

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y AL 31
DE DICIEMBRE DE 2012.



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

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

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Inmobiliaria San Patricio S.A

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de la Compañía Inmobiliaria San Patricio S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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



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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Compañía Inmobiliaria San Patricio S.A. al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Héctor Delgado Ñ.

ERNST & YOUNG LTDA.

Santiago, 04 de febrero de 2014

ÍNDICE

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	3
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	4
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	5
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	6
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.....	7
1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA	8
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.	9
2.1. Bases de preparación	9
2.2. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas.....	9
2.3. Comparabilidad de la información	10
2.4. Período Contable	10
2.5. Transacciones en moneda extranjera	10
2.6. Propiedades de inversión	11
2.7 Arrendamientos.....	11
2.8. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	11
2.9. Capital emitido	11
2.10. Pasivos financieros.....	11
2.11. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.....	11
2.12. Provisiones.....	12
2.13. Dividendos.....	12
2.14. Reconocimiento de ingresos	13
2.15 Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (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. OTROS INGRESOS	22

12. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN 22

13. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS 22

14. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES 22

15. GARANTÍAS DIRECTAS 23

16. MEDIO AMBIENTE 23

17. ANÁLISIS DE RIESGO..... 23

18. HECHOS RELEVANTES 23

19. POSICIÓN MONEDA EXTRANJERA 24

20. HECHOS POSTERIORES 24

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

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

	Nota	31.12.2013 M\$	31.12.2012 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	9.793	44.268
Otros activos no financieros	4	239.332	9.450
Activos por impuestos corrientes	5	65.905	41.451
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		315.030	95.169
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad de inversión	6	58.011.434	51.205.353
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES		58.011.434	51.205.353
TOTAL DE ACTIVOS		58.326.464	51.300.522
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7	36.695	12.438
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	3.791.125	1.749.470
Otras provisiones a corto plazo		900	-
Otros pasivos no financieros		228	86
PASIVOS CORRIENTES TOTALES		3.828.948	1.761.994
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivo por impuestos diferidos	9	7.941.188	6.665.955
PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES		7.941.188	6.665.955
TOTAL DE PASIVOS		11.770.136	6.665.955
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	10	3.616.267	3.616.267
Ganancias acumuladas		42.374.777	38.691.022
Otras reservas	10	565.284	565.284
PATRIMONIO TOTAL		46.556.328	42.872.573
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		58.326.464	51.300.522

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2012
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	31.12.2013 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2012 Acumulado período enero a diciembre M\$
MARGEN BRUTO			
Ingresos de actividades ordinarias		-	-
Costo de ventas		-	-
GANANCIA BRUTA		-	-
Otros ingresos	11	7.149.905	1.382.815
Gastos de administración	12	(183.264)	(184.525)
Otros gastos, por función			
Otras ganancias (pérdidas)		(349.059)	-
Costos financieros		(77.485)	(48.188)
Resultados por unidades de reajuste		(34.709)	(38.121)
GANANCIA(PÉRDIDA), ANTES DE IMPUESTOS		6.505.388	1.111.981
Gasto por impuestos a las ganancias	9	(1.242.881)	(1.135.780)
GANANCIA (PÉRDIDA) PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		5.262.507	(23.799)
GANANCIA (PÉRDIDA)		5.262.507	(23.799)
GANANCIA POR ACCIÓN (DILUIDA)			
Ganancia (pérdida) (diluida por acción) procedente de operaciones continuadas (pesos), atribuible a los propietarios de la controladora		1,1308	(0,0051)
GANANCIA (PÉRDIDA) POR ACCIÓN (DILUIDA)		1,1308	(0,0051)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES AL 31 DE DICIEMBRE DE
2013 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2012
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	31.12.2013	31.12.2012
	Acumulado	Acumulado
	período	período
	enero a	enero a
	diciembre	diciembre
	M\$	M\$
Estado del resultado integral		
Ganacia (pérdida)	5.262.507	(23.799)
Otro resultado integral total	-	-
Resultado integral total	<u>5.262.507</u>	<u>(23.799)</u>

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

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

	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2013	3.616.267	565.284	38.691.022	42.872.573
Ganancia (pérdida) del ejercicio	-	-	5.262.507	5.262.507
Dividendo por pagar	-	-	(1.578.752)	(1.578.752)
Saldo al 31.12.2013	3.616.267	565.284	42.374.777	46.556.328

	Capital en acciones	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio Total
Saldo inicial al 01.01.2012	3.616.267	565.284	38.714.821	42.896.372
Ganancia (pérdida) del ejercicio	-	-	(23.799)	(23.799)
Saldo al 31.12.2012	3.616.267	565.284	38.691.022	42.872.573

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

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

	01.01.2013 31.12.2013 M\$	01.01.2012 31.12.2012 M\$
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Otros cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	102.491	-
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(540.343)	(131.659)
Pagos a y por cuenta de los empleados		
Otros pagos por actividades de operación	(3.963)	(2.515)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	7.898	10.445
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	(433.917)	(123.729)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Préstamos a entidades relacionadas	(229.015)	(36.403)
Cobros a entidades relacionadas	634.436	137.874
Compras de propiedades, planta y equipo	-	(12.538)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	405.421	88.933
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	669.047	97.482
Pagos de préstamos	(675.024)	(21.504)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	(5.977)	75.978
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(34.473)	41.182
Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(2)	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(34.475)	41.182
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(34.475)	41.182
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	44.268	3.086
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	9.793	44.268

(3)

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 99,88% 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 04 de febrero de 2014.

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

2.1. Bases de preparación

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

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria San Patricio S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, los estados de resultados integrales por función por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 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 diciembre 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 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 diciembre 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 diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012.
- Estado de Resultados Integrales por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012.
- Estado de Flujos de Efectivo por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012.

2.5. Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y presentación

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

Tipos de cambio utilizados al cierre	31.12.2013	31.12.2012
Unidad de fomento	\$ 23.309,56	\$ 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.

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

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 razonable. Los ajustes al valor razonable son contabilizados en resultado.

2.7 Arrendamientos

La sociedad mantiene contratos de arrendamiento, los cuales tienen el siguiente tratamiento:

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

2.8. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye saldos en bancos.

2.9. Capital emitido

El capital emitido está representado por acciones ordinarias.

2.10. 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.

2.11. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

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

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

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 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.

2.12. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando:

- (i) La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- (ii) Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y
- (iii) El importe se ha estimado de forma fiable.

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

2.13. 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 las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el período en que los dividendos son aprobados por la Junta de Accionistas de la Sociedad.

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

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

2.14. 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.

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

a) Las siguientes nuevas Normas, Mejoras, Interpretaciones y Enmiendas no han sido adoptadas en la preparación y presentación de estos estados financieros:

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IAS 36	Deterioro del Valor de los Activos	1 de enero 2014
IAS 39	Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición	1 de enero 2014
IAS 40	Propiedades de Inversión	1 de julio 2014

IAS 36 “Deterioro del Valor de los Activos”

Las modificaciones a IAS 36, emitidas en mayo de 2013, están destinadas a la revelación de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados, si este importe se basa en el valor razonable menos los costos de disposición. Estas modificaciones están en relación con la emisión de IFRS 13 Medición del Valor Razonable. Las enmiendas deben ser aplicadas retrospectivamente por períodos anuales que comiencen el o después del 1 de enero de 2014. La aplicación anticipada está permitida cuando la entidad ya ha aplicado IFRS 13.

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

IAS 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”

Las modificaciones a IAS 39, emitidas en junio de 2013, proporcionan una excepción al requerimiento de suspender la contabilidad de coberturas en situaciones en los que los derivados extrabursátiles designados en relaciones de cobertura son directamente o indirectamente novados a una entidad de contrapartida central, como consecuencia de leyes o reglamentos, o la introducción de leyes o reglamentos. Se requiere que las entidades apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

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

2.15 Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) (Continuación)

IAS 40 “Propiedades de Inversión”

“Annual Improvements 2011–2013 Cycle”, emitido en diciembre de 2013, clarifica que se requiere juicio en determinar si la adquisición de propiedad de inversión es la adquisición de un activo, un grupo de activos o una combinación de negocios dentro del alcance de IFRS 3 y que este juicio está basado en la guía de IFRS 3. Además el IASB concluye que IFRS 3 y IAS 40 no son mutuamente excluyentes y también se requiere juicio en determinar si la transacción es sólo una adquisición de una propiedad de inversión o si es la adquisición de un grupo de activos o una combinación de negocios que incluye una propiedad de inversión. Las modificaciones son aplicables a contar del 1 de julio de 2014 y su adopción anticipada es permitida.

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

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

	31.12.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Efectivo		
Saldos en bancos	9.793	44.268
Total de efectivo y equivalentes al efectivo	9.793	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 del rubro otros activos no financieros corrientes al 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 es la siguiente

	31.12.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Anticipo a proveedores	-	9.450
Indemnización por cobrar	239.332	-
Total	239.332	9.450

5. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

Cuentas por cobrar por impuestos corrientes	31.12.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Beneficio tributario por PPUA	38.944	31.005
Otros impuestos por recuperar	26.961	10.446
Total	65.905	41.451

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	31.12.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Terrenos San Bernardo, Pudahuel y Copiapó	<u>58.011.434</u>	<u>51.205.353</u>
Total	<u>58.011.434</u>	<u>51.205.353</u>

Movimiento	31.12.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Saldo inicial	51.205.353	49.843.576
Adiciones (a)	-	12.538
Ajuste a valor razonable	<u>6.806.081</u>	<u>1.349.239</u>
Total movimientos	<u>6.806.081</u>	<u>1.361.777</u>
Saldo final	<u>58.011.434</u>	<u>51.205.353</u>

1) 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. El sector de Quebrada Paipote en la 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 razonable cuyos valores se basan en informes emitidos por peritos externos de la compañía. Las últimas tasaciones de las propiedades de inversión fueron efectuadas el 31 de diciembre de 2013.

2) Existe una garantía asociada a la promesa de compra venta de una propiedad del grupo Melón. Ver nota 25.

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

Enfoque de mercado

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

Nivel valor razonable

Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

7. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS CORRIENTES POR PAGAR

El desglose de este rubro al 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	31.12.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Provisión dividendos por pagar	27.470	-
Proveedores	<u>9.225</u>	<u>12.438</u>
Total	<u>36.695</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	
					31.12.2013	31.12.2012
					M\$	M\$
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Chile	Filial de la Matriz	Pesos	-	6.241
76.109.779-2	Melón S.A.	Chile	Matriz	Pesos	3.763.655	1.743.229
76.064.837-K	Inv. Cordillera Del Sur III Ltda.	Chile	Matriz Chilena	Pesos	27.470	-
Total					3.791.125	1.749.470

b) Transacciones más significativas y sus efectos en resultados.

Rut	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2013		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	26.699	(26.699)	15.377	(15.377)
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Filial de la Matriz	Pagos emitidos	(32.940)	-	(9.136)	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz	Préstamos recibidos	384.421	-	189.370	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz	Reajustes e intereses	112.194	(112.194)	70.539	(70.539)
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz	Provisión dividendo por pagar	1.527.916	-	-	-
76.064.837-K	Inv. Cordillera Del Sur III Ltda.		Provisión dividendo por pagar	23.365	-	-	-

9. IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Impuesto a la Renta

Al 31 de diciembre 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 diciembre de 2013, las cuales fueron absorbidas con las utilidades más antiguas presentadas en el FUT, dichos montos por recuperar ascienden al 31 de diciembre de 2013 a M\$38.944. Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad constituyó un impuesto por recuperar de M\$31.005.

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.

	31.12.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
FUT sin crédito	624.601	602.922
FUT con crédito 15%	5.353.545	5.436.138
FUT con crédito 16%	1.433.531	1.399.933
FUT con crédito 16,5%	1.323.485	1.292.465
FUT con crédito 17%	370.015	361.343
Total	9.105.177	9.092.801

Los saldos de los FUT se presentan a su valor histórico, por lo tanto para efectos comparativos, el valor del año 2012 se debe actualizar con el factor de corrección monetaria al 31 diciembre 2013 de 2,4%.

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

Diferencia Temporal	Activos por impuestos		Pasivos por impuestos	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
	M\$	M\$	M\$	M\$
Propiedades de inversión	-	-	7.941.188	6.665.955
Total impuestos diferidos	-	-	7.941.188	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 diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012

	31.12.2013	31.12.2012
	Acumulado	Acumulado
	período	período
	enero a	enero a
	diciembre	diciembre
	M\$	M\$
Gasto por impuesto a las ganancias		
Beneficio por pérdidas tributarias	38.944	31.005
Otros gastos por impuesto corriente	<u>(6.591)</u>	<u>-</u>
Gastos por impuestos corrientes, neto, total	<u>32.353</u>	<u>31.005</u>
Gasto por impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	(1.275.234)	(1.166.786)
Gastos por impuestos diferidos	<u>(1.275.234)</u>	<u>(1.166.786)</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(1.242.881)</u>	<u>(1.135.781)</u>

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	31.12.2013	31.12.2012
	Acumulado	Acumulado
	período	período
	enero a	enero a
	diciembre	diciembre
	M\$	M\$
Utilidad del año	6.505.388	1.111.981
Tasa de impuestos vigente	20,0%	20,0%
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(1.301.078)	(222.396)
Ingresos no imponibles		
Gastos no deducibles impositivamente	77.769	67.392
Cambio en las tasas impositivas (1)	(12.981)	(10.334)
Otro incremento (decremento)	<u>(6.591)</u>	<u>(970.442)</u>
Total ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa legal	58.197	(913.384)
Ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	<u>(1.242.881)</u>	<u>(1.135.780)</u>
Tasa Efectiva	-19,1%	-102,1%

(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%).

10. PATRIMONIO NETO

Política de dividendos.

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 17 de abril de 2013, se estableció como política de dividendos a lo menos, un 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, previamente se deben haber absorbido las pérdidas del ejercicio y las acumuladas.

El total de las acciones se encuentran suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2013.

	31.12.2013	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
	31.12.2013	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. OTROS INGRESOS

Detalle otros ingresos	31.12.2013 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2012 Acumulado período enero a diciembre M\$
Venta de otros servicios e intermediación	104.491	33.576
Retasación de terrenos	6.806.082	1.349.239
Otros ingresos	239.332	-
Total	<u>7.149.905</u>	<u>1.382.815</u>

12. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	31.12.2013 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2012 Acumulado período enero a diciembre M\$
Servicios administrativos	(51.098)	(54.317)
Servicios prestados por asesorías	(35.844)	(37.605)
Contribuciones y patentes	<u>(96.322)</u>	<u>(92.603)</u>
Total	<u>(183.264)</u>	<u>(184.525)</u>

13. 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.

14. 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,

14. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES (Continuación)

comunas de San Bernardo y Calera de Tango, una línea de transmisión eléctrica en estructuras de doble circuito.

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

15. GARANTÍAS DIRECTAS

ACREEDOR DE LA GARANTÍA	BANCO	DEUDOR	ACTIVOS COMPROMETIDOS	
		NOMBRE	TIPO	MONTO M\$
Sociedad de Rentas Falabella S.A	Banco de Chile	Inmobiliaria San Patricio	Cheque en garantía	930.224

16. 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.

17. 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).

18. HECHOS RELEVANTES

1. Con fecha 26 de marzo de 2013, el Directorio de Inmobiliaria San Patricio S.A., citó a Junta Ordinaria de Accionistas para el miércoles 17 de abril del año 2013, 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 2012.
- 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.

2. Con fecha 17 de abril de 2013, se celebró Junta Ordinaria de Accionistas, en que se tomaron los siguientes acuerdos, los que acto seguido fueron informados como hechos esenciales:

18. HECHOS RELEVANTES (Continuación)

- i. Se aprobó el balance general, estado de ganancias y pérdidas y demás estados financieros de la sociedad, correspondientes al ejercicio 2012, 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, a lo menos, un 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, previamente se deben haber absorbido las pérdidas del ejercicio y las acumuladas.
- iv. Se designó como auditores externos para el ejercicio 2013, 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.

3. Con fecha 30 de junio de 2013, mediante hecho esencial, se comunica a la Superintendencia de Valores y Seguros, sobre las prácticas de Gobierno Corporativo de Inmobiliaria San Patricio S.A.

19. POSICIÓN MONEDA EXTRANJERA

San Patricio S.A. al 31 de diciembre 2013 no presenta saldos en moneda extranjera.

20. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 07 de Enero de 2014, mediante hecho esencial, se comunica a la Superintendencia de Valores y Seguros, la renuncia de don José Luis Orbegoso Moncloa al cargo de Gerente General de Inmobiliaria San Patricio S.A. y la designación en su reemplazo de don Antonio Lira Belmar.

No se han producido otros hechos posteriores entre el 31 de diciembre 2013 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

ANÁLISIS RAZONADO

El resultado del período corresponde a una utilidad M\$ 5.262.507, en comparación con el período diciembre 2012, cuyo resultado fue una pérdida de M\$ 23.799, cabe mencionar que la pérdida del año anterior se ve disminuida por los ajustes de tasación en los terrenos, Efecto de tasación el cual influye durante este 2013 en un gran porcentaje del resultado del año.

Liquidez	31.12.2013	31.12.2012
	Veces	Veces
Liquidez Corriente	0,0823	0,0540
Razón ácida	0,0823	0,0540

Activos	31.12.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Total Activos	58.326.464	51.300.522

Resultado	31.12.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Resultado Operacional	6.966.641	1.198.290
R.A.I.I.D.A.I.E. (ebitda)	6.966.641	1.198.290
Utilidad (pérdida) después de impuesto	5.262.507	(23.799)

Rentabilidad	31.12.2013	31.12.2012
Rentabilidad del patrimonio	11,304%	-0,056%
Rentabilidad de activos	9,023%	-0,046%