

EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.

Estados financieros

31 de diciembre de 2012

## CONTENIDO

Estado de situación financiera  
Estado de resultados integrales por función  
Estado de cambios en el patrimonio neto  
Estado de flujo de efectivo directo  
Notas explicativas a los estados financieros

\$ - Pesos chilenos  
M\$ - Miles de pesos chilenos





## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 28 de marzo de 2013

Señores Accionistas y Directores  
Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados de resultados integrales por función, 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 de 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.



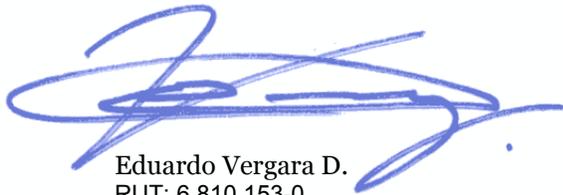
Santiago, 28 de marzo de 2013  
Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A.  
2

*Opinión*

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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.

*Enfasis de un asunto*

De acuerdo a lo indicado en Nota 1, Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A. se encuentra integrada en un desarrollo inmobiliario que está siendo liderado por El Bosque S.A., matriz indirecta y principal acreedor de la Sociedad. Por lo tanto, dada la integración con dicha sociedad, estos estados financieros deben ser leídos en conjunto los estados financieros consolidados de El Bosque S.A. y filiales.



Eduardo Vergara D.  
RUT: 6.810.153-0



PricewaterhouseCoopers

**EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**  
**(Expresados en miles de pesos chilenos)**  
**Correspondientes a los ejercicios terminados**  
**al 31 de Diciembre de 2012 y 2011**

**El presente documento consta de:**

**Estado de situación financiera.**  
**Estado de resultados integrales.**  
**Estado de cambios en el patrimonio neto.**  
**Estado de flujo de efectivo directo.**  
**Notas Explicativas a los estados financieros.**

**EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.**

**Estados Financieros**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011.  
(Expresados en Miles de pesos).

ACTIVOS	Nota	31/12/2012	31/12/2011
	N°	M\$	M\$
<b>Activos Corrientes:</b>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	4	10.376	1.165
<b>Total Activos Corrientes</b>		<u><b>10.376</b></u>	<u><b>1.165</b></u>
<b>Activos No Corrientes:</b>			
Propiedades, Planta y Equipo	6	1.217.562	1.217.821
Activos intangibles distintos de la plusvalía	7	46.317	46.317
Derechos por cobrar, no corrientes	8	264.135	257.354
<b>Total Activos No Corrientes</b>		<u><b>1.528.014</b></u>	<u><b>1.521.492</b></u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><b>1.538.390</b></u>	<u><b>1.522.657</b></u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>			
<b>Pasivos Corrientes:</b>	Nota	31/12/2012	31/12/2011
	N°	M\$	M\$
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	11	2.739	2.672
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<u><b>2.739</b></u>	<u><b>2.672</b></u>
<b>Pasivos No Corrientes:</b>			
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, no corrientes	5	1.367.537	1.306.240
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>		<u><b>1.367.537</b></u>	<u><b>1.306.240</b></u>
<b>Patrimonio Neto:</b>			
Capital emitido	12	530.958	530.958
Otras reservas	12	(12.950)	(12.950)
Ganancias (pérdidas) acumuladas	12	(349.894)	(304.263)
<b>Total Patrimonio Neto</b>		<u><b>168.114</b></u>	<u><b>213.745</b></u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<u><b>1.538.390</b></u>	<u><b>1.522.657</b></u>

Las notas N°1 a 20 adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.**

**Estados Financieros**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION**

Por los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2012 y 2011  
(Expresados en Miles de pesos).

	Nota N°	Por el periodo comprendido entre el	
		01/01/2012	01/01/2011
		31/12/2012	31/12/2011
		M\$	M\$
<b>Ganancia (pérdida)</b>			
Gastos de administración	13	(15.044)	(10.740)
Resultado por unidades de reajuste		(30.587)	(39.227)
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>		<u>(45.631)</u>	<u>(49.967)</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	10	-	-
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas</b>		<u>(45.631)</u>	<u>(49.967)</u>
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<u><b>(45.631)</b></u>	<u><b>(49.967)</b></u>
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(45.631)	(49.967)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<u><b>(45.631)</b></u>	<u><b>(49.967)</b></u>
<hr/>			
<b>Ganancia por acción:</b>			
<b>Ganancia por acción básica</b>			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		(0,15)	(0,17)
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas		0,00	0,00
<b>Ganancia (pérdida) por acción básica</b>		<u><b>(0,15)</b></u>	<u><b>(0,17)</b></u>
<b>Ganancias por acción diluidas</b>			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		(0,15)	(0,17)
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas		0,00	0,00
<b>Ganancias (pérdida) diluida por acción</b>		<u><b>(0,15)</b></u>	<u><b>(0,17)</b></u>
<hr/>			
<b>Estado de Resultado Integral</b>			
<b>Ganancia (pérdida)</b>		(45.631)	(49.967)
Diferencias de cambio por conversión		-	-
Coberturas de flujo de efectivo		-	-
impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujo de efectivo		-	-
<b>Resultado Integral total</b>		<u><b>(45.631)</b></u>	<u><b>(49.967)</b></u>
<b>Resultado Integral atribuible a:</b>			
Resultado Integral atribuible a los propietarios de la controladora		(45.631)	(49.967)
Resultado Integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
<b>Resultado Integral total</b>		<u><b>(45.631)</b></u>	<u><b>(49.967)</b></u>

Las notas N°1 a 20 adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.**

**Estados Financieros**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Expresados en Miles de pesos).

**Por el ejercicio terminado al 31/12/2012:**

	Capital emitido M\$ Nota 12	Otras reservas M\$ Nota 12	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$ Nota 12	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2012	530.958	(12.950)	(304.263)	213.745	-	213.745
Cambios en patrimonio						
Ganancia (pérdida)	-	-	(45.631)	(45.631)	-	(45.631)
<b>Total de cambios en patrimonio</b>	-	-	(45.631)	(45.631)	-	(45.631)
Saldo Final Período Actual 31/12/2012	530.958	(12.950)	(349.894)	168.114	-	168.114

**Por el ejercicio terminado al 31/12/2011:**

	Capital emitido M\$ Nota 12	Otras reservas M\$ Nota 12	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$ Nota 12	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2011	530.958	(12.950)	(254.296)	263.712	-	263.712
Cambios en patrimonio						
Ganancia (pérdida)	-	-	(49.967)	(49.967)	-	(49.967)
<b>Total de cambios en patrimonio</b>	530.958	(12.950)	(304.263)	213.745	-	213.745
Saldo Final Período Actual 31/12/2011	530.958	(12.950)	(304.263)	213.745	-	213.745

Las notas N°1 a 20 adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

# EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.

## Estados Financieros

### ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresados en Miles de pesos).

	Por el periodo comprendido entre el	
	01/01/2012	01/01/2011
	31/12/2012	31/12/2011
Nota N°	M\$	M\$
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(15.789)	(11.577)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(15.789)	(11.577)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	5 25.000	5.000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	25.000	5.000
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	9.211	(6.577)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	9.211	(6.577)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	1.165	7.742
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	10.376	1.165

Las notas N°1 a 20 adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

# EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.

## Estados Financieros

---

### Indice de Notas

	<u>Página</u>
<b>Nota 1</b> Actividad de la Sociedad	10
<b>Nota 2</b> Bases de presentación y marco regulatorio	10
a) Período contable	10
b) Bases de preparación	11
c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	11
d) Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes	12
<b>Nota 3</b> Resumen de principales políticas contables	13
a) Moneda funcional y presentación	13
b) Información por segmentos	13
c) Activos intangibles distintos de la plusvalía	13
d) Propiedades, planta y equipos	13
e) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	15
f) Efectivo y equivalentes al efectivo	15
g) Capital social	15
h) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15
i) Impuesto a la renta e impuestos diferidos	16
j) Reconocimiento de ingresos	16
k) Distribución de dividendos	16
<b>Nota 4</b> Efectivo y equivalentes al efectivo	16
<b>Nota 5</b> Saldos y transacciones con partes relacionadas	17
<b>Nota 6</b> Propiedades, planta y equipos	18
<b>Nota 7</b> Activos Intangibles distinto de la plusvalia	18
<b>Nota 8</b> Otros activos – Derechos por cobrar	19
<b>Nota 9</b> Directorio de la Sociedad	19
<b>Nota 10</b> Impuestos diferidos	19
<b>Nota 11</b> Cuentas por pagar comerciales y otros pasivos no financieros	20

**EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.**

**Estados Financieros**

---

	<u>Página</u>
<b>Nota 12</b> Patrimonio	21
<b>Nota 13</b> Gastos de administración	22
<b>Nota 14</b> Ganancia por acción	22
<b>Nota 15</b> Contingencias y restricciones	22
<b>Nota 16</b> Cauciones obtenidas de terceros	22
<b>Nota 17</b> Sanciones	23
<b>Nota 18</b> Medio ambiente	23
<b>Nota 19</b> Gestión de riesgos	23
<b>Nota 20</b> Hechos posteriores	24

# EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.

## Estados Financieros

---

### NOTA 1 ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La Sociedad se constituyó como Sociedad Anónima con fecha 25 de octubre de 1993, sujeta voluntariamente a las normas que rigen a las sociedades anónimas abiertas, se inscribió desde el 8 de julio de 1994 en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el número 480.

Conforme a las normas de carácter general número 284 de fecha 10 de mayo de 2010, la Sociedad quedó registrada bajo el número 5 del registro especial de entidades informantes. El registro especial se aplica a toda entidad que se refiere al artículo 7 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores, que deben quedar sometidas a fiscalización, al control o a la vigilancia de la Superintendencia de Valores y Seguros, y no sean aquellas a que se refiere el inciso primero del artículo Número 1 de la ley antes mencionada.

El domicilio legal de la Sociedad es El Bosque Sur 130, piso 15, Las Condes, Santiago de Chile.

Para efectos de tributación en Chile el rol único tributario (RUT) es el N° 96.686.150-9.

Su principal accionista y controlador es Inmobiliaria Lo Aguirre S.A. Esta compañía está a cargo de desarrollar un proyecto sanitario, el que se encuentra inserto en un mega proyecto inmobiliario, desarrollado a través de El Bosque S.A. (su matriz indirecta). Se pretende iniciar las obras de un primer proyecto de construcción de viviendas en el sector sur de la ruta 68, utilizando para ello permisos de edificación vigentes, otorgados por la Municipalidad de Pudahuel.

### NOTA 2 BASES DE PRESENTACION Y MARCO REGULATORIO

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los ejercicios presentados.

#### (a) Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- Estados de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- Estados de resultados integrales correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

# EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.

## Estados Financieros

- 
- Estados de flujos de efectivo directo correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

### **(b) Bases de preparación**

Los estados financieros de la Sociedad se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en Chile y han sido aprobadas por su Directorio.

Los estados financieros se presentan en miles de pesos chilenos y se han preparado a partir de los registros contables de Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A., presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas e impulsadas por la Superintendencia de Valores y Seguros, para ser adoptadas por las sociedades inscritas en el Registro de Valores, en oficio circular N° 368 del 16 de Octubre de 2006. De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del ejercicio, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad en los ejercicios terminados a dicha fecha.

### **(c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La presentación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, cuya responsabilidad es del Directorio de la Sociedad, manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. Los presentes estados financieros fueron aprobados por el directorio de la sociedad el 28 de marzo de 2013.

**EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.**

**Estados Financieros**

**(d) Nuevas normas e interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el ejercicio 2012 para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas.**

Las siguientes NIIF e interpretaciones CINIIF han sido emitidas, las cuales no son de aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los presentes estados financieros:

<b>NORMAS, ENMIENDAS Y MEJORAS</b>	<b>FECHA DE APLICACION OBLIGATORIA</b>
<i>NIC 19 Revisada "Beneficios a los Empleados"</i>	01/01/2013
<i>NIC 27 "Estados Financieros Separados"</i>	01/01/2015
<i>NIIF 9 "Instrumentos Financieros"</i>	01/01/2013
<i>NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados"</i>	01/01/2013
<i>NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos"</i>	01/01/2013
<i>NIIF 12 "Revelaciones de participaciones en otras entidades"</i>	01/01/2013
<i>NIIF 13 "Medición del valor razonable"</i>	01/01/2013
<i>CINIIF 20 "Stripping Costs" en la fase de producción de minas a cielo abierto"</i>	01/01/2013
<i>NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar</i>	01/01/2013
<i>NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación</i>	01/01/2014
<i>NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera</i>	01/01/2013
<i>NIC 1 Presentación de Estados Financieros</i>	01/01/2013
<i>NIC 16 Propiedad, Planta y Equipos</i>	01/01/2013
<i>NIC 27 Estados Financieros Separados</i>	01/01/2014
<i>NIIF 10 Estados Financieros Consolidados</i>	01/01/2014
<i>NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades</i>	01/01/2014
<i>NIC 32 Presentación de Instrumentos Financieros</i>	01/01/2013
<i>NIC 34 Información Financiera Intermedia</i>	01/01/2013
<i>NIIF 10 Estados Financieros Consolidados</i>	01/01/2013
<i>NIIF 11 Acuerdos Conjuntos</i>	01/01/2013
<i>NIIF 12 Revelaciones de participaciones en otras entidades</i>	01/01/2013

# EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.

## Estados Financieros

---

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e interpretaciones, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A.

### NOTA 3 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

#### **(a) Moneda funcional y presentación**

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

#### **(b) Información por segmentos**

La Sociedad no presenta información por segmentos, por no ser esta relevante para su gestión.

#### **(c) Activos Intangibles**

La Sociedad reconoce un activo intangible identificable cuando pueda demostrar que es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la entidad y el costo puede ser valorado correctamente. La base de reconocimiento y medición es el modelo del costo definido en NIC 38.

De acuerdo a lo indicado en la NIIF 1, primera adopción, los Derechos de Agua y Servidumbres y se registraron a su costo atribuido.

Los intangibles de la Sociedad de vida útil indefinida corresponden principalmente a derechos de agua y servidumbres, los cuales fueron obtenidos con carácter de indefinidos. Dichos activos no están sujetos a amortización sino a prueba de deterioro según NIC 36.

#### **(d) Propiedades, planta y equipos.**

La Sociedad utiliza el método del costo para la valorización de propiedades, planta y equipos. El costo histórico incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del bien.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente.

# EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.

## Estados Financieros

---

El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurrían.

### i) Método de depreciación para propiedades, planta y equipos

El método de depreciación aplicado por la Sociedad refleja el patrón al cual se espera que los activos sean utilizados por parte de la entidad durante el período en que éstos generen beneficios económicos. Para tal efecto, la Sociedad utiliza el método de depreciación lineal a lo largo de su vida útil técnica, la cual se sustenta en estudios preparados por expertos independientes. El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

### ii) Política de estimación de costos por desmantelamiento, retiro o rehabilitación de propiedades, planta y equipos

Debido a la naturaleza de los activos que se construyen en la empresa y dado que no existen obligaciones contractuales como las mencionadas por las NIIF, el concepto de costos de desmantelamiento no es aplicable.

### iii) Política de ventas de activos fijos

Los resultados por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se registran en el estado de resultados.

### iv) Deterioro del valor de activos tangibles e intangibles

En cada fecha de cierre del estado de situación financiera, la Sociedad revisa los valores libros de sus activos tangibles e intangibles para determinar si existen indicadores de que dichos activos han sufrido una pérdida por deterioro. Si tales indicadores existen, se estima el valor recuperable de los activos para determinar el monto de la pérdida por deterioro (si existe).

Los activos intangibles con vidas útiles indefinidas se someten a pruebas anuales de deterioro o cuando existan indicadores de que el activo podría haber sufrido un deterioro de su valor.

El valor recuperable es el monto mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor en uso. Para la estimación del valor en uso, los flujos futuros de caja estimados son descontados a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje tanto las condiciones actuales de mercado del valor del dinero en el tiempo así como los riesgos específicos asociados al activo.

# EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.

## Estados Financieros

Cuando se estima que el valor recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor libros, el valor libros de ese activo (o unidad generadora de efectivo) es ajustado a su valor recuperable reconociendo inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor libros del activo (o la unidad generadora de efectivo) es ajustado a la estimación revisada de su valor recuperable, siempre que el valor libros ajustado no exceda el valor libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del activo (o la unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente esté registrado a un monto revalorizado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revalorización.

### **(e) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos o plazos estimados de realización, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado, se reclasifican como no corrientes.

### **(f) Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja y/o banco y los depósitos, pactos que son a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y de los que se puede disponer libremente. En el balance de situación, los sobregiros, de existir, se clasificarían como obligaciones financieras en el Pasivo Corriente.

### **(g) Capital social**

El capital social está representado por acciones ordinarias de una sola clase y un voto por acción.

### **(h) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado y cualquier diferencia entre las cuentas por pagar y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, si este fuera obligación. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

# EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.

## Estados Financieros

### (i) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del ejercicio comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en otros resultados integrales o provienen de una combinación de negocios. El cargo y/o abono por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se pueda compensar dichas diferencias.

### (j) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Sociedad se generaran principalmente por los servicios de distribución de agua potable, una vez concluidas las etapas del proyecto.

### (k) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales o las políticas establecidas por la Junta de Accionistas.

## NOTA 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al cierre de cada periodo es la siguiente:

Clases de Efectivo y Efectivo Equivalente	31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Saldos en Bancos	10.376	1.165
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>10.376</b>	<b>1.165</b>

**EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.**

**Estados Financieros**

La composición del rubro por tipo de monedas al cierre de cada periodo es la siguiente:

Conceptos	Moneda	31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Monto del efectivo y equivalente al efectivo	\$ Chilenos	10.376	1.165
<b>Total de efectivo y equivalente al Efectivo</b>		<b>10.376</b>	<b>1.165</b>

**NOTA 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Los saldos por pagar con entidades relacionadas presentadas por Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, en el corto plazo, correspondían a cuentas corrientes mercantiles simples expresadas en pesos y en unidades de fomento. Estos saldos tienen acuerdo de pago según disponibilidad de fondos, en un plazo, habitualmente, no superior a 180 días.

En el largo plazo, al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 se presentan traspasos a empresas relacionadas para constituir capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF, sin intereses.

Las condiciones comerciales de las transacciones con empresas relacionadas han sido pactadas en forma similar a las de mercado, y son permanentemente revisadas por la administración y el Directorio.

a) Cuentas por pagar a entidades relacionadas:

RUT	SOCIEDAD	Naturaleza de la relación	Saldos Pendientes		Plazos de la Transacción
			31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$	
99559450-1	EL BOSQUE S.A.	Relación Indirecta	1.367.537	1.306.240	Sin vencimiento
<b>Totales Cuentas por pagar</b>			<b>1.367.537</b>	<b>1.306.240</b>	

b) Transacciones más significativas y sus efectos en resultados.

Los efectos en el estado de resultado de las transacciones con entidades relacionadas son los siguientes:

RUT	SOCIEDAD	Naturaleza de la relación	Detalle de transacciones	Transacciones		Efecto en Resultados	
				31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$	31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
99559450-1	EL BOSQUE S.A.	Matriz Indirecta	Reajustes	36.297	24.903	(36.297)	(24.903)
			Traspasos cuenta corriente	25.000	5.000	-	-

# EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.

## Estados Financieros

Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A., tiene como política informar todas las transacciones que efectúa con partes relacionadas durante cada ejercicio, con excepción de los dividendos pagados, aportes de capital los cuales no se entienden como transacciones.

### NOTA 6 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Al cierre de los ejercicios las construcciones y obras de infraestructura corresponde principalmente a pozos y redes de distribución ubicados en los sectores de Lo Aguirre y el Noviciado, ambos en la comuna de Pudahuel.

Las vidas útiles estimadas o tasas de depreciación para propiedades, planta y equipo, son las siguientes:

Instalaciones de producción y recolección	Vida útil
Estanques	50
Redes de distribución	50
Planta de tratamiento aguas servidas	50
Pozos	30

Estos activos quedarán sujetos a depreciaciones una vez que comiencen a explotarse.

El detalle del activo fijo es el siguiente:

Descripción Activos	31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Pozos	430.215	430.215
Redes de distribución	671.723	671.723
Estanque	100.302	100.302
Planta de tratamiento aguas servidas	13.769	13.769
Otros activos	2.389	2.389
<b>Total</b>	<b>1.218.398</b>	<b>1.218.398</b>
Depreciación Acumulada (1)	(836)	(577)
<b>Total Neto</b>	<b>1.217.562</b>	<b>1.217.821</b>

(1) La depreciación acumulada sólo corresponde a otros activos correspondientes a un vehículo.

### NOTA 7 ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTO DE LA PLUSVALIA

, el saldo presentado bajo este rubro corresponde a los derechos de aprovechamiento consuntivo de aguas.

Estos derechos de aprovechamiento consuntivo de aguas corresponde a la siguiente resolución DGA 526 equivalente a 60 litros por segundo, resolución DGA 829 equivalente

# EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.

## Estados Financieros

---

a 40 litros por segundo, resolución DGA 1091 equivalente a 95 litros por segundo y a la resolución DGA 131 equivalente a 80 litros por segundo.

### NOTA 8 OTROS ACTIVOS - DERECHOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el saldo presentado bajo este rubro corresponde a impuestos por recuperar, correspondientes a IVA crédito fiscal, el cual será imputado a futuros débitos fiscales una vez que la Sociedad inicie sus operaciones.

### NOTA 9 DIRECTORIO DE LA SOCIEDAD

El Directorio de Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A. lo componen cinco miembros, los cuales permanecen por un periodo de 3 años en sus funciones, pudiendo estos reelegirse.

La remuneración del Directorio en conformidad a lo establecido en el artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionista ha fijado que los directores no recibirán remuneraciones. Los directores de la Sociedad son los siguientes:

<b>Nombre Director</b>	<b>Cargo</b>
JUAN JOSE HURTADO VICUÑA	Presidente
JUAN LUIS GUENEAU DE MUSSY MARTIN DE MAROLLES	Director
PEDRO JOSE HURTADO VICUÑA	Director
JOSE LUIS CRUZAT VALDES	Director
SEBASTIAN ALFREDO RIOS RIVAS	Director

### NOTA 10 IMPUESTOS DIFERIDOS

Los impuestos diferidos corresponden al monto de impuesto sobre las ganancias que la Sociedad tendrá que pagar (pasivos) o recuperar (activos) en ejercicios futuros, relacionados con diferencias temporarias entre la base fiscal o tributaria y el importe contable en libros de ciertos activos y pasivos.

El efecto de la modificación legal del impuesto a las ganancias, que eleva la tasa de impuesto a las ganancias en Chile del 17% al 20% para el año 2012, fue incorporado en los presentes estados financieros a partir del año 2012.

**EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.**

**Estados Financieros**

a) Activos por impuestos diferidos:

No se han reconocido activos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 correspondiente a la perdida tributaria dado que no es posible estimar cuando la sociedad generará utilidades tributarias.

<b>Conceptos</b>	<b>31/12/2012 M\$</b>	<b>31/12/2011 M\$</b>
Pérdidas tributarias	267.453	248.554

b) Pasivos por impuestos diferidos:

La Sociedad no tiene pasivos por impuestos diferidos.

c) Efectos en Resultados:

La Sociedad ha reconocido los impuestos diferidos activos, pero ha constituido una provisión de valuación por el mismo monto. La cual será reconsiderada cuando existan flujos futuros de la explotación de las instalaciones sanitarias vinculadas con el proyecto praderas. Debido a lo anterior, no existe efectos en resultados por este concepto.

**NOTA 11 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se detalle a continuación:

<b>31/12/2012</b>		Importes de clase de pasivo expuesto al riesgo de liquidez				Tipo de amortización
Tipo Acreedor	Moneda	hasta un mes M\$	dos a tres meses M\$	Cuatro a doce meses M\$	Total M\$	
Honorarios por pagar	UF	2.739	-	-	2.739	Mensual
<b>Total</b>		<b>2.739</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.739</b>	

<b>31/12/2011</b>		Importes de clase de pasivo expuesto al riesgo de liquidez				Tipo de amortización
Tipo Acreedor	Moneda	hasta un mes M\$	dos a tres meses M\$	Cuatro a doce meses M\$	Total M\$	
Honorarios por pagar	UF	2.672	-	-	2.672	Mensual
<b>Total</b>		<b>2.672</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.672</b>	

# EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.

## Estados Financieros

---

### NOTA 12 PATRIMONIO

**a) Capital suscrito y pagado:**

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 el capital autorizado asciende a M\$ 530.958.

**b) Número de acciones suscritas y pagadas:**

El capital de Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A. está representado por 300.798 acciones nominativas todas de una serie y sin valor nominal. Todas las acciones se encuentran suscritas, pagadas y con derecho a voto.

**c) Dividendos:**

La política de dividendos acordada por la Sociedad, en su Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de abril de 2010, es repartir 30% de las utilidades al cierre del ejercicio anterior, determinado sobre los resultados en base a normas internacionales de información financiera. Al 31 de diciembre de 2012, por presentar pérdidas, la Sociedad no provisionará dividendos a repartir.

**d) Objetivos, políticas y procesos de gestión de capital:**

Los objetivos, políticas y proceso de gestión de capital de la Sociedad, al administrar el capital, son el salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en desarrollo con el propósito de generar retornos a sus accionistas en inversiones de largo plazo, y complementario al mega proyecto que su matriz tiene en sector de Lo Aguirre, lo anterior manteniendo una estructura de capital óptima.

La Sociedad mantiene como política financiar sus actividades principalmente con capital propio sin recurrir a terceros. Su principal actividad se encuentra relacionada con el proyecto praderas, una vez que la matriz y sus relacionadas obtengan lo permisos necesarios para su desarrollo y su posterior etapa de enajenación de macrolotes o construcción directa.

Para efectos de gestión, la Sociedad considera como recursos propios el patrimonio contable al cierre de cada ejercicio.

**e) Otras reservas:**

En este ítem se clasifica la corrección monetaria del capital del período de transición al 1 de enero de 2010 que fue aprobada por la Junta Ordinaria de Accionistas, la cual se presenta como "Otras reservas" bajo el concepto de "Otros incrementos en el patrimonio neto". Tal como señala en Oficio Circular 456 de la Superintendencia de Valores y Seguros, esta excepción se debe a que el capital pagado al 31 de diciembre del período de transición se encuentra establecido en los estatutos sociales modificado de pleno derecho por la

## EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.

### Estados Financieros

distribución de la revalorización del capital propio, efectuada en la Junta Ordinaria de Accionistas que aprobó dicho balance.

#### NOTA 13 GASTOS DE ADMINISTRACION

El siguiente es el detalle de este rubro para el ejercicio terminado en las fechas que indica:

Conceptos	Del 1-1-2012 al 31-12-2012 M\$	Del 1-1-2011 al 31-12-2011 M\$
Patentes	1.491	1.482
Depreciación	259	232
Asesorías profesionales	6.357	2.685
Gastos generales	6.937	6.341
<b>Total</b>	<b>15.044</b>	<b>10.740</b>

#### NOTA 14 GANANCIA POR ACCION

La Ganancia por acción básica se determina dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el año, excluyendo, de existir, las acciones comunes adquiridas por la Sociedad y mantenidas como acciones de tesorería.

Ganancias (pérdidas) básicas por acción:	Unidad	31-12-2012	31-12-2011
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	M\$	(45.631)	(49.967)
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	M\$	(45.631)	(49.967)
Promedio ponderado de número de acciones, Básico	Cantidad de acciones	300.798	300.798
<b>Ganancia (pérdidas) básicas y diluidas por acción</b>	\$	<b>(151,70)</b>	<b>(166,13)</b>

#### NOTA 15 CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad no presenta contingencias o restricciones que informar.

#### NOTA 16 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

A la fecha no existen cauciones obtenidas de terceros.

**NOTA 17 SANCIONES**

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad, sus Directores y Gerente General no han recibido sanciones de la Superintendencia de Valores y Seguros ni de otras autoridades administrativas.

**NOTA 18 MEDIO AMBIENTE**

En la Sociedad no existen desembolsos significativos efectuados a la fecha de cierre de los estados financieros, ni desembolsos comprometidos a futuro, relacionados con el mejoramiento y/o inversión de procesos productivos, verificación y control de cumplimiento de ordenanzas y leyes relativas a los procesos e instalaciones industriales que pudiera afectar directa o indirectamente a la protección del medio ambiente.

**NOTA 19 GESTION DE RIESGOS**

De acuerdo a las políticas de administración de riesgos, las transacciones con instrumentos financieros son realizadas exclusivamente por personal de Tesorería de la Gerencia de Administración y Finanzas.

Con la finalidad de administrar el riesgo proveniente de algunas de estas exposiciones se utilizan los siguientes mecanismos.

**Riesgo de crédito**

Los principales activos líquidos de la Sociedad se relacionan con los derechos a IVA crédito fiscal que se encuentran acumulados.

Los valores al 31 de diciembre de 2012 en estos derechos ascienden a M\$ 264.135, los cuales no tienen fecha de vencimiento definida pues se espera su retorno una vez que los proyectos en desarrollo por las inmobiliarias generen ingresos.

Sensibilidad del riesgo:

El riesgo de crédito es la pérdida que la Sociedad soportaría en caso de negación de pago por parte del deudor. Dado que este deudor es el Estado de Chile el riesgo es mínimo.

**Riesgo de liquidez**

Empresa de Agua Potable S.M.P. S.A. administra el riesgo de liquidez, siendo la principal fuente de liquidez los flujos de efectivo el financiamiento recibido de sus empresas matrices y asociadas.

**EMPRESA DE AGUA POTABLE S.M.P. S.A.**

**Estados Financieros**

---

Basado en el actual escenario y su posición de liquidez, la Sociedad estima se seguirá recibiendo financiamiento de sus empresas matrices, por los próximos 12 meses y el futuro previsible.

Sensibilidad del riesgo:

Esta situación no causaría efectos sobre el patrimonio ni los resultados, no obstante que si implicaría un requerimiento adicional de fondos de las empresas relacionadas.

**NOTA 20 HECHOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre de 2012, fecha de cierre de los presentes estados financieros, y su fecha de aprobación, no han ocurrido hechos significativos de carácter financiero-contable que pudieran afectar el patrimonio de la Sociedad o la interpretación de estos.

ALEJANDRO MAGNI ORTEGA  
GERENTE GENERAL

CARLOS SILVA SAN MARTIN  
CONTADOR GENERAL