

Memoria
Anual
2016



Memoria Anual

2016





ÍNDICE

01 Información General

Identificación de la Empresa	06
Propiedad y Control	08
Administración y Personal	09
Actividades y Negocios	10
Hechos Relevantes	12
Diversidad (Circular Svs 386)	13

02 Balances Generales

Informe de los Auditores Independientes	18
Estado de Situación Financiera	20
Estado de Resultados Integrales por Función	22
Estado de Resultados Integrales	23
Estado de Cambios en el Patrimonio	24
Estado de Flujo de Efectivo Directo	25
Notas a los Estados Financieros	26
Análisis Razonado	46





INFORMACIÓN GENERAL

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Nombre

Inmobiliaria San Patricio S.A.

Domicilio Legal

Isidora Goyenechea 2800, Piso 13,
Las Condes, Santiago

Tipo de Sociedad

Sociedad Anónima Abierta

Capital Pagado

M\$ 12.091.752

RUT

99.551.480-K

DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS

Inmobiliaria San Patricio S.A. es una sociedad anónima abierta que nace de la división de Empresas Melón S.A., acordada en Junta Extraordinaria de Accionistas de dicha sociedad, el día 25 de febrero de 2004. El acta de la junta fue reducida a escritura pública con fecha 27 de febrero de 2004, otorgada ante el Notario Público de Santiago, don Fernando Opazo Larraín. Extracto de los Estatutos Sociales fueron inscritos a fojas 7.856 N°6.041 del Registro de Comercio del año 2004 del Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Santiago, y fue publicado en el Diario Oficial de fecha 22 de marzo de 2004.

En Junta Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria San Patricio S.A., con fecha 25 de mayo de 2004, se acordó modificar el numeral 4° del artículo 30 de los Estatutos Sociales, de manera de actualizarlos a la legislación vigente. De igual manera, se acordó modificar el artículo 2° de los Estatutos Sociales, en el sentido de señalar que además de su domicilio en Santiago, la sociedad tiene también domicilio en la ciudad de Viña del Mar, siendo concordantes, en consecuencia, el domicilio de la sociedad con el domicilio de Empresas Melón S.A., según los estatutos de dicha sociedad vigentes a la fecha de la junta en que se acordó la división de la misma. El acta de la junta se redujo a escritura pública con fecha 02 de junio de 2004, otorgada ante la Notaría Pública de Santiago de don Fernando Opazo Larraín. Extracto de esta escritura se publicó en el Diario Oficial el día 10 de junio de 2004 y se inscribió a fojas 16.731 N°12.579 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y a fojas 679 vuelta N°779 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. Extracto de los Estatutos Sociales se encuentran inscritos en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Viña del Mar, a fojas 676 N°777 correspondiente al año 2004, en cumplimiento del acuerdo referido anteriormente.

En Junta Extraordinaria de Accionistas de Melón S.A. de fecha 27 de junio de 2014 que aprobó la división de ésta en dos sociedades anónimas abiertas, subsistiendo Melón S.A. como continuadora legal se constituyó una nueva sociedad producto de la división ("Santa Bárbara S.A"), división que produjo todos sus efectos a partir del 1 de julio de 2014.

Con fecha 29 de agosto de 2014 se celebraron Juntas Extraordinarias de Accionistas de Santa Bárbara S.A. e Inmobiliaria San Patricio S.A. ("Juntas de Fusión"), las que tenían por objeto la fusión de Santa Bárbara S.A. en Inmobiliaria San Patricio S.A., quedando esta última como continuadora legal. Dichas Juntas Extraordinarias de Accionistas se redujeron a escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie con fecha 1 de septiembre de 2014.

La fusión por incorporación de Santa Bárbara S.A. ("Santa Bárbara") en Inmobiliaria San Patricio S.A. ("San Patricio"), quedó sujeta a la condición suspensiva consistente en que Santa Bárbara y sus acciones se inscribieran en el Registro de Valores de la SVS.

Con fecha 24 de septiembre de 2014, Santa Bárbara fue inscrita en el Registro de Valores de la SVS bajo el número 1123 y se inscribieron 279.453.788.443 acciones de Santa Bárbara en dicho registro. En consecuencia, la condición para la materialización de la fusión se cumplió el día 24 de septiembre de 2014.

Con fecha 29 de septiembre de 2014 se otorgó escritura pública de declaración de materialización y perfeccionamiento de fusión en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, en la que se dejó constancia del cumplimiento de la condición suspensiva a la que se encontraba sujeta la fusión. Por lo tanto, se entenderá para todos los

efectos a que haya lugar, que la fusión se perfeccionó a contar del día 30 de septiembre de 2014, fecha en la cual Santa Bárbara se disolvió, sin necesidad de posterior liquidación.

Con fecha 10 de diciembre de 2014 se otorgó escritura pública de complementación y aclaración de escritura de declaración de materialización y perfeccionamiento de fusión, en la Notaría de Santiago de don Gustavo Montero Marti, suplente del titular don José Musalem Saffie. Dicha escritura tuvo por objeto dar íntegro cumplimiento a los Oficios Ordinarios de la SVS número catorce mil trescientos ochenta y cuatro y treinta mil ochocientos veinticinco, del veintinueve de mayo de dos mil catorce y del veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, respectivamente, dar término a los trámites asociados a la materialización de la Fusión, para lo cual se aclaró que se encuentran pendientes determinados trámites vinculados con la inscripción de Santa Bárbara y sus acciones en la Bolsa de Valores además de la entrega material de los títulos de acciones a los accionistas de Santa Bárbara que así lo soliciten. La entrega de los títulos de Santa Bárbara a los accionistas que así lo solicitaren se materializó a partir del día 05 de Enero de 2015.

Con fecha 28 de Mayo de 2015 la Superintendencia de Valores y Seguros emite el Certificado de Disolución de Santa Bárbara S.A., por haber sido absorbida por Inmobiliaria San Patricio S.A., pasando esta última a ser la sucesora y continuadora legal de la primera cuyo efecto y vigencia, contable y financiera, rige a partir del 30 de Septiembre de 2014.

PROPIEDAD Y CONTROL

CONTROLADOR

Inmobiliaria San Patricio S.A. es controlada por la sociedad de responsabilidad limitada denominada Inversiones Cordillera del Sur III Limitada, la que -a su vez- es controlada en un 99% por la sociedad chilena inversiones Cordillera del Sur II Limitada, y ésta en un 99,88% a la sociedad Inversiones Cordillera del Sur Limitada. Las controladoras de esta última son Inversiones Breca S.A. en un 26,06% e Inversiones Minera Latinoamericana S.A. en un 73,94%.

Las alternativas de financiamiento son evaluadas procurando obtener las mejores condiciones de mercado, por medio de créditos bancarios, proveedores o inversionistas nacionales y extranjeros. Hoy la sociedad no posee financiamiento de ningún tipo.

Dentro de los estatutos de la compañía no existen límites de inversión y financiamiento, sin embargo, existen delegación de poderes dependiendo de la cuantía de los proyectos.

Los 12 Principales Accionistas de INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

Nombre de 12 mayores accionistas	Rut	Participación de propiedad	Número de acciones
Inversiones Cordillera del Sur iii Limitada	76.064.837-K	98,87%	5.622.122.569
Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa	80.537.000-9	0,10%	5.897.598
Chile Market S.A. C de B	96.502.820-K	0,06%	3.134.787
Santander Corredores de Bolsa Limitada	96.683.200-2	0,05%	2.882.229
Martínez Alvear Gutemberg Patricio	15.312.688-7	0,05%	2.627.404
Banchile C de B S.A.	96.571.220-8	0,05%	2.572.013
Noziglia Barbagelata Alejandro	1.938.255-9	0,04%	2.218.222
Inversiones Covadonga S.A.	96.569.460-9	0,04%	2.198.506
Inversiones Intercorp Ltda.	76.529.900-4	0,04%	2.189.161
Negocios y Valores S.A. C de B	96.586.750-3	0,03%	1.757.330
Corpbanca Corredores de Bolsa S.A.	96.665.450-3	0,03%	1.637.165
Eterovic Barreda Felipe Andrés	16.097.428-1	0,03%	1.623.805
Otros Accionistas (2015)		0,62%	35.396.554
TOTAL		100,00%	5.686.257.343

POLÍTICAS DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

Dentro de las políticas de inversión de la compañía, cada proyecto es evaluado y medido de acuerdo a los retornos proyectados y a la creación de valor. En los proyectos operacionales, la medición no evalúa el financiamiento.

Las alternativas de financiamiento son evaluadas procurando obtener las mejores condiciones de mercado, por medio de créditos bancarios, proveedores o inversionistas nacionales y extranjeros. Hoy la sociedad no posee financiamiento de ningún tipo.

Dentro de los estatutos de la compañía no existen límites de inversión y financiamiento, sin embargo, existen delegación de poderes dependiendo de la cuantía de los proyectos.



ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

DIRECTORIO

Inmobiliaria San Patricio S.A. es administrada por un directorio de cinco miembros titulares y sus respectivos suplentes. La Junta Ordinaria de Accionistas con fecha 28 de abril de 2015 eligió el directorio para el período 2015-2018.

El directorio se encuentra compuesto por:

DIRECTOR TITULAR	DIRECTOR SUPLENTE
Alex Fort Brescia	Jaime Araoz Medanic
Fortunato Brescia Moreyra	Miguel Ángel Salmon Jacobs
Mario Brescia Moreyra	Carlos Calvimontes Candia
Pedro Brescia Moreyra	Iván Marinado Felipos
Jorge Eugénin Ulloa	Patricio Merello Hitschfeld

COMITÉ DE DIRECTORES

Inmobiliaria San Patricio S.A. no está obligada a designar este Comité.

GERENTES DE INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

Antonio Lira Belmar
Gerente General
Ingeniero Civil Industrial - Magíster en Gestión
Rut: 13.191.511-K

DOTACIÓN INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

Gerentes y principales ejecutivos	1
Profesionales y técnicos	No tiene
Trabajadores	No tiene
TOTAL	1

REMUNERACIONES GERENTES Y PRINCIPALES EJECUTIVOS

M\$41.644.- Total Haberes y Aportes.

INDEMNIZACIONES POR AÑOS DE SERVICIO

M\$4.718.-

ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

RESEÑA HISTÓRICA

Inmobiliaria San Patricio S.A. es creada a partir de la división de las empresas Melón S.A. (actual Melón S.A.), sociedad líder en el negocio cementero. Esto fue acordado en Junta Extraordinaria de Accionistas de dicha sociedad, el día 25 de febrero de 2004.

ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

En los terrenos ubicados en la comuna de Pudahuel, se han continuado las actividades tendientes a preparar un desarrollo inmobiliario futuro consistente con la vocación que le impone su vecindad con el principal aeropuerto comercial de Santiago, y al creciente desarrollo de proyectos de vivienda e industriales del sector.

Dado el crecimiento de nuevas instalaciones industriales, bodegaje y de servicio en San Bernardo y los cambios impulsados por el PRMS 100, se están desarrollando actividades tendientes a preparar un desarrollo futuro.

La presión que ejerce el crecimiento de la ciudad sobre los terrenos de la sociedad ha acelerado la razón de ocupación de nuevos proyectos. Asimismo, las mejoras en infraestructura vial han disminuido fuertemente los tiempos de desplazamiento desde y hacia la ciudad. Lo anterior impacta positivamente y se alinea de manera favorable con el propósito futuro que la inmobiliaria tiene para estos terrenos.

SEGUROS

No existen seguros contratados.

PRINCIPALES PROPIEDADES

La Sociedad es dueña de los siguientes predios:

1. Lote A Hijueta N°1
2. Hijueta N°12
3. Resto de la Parcela N°13
4. Resto de la Hijueta N°14
5. Lote A de la subdivisión de la Hijueta N°15
6. Hijueta N°19
7. Parcela N°20

Todos del plano de loteo de la antigua Hacienda Las Casas de Pudahuel, comuna de Pudahuel, Región Metropolitana.

Además, en la comuna de San Bernardo, posee los siguientes predios:

1. Parcela N°1 de la Hijueta N°4.
2. Parcela N°2 de la Hijueta N°4
3. Parcela N°3 de la Hijueta N°4
4. Parcela N°5 de la Hijueta N°4
5. Parcela N°6 de la Hijueta N°4 del ex fundo Cuatro Álamos
6. Hijueta "D" del plano de división de la Hijueta N°3. Todas estas parcelas pertenecen al ex fundo Cuatro Álamos.

MARCAS

La sociedad aún no registra marcas a su nombre.

FACTORES DE RIESGO

La sociedad no presenta factores de riesgo dada la inexistencia de deudas y operaciones (factores de riesgos asociados a la actividad del mercado inmobiliario en la Región Metropolitana).

INFORMACIÓN SOBRE EMPRESAS FILIALES Y COLIGADAS

Según la definición entregada por los artículos 86 y 87 de la ley N°18.046, Inmobiliaria San Patricio S.A. no tiene sociedades filiales y coligadas.

UTILIDAD DISTRIBUIBLE

Se aprobó la distribución de dividendos de la Sociedad, correspondientes al 30% de la utilidad del ejercicio del año 2015. En consecuencia, en calidad de dividendo definitivo se distribuirá la cantidad de \$546.220.968.- (quinientos cuarenta y seis millones doscientos veinte mil novecientos sesenta y ocho pesos) que equivalen al 30% de la utilidad del ejercicio, a un valor de \$0,0960598431636629.- pesos por acción. La fecha de pago de dicho dividendo fue el 19 de mayo de 2016.

POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Como política de dividendos para los próximos años, el directorio de la sociedad ha propuesto a los accionistas al menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, previamente se deben haber absorbido las pérdidas del ejercicio y las acumuladas.

TRANSACCIONES DE ACCIONES

Antecedentes bursátiles

A continuación, la estadística trimestral para los últimos tres años de la información bursátil:

PERIODO	SUMA DE N° DE ACCIONES TRANSADAS	PRECIO PROMEDIO (\$/ACCIÓN)	MONTO TRANSADO (\$)
1 ^{er} trimestre 2015	754.317	2	1.805.912
2 ^{do} trimestre 2015	1.619.803	3	5.516.692
3 ^{er} trimestre 2015	1.020.605	4	3.592.196
4 ^{to} trimestre 2015	799.072	4	2.802.744
1 ^{er} trimestre 2016	No registra movimiento	No registra movimiento	No registra movimiento
2 ^{do} trimestre 2016	No registra movimiento	No registra movimiento	No registra movimiento
3 ^{er} trimestre 2016	No registra movimiento	No registra movimiento	No registra movimiento
4 ^{to} trimestre 2016	20.000	3,48	69.600

TRANSACCIONES DE ACCIONES DE ACCIONISTAS MAYORITARIOS

Durante el año 2016 se efectuaron las siguientes transacciones de accionistas mayoritarios.

El directorio, gerentes y principales ejecutivos no realizaron transacciones de acciones de ningún tipo durante el ejercicio.

HECHOS RELEVANTES

1. Con fecha 14 de marzo de 2016, el Directorio de Inmobiliaria San Patricio S.A., citó a Junta Ordinaria de Accionistas para el jueves 28 de abril del año 2016, 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 2015.
 - ii. Fijar la Política de Dividendos y fijación de la política de distribución de dividendos.
 - iii. Elección de Directorio
 - iv. Designar auditores externos.
 - v. Fijar la remuneración anual de los Directores.
 - vi. Dar cuenta respecto de las operaciones realizadas por la Sociedad con partes relacionadas.
 - vii. Designación de periódico para publicación de avisos; y
 - viii. Tratar las demás materias de interés social y que sean de competencia de la Junta.
 2. Con fecha 29 de marzo de 2016, se comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros, sobre las prácticas de Gobierno Corporativo de Inmobiliaria San Patricio S.A.
 3. Con fecha 28 de abril de 2016, se celebró Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, la que adoptó los siguientes acuerdos principales:
 - a. Se aprobó, el balance general y el estado de ganancias y pérdidas y demás estados financieros de la Sociedad, correspondientes al ejercicio 2015, y las notas a dichos estados financieros y la memoria anual;
 - b. Se aprobó la distribución de dividendos de la Sociedad, correspondientes al 30% de la utilidad del ejercicio del año 2015. En consecuencia, en calidad de dividendo definitivo se distribuirá la cantidad de \$546.220.968.- (quinientos cuarenta y seis millones doscientos veinte mil novecientos sesenta y ocho pesos) que equivalen al 30% de la utilidad del ejercicio, a un valor de \$0,0960598431636629.- pesos por acción. La fecha de pago de dicho dividendo fue el 19 de mayo de 2016.
 - c. Se aprobó el pago de dividendos adicionales durante el ejercicio 2016, con cargo a las utilidades del ejercicio del año 2015, sin necesidad de convocar a una Junta Extraordinaria de Accionistas para ello. Para lo anterior, se acordó facultar al Directorio para que, en las oportunidades que estime pertinente, proceda a tal distribución de dividendos.
 - d. Se aprobó la política de dividendos de Inmobiliaria San Patricio S.A., estableciéndose la distribución de dividendos anuales, de a lo menos un 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio. Previamente se deben haber absorbido las pérdidas del ejercicio y las acumuladas.
 - e. Se fijó la remuneración del Directorio para el ejercicio 2016, estableciéndose que los directores no recibirán remuneraciones o dietas de ningún tipo que les corresponda en su calidad de tal;
 - f. Se designó como auditores externos para el ejercicio 2016, a la firma Ernst & Young;
 - g. Se dio cuenta de las operaciones con partes relacionadas efectuadas por la Sociedad;
 - h. Se designó al diario electrónico "El Mostrador" para publicaciones de balance, citaciones a Junta y pago de dividendos.
- Dichos acuerdos fueron comunicados a la Superintendencia de Valores Seguros mediante hecho esencial enviado con fecha 28 de abril de 2016.



DIVERSIDAD (CIRCULAR SVS 386)

DIVERSIDAD DE LA GERENCIA GENERAL Y FILIALES

San Patricio			Femenino	Masculino		
N° Personas por Género			0	1		
San Patricio			Nac. Chilena	Extranjeros		
N° Personas por Nacionalidad			0	1		
N° Personas por Rango de Edad	<30 años	>30 y <40 años	>41 y <50 años	>51 y <60 años	>61 y <70 años	>70 años
	0	0	0	1	0	0
N°Personas por antigüedad	<3 años	>3 y <6 años	>6 y <9 años	>9 y <12 años	>12 años	
	1	0	0	0	0	

DIVERSIDAD (CIRCULAR SVS 386)


DIVERSIDAD EN LA ORGANIZACIÓN

	Femenino		Masculino			
N° Personas por Género, total de la organización	0		1			
	Nac. Chilena		Extranjeros			
N° Personas por Nacionalidad, total de la organización	0		1			
	<30 años	>30 y <40 años	>41 y <50 años	>51 y <60 años	>61 y <70 años	>70 años
N° Personas por Rango de Edad, total organización	0	0	0	1	0	0
	<3 años	>3 y <6 años	>6 y <9 años	>9 y <12 años	>12 años	
N° Personas por antigüedad, total organización	1	0	0	0	0	

BRECHA SALARIAL POR GÉNERO

	% S.Bruto Ejecutivas (F)	% S.Bruto Ejecutivos (M)	% S.Bruto Trabajadoras (F)	% S.Bruto Trabajadores (M)
Proporción que representa S.Bruto base promedio, cargo, responsabilidad y función respecto de Ejecutivas - Trabajadoras - Ejecutivos - Trabajadores	-	100%	-	-
PROMEDIO \$		4.622.917		

02



The logo for San Patricio Inmobiliaria is centered within the '0' of the large '02' graphic. It features a stylized white outline of a building with three rectangular sections of varying heights. Below the building, the word 'INMOBILIARIA' is written in a small, white, sans-serif font. Underneath that, the word 'SAN PATRICIO' is written in a larger, bold, white, sans-serif font. At the bottom of the logo, there are several white diagonal lines that create a sense of depth or a shadow effect.



ESTADOS FINANCIEROS INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

al 31 de Diciembre de 2016 y al 31 de Diciembre de 2015.

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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



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

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

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Inmobiliaria San Patricio S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria San Patricio S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria San Patricio S.A. al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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.

EY Audit SpA

Santiago, 9 de febrero de 2017

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Cifras en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Nota	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	2.058.919	1.117.340
Otros activos no financieros	5	11.225	367.075
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4	140.611	4.332
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	11	-	49.117
Activos por impuestos corrientes	6	63.850	-
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		2.274.605	1.537.864
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, planta y equipo	7	-	204.367
Propiedades de inversión	8	67.398.562	65.842.192
Activos intangibles distintos de la plusvalía	9	76.000	-
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES		67.474.562	66.046.559
TOTAL DE ACTIVOS		69.749.167	67.584.423



PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	96.685	144.412
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	11	7.316	-
Pasivos por impuestos corrientes	6	-	90.073
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	13	10.000	12.640
Otros pasivos no financieros	12	716.125	562.050
PASIVOS CORRIENTES TOTALES		830.126	809.175
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivo por impuestos diferidos	14	10.470.783	9.969.503
PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES		10.470.783	9.969.503
TOTAL DE PASIVOS		11.300.909	10.778.678
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	15	11.751.371	12.091.752
Ganancias acumuladas		44.139.053	42.499.248
Acciones propias en cartera	15	-	(343.089)
Otras reservas	15	2.557.834	2.557.834
PATRIMONIO TOTAL		58.448.258	56.805.745
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		69.749.167	67.584.423

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	31.12.2016 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2015 Acumulado período enero a diciembre M\$
MARGEN BRUTO			
Ingresos de actividades ordinarias	16	573.564	277.880
Costo de ventas	17	(26.798)	-
GANANCIA BRUTA		546.766	277.880
Otros ingresos	18	3.228.250	2.277.481
Gastos de administración	19	(934.787)	(700.220)
Otras ganancias (pérdidas)	20	19.015	105.433
Ingresos financieros	21	44.623	94.713
Costos financieros	21	-	(694)
Resultados por unidades de reajuste		(771)	(4.893)
GANANCIA(PÉRDIDA), ANTES DE IMPUESTOS		2.903.096	2.049.700
Utilidad (gasto) por impuestos a las ganancias	14	(560.517)	(228.964)
GANANCIA (PÉRDIDA)		2.342.579	1.820.736
GANANCIA (PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A:			
Utilidad (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		2.342.579	1.820.736
GANANCIA (PÉRDIDA)		2.342.579	1.820.736
GANANCIA (PÉRDIDA) POR ACCIÓN			
GANANCIA POR ACCIÓN (DILUIDA)		0,4120	0,3202
Ganancia (pérdida) (diluida por acción) procedente de operaciones continuadas (pesos)		0,4120	0,3202
GANANCIA (PÉRDIDA) POR ACCIÓN (DILUIDA)		0,4120	0,3202

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	31.12.2016 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2015 Acumulado período enero a diciembre M\$
Estado del resultado integral		
Ganancia (pérdida)	2.342.579	1.820.736
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, antes de impuestos		
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación después de división	-	-
Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo, antes de impuestos	-	-
Impuestos a las ganancias relativos a componentes de otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo		
Impuestos a las ganancias acumulados relativos a componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con cambios de revaluación de otro resultado integral	-	-
Total otro resultado integral	-	-
Total otro resultado integral	-	-
Total resultado Integral	-	-
Resultado integral total	2.342.579	1.820.736

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015.

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Capital emitido		Otras reservas		Retasación Terrenos	Total Otras reservas	Ganancias (Pérdidas) acumuladas	Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora
	Acciones ordinarias		Otras reservas varias					
	Capital en acciones	Acciones propias en cartera						
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Saldo inicial al 01.01.2016	12.091.752	(343.089)	1.756.478	801.356	2.557.834	42.499.248	56.805.745	
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	-	2.342.579	2.342.579	
Disminución por transacciones con acciones propias en cartera	(340.381)	340.381	-	-	-	-	-	
Reversa provisión dividendo año anterior por presentación	-	-	-	-	-	546.220	546.220	
Dividendo definitivo N° 4	-	-	-	-	-	(546.220)	(546.220)	
Accionistas que no ejercieron derecho a retiro	-	2.708	-	-	-	-	2.708	
Provisión dividendo año 2016	-	-	-	-	-	(702.774)	(702.774)	
Saldo al 31.12.2016	11.751.371	-	1.756.478	801.356	2.557.834	44.139.053	58.448.258	

	Capital emitido		Otras reservas		Retasación Terrenos	Total Otras reservas	Ganancias (Pérdidas) acumuladas	Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora
	Acciones ordinarias		Otras reservas varias					
	Capital en acciones	Acciones propias en cartera						
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Saldo inicial al 01.01.2015	12.179.482	(430.819)	1.756.478	801.356	2.557.834	44.356.187	58.662.684	
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	-	1.820.736	1.820.736	
Reversa provisión dividendo año anterior por presentación	-	-	-	-	-	1.257.545	1.257.545	
Dividendo definitivo N°2	-	-	-	-	-	(4.191.817)	(4.191.817)	
Disminución por transacciones con acciones propias en cartera	(87.730)	87.730	-	-	-	-	-	
Dividendo eventual N° 3	-	-	-	-	-	(197.183)	(197.183)	
Provisión dividendo año 2015	-	-	-	-	-	(546.220)	(546.220)	
Saldo al 31.12.2015	12.091.752	(343.089)	1.756.478	801.356	2.557.834	42.499.248	56.805.745	

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Cifras en miles de pesos - M\$)

Estado de flujos de efectivo	01.01.2016 31.12.2016 M\$	01.01.2015 31.12.2015 M\$
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	2.181.187	980.671
Otros cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	-	-
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(704.954)	(413.968)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(52.980)	(45.470)
Otros pagos por actividades de operación	(145.659)	(40.289)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(99.011)	(779.678)
Otras entradas (salidas) de efectivo	311.744	(341.463)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	1.490.327	(640.197)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Préstamos a entidades relacionadas	-	-
Cobros a entidades relacionadas	32.104	-
Compras de propiedades, planta y equipo	(78.422)	(324.189)
Intereses recibidos	-	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(46.318)	(324.189)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	(60.689)
Intereses ganados	45.283	94.019
Dividendos pagados	(546.220)	(4.389.000)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	(500.937)	(4.355.670)
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	943.072	(5.320.056)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(1.493)	(5.270)
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo	941.579	(5.325.326)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	1.117.340	6.442.666
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	(3) 2.058.919	1.117.340

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Inmobiliaria San Patricio S.A. se encuentra inscrita en el Registro de Valores con el N°837, y está sujeta a fiscalización de la 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.

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

La Sociedad es filial directa de Inversiones Cordillera del Sur 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 solo ha realizado actividades operacionales relacionadas a conceptos por arriendos de terrenos y está abierta a todas las posibilidades de negocio para lograr los mejores beneficios de los terrenos asignados en la división.

La Sociedad tiene su domicilio social y oficinas en Isidora Goyenechea 2800 piso 13, Las Condes, Santiago de Chile.

Estos estados financieros fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 9 de febrero de 2017.

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

REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL

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

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

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

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

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros al 31 de Diciembre del 2016 han sido formulados de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitida por la Superintendencia

de Valores y Seguros ("SVS"), las cuales se componen de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y los estados de resultados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo terminado al 31 de diciembre de 2015, fueron originalmente formulados de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros ("SVS"), las cuales se componen de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y por lo establecido en el Oficio Circular N° 856 del 17 de octubre de 2014 que instruye a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio 2014 contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se hubieren producido como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley N° 20.780 más las normas específicas dictadas por la SVS.

En la re adopción de IFRS al 1 de enero de 2016, la Sociedad ha aplicado IFRS como si nunca se hubiera dejado de aplicar IFRS en sus estados financieros. En consecuencia, no se ha optado por ninguna de las alternativas contempladas en IFRS 1 "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria San Patricio S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, los estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, los estados de cambio en patrimonio neto y de flujo de efectivo preparados utilizando el método directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 y sus correspondientes notas de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros ("SVS"), las cuales se componen de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

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.

2.3. Comparabilidad de la información

Inmobiliaria San Patricio S.A. presenta sus estados financieros en todos sus aspectos significativos y sin reservas, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 de acuerdo a las normas internacionales de información financiera, permitiendo su comparabilidad a nivel cuantitativo y cualitativo.

2.4. Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015.
- Estado de Resultados Integrales por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015.
- Estado de Flujos de Efectivo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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 intermedios se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional de la sociedad.

Tipos de cambio utilizados al cierre	31.12.2016	31.12.2015
Unidad de fomento	\$ 26.347,98	\$ 25.629,09

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados.

Las partidas no monetarias en moneda distinta a la moneda funcional valorizadas a costo histórico, se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada transacción inicial. Las partidas no monetarias en moneda distinta a la moneda funcional valorizadas a su valor razonable, se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigente a la fecha de determinación del valor razonable.

2.6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

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

Cabe mencionar que para la confección de los presentes estados financieros la matriz chilena de Inmobiliaria San Patricio S.A., Inversiones Cordillera del Sur Ltda., decidió aplicar de forma anticipada la IFRS 9, por lo cual para mantener la uniformidad de las políticas y criterios contables, Inmobiliaria San Patricio S.A. también adopta la mencionada norma, la cual según lo revisado no produce cambios en el rubro deudores comerciales y otras cuentas por pagar. (Ver nota 2.18)

2.7. 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.

2.8. Derechos de agua

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

Dado que estos derechos son a perpetuidad no son amortizables, sin embargo anualmente son sometidos a evaluación de deterioro o cuando existen factores que indiquen una posible pérdida de valor.

2.9. Arrendamientos

La sociedad mantiene contratos de arrendamiento de terrenos, 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.

Lo anterior es clasificado según NIC 40 n° 75, bajo el modelo del valor razonable solo para la valorización de los terrenos, esto debido a que los contratos de arrendamientos operativos solo consisten en el arriendo del terreno para establecer sus operaciones por parte del cliente, por lo cual el arrendatario no presenta derechos sobre estos terrenos.

2.10. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.11. Capital emitido

El capital emitido está representado por acciones ordinarias.

2.12. Pasivos financieros

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

2.12. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El cargo por impuesto a la renta se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera. El importe de los impuestos diferidos se obtiene a partir de las diferencias temporarias que surgen por diferencias entre la base contable y tributaria de los activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se registran de acuerdo con las normas establecidas en la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias".

Los activos por impuestos diferidos y créditos tributarios se reconocen únicamente cuando se considera probable que existan ganancias tributarias futuras suficientes para recuperar las deducciones por diferencias temporarias y hacer efectiva la utilización de créditos tributarios.

2.14. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando:

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

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

2.15. Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo y su correspondiente disminución en el patrimonio 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.

2.16. Reconocimiento de ingresos

A la fecha, la Sociedad no ha desarrollado actividades operacionales con la salvedad de algunos arriendos de terrenos, pero está abierta a todas las posibilidades de negocio para lograr los mejores beneficios de los terrenos asignados en la división.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada, con excepción de la IFRS 9 la cual se ha aplicado en forma íntegra desde el 01.01.2015, y cuyos efectos se presentan en nota 2.18.

	Aplicación Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9	Instrumentos financieros	1 de enero 2018
IFRS 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de enero 2018
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero 2019

IFRS 9 "Instrumentos Financieros"

En julio de 2014 fue emitida la versión final de IFRS 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo "más prospectivo" de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el "riesgo crediticio propio" para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. La norma será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

IFRS 15 "Ingresos procedentes de Contratos con Clientes"

IFRS 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes, emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar

diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de IAS 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas.

La norma será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

IFRS 16 "Arrendamientos"

En el mes de enero de 2016, el IASB ha emitido IFRS 16 *Arrendamientos*. IFRS 16 establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, IAS 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. IFRS 16 será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La aplicación temprana se encuentra permitida si ésta es adoptada en conjunto con IFRS 15 *Ingresos procedentes de Contratos con Clientes*.

La administración de la Sociedad se encuentra estudiando el impacto de estos nuevos pronunciamientos y actualmente estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones, no tendrá un impacto significativo en los Estados de Situación Financiera de la Sociedad en el período de su aplicación inicial.

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IAS 7	Estados de flujos de efectivo	1 de enero de 2017
IAS 12	Impuesto a las ganancias	1 de enero de 2017
IAS 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Por determinar
IFRS 10	Estados Financieros Consolidados	Por determinar

IAS 7 "Estado de flujos de efectivo"

Las modificaciones a IAS 7 Estado de Flujos de efectivo, emitidas en enero de 2016 como parte del proyecto de Iniciativa de Revelaciones, requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los Estados Financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios derivados de los flujos de efectivo y los cambios que no son en efectivo. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

IAS 12 "Impuesto a las ganancias"

Estas modificaciones, emitidas por el IASB en enero de 2016, aclaran como registrar los activos por impuestos diferidos correspondientes a los instrumentos de deuda medidos al valor razonable. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Sociedad evaluó el impacto de estos nuevos pronunciamientos y actualmente estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones, no tendrá un impacto significativo en los Estados de Situación Financiera de la Sociedad en el período de su aplicación inicial. Esto debido a que San Patricio actualmente no tiene pasivos producidos por actividades de financiación (IAS 7) ni tampoco instrumentos de deuda medidos al valor razonable (IAS 12).

IAS 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos", IFRS 10 "Estados Financieros Consolidados"

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no)

se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas modificaciones está por determinar debido a que el IASB planea una investigación profunda que pueda resultar en una simplificación de contabilidad de asociadas y negocios conjuntos. Se permite la adopción inmediata.

2.18. Cambio en políticas contables

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

En julio de 2014 fue emitida la versión final de IFRS 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo "más prospectivo" de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el "riesgo crediticio propio" para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. La norma será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

Inmobiliaria San Patricio, adoptó de forma anticipada la aplicación de la IFRS 9 desde el 1 de enero 2015, ya que de esta forma mantiene la uniformidad de los criterios y políticas de su matriz en Chile. Cabe mencionar que la aplicación anticipada de esta norma no provocó cambios en el período corriente, como tampoco originó ajustes a períodos anteriores.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre del 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo		
	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Efectivo		
Saldos en bancos	135.292	1.117.340
Depósitos a plazo menores a 90 días	(a) 1.923.627	-
Total de efectivo y equivalentes al efectivo	2.058.919	1.117.340

El saldo de banco está compuesto por dineros mantenidos en cuentas corrientes bancarias, no presenta restricciones de ningún tipo y su valor libro es igual a su valor razonable.

Los saldos de efectivo y equivalentes al efectivo incluidos en el Estado de Situación Financiera, no difieren del presentado en el Estado de Flujos de Efectivo.

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

Detalle depósitos a plazo menores a 90 días						
RUT	Empresa	RUT	Banco	Fecha de operación	Plazo en días	Monto M\$
99.551.480-K	Inmobiliaria San Patricio S.A.	97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	10.11.2016	82	1.722.746
99.551.480-K	Inmobiliaria San Patricio S.A.	97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	21.12.2016	30	200.881
Saldo al 31 de diciembre de 2016						1.923.627



4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Deudores comerciales	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Facturas por cobrar	145.071	4.332
Sub - Total	145.071	4.332
Estimación para pérdidas por deterioro	(4.460)	-
Total	140.611	4.332

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar, bajo NIC 37.

Inmobiliaria San Patricio S.A. cuando se requiere se constituye una provisión de deudores incobrables, considerando la antigüedad de la cartera, el estado de cobranza judicial y otras situaciones específicas que pudieran afectar a algún cliente en particular, excluyendo a ciertos clientes cuyo perfil de riesgo crediticio es bajo.

	Total M\$	Saldos Vigentes M\$	Saldos Vencidos al 31 de diciembre de 2016		
			61-90 días M\$	91-180 días M\$	180 días y + M\$
Deudores comerciales					
Facturas por cobrar	145.071	140.611	4.460	-	-
Sub - total	145.071	140.611	4.460	-	-
Estimación para pérdidas por deterioro	(4.460)	-	(4.460)	-	-
Total	140.611	140.611	-	-	-

	Total M\$	Saldos Vigentes M\$	Saldos Vencidos al 31 de diciembre de 2015		
			61-90 días M\$	91-180 días M\$	180 días y + M\$
Deudores comerciales					
Facturas por cobrar	4.332	4.332	-	-	-
Sub - total	4.332	4.332	-	-	-
Estimación para pérdidas por deterioro	-	-	-	-	-
Total	4.332	4.332	-	-	-

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición del rubro otros activos no financieros corrientes al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Impuestos (IVA crédito fiscal)	-	19.204
Cuentas por cobrar I.Municipalidad de La Calera	11.225	3.702
Garantías otorgadas	-	341.463
Anticipo DCV	-	2.706
Seguros anticipados	-	-
Cuentas por cobrar al personal	-	-
Total	11.225	367.075

6. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de las cuentas por cobrar por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

Cuentas por cobrar por impuestos corrientes	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Pagos provisionales mensuales (1)	115.204	-
Provisión impuesto a la renta (1)	(58.123)	-
Otros impuestos por recuperar (3)	6.769	-
Total	63.850	-

Cuentas por pagar por impuestos corrientes	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
PPM Ejercicio (2)	-	(1.055)
Provisión impuesto a la renta (2)	-	97.897
Otros impuestos por recuperar (3)	-	(6.769)
Total	-	90.073

(1) Año Tributario 2017

(2) Año Tributario 2016

(3) Año Tributario 2015 y anteriores

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

La composición de este rubro al 31 de diciembre del 2016 y al 31 diciembre 2015 es el siguiente:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Terrenos	-	-
Construcciones en proceso (a)	-	204.367
Propiedades, planta y equipo, neto	-	204.367

El movimiento del rubro propiedades, planta y equipo es el siguiente:

	Terrenos M\$	Construcciones en proceso M\$	Total de propiedades, planta y equipo, neto M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2016 (neto de depreciación acumulada)	-	204.367	204.367
Adiciones	-	78.422	78.422
Trasposos	-	(76.000)	(76.000)
Bajas	-	-	-
Otros incrementos (decrementos) (a)	-	(206.789)	(206.789)
Total movimientos	-	(204.367)	(204.367)
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	-	-	-

	Terrenos M\$	Construcciones en proceso M\$	Total de propiedades, planta y equipo, neto M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2015 (neto de depreciación acumulada)	644.567	-	644.567
Adiciones	-	324.189	324.189
Bajas (a)	(644.567)	-	(644.567)
Otros incrementos (decrementos)	-	(119.822)	(119.822)
Total movimientos	(644.567)	204.367	(440.200)
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	-	204.367	204.367

a) Corresponde al castigo del proyecto fotovoltaico.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación se presentan los saldos del rubro propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Terrenos San Bernardo, Pudahuel , Copiapó, Bosques y otros.	67.398.562	65.842.192
Total	67.398.562	65.842.192

Movimiento	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Saldo inicial	65.842.192	63.567.618
Bajas (a)	(1.664.840)	-
Ajuste a valor razonable (b)	3.221.210	2.274.574
Total movimientos	1.556.370	2.274.574
Saldo final	67.398.562	65.842.192

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

- Esta baja corresponde al terreno de Coronel el cual fue vendido en junio 2016.
- Las Propiedades de inversión son presentadas a su valor razonable cuyos valores se basan en informes emitidos por peritos externos de la compañía.

2) 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. El nivel utilizado para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión es de nivel 2.

9. ACTIVOS INTANGIBLES

El desglose del saldo de los activos intangibles al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es:

Activos intangibles distintos de la plusvalía

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Derechos de agua	76.000	-
Total de activos intangibles distintos de la plusvalía	76.000	-

MOVIMIENTO INTANGIBLE

	Derechos de Agua M\$	Totales M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2016 (neto de amortización acumulada)	-	-
Adiciones	-	-
Trasposos	76.000	76.000
Amortización del ejercicio	-	-
Total movimientos	76.000	76.000
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	76.000	76.000

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El desglose de este rubro al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Proveedores	94.446	142.031
Acreeedores varios	2.239	2.381
Total	96.685	144.412

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

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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 COBRAR A ENTIDADES RELACIONADAS

Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Moneda o und. reaj.	Corriente	
					31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
76.064.837-K	Inv. Cordillera del Sur III Ltda.	Chile	Matriz	Pesos	-	3
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Chile	Subsidiaria de la Matriz Chilena	Pesos	-	49.114
				Total	-	49.117

B) CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Moneda o und. reaj.	Corriente	
					31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
96.774.640-I	Melón Servicios Compartidos S.A.	Chile	Subsidiaria de la Matriz Chilena	Pesos	7.316	-
76.064.837-K	Inv. Cordillera Del Sur III Ltda.	Chile	Matriz	Pesos	-	-
				Total	7.316	-

C) TRANSACCIONES MÁS SIGNIFICATIVAS Y SUS EFECTOS EN RESULTADOS

Rut	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2016		31.12.2015	
				Monto	Efecto en resultado (cargo) / abono	Monto	Efecto en resultado (cargo) / abono
				M\$	M\$	M\$	M\$
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Facturas por cobrar arriendos de terrenos	286.881	286.881	257.528	257.528
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Pagos recibidos por arriendo de terrenos	335.995	-	208.414	-
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Facturas por pagar administración	65.327	(65.327)	83.504	(83.504)
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Pagos emitidos	58.011	-	83.504	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Pagos realizados	60.000	-	380.038	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Préstamos de intercompañía	60.000	-	380.018	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Recuperacion de gastos	18.884	-	-	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Filial de la Matriz Chilena	Pagos recibidos	18.884	-	-	-
76.064.837-K	Inv. Cordillera Del Sur III Ltda.	Matriz	Cobro venta de acciones	17.099	-	3	-
76.064.837-K	Inv. Cordillera Del Sur III Ltda.	Matriz	Pagos Recibidos	17.102	-	-	-
93.248.000-k	Melón Hormigones S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Préstamos de intercompañía	-	-	150	-
93.248.000-k	Melón Hormigones S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Pagos realizados	-	-	150	-

D) INFORMACIÓN SOBRE EL DIRECTORIO Y PRINCIPALES EJECUTIVOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Inmobiliaria San Patricio S.A. es administrada por un Directorio de cinco miembros titulares.

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

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

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

Los principales ejecutivos de Inmobiliaria San Patricio S.A. son los siguientes:

Nombre	Cargo
Antonio Lira Belmar	Gerente General

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por hecho esencial de fecha 19 de mayo de 2015, enviado a la Superintendencia de Valores y Seguros, se comunicó la Designación de don Alex Fort Brescia y de don Mario Brescia Moreyra, como Presidente y Vicepresidente respectivamente, de Inmobiliaria San Patricio S.A., resolución que se adoptó en Directorio de la sociedad celebrado en la misma fecha.

12. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El desglose de este rubro al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Dividendo por pagar	715.290	558.261
Derecho a retiro por pagar	-	2.706
Leyes sociales	-	585
Retenciones a terceros	835	132
Impuesto único a los trabajadores	-	366
Total de otros pasivos no financieros	716.125	562.050

13. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

	Corriente		No Corriente	
	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Provisión bono de gestión	10.000	12.640	-	-
Provisión bono gerencial	-	-	-	-
Total	10.000	12.640	-	-

14. IMPUESTOS DIFERIDOS

A) INFORMACIÓN GENERAL

Al 31 de diciembre de 2016 la sociedad determinó una provisión de impuesto a la renta de primera categoría de M\$ 58.123 y al 31 de diciembre de 2015 de M\$97.897 (Nota 6).

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 (histórico). Además mediante la absorción de la sociedad Santa Bárbara S.A. a fines de septiembre 2014 recibió un FUT ascendente a M\$33.136.767. Actualmente el fondo de utilidades se compone del siguiente detalle:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
No renta	1.981.006	1.932.689
FUT con crédito 10%	47.266	46.106
FUT con crédito 15%	131.471	128.246
FUT con crédito 16%	880.124	1.396.680
FUT con crédito 16,5%	6.915.892	6.746.225
FUT con crédito 17%	27.260.206	26.591.432
FUT con crédito 20%	63.688	62.126
FUT con crédito 21%	3.268.928	3.188.731
FUT con crédito 22,5%	349.559	340.984
FUT con crédito 24%	223.230	-
FUT sin crédito	3.305.676	3.254.662
Total	44.427.046	43.687.881

Los saldos del FUT se presentan a su valor histórico, por lo tanto para efectos comparativos el valor del año 2015 se debe actualizar con el factor de corrección monetaria al 31 de diciembre de 2016 de 2,9%.

C) ACTIVOS Y PASIVOS DIFERIDOS

Detalle diferencias temporales

Activos por impuestos diferidos	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Provisiones	2.550	3.654
Total activos por impuestos diferidos	2.550	3.654

Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Propiedades de inversión	(10.473.333)	(9.973.158)
Total pasivos por impuestos diferidos	(10.473.333)	(9.973.158)
Posición neta de impuestos diferidos	(10.470.783)	(9.969.503)

Detalle posición neta de impuestos diferidos

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Activos por impuesto diferido	2.550	3.654
Pasivos por impuesto diferido	(10.473.333)	(9.973.158)
Posición neta de impuestos diferidos	(10.470.783)	(9.969.503)

Detalle posición neta de impuestos diferidos

Detalle Impuestos Diferidos	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Saldo Inicial	(9.969.503)	(9.833.779)
I. Diferido por tasa diferenciada (Resultado Ejercicio)	(501.280)	(135.724)
Impuesto diferido neto	(10.470.783)	(9.969.503)

Durante el 2014, con la promulgación de la Ley 20.780 (Reforma tributaria) se hizo un nuevo cálculo de los Impuestos Diferidos considerando las tasas de impuesto que estarán vigentes al momento que las diferencias temporales se reversen.

D) GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

A continuación se presenta el gasto registrado por el citado impuesto en el estado de resultados integral correspondiente al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015:

Gasto por impuesto a las ganancias	31.12.2016 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2015 Acumulado período enero a diciembre M\$
Gasto por impuestos corrientes	(58.123)	(97.897)
Ajuste al impuesto corriente del período anterior	(1.114)	4.657
Beneficio por pérdidas tributarias	-	-
Otros gastos por impuesto corriente	-	-
Gastos por impuestos corrientes, neto, total	(59.237)	(93.240)
Gasto por impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	(501.280)	(135.724)
Gastos por impuestos diferidos	(501.280)	(135.724)
Gasto por impuesto a las ganancias	(560.517)	(228.964)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

E) CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS

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

	31.12.2016 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2015 Acumulado período enero a diciembre M\$
Conciliación del ingreso por impuestos utilizando la tasa legal con el ingreso (gasto) por impuesto utilizando la tasa efectiva		
Ganancia (pérdida) del año	2.903.096	2.049.700
Tasa de impuestos vigente	24,0%	22,5%
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(696.743)	(461.183)
Gastos no deducibles impositivamente	(55)	-
Cambio en las tasas impositivas	-	-
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en períodos anteriores	(1.114)	4.656
Otro incremento (decremento)	137.395	227.563
Total ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa legal	136.226	232.219
Ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	(560.517)	(228.964)
Tasa Efectiva	19,31%	11,17%

F) SISTEMA DE TRIBUTACIÓN PARCIALMENTE INTEGRADO

Con fecha 8 de febrero de 2016, se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 20.899, que introduce cambios en el sistema tributario vigente y modifica en algunos aspectos la Ley N° 20.780.

La Ley N° 20.899, establece que a la Sociedad se le aplicará, por tratarse de una sociedad anónima abierta, el Sistema Parcialmente Integrado, no permitiendo optar por el Sistema de Renta Atribuida.

Esto rige a contar del 1 de enero de 2017.

15. PATRIMONIO NETO

POLÍTICA DE DIVIDENDOS

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 28 de abril de 2016, 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 2016.

	31.12.2016 Unidades	31.12.2015 Unidades
Nro de acciones suscritas	5.686.257.343	5.686.633.159
Nro de acciones pagadas	5.686.257.343	5.686.633.159
Nro de acciones con derecho a voto	5.686.257.343	5.686.633.159

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Capital suscrito	11.751.371	12.091.752
Capital pagado	11.751.371	12.091.752

El capital al 31.12.2016 de la sociedad es la cantidad de \$11.751.371.570, dividido en 5.686.257.343 acciones, ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

MOVIMIENTO DEL CAPITAL

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

Con fecha 25 de Noviembre de 2015 se suscribe una primera escritura de disminución de capital de San Patricio, a raíz de la adquisición de acciones de su propia emisión producto del derecho a retiro ejercido por algunos accionistas en el año 2014, todo ello de conformidad al artículo 69 de la Ley de Sociedades Anónimas, en virtud de la cual se disminuye el capital de la sociedad de pleno derecho a la suma



de doce mil noventa y un millones setecientos cincuenta y cuatro mil doscientos treinta y cuatro pesos (\$12.091.754.234.-) dividido en 5.686.634.159 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

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

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

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

y un millones ochocientos cuarenta y un mil quinientos trece pesos, dividido en cinco mil seiscientos ochenta y seis millones trescientos tres mil cuarenta y seis acciones nominativas, ordinarias, de una misma serie y sin valor nominal.

Con fecha 30 de Marzo de dos mil dieciséis, se suscribe una escritura de rectificación de declaración de disminución de capital de San Patricio, en virtud de la cual se rectifica la escritura de declaración de disminución de capital de fecha 18 de diciembre de dos mil quince. En virtud de esta rectificación, se declara que el monto correcto de la disminución de pleno derecho en el capital de la sociedad, esto es, que el capital de Inmobiliaria San Patricio S.A. ha disminuido de la suma de once mil setecientos cincuenta y un millones ochocientos cuarenta y un mil quinientos trece pesos, dividido en cinco mil seiscientos ochenta y seis millones trescientos tres mil cuarenta y seis acciones nominativas, ordinarias, de una misma serie y sin valor nominal a la suma de once mil setecientos cincuenta y un millones ochocientos treinta y un mil doscientos treinta pesos, dividido en cinco mil seiscientos ochenta y seis millones trescientas dos mil cuarenta y seis acciones nominativas, ordinarias, de una misma serie y sin valor nominal.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ACCIONES PROPIAS EN CARTERA

El detalle de las acciones propias en cartera es el siguiente:

	Monto M\$	N° acciones
Saldo inicial previo a disminuciones	430.819	41.897.829
Disminución capital:		
Noviembre 2015	(427.641)	(41.588.734)
Diciembre 2015	(10)	(1.000)
Febrero 2016	(65)	(6.316)
Abril 2016	(395)	(38.387)
Accionistas no retirados	(2.708)	(263.392)
Total al 31.12.2016	-	-

CAPITAL

El movimiento del capital es el siguiente:

	Monto M\$	N° acciones
Saldo inicial previo a disminuciones	12.179.482	5.727.891.780
Disminución capital:		
Noviembre 2015	(427.641)	(41.588.734)
Diciembre 2015	(10)	(1.000)
Febrero 2016	(65)	(6.316)
Abril 2016	(395)	(38.387)
Total al 31.12.2016	11.751.371	5.686.257.343

OTRAS RESERVAS

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

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Corrección monetaria de Capital por período de convergencia a IFRS año 2009	565.284	565.284
Ajustes tasación por traspaso desde Prop. planta y equipos a Prop. de inversión	801.356	801.356
Incremento (disminución) en el patrimonio por Fusión Santa Bárbara S.A.	1.191.194	1.191.194
Total otras reservas	2.557.834	2.557.834

16. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

	31.12.2016 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2015 Acumulado período enero a diciembre M\$
Arriendo de terrenos	348.019	277.880
Acopio Temporal	225.545	-
Total	573.564	277.880

17. COSTO DE VENTAS

	31.12.2016 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2015 Acumulado período enero a diciembre M\$
Servicios prestados por terceros	(26.798)	-
Total	(26.798)	-

18. OTROS INGRESOS

Detalle otros ingresos	31.12.2016 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2015 Acumulado período enero a diciembre M\$
Retasación de terrenos	3.221.210	2.274.574
Otros ingresos	7.040	2.907
Total	3.228.250	2.277.481

19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	31.12.2016 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2015 Acumulado período enero a diciembre M\$
Mano de obra directa	(54.082)	(65.208)
Servicios administrativos	(384.813)	(158.774)
Servicios prestados por asesorías	(302.012)	(321.118)
Contribuciones y patentes	(189.192)	(152.784)
Provisiones	(4.459)	(2.292)
Multas fiscales	(229)	(44)
Total	(934.787)	(700.220)

20. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

Detalle otras ganancias (pérdidas)	31.12.2016 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2015 Acumulado período enero a diciembre M\$
Resultado en venta terrenos	19.015	105.433
Total	19.015	105.433

21. INGRESOS – COSTOS FINANCIEROS

Detalle de los ingresos financieros	31.12.2016 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2015 Acumulado período enero a diciembre M\$
Intereses ganados por instrumentos financieros	44.623	94.713
Total	44.623	94.713

Detalle de los costos financieros	31.12.2016 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2015 Acumulado período enero a diciembre M\$
Intereses préstamos intercompañía	-	-
Costos financieros	-	(694)
Total	-	(694)

22. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

A la fecha, la Sociedad solo ha realizado actividades operacionales por arriendos de terrenos 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.

23. 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

24. 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).

25. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

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

La Sociedad no tiene información que reportar a este respecto.

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

La Sociedad no tiene información que reportar a este respecto.

C. GRAVÁMENES DE CUALQUIER NATURALEZA QUE AFECTE LOS ACTIVOS DE NUESTRA PROPIEDAD (EMBARGOS, HIPOTECAS, PRENDAS, ETC.)

Con fecha 28 de noviembre de 2008, mediante Decreto Supremo del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, publicado en el Diario Oficial el día 27 de febrero de 2009, se otorgó a Transelec S.A., una concesión eléctrica definitiva para establecer en la Región Metropolitana, provincia de Maipo, comunas de San Bernardo y Calera de Tango, una línea de transmisión eléctrica en estructuras de doble circuito.

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

D. SANCIONES

Por el período comprendido entre el 1° de enero de 2016 y la fecha de la presente carta, la Sociedad no ha recibido sanciones administrativas.

26. HECHOS RELEVANTES

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

- 1.- Con fecha 14 de marzo de 2016, el Directorio de Inmobiliaria San Patricio S.A., citó a Junta Ordinaria de Accionistas para el jueves 28 de abril del año 2016, 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 2015.
 - ii. Fijar la Política de Dividendos y fijación de la política de distribución de dividendos.
 - iii. Elección de Directorio
 - iv. Designar auditores externos.
 - v. Fijar la remuneración anual de los Directores.
 - vi. Dar cuenta respecto de las operaciones realizadas por la Sociedad con partes relacionadas.
 - vii. Designación de periódico para publicación de avisos; y
 - viii. Tratar las demás materias de interés social y que sean de competencia de la Junta.
- 2.- Con fecha 29 de marzo de 2016, se comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros, sobre las prácticas de Gobierno Corporativo de Inmobiliaria San Patricio S.A.
- 3.- Con fecha 28 de abril de 2016, se celebró Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, la que adoptó los siguientes acuerdos principales:
 1. Se aprobó, el balance general y el estado de ganancias y pérdidas y demás estados financieros de la Sociedad, correspondientes al ejercicio 2015, y las notas a dichos estados financieros y la memoria anual;



2. Se aprobó la distribución de dividendos de la Sociedad, correspondientes al 30% de la utilidad del ejercicio del año 2015. En consecuencia, en calidad de dividendo definitivo se distribuirá la cantidad de \$546.220.968.- (quinientos cuarenta y seis millones doscientos veinte mil novecientos sesenta y ocho pesos) que equivalen al 30% de la utilidad del ejercicio, a un valor de \$0,0960598431636629.- pesos por acción. La fecha de pago de dicho dividendo fue el 19 de mayo de 2016.
3. Se aprobó el pago de dividendos adicionales durante el ejercicio 2016, con cargo a las utilidades del ejercicio del año 2015, sin necesidad de convocar a una Junta Extraordinaria de Accionistas para ello. Para lo anterior, se acordó facultar al Directorio para que, en las oportunidades que estime pertinente, proceda a tal distribución de dividendos.
4. Se aprobó la política de dividendos de Inmobiliaria San Patricio S.A., estableciéndose la distribución de dividendos anuales, de a lo menos un 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio. Previamente se deben haber absorbido las pérdidas del ejercicio y las acumuladas.
5. Se fijó la remuneración del Directorio para el ejercicio 2016, estableciéndose que los directores no recibirán remuneraciones o dietas de ningún tipo que les corresponda en su calidad de tal;
6. Se designó como auditores externos para el ejercicio 2016, a la firma Ernst & Young;
7. Se dio cuenta de las operaciones con partes relacionadas efectuadas por la Sociedad;
8. Se designó al diario electrónico "El Mostrador" para publicaciones de balance, citaciones a Junta y pago de dividendos.

Dichos acuerdos fueron comunicados a la Superintendencia de Valores Seguros mediante hecho esencial enviado con fecha 28 de abril de 2016.

27. POSICIÓN MONEDA EXTRANJERA

San Patricio S.A. al 31 de diciembre 2016 no presenta saldos en moneda extranjera.

28. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, Inmobiliaria San Patricio S.A., no tiene hechos posteriores que informar.

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.
ANÁLISIS RAZONADO

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2016,
ANÁLISIS RAZONADO.**

El resultado del período corresponde a una utilidad de M\$2.342.579 (Utilidad M\$1.820.736 en diciembre 2015), La variación del resultado respecto al año anterior corresponde a un mayor valor en las tasaciones de terrenos,

El incremento en los ingresos operacionales se debe en gran medida al aumento en la operación de arriendo de terrenos y acopio temporal,

Liquidez	31.12.2016 Veces	31.12.2015 Veces
Liquidez Corriente	2,7	1,9
Razón ácida	2,7	1,9
Activos	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Total Activos	69.749.167	67.584.423
Resultado	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Resultado Operacional	2.840.229	1.855.141
R,A,I,I,D,A,I,E, (ebitda)	2.840.229	1.855.141
Utilidad (pérdida) después de impuesto	2.342.579	1.820.736
Rentabilidad	31.12.2016 MMS	31.12.2015 MMS
Rentabilidad del patrimonio	4,01%	3,20%
Rentabilidad de activos	3,36%	2,70%





