

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011.

ÍNDICE

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	4
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	5
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (Continuación).....	6
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	7
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.....	8
1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA	9
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.	10
2.1. Bases de preparación	10
2.2. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas.....	10
2.3. Comparabilidad de la información	11
2.4. Período Contable	11
2.5. Transacciones en moneda extranjera	11
2.6. Propiedades de inversión	11
2.7. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	12
2.8. Capital emitido	12
2.9. Pasivos financieros.....	12
2.10. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.....	12
2.11. Provisiones.....	12
2.12. Distribución de Dividendos	12
2.13. Reconocimiento de ingresos	13
2.14. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera y las Interpretaciones del Comité de Interpretaciones (CINIIF).....	13
3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.	15
4. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	15
5. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR POR IMPUESTOS CORRIENTES	15
6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	16
7. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS CORRIENTES POR PAGAR.....	17
8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS, CORRIENTES.....	18
9. IMPUESTOS DIFERIDOS	19
10. PATRIMONIO NETO	21
11. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.....	22
12. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS	22

13. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	22
14. MEDIO AMBIENTE	22
15. ANÁLISIS DE RIESGO.....	23
16. HECHOS POSTERIORES	23
17. POSICIÓN MONEDA EXTRANJERA	23
18. HECHOS RELEVANTES	23
19. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO (PROFORMA)	25

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADOS INDIVIDUALES DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y AL
31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	30.09.2012 M\$	31.12.2011 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	8.535	3.086
Otros activos no financieros	4	605	12.538
Activos por impuestos	5	39.762	20.890
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		48.902	36.514
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad de inversión	6	49.856.114	49.843.576
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES		49.856.114	49.843.576
TOTAL DE ACTIVOS		49.905.016	49.880.090
	Nota	30.09.2012 M\$	31.12.2011 M\$
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7	5.388	1.230
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	1.687.529	1.483.320
Otros pasivos no financieros		65	-
PASIVOS CORRIENTES TOTALES		1.692.982	1.484.550
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivo por impuestos diferidos	9	6.427.621	5.499.169
PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES		6.427.621	5.499.169
TOTAL DE PASIVOS		8.120.603	6.983.719
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS CONTROLADORES			
Capital emitido	10	3.616.267	3.616.267
Ganancias acumuladas		37.602.863	38.714.821
Otras reservas		565.283	565.283
PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA		41.784.413	42.896.371
Participaciones no controladoras		-	-
PATRIMONIO TOTAL		41.784.413	42.896.371
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		49.905.016	49.880.090

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2011

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	30.09.2012 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2011 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2012 Acumulado período julio a septiembre M\$	30.09.2011 Acumulado período julio a septiembre M\$
MARGEN BRUTO					
Ingresos de actividades ordinarias		-	-	-	-
Costo de ventas		-	-	-	-
GANANCIA BRUTA		-	-	-	-
Otros ingresos		-	10.430.818	-	10.430.818
Gastos de administración	11	(157.288)	(132.255)	(70.392)	(86.172)
Costos financieros		(35.375)	-	(12.147)	-
Resultados por unidades de reajuste		(20.161)	172	2.524	172
PÉRDIDA, ANTES DE IMPUESTOS		(212.824)	10.298.735	(80.015)	10.344.818
Gasto por impuestos a las ganancias	9	(899.135)	(1.684.351)	(954.898)	(1.706.963)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		(1.111.959)	8.614.384	(1.034.913)	8.637.855
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
GANANCIA (PÉRDIDA)		(1.111.959)	8.614.384	(1.034.913)	8.637.855
GANANCIA (PÉRDIDA), ATRIBUIBLE A:					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(1.111.959)	8.614.384	(1.034.913)	8.637.855
GANANCIA (PÉRDIDA)		(1.111.959)	8.614.384	(1.034.913)	8.637.855
GANANCIA POR ACCIÓN		-0,23893	1,85098	-0,22237	1,85602

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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (Continuación)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL PERÍODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	30.09.2012 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2011 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2012 Acumulado período julio a septiembre M\$	30.09.2011 Acumulado período julio a septiembre M\$
Estado del resultado integral				
Ganancia (pérdida)	(1.111.959)	8.614.384	(1.034.913)	8.637.855
Resultado integral total	<u>(1.111.959)</u>	<u>8.614.384</u>	<u>(1.034.913)</u>	<u>8.637.855</u>

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR EL PERÍODO TERMINADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Capital emitido		Otras reservas		Ganancias (pérdidas acumuladas)	Patrimonio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto	Cambios en participaciones no controladoras	Total cambios en patrimonio
	Acciones ordinarias		Ajustes de conversión	Otras reservas varias				
	Capital en acciones	Acciones Propias en cartera						
	M\$	M\$						
Saldo inicial al 01.01.2012	3.616.267	-	-	565.283	38.714.822	42.896.372	-	42.896.372
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	(1.111.959)	(1.111.959)	-	(1.111.959)
Saldo al 30.09.2012	3.616.267	-	-	565.283	37.602.863	41.784.413	-	41.784.413
Saldo inicial al 01.01.2011	3.616.267			565.283	30.050.779	34.232.329	-	34.232.329
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	8.614.384	8.614.384	-	8.614.384
Saldo al 30.09.2011	3.616.267	-	-	565.283	38.665.163	42.846.713	-	42.846.713

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INDIRECTO POR PERÍODO TERMINADO AL 30 DE
DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y AL 30 DE SEPTIEMBRE 2011
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	01.01.2012 30.09.2012 M\$	01.01.2011 30.09.2011 M\$
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Ganancia (pérdida)	(1.111.959)	8.614.384
Ajustes para conciliar la ganancia (pérdida)		
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias	899.135	1.684.351
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	11.933	(2.708)
Ajustes por el incremento (disminución) de cuentas por pagar de origen comercial	4.158	84
Ajustes por Pérdidas (Ganancias) de Valor Razonable	-	(10.430.818)
Ajustes por incrementos en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	65	-
Total ajustes para conciliar la pérdida	915.291	(8.749.091)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación N/A	-	-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)	10.446	10.091
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación	(186.222)	(124.616)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras de propiedades, planta y equipo	(12.538)	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(12.538)	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	204.209	131.561
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	204.209	131.561
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	5.449	6.945
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	5.449	6.945
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	3.086	2.340
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	8.535	9.285

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 Limitada, y ésta en un 99.86% a la sociedad Inversiones Cordillera del Sur Limitada. Ésta última, pertenece en forma indirecta en un 100% a la sociedad peruana Inversiones Limatambo S.A., (Ex Inversiones Breca S.A.), nuevo controlador del grupo empresarial a partir del 28 de agosto de 2009.

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.

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

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros individuales intermedios de Inmobiliaria San Patricio S.A. han sido preparados de acuerdo a NIC 34, incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria San Patricio S.A. por el período terminado al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, y los Estados de resultados integrales por los períodos finalizados el 30 de septiembre del 2012 y 2011, Estados de flujos de efectivo y Estado de cambio en el patrimonio por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 20 de Noviembre de 2012.

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.

La sociedad ha optado por presentar el estado de resultado integral bajo el método por función y para el estado de flujo de efectivo el método indirecto.

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.

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 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, permitiendo su comparabilidad a nivel cuantitativo y cualitativo.

2.4. Período Contable

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

- Estado de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011.
- Estado de Resultados Integrales por los períodos terminados el 30 de septiembre de 2012 y al 30 de septiembre de 2011.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto por los períodos terminados el 30 de septiembre de 2012 y al 30 de septiembre de 2011.
- Estado de Flujos de Efectivo por los períodos terminados el 30 de septiembre de 2012 y al 30 de septiembre de 2011.

2.5. Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y presentación

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

Tipos de cambio utilizados al cierre	30.09.2012	31.12.2011
Unidad de fomento	\$ 22.591,05	\$ 22.294,03

2.6. Propiedades de inversión

Inversiones inmobiliarias (Terrenos)

Las inversiones inmobiliarias se mantienen para la obtención de rentabilidad a través de rentas a largo plazo. Las inversiones inmobiliarias se contabilizan anualmente al valor justo. Los ajustes al valor justo son contabilizados en resultado.

2.7. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye saldos en bancos.

2.8. 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

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de pasivo, sobre las diferencias temporarias 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 tipos impositivos (y leyes) aprobados 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 cuales poder compensar las diferencias temporarias.

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. Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se realiza de acuerdo a la política de dividendos de la Sociedad, consistente en distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones, a lo menos, un 30% de las

utilidades líquidas de cada ejercicio, política que estará supeditada a las disponibilidades de caja, desarrollo de proyectos de inversión y cumplimiento de las obligaciones financieras.

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)

Mejoras y Modificaciones		Fecha de aplicación obligatoria
IAS 12	Impuesto a las ganancias	1 de Enero 2012
IAS 1	Presentación de Estados Financieros	1 de Julio 2012

IAS 12 “Impuesto a las ganancias”

IAS 12 introduce una refutable presunción que impuestos diferidos sobre inversiones en propiedades medidas a valor justo serán reconocidos en una base de ventas (sales basis), a menos que la entidad tenga un modelo de negocio que pueda indicar que la inversión en propiedades será consumida durante el negocio. Si se consume, una base de consumo debe ser adoptada. Le mejora además introduce el requerimiento que impuestos diferidos sobre activos no depreciables medidos usando el modelo de revaluación en IAS 16 debe siempre ser medido en una base de ventas. Su aplicación es obligatoria para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2012.

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

IAS 1 Presentación de Estados Financieros

Las modificaciones a IAS 1 dicen relación con la presentación de partidas de Otro Resultado Integral, otorgando la opción de exponer, en una sección única o por separado, el resultado del período y el resultado integral. Además, modifica párrafos referidos a información a presentar para el resultado del período y otros resultados integrales. Todo lo anterior implica realizar las modificaciones respectivas a otras normas que se ven afectadas por esta mejora: IFRS 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera modifica su párrafo 21 y añade el 39k; IFRS 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas modifica el párrafo 33A y añade al 44I; IFRS 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar modifica su párrafo 27B y añade el 44Q; IAS 12 Impuesto a las Ganancias modifica su párrafo 77, elimina el 77A y añade el 98B; IAS 20 Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a Revelar sobre Ayudas Gubernamentales modifica su párrafo 29, elimina el 29A y añade el 46; IAS 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera modifica su párrafo 39 y añade el 60H; IAS 32 Instrumentos Financieros: Presentación modifica su párrafo 40 y añade el 97K; IAS 33 Ganancias por Acción modifica los párrafos 4A, 67A, 68A y 73A y añade el 74D; IAS 34 Información Financiera Intermedia modifica sus párrafos 8, 8A, 11A y 20 y añade el 51. La aplicación de estas modificaciones es obligatoria para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de Julio de 2012. Se permite su aplicación anticipada, en cuyo caso deberá revelarlo.

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

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

	30.09.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Efectivo		
Saldos en bancos	8.535	3.086
Total de efectivo y equivalentes al efectivo	8.535	3.086

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.

4. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de la cuenta anticipo a proveedores al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 es la siguiente

	30.09.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Impuestos (IVA)	605	-
Anticipo a proveedores	-	12.538
Total	605	12.538

5. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de las cuentas por cobrar por impuestos corrientes al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

Cuentas por cobrar por impuestos corrientes	30.09.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Beneficio tributario por PPUA	39.762	20.890
Total	39.762	20.890

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) A continuación se presentan los saldos del rubro propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011:

	30.09.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Terrenos San Bernardo y Pudahuel	49.856.114	49.843.576
Total	49.856.114	49.843.576

Movimiento	30.09.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Saldo inicial	49.843.576	38.643.458
Adiciones (a)	12.538	718.144
Otros incrementos (b)	-	10.481.974
Total movimientos	12.538	11.200.118
Saldo final	49.856.114	49.843.576

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

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

7. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS CORRIENTES POR PAGAR

El desglose de este rubro al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

	30.09.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Proveedores	1.788	1.230
Acreedores varios	<u>3.600</u>	<u>-</u>
Total	<u>5.388</u>	<u>1.230</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	
					30.09.2012	31.12.2011
					M\$	M\$
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos	Chile	Filial de la Matriz	Pesos	6.350	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Chile	Matriz	Pesos	1.681.179	1.483.320
Total					1.687.529	1.483.320

b) Transacciones más significativas y sus efectos en resultados.

Rut	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	30.09.2012		31.12.2011	
				Monto	Efecto en resultado (cargo) / abono	Monto	Efecto en resultado (cargo) / abono
				M\$	M\$	M\$	M\$
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Filial de la Matriz	Facturas por pagar administración	14.658	14.658	13.237	(13.237)
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Filial de la Matriz	Pagos recibidos	(8.308)	-	13.237	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz	Gastos por Pagar	197.859	(68.207)	1.444.983	(754.404)

9. IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Impuesto a la Renta

Al 30 de septiembre de 2012, la Sociedad no constituyó provisión de impuesto a la renta por presentar pérdidas tributarias en el ejercicio. Asimismo, la Sociedad constituyó impuestos por recuperar que se presentan en el activo circulante, producto de las pérdidas tributarias determinadas al 30 de septiembre de 2012, las cuales fueron absorbidas con las utilidades más antiguas presentadas en el FUT, dichos montos por recuperar ascienden al 30 de septiembre de 2012 a M\$39.762- A diciembre de 2011, la Sociedad constituyó un impuesto por recuperar de M\$20.890.

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

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

	30.09.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
FUT sin crédito	596.226	560.187
FUT con crédito 15%	5.397.653	5.526.779
FUT con crédito 16%	1.387.593	1.371.139
FUT con crédito 16,5%	1.281.073	1.265.882
FUT con crédito 17%	358.158	353.911
Total	9.020.703	9.077.898

c) El detalle de los impuestos diferidos registrados al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

Diferencia Temporal	Activos por impuestos		Pasivos por impuestos	
	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2012	31.12.2011
	M\$	M\$	M\$	M\$
Propiedades de inversión	-	-	6.427.621	5.499.169
Total impuestos diferidos	-	-	6.427.621	5.499.169

d) A continuación se presenta el gasto registrado por el citado impuesto en el estado de resultados 30 de septiembre de 2012 y al 30 de septiembre de 2011:

	30.09.2012 Acumulado período enero a sept. M\$	30.09.2011 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2012 Trimestre período junio a sept. M\$	30.09.2011 Trimestre período junio a sept. M\$
Gasto por impuesto a las ganancias				
Gasto por impuestos corrientes	-	-	-	-
Ajuste al impuesto corriente del período anterior	-	-	-	-
Beneficio por pérdidas tributarias	29.317	17.525	12.221	9.660
Otros gastos por impuesto corriente				
Gastos por impuestos corrientes, neto, total	29.317	17.525	12.221	9.660
Gasto (ingreso) por impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	(928.452)	(1.701.876)	(967.119)	(1.759.515)
Otro incremento (decremento)	-	-	-	42.892
Gastos por impuestos diferidos	(928.452)	(1.701.876)	(967.119)	(1.716.623)
Utilidad (Pérdida) por impuesto a las ganancias	(899.135)	(1.684.351)	(954.898)	(1.706.963)

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	30.09.12 Acumulado período enero a sept.	30.09.2011 Acumulado período enero a sept.	30.09.12 Trimestre período junio a sept.	30.06.2011 Trimestre período junio a sept.
Pérdida del año	(212.824)	10.298.735	(80.013)	10.363.484
Tasa de impuestos vigente	20,0%	20%	20,0%	20%
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	42.565	(2.059.747)	16.003	(2.072.697)
Gastos no deducibles impositivamente	38.514	(5.842)	42.503	(3.220)
Cambio en las tasas impositivas (1)				
Otro incremento (decremento) (2)	(980.214)	381.238	(1.013.404)	368.954
Total ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa legal	(941.700)	375.396	(970.901)	365.734
Ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	(899.135)	(1.684.351)	(954.898)	(1.706.963)

(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 es por utilidades que pagaron un 15%, lo que da una diferencia del 3,5% a la tasa vigente al día de hoy (20%) y una diferencia del 5% a la tasa vigente del 2011 (20%).

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

10. PATRIMONIO NETO

Política de dividendos.

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 25 de abril de 2011, 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.

Distribución de dividendos.

Al 31 de diciembre de 2011, no se registra provisión de pago de dividendos, aun cuando se refleje una utilidad en los estados financieros de la sociedad, debido a la falta de disponibilidad de caja.

El total de las acciones se encuentran suscritas y pagadas al 30 de septiembre de 2012.

	30.09.2012	31.12.2011
	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

	30.09.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Capital suscrito	3.616.267	3.616.267
Capital pagado	3.616.267	3.616.267
Monto por acción (en pesos)	0,78	0,78

Otras reservas.

Otras reservas, corresponden a reservas para futuros aumentos de capital provenientes del año 1981 asignadas en la división, más corrección monetaria del capital generada en el período de convergencia a IFRS en el año 2009.

11. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

b) GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	30.09.2012 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2011 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2012 Acumulado período julio a septiembre M\$	30.09.2011 Acumulado período julio a septiembre M\$
Servicios prestados por terceros	(157.288)	(73.003)	(119.614)	(71.329)
Tributos	-	(54.745)	40.446	(14.843)
Otros gastos	-	(4.507)	8.776	-
Total	(157.288)	(132.255)	(70.392)	(86.172)
Gasto de administración	(157.288)	(132.255)	(70.392)	(86.172)

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) Higuera D de la Higuera N°3 del Fundo Cuatro Álamos, Rol de Avalúo 4505-52; y b) Parcela N°6 de la Higuera 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 30 de septiembre de 2012 no presenta actividades en moneda extranjera.

18. HECHOS RELEVANTES

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

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

19. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO (PROFORMA)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO POR PERÍODO TERMINADO
AL 30 DE DE SEPTIEMBRE DE 2012
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	01.01.2012	30.09.2012
	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		(86.896)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(55.763)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(43.563)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		(186.222)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras de propiedades, planta y equipo		(12.538)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		(12.538)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Préstamos de entidades relacionadas		204.209
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación		204.209
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		5.449
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		5.449
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo		3.086
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		3.086
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo		8.535