

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2013
Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012.

INDICE

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	3
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	5
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.....	6
1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA	7
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 estimaciones realizadas.....	8
2.3. Comparabilidad de la información	9
2.4. Período Contable	9
2.5. Transacciones en moneda extranjera	10
2.6. Propiedades de inversión	10
2.7. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	11
2.8. Capital emitido	11
2.9. Pasivos financieros.....	11
2.10. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	11
2.11. Provisiones.....	12
2.12. Dividendos	12
2.13. Reconocimiento de ingresos	12
2.14. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera y las Interpretaciones del Comité de Interpretaciones (CINIIF).....	12
3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.	14
4. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	14
5. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR POR IMPUESTOS CORRIENTES	14
6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	15
7. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS CORRIENTES POR PAGAR	16
8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS, CORRIENTES.....	17
9. IMPUESTOS DIFERIDOS	18
10. PATRIMONIO NETO	20
11. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	21
12. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS	21

13. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	21
14. MEDIO AMBIENTE	21
15. ANÁLISIS DE RIESGO.....	22
16. HECHOS POSTERIORES	22
17. POSICIÓN MONEDA EXTRANJERA	22
18. HECHOS RELEVANTES	22

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADOS INDIVIDUALES DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2013 Y AL
31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	31.03.2013 M\$	31.12.2012 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	19.275	44.268
Otros activos no financieros	4	14.700	9.450
Activos por impuestos	5	44.315	41.451
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		78.290	95.169
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad de inversión	6	51.205.353	51.205.353
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES		51.205.353	51.205.353
TOTAL DE ACTIVOS		51.283.643	51.300.522
	Nota	31.03.2013 M\$	31.12.2012 M\$
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7	14.404	12.438
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	1.813.171	1.749.470
Otros pasivos no financieros		-	89
PASIVOS CORRIENTES TOTALES		1.827.575	1.761.997
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivo por impuestos diferidos	9	6.655.229	6.665.954
PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES		6.655.229	6.665.954
TOTAL DE PASIVOS		8.482.804	8.427.951
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS CONTROLADORES			
Capital emitido	10	3.616.267	3.616.267
Ganancias acumuladas		38.619.288	38.691.020
Otras reservas		565.284	565.284
PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA		42.800.839	42.872.571
PATRIMONIO TOTAL		42.800.839	42.872.571
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		51.283.643	51.300.522

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2013 Y 31 DE MARZO 2012
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	31.03.2013 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2012 Acumulado período enero a marzo M\$
MARGEN BRUTO			
Ingresos de actividades ordinarias		-	-
Costo de ventas		-	-
GANANCIA BRUTA		-	-
Otros ingresos		900	-
Gastos de administración	11	(73.257)	(52.702)
Costos financieros		(18.745)	(11.161)
Resultados por unidades de reajuste		(2.119)	(16.287)
UTILIDAD, ANTES DE IMPUESTOS		(93.221)	(80.150)
Gasto por impuestos a las ganancias	9	21.487	42.350
(Pérdida) Ganancia procedente de operaciones continuadas		(71.734)	(37.800)
(Pérdida) Ganancia procedente de operaciones discontinuadas		-	-
(PÉRDIDA) GANANCIA		(71.734)	(37.800)
GANANCIA (PÉRDIDA), ATRIBUIBLE A:			
(Pérdida) Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		(71.734)	(37.800)
(PÉRDIDA) GANANCIA		(71.734)	(37.800)
(PÉRDIDA) GANANCIA POR ACCIÓN		-0,01541	-0,00812

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2013 Y 31 DE MARZO 2012
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	31.03.2013 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2012 Acumulado período enero a marzo M\$
Estado del resultado integral		
(Pérdida) Ganancia	(71.734)	(37.800)
Resultado integral total	(71.734)	(37.800)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR EL PERÍODO TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2013 Y AL 31 DE MARZO DE 2012
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Capital emitido	Otras reservas		Patrimonio atribuible a los	
	<u>Acciones ordinarias</u>	<u>Otras reservas varias</u>	<u>Ganancias (pérdidas acumuladas)</u>	<u>tenedores de instrumentos de patrimonio neto</u>	<u>Total cambios en patrimonio</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2013	3.616.267	565.284	38.691.022	42.872.573	42.872.573
Pérdida del ejercicio	-	-	(71.734)	(71.734)	(71.734)
Saldo al 31.03.2013	3.616.267	565.284	38.619.288	42.800.839	42.800.839
Saldo inicial al 01.01.2012	3.616.267	565.284	38.714.820	42.896.371	42.896.371
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	(37.800)	(37.800)	(37.800)
Incremento por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-
Saldo al 31.03.2012	3.616.267	565.284	38.677.020	42.858.571	42.858.571

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO POR PERÍODO TERMINADO
AL 31 DE MARZO DE 2013 Y AL 31 DE MARZO DE 2012
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	01.01.2013 31.03.2013 M\$	01.01.2012 31.03.2012 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	-	-
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(13.598)	(40.426)
Otros pagos por actividades de operación	(83.874)	(39.598)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	7.878	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	900	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	(88.694)	(80.024)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras de propiedades, planta y equipo	-	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	63.701	78.825
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	63.701	78.825
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(24.993)	(1.199)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(24.993)	(1.199)
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	44.268	3.086
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	19.275	1.887

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 28 de Mayo 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 intermedios de acuerdo a NIC 34, incorporada en 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 al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, los estados de resultados integrales por función por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012, los estados de cambio en patrimonio neto y de flujo de efectivo preparados utilizando el método directo por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012 y sus correspondientes notas de acuerdo a 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 la NIC 34 incluida en 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 adoptando las Normas Internacionales de Información Financiera en todos sus aspectos significativos y sin reservas, para los períodos 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012, 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 marzo de 2013 y al 31 de diciembre de 2012.
- Estado de Resultados Integrales por los períodos terminados el 31 de marzo de 2013 y al 31 de marzo de 2012.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto por los períodos terminados el 31 de marzo de 2013 y al 31 de marzo de 2012.
- Estado de Flujos de Efectivo por los períodos terminados el 31 de marzo de 2013 y al 31 de marzo de 2012.

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.

Tipos de cambio utilizados al cierre	31.03.2013	31.12.2012
Unidad de fomento	\$ 22.869,38	\$ 22.840,75

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

2.7. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye saldos en bancos.

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

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.

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:

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.

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

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

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, 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 marzo de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

	31.03.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Efectivo		
Saldos en bancos	19.275	44.268
Total de efectivo y equivalentes al efectivo	19.275	44.268

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 marzo de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 es la siguiente

	31.03.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Anticipo a proveedores	14.700	9.450
Total	14.700	9.450

5. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de las cuentas por cobrar por impuestos corrientes al 31 de marzo de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

Cuentas por cobrar por impuestos corrientes	31.03.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Beneficio tributario por PPUA	44.315	41.451
Total	44.315	41.451

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) A continuación se presentan los saldos del rubro propiedades de inversión al 31 de marzo de 2013 y al 31 de diciembre de 2012:

	31.03.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Terrenos San Bernardo, Pudahuel y Copiapó	<u>51.205.353</u>	<u>51.205.353</u>
Total	<u>51.205.353</u>	<u>51.205.353</u>

Movimiento	31.03.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Saldo inicial	51.205.353	49.843.576
Adiciones	-	12.538
Otros incrementos (a)	<u>-</u>	<u>1.349.239</u>
Total movimientos	<u>-</u>	<u>1.361.777</u>
Saldo final	<u>51.205.353</u>	<u>51.205.353</u>

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 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".
- b) 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 marzo de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	31.03.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Proveedores	<u>14.404</u>	<u>12.438</u>
Total	<u>14.404</u>	<u>12.438</u>

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	
					31.03.2013	31.12.2012
					M\$	M\$
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Chile	Filial de la Matriz	Pesos	14.568	6.241
76.109.779-2	Melón S.A.	Chile	Matriz	Pesos	1.798.603	1.743.229
Total					1.813.171	1.749.470

b) Transacciones más significativas y sus efectos en resultados.

Rut	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.03.2013		31.12.2012	
				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	8.327	(8.327)	15.377	(15.377)
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Filial de la Matriz	Pagos emitidos	-	-	(9.136)	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz	Gastos por Pagar	55.374	(20.865)	259.909	(70.539)

9. IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Impuesto a la Renta

Al 31 de marzo de 2013, 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 marzo de 2013, las cuales fueron absorbidas con las utilidades más antiguas presentadas en el FUT, dichos montos por recuperar ascienden al 31 de marzo de 2013 a M\$44.315. Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad constituyó un impuesto por recuperar de M\$41.451.

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.

	31.03.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
FUT sin crédito	596.647	602.922
FUT con crédito 15%	5.382.321	5.436.138
FUT con crédito 16%	1.404.132	1.399.933
FUT con crédito 16,5%	1.296.343	1.292.465
FUT con crédito 17%	362.427	361.343
Total	9.041.870	9.092.801

c) El detalle de los impuestos diferidos registrados al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

Diferencia Temporal	Activos por impuestos		Pasivos por impuestos	
	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012
	M\$	M\$	M\$	M\$
Propiedades de inversión	-	-	6.655.229	6.665.955
Total impuestos diferidos	-	-	6.655.229	6.665.955

9. IMPUESTOS DIFERIDOS (Continuación)

d) A continuación se presenta el gasto registrado por el citado impuesto en el estado de resultados 31 de marzo de 2013 y al 31 de diciembre de 2012:

	31.03.2013 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2012 Acumulado período enero a marzo M\$
Gasto por impuesto a las ganancias		
Beneficio por pérdidas tributarias	10.762	9.633
Otros gastos por impuesto corriente		
Gastos por impuestos corrientes, neto, total	10.762	9.633
Gasto por impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	10.725	32.717
Gastos por impuestos diferidos	10.725	32.717
Gasto por impuesto a las ganancias	21.487	42.350

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:

Conciliación del ingreso por impuestos utilizando la tasa legal con el ingreso (gasto) por impuesto utilizando la tasa efectiva	31.03.2013 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2012 Acumulado período enero a marzo M\$
Pérdida del año	(93.221)	(80.150)
Tasa de impuestos vigente	20,0%	18,5%
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	18.644	14.828
Ingresos no imponibles		
Gastos no deducibles impositivamente	(9.827)	(2.248)
Cambio en las tasas impositivas (1)	4.436	-
Otro incremento (decremento) (2)	8.234	29.770
Total ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa legal	2.843	27.522
Ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	21.487	42.350

(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%).

(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 Marzo de 2013.

	31.03.2013	31.12.2012
	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
	31.03.2013	31.12.2012
	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

	31.03.2013	31.03.2012
	Acumulado	Acumulado
	período	período
	enero a	enero a
	diciembre	diciembre
	M\$	M\$
Servicios administrativos	(26.697)	(4.328)
Servicios prestados por asesorías	(6.120)	(8.776)
Contribuciones y patentes	<u>(40.440)</u>	<u>(39.598)</u>
Total	<u>(73.257)</u>	<u>(52.702)</u>

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) 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.

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 marzo 2013 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.