

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 31 DE
DICIEMBRE DE 2022.



ÍNDICE

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	1
ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN	2
ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	3
ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	4
ESTADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	5
1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA	6
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.	8
2.1. Bases de preparación	8
2.2. Responsabilidad de la información y juicios de la Administración	8
2.3. Comparabilidad de la información	9
2.4. Período contable.....	9
2.5. Reclasificación	9
2.6. Transacciones en moneda extranjera	10
2.7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	10
2.8. Propiedades, planta y equipo	11
2.9. Propiedades de inversión	11
2.10. Derechos de agua	11
2.11. Arrendamientos	11
2.12. Efectivo y equivalentes al efectivo	14
2.13. Capital emitido	14
2.14. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	14
2.15. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	14
2.16. Provisiones	15
2.17. Dividendos.....	15
2.18. Reconocimiento de ingresos.....	16



2.19. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF)	16
3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.....	20
4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.	21
5. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES.....	22
6. CUENTAS POR COBRAR POR IMPUESTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	22
7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	23
8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	24
9. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA.....	25
10. ACTIVOS POR DERECHO DE USO, PASIVO POR ARRENDAMIENTO CORRIENTE Y NO CORRIENTE.....	27
11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	31
12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	33
13. OTRAS PROVISIONES CORTO PLAZO	36
14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	36
15. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.....	37
16. IMPUESTOS DIFERIDOS	38
17. PATRIMONIO	40
18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	43
19. COSTO DE VENTAS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.....	43
20. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	44
21. RESULTADO OPERACIONAL Y EBITDA	44
22. INGRESOS – COSTOS FINANCIEROS	45
23. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE.....	45
24. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS.....	45
25. MEDIO AMBIENTE.....	46
26. UTILIDAD LÍQUIDA DISTRIBUIBLE	47
27. ANÁLISIS DE RIESGO	49
28. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES.....	51
29. HECHOS RELEVANTES.....	52



30. POSICIÓN MONEDA EXTRANJERA..... 53
31. HECHOS POSTERIORES..... 53

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

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADOS)
Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	140.399	1.203.080
Otros activos no financieros	5	586	5.613
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4	-	100
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	12	5.231	7.916
Activos por impuestos corrientes	6	327	327
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		146.543	1.217.036
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	12	823.540	-
Propiedades de inversión	8	91.391.736	91.391.736
Activos por derecho de uso	10	-	9.666
Activos intangibles distintos de la plusvalía	9	92.200	92.200
Propiedades, planta y equipo	7	429.275	454.526
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES		92.736.751	91.948.128
TOTAL DE ACTIVOS		92.883.294	93.165.164
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	63.781	125.062
Pasivos por arrendamiento corriente	10	-	7.480
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	12	11.542	140
Otras provisiones corto plazo	13	792.440	773.805
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	15	33.791	30.761
Otros pasivos no financieros	14	7.950	5.904
PASIVOS CORRIENTES TOTALES		909.504	943.152
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por arrendamiento no corriente	10	-	2.537
Pasivo por impuestos diferidos	16	13.920.556	14.096.466
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	15	29.611	31.173
PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES		13.950.167	14.130.176
TOTAL DE PASIVOS		14.859.671	15.073.328
PATRIMONIO			
Capital emitido	17	11.751.371	11.751.371
Ganancias acumuladas		63.714.418	63.782.631
Otras reservas	17	2.557.834	2.557.834
PATRIMONIO TOTAL		78.023.623	78.091.836
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		92.883.294	93.165.164

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

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 Y AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADOS)

(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	31.03.2023 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2022 Acumulado período enero a marzo M\$
Ingresos de actividades ordinarias	18	90.212	107.147
Costo de ventas	19	(25.251)	(61.714)
GANANCIA BRUTA		64.961	45.433
Otros ingresos	20	-	-
Gastos de administración	19	(332.654)	(249.364)
Otras ganancias (pérdidas)	20	-	(8.884)
Ingresos financieros	22	12.481	-
Costos financieros	22	(293)	(1.177)
Resultados por unidades de reajuste	23	11.382	(77)
GANANCIA (PÉRDIDA), ANTES DE IMPUESTOS		(244.123)	(214.069)
Utilidad (gasto) por impuestos a las ganancias	16	175.910	281.147
GANANCIA (PÉRDIDA)		(68.213)	67.078
GANANCIA (PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A:			
Utilidad (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		(68.213)	67.078
GANANCIA (PÉRDIDA)		(68.213)	67.078
GANANCIA (PÉRDIDA) POR ACCIÓN		(0,0120)	0,0118
GANANCIA POR ACCIÓN			
Ganancia (pérdida) precedente de operaciones continuadas (pesos)		(0,0120)	0,0118
GANANCIA (PÉRDIDA) POR ACCIÓN		(0,0120)	0,0118

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 Y AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADOS)
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	31.03.2023 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2022 Acumulado período enero a marzo M\$
Estados de resultados integrales		
Ganancia (pérdida)	<u>(68.213)</u>	<u>67.078</u>
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 resultado Integral	-	-
Resultado integral total	<u>(68.213)</u>	<u>67.078</u>



INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 Y AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADOS)
Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Cifras en miles de pesos - M\$)

	Capital emitido		Otras reservas		Ganancias (Pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora
	Acciones ordinarias		Retasación Terrenos	Total Otras reservas		
	Capital en acciones	Otras reservas varias				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2023	11.751.371	1.756.478	801.356	2.557.834	63.782.631	78.091.836
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	(68.213)	(68.213)
Saldo al 31.03.2023	11.751.371	1.756.478	801.356	2.557.834	63.714.418	78.023.623

	Capital emitido		Otras reservas		Ganancias (Pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora
	Acciones ordinarias		Retasación Terrenos	Total Otras reservas		
	Capital en acciones	Otras reservas varias				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2022	11.751.371	1.756.478	801.356	2.557.834	57.113.199	71.422.404
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	7.439.608	7.439.608
Provisión dividendo año 2022 (Nota 26)	-	-	-	-	(770.176)	(770.176)
Saldo al 31.12.2022	11.751.371	1.756.478	801.356	2.557.834	63.782.631	78.091.836

	Capital emitido		Otras reservas		Ganancias (Pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora
	Acciones ordinarias		Retasación Terrenos	Total Otras reservas		
	Capital en acciones	Otras reservas varias				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2022	11.751.371	1.756.478	801.356	2.557.834	57.113.199	71.422.404
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	67.078	67.078
Saldo al 31.03.2022	11.751.371	1.756.478	801.356	2.557.834	57.180.277	71.489.482

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

ESTADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
AL 31 DE MARZO DE 2023 Y AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADOS)
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	01.01.2023 31.03.2023 M\$	01.01.2022 31.03.2022 M\$
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	90.312	113.332
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	(193.841)	(204.871)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(66.410)	(24.001)
Otros pagos por actividades de operación	(101.036)	(87.959)
Pagos de intereses por arrendamiento (Nota 10)	(41)	(93)
Otros pagos intercompañía	(1.669)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	(272.685)	(203.592)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Préstamos a entidades relacionadas	(1.100.000)	-
Cobros a entidades relacionadas	300.000	-
Venta de propiedades de Inversión	-	1.960.974
Otros pagos intercompañía	-	(1.229.029)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(800.000)	731.945
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	11.542	105.000
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	(705.000)
Intereses pagados	(253)	(479)
Pagos de pasivos por arrendamientos IFRS 16 (Nota 10)	(1.285)	(1.714)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	10.004	(602.193)
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1.062.681)	(73.840)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(1.062.681)	(73.840)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	1.203.080	96.564
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período (Nota 3)	140.399	22.724



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 Comisión para el Mercado Financiero.

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; producción, elaboración, industrialización y comercialización de bienes forestales, madera en todas sus formas, incluyendo para tales fines la adquisición y explotación de predios y, en general, realizar todo lo relacionado con las actividades antes mencionadas.

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

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 Comisión para el Mercado Financiero 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 31 de diciembre de 2014.



1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA (CONTINUACIÓN)

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 Inmobiliaria Spa. en un 98,95%. Esta última pertenece a las sociedades Breca Cementos S.A.C con un 26,15% y a Minera Latinoamericana S.A.C. con un 73,85%.

La Sociedad ha realizado actividades operacionales relacionadas a conceptos por arriendos de terrenos y acopio temporal, 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 22 de mayo de 2023.

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

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios al 31 de marzo 2023 han sido preparados de acuerdo con NIC 34 "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Los presentes estados financieros intermedios de Inmobiliaria San Patricio S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de marzo de 2023 y al 31 de marzo de 2022, los estados de cambios en patrimonio y de flujos de efectivo preparados utilizando el método directo por los períodos terminados al 31 de marzo de 2023 y al 31 de marzo de 2022 y sus correspondientes notas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

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 juicios de la Administración

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, como por ejemplo el Covid-19, 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 intermedios en todos sus aspectos significativos y sin reservas, para los períodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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:

- Estados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022.
- Estado de Resultados por los períodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022.
- Estado de Resultados Integrales por los períodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto por los períodos terminados al 31 de marzo de 2023, al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2022.
- Estado de Flujos de Efectivo por los períodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022.

2.5. Reclasificación

Reclasificación en Estado de Flujo de Efectivo

Rubro Anterior 31.03.2022	M\$	Nueva Presentación 31.03.2022	M\$
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	9.021	Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	9.021

*Reclasificación de cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios a Otros pagos intercompañía.

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

2.6. Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional").

Los estados financieros se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional de la Sociedad.

Tipos de cambio utilizados al cierre	31.03.2023	31.12.2022
Unidad de fomento	\$ 35.575,48	\$ 35.110,98

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.

2.7. 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 basado en el modelo de pérdidas crediticias esperadas según lo establecido en NIIF 9.

La Compañía 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.

La Compañía utiliza método simplificado para la estimación de la cartera.

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

2.8. Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo están medidos a su costo histórico menos su correspondiente depreciación y menos pérdida por deterioro (si las hubiere). El costo histórico incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del bien.

Los terrenos no se deprecian. Las obras en curso se traspasan a propiedades, planta y equipo una vez finalizado el período de prueba cuando se encuentran disponibles para su uso, a partir de cuyo momento comienza su depreciación.

La depreciación en los activos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles económicas estimadas.

2.9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión que posee la Compañía corresponden principalmente a terrenos y 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 otros ingresos.

2.10. 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 (costo).

Los derechos son a perpetuidad (vida útil indefinida) y no son amortizables.

2.11. Arrendamientos

a) Como arrendatario

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, la Compañía evalúa si:

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

- (i) el contrato implica el uso de un activo identificado, el mismo que puede especificarse de forma explícita o implícita, y debe ser físicamente distinta o representar sustancialmente la totalidad de la capacidad de un activo físicamente distinta. Si el proveedor tiene un derecho práctico de sustitución, entonces el activo no está identificado;
- (ii) la Compañía tiene el derecho de obtener sustancialmente la totalidad de los beneficios económicos de uso del activo durante todo el período de uso; y
- (iii) la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo. La Compañía tiene este derecho cuando se dispone de los derechos de toma de decisiones que son más relevantes para cambiar el cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos raros, en los que todas las decisiones acerca del cómo y para qué propósito se utiliza el activo están predeterminados, la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo si:
 - la Compañía tiene el derecho de operar el activo; o
 - la Compañía ha diseñado el activo de una manera que predetermina la forma y con qué propósito se va a utilizar.

En su rol de arrendatario, la Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo del arrendamiento.

Activo por derecho de uso

El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende al monto inicial del pasivo por arrendamiento relacionado, ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, además de los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos de desmantelamiento o restauración del activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos cualquier incentivo recibido por el arrendamiento. Posteriormente, se deprecia de manera lineal sobre la vida útil del contrato.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente usando el método de línea recta, desde la fecha de inicio del contrato hasta el final de la vida útil del activo por derecho de uso o el final del plazo de arrendamiento, el que sea menor. En el caso de existir una opción de compra, se optará siempre por la vida útil estimada de los activos subyacentes.

Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si hubiera, y se ajusta por nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

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

Pasivo por derecho de uso

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no son pagados a la fecha de inicio, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, la cual ha sido determinada por la Compañía como la tasa incremental de deuda.

Los pagos de arrendamiento comprenden: pagos fijos y pagos variables que dependen de un índice o una tasa. Estos últimos son inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo, actualizándose de manera periódica con el correspondiente efecto en el Activo por derecho de uso. Asimismo, en los contratos se pueden identificar componentes de no arrendamiento referidos a desembolsos relacionados a otros conceptos.

En este contexto, la NIIF 16 permite adoptar como política contable no separar los componentes de arrendamiento y no arrendamiento de este tipo de contratos con la consecuencia que formarán parte de la medición del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. La medición posterior de pasivo se efectúa cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros derivados de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la cantidad que se espera pagar por una garantía del valor residual de la Compañía, o si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, ampliación o terminación. Cuando el pasivo por arrendamiento se remide, se reconoce un ajuste en el valor en libros del activo por derecho de uso, o en los resultados si el activo por derecho de uso no presenta saldo contable.

Los costos financieros son cargados a los resultados del periodo sobre la base del plazo del arrendamiento, a la tasa de interés periódica constante del pasivo de arrendamiento remanente en cada período.

Las opciones de terminación y extensión son incluidas en los pasivos por arrendamiento. Al determinar el plazo del arrendamiento, la gerencia considera todos los factores y circunstancias que resultan en la evaluación de incentivos económicos y operativos de ejercer una opción de extensión o no ejercer una opción de terminación.

Excepciones al reconocimiento

La Compañía no reconoce los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, para los arrendamientos a corto plazo de las maquinarias y equipos que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos y los arrendamientos de activos de bajo

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

valor (menor a \$4.000.000, equivalente a USD 5.000), incluidos equipos informáticos, equipos menores como bombas y ventiladores. La Compañía reconoce los pagos de asociados a estos contratos de arrendamiento como un gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

b) Como arrendador

Cuando la Compañía actúa como arrendador, determina, al comienzo del arrendamiento, si cada contrato de arrendamiento es un arrendamiento financiero o un arrendamiento operativo.

Para clasificar cada contrato de arrendamiento, la Compañía realiza una evaluación de si las transferencias de arrendamiento al arrendatario son sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el contrato de arrendamiento es un arrendamiento financiero; caso contrario, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Compañía considera ciertos indicadores, tales como, si el contrato de arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

2.12. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.13. Capital emitido

El capital emitido está representado por acciones ordinarias.

2.14. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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.

2.15. 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.

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

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.

2.16. 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.

2.17. Dividendos

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

En sesión de Directorio de fecha 19 de junio de 2017, se expuso la necesidad de cambiar la política de dividendo, optando por ajustar la utilidad contable de manera de excluir las tasaciones hasta que se produzca la venta de los inmuebles.

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

De esta manera, se produciría el reparto de dividendos sólo en la medida que existan utilidades líquidas, de forma tal que la Sociedad no deba adquirir créditos para pagar dividendos.

Dado lo anterior, a partir del 2017 se distribuye como mínimo el 30% de las utilidades líquidas distribuibles.

2.18. Reconocimiento de ingresos

El ingreso es reconocido en la medida en que se satisfaga una obligación de desempeño contractual mediante la transferencia de los bienes y servicios comprometidos al cliente. Un activo se transfiere cuando el cliente obtiene el control de ese activo.

El ingreso se reconocerá en función al precio de la transacción que se asigna a esa obligación de desempeño, a la cual la Compañía espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con el cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros.

La contraprestación que se compromete en un contrato puede incluir importes fijos, importes variables o ambos.

Arriendo

Los ingresos corresponden al arrendamiento de terrenos y se reconocen siempre que los beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos.

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

A) Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a NIIF, 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.

A	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2024
NIIF 16	Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024

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

NIC 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

En 2020 y 2022, el IASB emitió enmiendas a la NIC 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas clarifican acerca de:

1. Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación.
2. Que debe existir un derecho a aplazar al final del período sobre el que se informa.
3. Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento.
4. Que sólo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva. La aplicación anticipada está permitida, la cual debe revelarse. Sin embargo, una entidad que aplique las enmiendas de 2020 anticipadamente también está obligada a aplicar las enmiendas de 2022, y viceversa.

La Compañía realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

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

NIIF 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior

La enmienda aborda los requisitos que utiliza un vendedor-arrendatario para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior.

La enmienda establece que después de la fecha de inicio de una transacción de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario aplica los párrafos 29 al 35 de NIIF 16 al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y los párrafos 36 al 46 de NIIF 16 al pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior. Al aplicar los párrafos 36 al 46 de NIIF 16, el vendedor-arrendatario determina los "pagos de arrendamiento" o los "pagos de arrendamiento revisados" de tal manera que el vendedor-arrendatario no reconocería ningún importe de ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que este conserva. La aplicación de estos requisitos no impide que el vendedor-arrendatario reconozca, en resultados, cualquier ganancia o pérdida relacionada con el cese parcial o total de un arrendamiento, tal cual requiere el párrafo 46(a) de la NIIF 16.

La enmienda no prescribe requisitos de medición específicos para los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior. La medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior puede dar lugar a que el vendedor-arrendatario determine "pagos por arrendamiento" que son diferentes de la definición general de pagos por arrendamiento en el Apéndice A de NIIF 16. El vendedor-arrendatario deberá desarrollar y aplicar una política contable que da como resultado información que es relevante y confiable de acuerdo con NIC 8.

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda a los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada y ese hecho debe revelarse. Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda de forma retroactiva de acuerdo con NIC 8 a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas después de la fecha de aplicación inicial (es decir, la modificación no se aplica a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas antes de la fecha de aplicación inicial). La fecha de aplicación inicial es el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que una entidad aplicó por primera vez la norma NIIF 16.

La Compañía realizará la evaluación del impacto de la norma una vez entre en vigencia.

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

B) Las normas, interpretaciones y enmiendas a NIIF que entraron en vigencia a la fecha de los Estados Financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

B	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17	Contratos de seguro	1 de enero 2023

NIIF 17 Contratos de Seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF 17 Contratos de Seguros, una nueva norma de contabilidad específica para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entre en vigencia sustituirá a NIIF 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con determinadas características de participación discrecional.

Algunas excepciones dentro del alcance podrán ser aplicadas.

En diciembre de 2021, el IASB modificó la NIIF 17 para agregar una opción de transición para una "superposición de clasificación" para abordar las posibles asimetrías contables entre los activos financieros y los pasivos por contratos de seguro en la información comparativa presentada en la aplicación inicial de la NIIF 17.

Si una entidad elige aplicar la superposición de clasificación, sólo puede hacerlo para períodos comparativos a los que aplica la NIIF 17 (es decir, desde la fecha de transición hasta la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17).

NIIF 17 requiere cifras comparativas en su aplicación.

La Administración de la Sociedad evaluó esta enmienda y no tiene un impacto en los estados de situación financiera de la Sociedad en el período de su aplicación inicial.



3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

La composición del rubro al 31 de marzo del 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Saldos en bancos	140.399	1.203.080
Total de efectivo y equivalentes al efectivo	<u>140.399</u>	<u>1.203.080</u>

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. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

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

Deudores comerciales	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Facturas por cobrar	120.299	120.399
Sub - Total	120.299	120.399
Estimación para pérdidas por deterioro	(120.299)	(120.299)
Total	-	100

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 basado en el modelo de pérdidas crediticias esperadas según lo establecido en NIIF 9.

La Compañía 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.

La Compañía utiliza método simplificado para la estimación de la cartera.

	Total	Saldos Vigentes	Saldos Vencidos al 31 de marzo de 2023		
			61-90 días	91-180 días	180 días y +
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales					
Facturas por cobrar	120.299	-	-	-	120.299
Sub - total	120.299	-	-	-	120.299
Estimación para pérdidas por deterioro	(120.299)	-	-	-	(120.299)
Total	-	-	-	-	-
Deudores comerciales					
	Total	Saldos Vigentes	Saldos Vencidos al 31 de diciembre de 2022		
	M\$	M\$	61-90 días	91-180 días	180 días y +
			M\$	M\$	M\$
Facturas por cobrar	120.399	100	-	-	120.299
Sub - total	120.399	100	-	-	120.299
Estimación para pérdidas por deterioro	(120.299)	-	-	-	(120.299)
Total	100	100	-	-	-

5. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición del rubro otros activos no financieros corrientes al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Cuentas por cobrar I.Municipalidad de La Calera	5.613	5.613
Provisión cuenta por cobrar	(5.613)	-
Seguros anticipados	586	-
Total	<u>586</u>	<u>5.613</u>

6. CUENTAS POR COBRAR POR IMPUESTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición de las cuentas por cobrar por impuestos corrientes al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Cuentas por cobrar por impuestos corrientes	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Crédito Sence (2)	327	327
Total	<u>327</u>	<u>327</u>

(1) Año Tributario 2024

(2) Año Tributario 2023

(3) Año Tributario 2022 y anteriores

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

a) La composición de este rubro al 31 de marzo del 2023 y al 31 diciembre 2022 es el siguiente:

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Otras propiedades, planta y equipo, neto	429.275	454.526
Propiedades, planta y equipo, neto	429.275	454.526

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

	Terrenos	Otras propiedades, planta y equipo, neto	Total de propiedades, planta y equipo, neto
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2023 (neto de depreciación acumulada)	-	454.526	454.526
Adiciones	-	-	-
Trasposos	-	-	-
Bajas	-	-	-
Gastos por depreciación	-	(25.251)	(25.251)
Otros incrementos (decrementos)	-	-	-
Total movimientos	-	(25.251)	(25.251)
Saldo final al 31 de marzo de 2023	-	429.275	429.275
	Terrenos	Otras propiedades, planta y equipo, neto	Total de propiedades, planta y equipo, neto
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2022 (neto de depreciación acumulada)	-	555.532	555.532
Adiciones	-	-	-
Trasposos	-	-	-
Bajas	-	-	-
Gastos por depreciación	-	(101.006)	(101.006)
Otros incrementos (decrementos)	-	-	-
Total movimientos	-	(101.006)	(101.006)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	-	454.526	454.526

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (Continuación)

- c) La sociedad no tiene bienes de propiedades, plantas y equipos que se encuentren temporalmente paralizados y fuera de servicio.
- d) La sociedad no tiene bienes de propiedades, plantas y equipos clasificados como mantenidos para la venta.
- e) La sociedad no tiene bienes de propiedades, plantas y equipos que su valor razonable sea significativamente mayor que su valor en libro.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se presentan los saldos del rubro propiedades de inversión al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Terrenos San Bernardo, Pudahuel, Copiapó, Bosques y otros.	91.391.736	91.391.736
Total	91.391.736	91.391.736
Movimiento	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Saldo inicial	91.391.736	85.797.568
Ajuste a valor razonable (a)	-	9.220.364
Ajuste expropiación (b)	-	(8.884)
Adiciones	-	-
Bajas (expropiación)	-	(3.617.312)
Total movimientos	-	5.594.168
Saldo final	91.391.736	91.391.736

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

- a) Las Propiedades de inversión son presentadas a su valor razonable cuyos valores se basan en informes emitidos por peritos externos de la Compañía.
- b) Valor ajustado por expropiación. Juicio se encuentra detallado en nota 28 Contingencias y restricciones.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (Continuación)

2) Con fecha 30 de marzo de 2022 Inmobiliaria San Patricio S.A. efectuó el ingreso a la Seremi Minvu del Informe Previo Municipal del Proyecto con Desarrollo Urbano Denominado "PDUC San Patricio".

Esta presentación forma parte de los requisitos para la aprobación del mencionado proyecto, para los terrenos de su propiedad emplazados en área rural de la comuna de Pudahuel, según lo dispuesto en la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago PRMS.

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

9. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

El desglose del saldo de los activos intangibles al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es:

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Derechos de agua	92.200	92.200
Total de activos intangibles distintos de la plusvalía	92.200	92.200

9. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA (Continuación)

Movimiento Intangible

	Derechos de Agua	Totales
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2023 (neto de amortización acumulada)	92.200	92.200
Adiciones	-	-
Total movimientos	-	-
Saldo final al 31 de marzo de 2023	92.200	92.200
	Derechos de Agua	Totales
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2022 (neto de amortización acumulada)	92.200	92.200
Adiciones	-	-
Total movimientos	-	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	92.200	92.200

10. ACTIVOS POR DERECHO DE USO, PASIVO POR ARRENDAMIENTO CORRIENTE Y NO CORRIENTE

a) ACTIVOS POR DERECHO DE USO

El movimiento del activo por derecho de uso y el de su correspondiente depreciación acumulada, se describe a continuación:

	Unidades de transporte
	M\$
Costo bruto	
Saldo inicial al 01.01.2023	58.994
Bajas	(32.841)
Ajuste diferencia UF como índice	110
Saldo al 31.03.2023	26.263
Depreciación Acumulada	
Saldo inicial al 01.01.2023	(49.328)
Bajas	24.283
Gastos por depreciación	(1.218)
Saldo al 31.03.2023	(26.263)
Valor neto	-
	Unidades de transporte
	M\$
Costo bruto	
Saldo inicial al 01.01.2022	57.357
Adiciones	-
Ajuste diferencia UF como índice	1.637
Saldo al 31.12.2022	58.994
Depreciación Acumulada	
Saldo inicial al 01.01.2022	(42.484)
Gastos por depreciación	(6.844)
Saldo al 31.12.2022	(49.328)
Valor neto	9.666

10. ACTIVOS POR DERECHO DE USO, PASIVO POR ARRENDAMIENTO CORRIENTE Y NO CORRIENTE (continuación)

Arrendamientos

Los siguientes son los importes reconocidos en el estado de resultados:

	31.03.2023	31.03.2022
	M\$	M\$
Gastos de depreciación de activos por derecho de uso	(1.218)	(1.620) (ver nota 19)
Gastos por intereses sobre pasivos por arrendamiento	(41)	(93) (ver nota 22)
Gastos relacionados con arrendamientos a corto plazo y de bajo valor	-	-
Pagos de arrendamiento variables	-	-
Importe total reconocido en resultados	<u>(1.259)</u>	<u>(1.713)</u>

La compañía al 31.03.2023 no tiene contrato de arrendamiento para equipos de transportes.

La compañía no tiene contratos con opciones de compra, por lo que no tenemos nada que declarar de acuerdo al párrafo 53 letra i) por pérdidas o utilidades por la venta.

La Compañía no tiene nada que revelar de acuerdo al párrafo 59 de NIIF 16.

b) PASIVOS POR ARRENDAMIENTO CORRIENTE Y NO CORRIENTE

b.1) Este rubro comprende:

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Pasivos por arrendamiento corriente	-	7.480
Pasivos por arrendamiento no corriente	-	2.537
Saldo final	<u>-</u>	<u>10.017</u>

El pasivo está compuesto por el arrendamiento de vehículos para la operación de la Compañía.

10. ACTIVOS POR DERECHO DE USO, PASIVO POR ARRENDAMIENTO CORRIENTE Y NO CORRIENTE (continuación)

b.2) El movimiento del pasivo por arrendamiento corriente y no corriente es como sigue:

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Saldo inicial	10.017	15.280
Baja de arrendamientos	(8.883)	-
Ajuste diferencia UF como índice	110	1.637
Gastos por intereses financieros	41	328
Pagos de arrendamiento	(1.285)	(7.228)
Saldo final	-	10.017

b.3) Los pagos futuros derivados de contratos de arrendamiento son los siguientes:

31.03.2023			
Vencimientos			
Nombre	Valor contable	Intereses no devengados	Total
	M\$	M\$	M\$
Hasta 1 año	-	-	-
Entre 1 y 3 años	-	-	-
Total	-	-	-

31.12.2022			
Vencimientos			
Nombre	Valor contable	Intereses no devengados	Total
	M\$	M\$	M\$
Hasta 1 año	7.480	267	7.747
Entre 1 y 3 años	2.537	85	2.622
Total	10.017	352	10.369

10. ACTIVOS POR DERECHO DE USO, PASIVO POR ARRENDAMIENTO CORRIENTE Y NO CORRIENTE (continuación)

c) EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de marzo de 2023 el efecto en resultados de NIIF 16 es el siguiente:

	31.03.2023	Ajuste IFRS 16	31.03.2023
	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	90.212	-	90.212
Costo de ventas	(25.251)	-	(25.251)
Ganancia bruta	64.961	-	64.961
Otros ingresos	-	-	-
Gastos de administración	(332.721)	67	(332.654)
Ingresos financieros	12.481	-	12.481
Costos financieros	(252)	(41)	(293)
Resultados por unidades de reajuste	11.382	-	11.382
GANANCIA (PÉRDIDA), ANTES DE IMPUESTOS	(244.149)	26	(244.123)
Utilidad (gasto) por impuestos a las ganancias	175.917	(7)	175.910
GANANCIA (PÉRDIDA), DESPUÉS DE IMPUESTO	(68.232)	19	(68.213)
Reconciliación de Ganancia (Pérdida)	31.03.2023	Ajuste IFRS 16	31.03.2023
	M\$	M\$	M\$
EBITDA	(242.509)	-	(242.509)
Gasto por arrendamiento	-	1.285	1.285
EBITDA	(242.509)	1.285	(241.224)
Depreciación del ejercicio	(25.251)	-	(25.251)
Depreciación derecho de uso	-	(1.218)	(1.218)
EBIT	(267.760)	67	(267.693)
Ingresos financieros	12.481	-	12.481
Costos financieros	(252)	(41)	(293)
Resultados por unidades de reajuste	11.382	-	11.382
Utilidad (Gasto) por impuestos a las ganancias	175.917	(7)	175.910
Resultado del ejercicio	(68.232)	19	(68.213)

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

- a. El desglose de este rubro al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

A marzo 2023 Inmobiliaria San Patricio paga el 69% de la nómina a 30 días y el 31% desde 31 a 60 días.

En diciembre 2022 pagaba el 90% de la nómina a 30 días y el 10% desde 31 a 60 días.

- b. La clasificación de acreedores y otras cuentas por pagar es el siguiente:

Acreedores y otras cuentas por pagar	Saldos al 31.03.2023		
	Total	Hasta 30 días	Entre 31 y 60 días
	M\$	M\$	M\$
Servicios	63.781	44.009	19.772
Total	63.781	44.009	19.772

Acreedores y otras cuentas por pagar	Saldos al 31.12.2022		
	Total	Hasta 30 días	Entre 31 y 60 días
	M\$	M\$	M\$
Servicios	125.062	112.556	12.506
Total	125.062	112.556	12.506

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR (Continuación)

- c. Los principales proveedores y sus porcentajes de representatividad al 31 de marzo 2023 y 31 de diciembre 2022 son los siguientes:

Principales proveedores		31.03.2023
76536461-2	AGR. FORESTAL E INMOB. BOSQUE DE TINEOS	17,68%
76145211-8	DUPLA DISEÑO URBANO Y PLANIFICACIÓN SPA.	12,44%
76152075-K	SOCIEDAD DE SERVICIOS DE INGENIERÍA FORESTAL	11,31%
76127527-5	CONSULTORES EN COMUNICACION ESTRATEGICA	7,28%
76026031-2	SOCIEDAD MITIGA LTDA	5,69%
89907300-2	KPMG AUDITORES CONSULTORES LTDA	4,39%
77014946-0	INTERRA LATAM SPA.	3,64%
83121000-1	ICC INGENIEROS CIVILES CONSULTORES LTDA	3,54%
77802430-6	EY SERV. PROF. AUDITORIA Y ASESORIAS LTDA	3,35%
90249000-0	BOLS.COM.SANTIAGO.BOLS.VALORES	3,16%

Principales proveedores		31.12.2022
76152075-K	SOCIEDAD DE SERVICIOS DE INGENIERÍA FORESTAL	26,37%
76536461-2	AGR. FORESTAL E INMOB. BOSQUE DE TINEOS	19,98%
76127527-5	CONSULTORES EN COMUNICACION ESTRATEGICA	6,40%
77014946-0	INTERRA LATAM SPA.	6,02%
76145211-8	DUPLA DISEÑO URBANO Y PLANIFICACIÓN SPA.	5,45%
76026031-2	SOCIEDAD MITIGA LTDA	5,43%
83121000-1	ICC INGENIEROS CIVILES CONSULTORES LTDA	4,64%
77977900-9	SERV EXT. PARA LA INDUS. Y COMERCIO LTDA	2,74%
78462500-1	URBE DISEÑO Y GESTION URBANA LTDA	2,53%
76196217-5	MANTENCION Y REP. INDUSTRIAL OIM LTDA	2,51%

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Los saldos y transacciones con empresas relacionadas al cierre de cada ejercicio se presentan a continuación:

A.1) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Moneda o und. Reaj.	Corriente	
					31.03.2023	31.12.2022
77.565.182-2	Inversiones Cordillera Inmobiliaria Spa.	Chile	Filial de la Matriz Extranjera	Pesos	M\$ 5.231	M\$ 3.562
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A	Chile	Subsidiaria de la Matriz Chilena	Pesos	-	4.354
Total					5.231	7.916

A.2) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Moneda o und. Reaj.	No Corriente	
					31.03.2023	31.12.2022
76.109.779-2	Melón S.A.	Chile	Filial de la Matriz Chilena	Pesos	M\$ 823.540	-
Total					823.540	-

B.1) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Moneda o und. Reaj.	Corriente	
					31.03.2023	31.12.2022
76.109.779-2	Melón S.A.	Chile	Filial de la Matriz Chilena	Pesos	M\$ 11.542	M\$ 140
Total					11.542	140



INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS. (Continuación)

b) Transacciones más significativas y sus efectos en resultados.

Rut	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.03.2023		31.03.2022	
				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	89.912	89.912	79.718	79.718
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Cobros recibidos por arriendo de terrenos	89.912	-	79.718	-
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Intereses y reajustes	-	-	605	(605)
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Pagos realizados	-	-	547.720	-
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Facturas por pagar administración	23.812	(23.812)	35.955	(35.955)
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Pagos realizados	28.166	-	41.458	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Préstamo a Intercía	1.100.000	-	-	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Intereses y reajustes	23.540	23.540	-	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Pagos recibidos	300.000	-	-	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Facturas por pagar administración	3.784	(3.784)	2.228	(2.228)
76.109.779-2	Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Pagos realizados	3.924	-	1.707	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Préstamo de Intercía	11.542	-	105.000	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Pago terreno Melipilla	-	-	681.310	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Pago préstamos	-	-	705.000	-
77.565.182-2	Inversiones Cordillera Inmobiliaria Spa.	Filial de la Matriz Extranjera	Recuperación de gastos	1.669	-	-	-



12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS. (Continuación)

c) Información sobre el Directorio y principales ejecutivos de la administración

Inmobiliaria San Patricio S.A. es administrada por un Directorio de cinco miembros titulares. La junta ordinaria de accionistas del 27 de abril de 2022, renovó el Directorio para el período 2022-2025.

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	Miguel Angel Salmon Jacobs
Pedro Brescia Moreyra	Director	Nicolás Peña Leiva
Fortunato Brescia Moreyra	Director	Pablo Sanhueza Prado
Ivan Marinado Felipos	Director	Rodrigo Herrera Boekemeyer

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

El Directorio no incurrió en gastos por concepto de asesorías ni dietas.

Los principales ejecutivos de Inmobiliaria San Patricio S.A. es el siguiente:

Nombre	Cargo
Emmanuel Román Catafau	Gerente General

13. OTRAS PROVISIONES CORTO PLAZO

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Asesoría propiedades	17.635	-
Asesoría tributaria	4.629	3.629
Provisión dividendos por pagar	770.176	770.176
Total otras provisiones corto plazo	792.440	773.805

El movimiento de la provisión es el siguiente:

	Asesoría tributaria y propiedades	Provisión dividendos	Total otras provisiones corto plazo
	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01 de enero de 2022	62.667	-	62.667
Provisiones y reversos del ejercicio	(59.038)	770.176	711.138
Pagos del ejercicio	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	3.629	770.176	773.805
Provisiones y reversos del ejercicio	18.635	-	18.635
Pagos del ejercicio	-	-	-
Saldo al 31 de marzo de 2023	22.264	770.176	792.440

14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El desglose de este rubro al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Dividendo por pagar	1.726	1.726
Leyes sociales	2.020	2.348
Impuesto único a los trabajadores	4.204	1.830
Total de otros pasivos no financieros	7.950	5.904

15. 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	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión bono de gestión-gerencial (a)	33.791	30.761	29.611	31.173
Total	33.791	30.761	29.611	31.173

(a) Provisión bono gestión-gerencial

	Bono de gestión-gerencial 31.03.2023	Bono de gestión-gerencial 31.12.2022
	M\$	M\$
Saldo Inicial	61.934	41.018
Aumentos (disminuciones) del ejercicio	16.763	36.822
Pagos del ejercicio	(15.295)	(15.906)
Saldo Final	63.402	61.934

16. IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Información general.

Al 31 de marzo de 2023 la sociedad no determinó una provisión de impuesto a la renta de primera categoría por determinar una pérdida tributaria.

Al 31 de diciembre de 2022 la sociedad no determinó una provisión por impuestos de primera categoría por determinar una pérdida tributaria (Nota 6).

b) Activos y pasivos diferidos

Detalle diferencias temporales

Activos por impuestos diferidos	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Provisiones	46.329	42.312
Pérdida Tributaria	810.333	736.696
Pasivos por arrendamiento	-	2.704
Total activos por impuestos diferidos	856.662	781.712
Pasivos por impuestos diferidos	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Beneficios Post empleados	10.543	9.947
Activos por derecho de uso	-	(2.610)
Propiedades de inversión	(14.787.761)	(14.885.515)
Total pasivos por impuestos diferidos	(14.777.218)	(14.878.178)
Posición neta de impuestos diferidos	(13.920.556)	(14.096.466)

Detalle posición neta de impuestos diferidos

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Activos por impuesto diferido	856.662	781.712
Pasivos por impuesto diferido	(14.777.218)	(14.878.178)
Posición neta de impuestos diferidos	(13.920.556)	(14.096.466)

Detalle Impuestos Diferidos	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Saldo Inicial	(14.096.466)	(13.114.050)
I. Diferido (Resultado Ejercicio)	175.910	(982.416)
Impuesto diferido neto	(13.920.556)	(14.096.466)

16. IMPUESTOS DIFERIDOS (Continuación)

c) Gasto por impuesto a las ganancias

A continuación, se presenta el gasto registrado por el citado impuesto en el estado de resultados integrales correspondiente al 31 de marzo de 2023 y al 31 de marzo de 2022:

	31.03.2023 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2022 Acumulado período enero a marzo M\$
Gasto por impuesto a las ganancias		
Ajuste al impuesto corriente del período anterior	-	-
Gastos por impuestos corrientes, neto, total	-	-
Gasto (ingreso) por impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	175.910	281.147
Gastos por impuestos diferidos	175.910	281.147
Gasto por impuesto a las ganancias	175.910	281.147
Utilidad (Pérdida) por impuesto a las ganancias	175.910	281.147

d) 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:

Conciliación del ingreso por impuestos utilizando la tasa legal con el ingreso (gasto) por impuesto utilizando la tasa efectiva	31.03.2023 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2022 Acumulado período enero a marzo M\$
Ganancia (pérdida) del año	(244.123)	(214.069)
Tasa de impuestos vigente	27,0%	27,0%
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	65.913	57.799
Gastos no deducibles impositivamente	(26)	-
CM Pérdida tributaria	7.367	15.699
CM Patrimonio tributario	102.656	207.649
Otros	-	-
Total ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa legal	109.997	223.348
Ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	175.910	281.147
Tasa Efectiva	72,06%	131,33%

e) Sistema de Tributación Parcialmente Integrado.

Con fecha 24 de febrero de 2020 fue publicada en el Diario Oficial la Ley N°21.210 que moderniza la Legislación Tributaria.

Entre sus principales modificaciones establece como régimen único de tributación para grandes empresas el sistema parcialmente integrado, con una tasa de 27%.

Se elimina el sistema de renta atribuida implementado en la reforma tributaria Ley N°20.780 del 2014.

17. PATRIMONIO

Política de dividendos.

En sesión de Directorio de fecha 19 de junio de 2017, se establece cambiar la política de dividendos, optando por ajustar la utilidad contable de manera de excluir las tasaciones hasta que se produzca la venta de los inmuebles. De esta manera, se produciría el reparto de dividendos sólo en la medida que existan utilidades líquidas, de forma tal que la sociedad no deba adquirir créditos para pagar dividendos.

Dado lo anterior, a partir del 2017 se distribuye como mínimo el 30% de las utilidades líquidas distribuibles.

El total de las acciones se encuentran suscritas y pagadas al 31 de marzo de 2023.

	<u>31.03.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	Unidades	Unidades
Nro de acciones suscritas	5.686.257.343	5.686.257.343
Nro de acciones pagadas	5.686.257.343	5.686.257.343
Nro de acciones con derecho a voto	5.686.257.343	5.686.257.343

	<u>31.03.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	M\$	M\$
Capital suscrito	11.751.371	11.751.371
Capital pagado	11.751.371	11.751.371

El capital al 31 de marzo de 2023 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.

17. PATRIMONIO (Continuación)

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 2016, 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 2016, 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 2015. 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

17. PATRIMONIO (Continuación)

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 1 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.

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 31.03.2023	<u>11.751.371</u>	<u>5.686.257.343</u>

Durante el primer trimestre 2023 no hubo movimientos de capital.

Otras reservas.

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

	31.03.2023 M\$	31.12.2022 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	<u>2.557.834</u>	<u>2.557.834</u>

18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

	31.03.2023 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2022 Acumulado período enero a marzo M\$
Arriendo de terrenos	90.212	80.018
Ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de madera aserrable y leña.	-	27.129
Total	90.212	107.147

19. COSTO DE VENTAS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	31.03.2023 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2022 Acumulado período enero a marzo M\$
Gastos por beneficios empleados	(86.698)	(42.763)
Servicios administrativos	(50.148)	(44.588)
Servicios prestados por terceros	(96.827)	(111.246)
Depreciación	(25.251)	(25.251)
Depreciación derecho de uso	(1.218)	(1.620)
Contribuciones y patentes	(97.763)	(85.610)
Total	(357.905)	(311.078)

	31.03.2023 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2022 Acumulado período enero a marzo M\$
Costo de venta	(25.251)	(61.714)
Gastos de administración	(332.654)	(249.364)
Total	(357.905)	(311.078)

20. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

	31.03.2023 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2022 Acumulado período enero a marzo M\$
Expropiación propiedad	-	(8.884)
Total	-	(8.884)

21. RESULTADO OPERACIONAL Y EBITDA**Resultado operacional y EBITDA**

	31.03.2023 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2022 Acumulado período enero a marzo M\$
Ingresos de actividades ordinarias	90.212	107.147
Costo de ventas	(25.251)	(61.714)
Gastos de administración	(332.654)	(249.364)
Resultado operacional	(267.693)	(203.931)
Depreciación	25.251	25.251
Depreciación derecho de uso	1.218	1.620
EBITDA	(241.224)	(177.060)

22. INGRESOS – COSTOS FINANCIEROS

	31.03.2023 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2022 Acumulado período enero a marzo M\$
Detalle de los ingresos financieros		
Intereses por cobrar a intercompañías	12.157	-
Intereses bajas por arrendamiento	324	-
Total	12.481	-
	31.03.2023 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2022 Acumulado período enero a marzo M\$
Detalle de los costos financieros		
Intereses con entidades relacionadas	-	(605)
Intereses por arrendamiento	(41)	(93)
Otros costos financieros	(252)	(479)
Total	(293)	(1.177)

23. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

	31.03.2023 Acumulado período enero a marzo M\$	31.03.2022 Acumulado período enero a marzo M\$
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	11.382	-
Activos por impuestos corrientes	-	143
Otros activos no financieros	-	(220)
Total	11.382	(77)

24. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

A la fecha, la Sociedad sólo ha realizado actividades operacionales por arriendos de terrenos y acopio temporal 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.



25. 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.

26. UTILIDAD LÍQUIDA DISTRIBUIBLE

En sesión de Directorio de fecha 19 de junio de 2017, se establece cambiar la política de dividendos, optando por ajustar la utilidad contable de manera de excluir las tasaciones hasta que se produzca la venta de los inmuebles. De esta manera, se produciría el reparto de dividendos sólo en la medida que existan utilidades líquidas, de forma tal que la Sociedad no deba adquirir créditos para pagar dividendos.

Dado lo anterior, a partir del 2017 se distribuye como mínimo el 30% de las utilidades líquidas distribuibles.

El cálculo de la utilidad distribuible fue la siguiente:

El cálculo de la utilidad distribuible fue la siguiente:

	31.12.2022 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2021 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2020 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2018 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2017 Acumulado período enero a diciembre M\$
Ganancia (Pérdida)	7.439.608	2.587.578	5.552.768	1.215.840	1.858.906	2.069.890
(-) Tasaciones de propiedades	(9.220.364)	(3.711.490)	(8.198.358)	(1.861.462)	(1.863.463)	(2.099.951)
(+) Impuesto diferido tasación	2.489.498	1.002.102	2.213.557	502.595	503.135	566.987
(+) Tasación por venta de terreno	2.545.905	-	15.470	-	-	-
(-) Impuesto diferido venta de terreno	(687.394)	-	(4.177)	-	-	-
Utilidad líquida distribuible	2.567.253	(121.810)	(420.740)	(143.027)	498.578	536.926
Provisión de dividendo (30%)	770.176	-	-	-	149.573	161.078

26. UTILIDAD LÍQUIDA DISTRIBUIBLE (Continuación)

El cálculo de la utilidad no distribuible fue la siguiente:

Año 2017	
Tasación	(2.099.951)
Impuesto diferido	566.987
Total 2017	(1.532.964)
Año 2018	
Tasación	(1.863.463)
Impuesto diferido	503.135
Total 2018	(1.360.328)
Año 2019	
Tasación	(1.861.462)
Impuesto diferido	502.595
Total 2019	(1.358.867)
Año 2020	
Tasación	(8.198.358)
Impuesto diferido	2.213.557
Tasación por venta de terreno	15.470
Impuesto diferido	(4.177)
Total 2020	(5.973.508)
Año 2021	
Tasación	(3.711.490)
Impuesto diferido	1.002.102
Total 2021	(2.709.388)
Año 2022	
Tasación	(9.220.364)
Impuesto diferido	2.489.498
Tasación por venta de terreno	2.545.905
Impuesto diferido	(687.394)
Total 2022	(4.872.355)
Total acumulado	(17.807.410)

27. ANÁLISIS DE RIESGO

Las actividades de Inmobiliaria San Patricio S.A. se encuentran expuestas a diversos riesgos, los cuales se han clasificado en dos tipos: Riesgos Operacionales y Riesgos Financieros.

a. Riesgos Operacionales

a.1 Riesgos Económicos

Parte de los riesgos operacionales se derivan de la naturaleza cíclica de la actividad económica nacional e internacional y el impacto de estos ciclos en el negocio inmobiliario que pudieran afectar el negocio de los arriendos, el potencial de los inmuebles con los que cuenta la Sociedad y sus proyectos futuros.

a.2 Riesgos Regulatorios

La estabilidad regulatoria es fundamental para un sector cuyas inversiones se rentabilizan en el largo plazo.

La Sociedad tiene como prioridad fundamental el cumplimiento de las regulaciones legales, medio ambientales, laborales y las de libre competencia.

b. Riesgos Financieros y de Mercado

Son aquellos derivados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de las obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también las variaciones de tasas de interés, tipos de cambio y de crédito.

c. Análisis de Riesgos

c.1 Riesgo de Crédito

Este riesgo se deriva del potencial incumplimiento en el pago de los arriendos de alguno de los clientes de San Patricio, produciendo pérdidas económicas y financieras.

El riesgo de crédito al cual está expuesta la Compañía proviene principalmente de las cuentas por cobrar comerciales a arrendadores de sus terrenos.

La Compañía posee políticas, procedimientos y controles establecidos por la Administración.



27. ANÁLISIS DE RIESGO (Continuación)

c.2 Riesgos de Liquidez

Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos por el desarrollo de proyectos y gastos operacionales del negocio. Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujos de efectivo se obtienen de los propios recursos generados por las actividades de San Patricio y por la contratación de líneas de crédito, con empresas relacionadas o fuentes externas del sector financiero, asegurando contar con fondos suficientes para soportar las necesidades de un período de la Sociedad.

28. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

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

i) INMOBILIARIA SAN PATRICIO CON INTERTIERRA ROL 2.400-2020 ante el 12° Juzgado Civil de Santiago.

Demanda de juicio ordinario de mayor cuantía. La demanda fue notificada durante el mes de julio en un domicilio ubicado en la comuna de Buin, donde el demandado estaría llevando labores relacionadas con su giro.

Cuantía: \$95.568.654.

Abogado a cargo: Kandora y Compañía

Calificación: Dada la improbable posibilidad de recupero, dado que es una empresa que tiene muchas contingencias judiciales y no tiene mayores bienes, se acordó no continuar con la gestión de cobranza, emitiendo un certificado de incobrabilidad de los procesos.

Estado Actual: Terminado, con certificado de incobrabilidad.

(ii) SERVIU METROPOLITANO CON INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

Por Resolución N°2.282, de 8 de julio de 2021, se ordenó la expropiación total del Lote N° CO 3, correspondiente al inmueble ubicado en Ex Coop Malloco PC 6, Rol de Avalúo 301-43, de una superficie de aproximadamente 80.498 m², fijándose una indemnización provisional de \$1.799.410.184.- Asimismo, por Resolución N°2.286, de 9 de julio de 2021, se ordenó la expropiación total del Lote N° CO 4, correspondiente al inmueble ubicado en Ex Coop Malloco PC 6, Rol de Avalúo 301-68, de una superficie de aproximadamente 6.680 m², fijándose una indemnización provisional de \$161.564.000.- Por último, por Resolución N°2.317, de 9 de julio de 2021, se ordenó la expropiación total del Lote N° CO 5, correspondiente al inmueble ubicado en Parcela 5 Malloco, Rol de Avalúo 301-42, de una superficie de aproximadamente 66.159,57 m², fijándose una indemnización provisional de \$1.656.338.133.

Abogado a cargo: Francisco del Río, del Estudio Parraguez y Marin.

Estado Actual: Terminada la etapa de discusión, se encuentra pendiente que se reciba la causa a prueba.

28. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES (Continuación)

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.

C. SANCIONES.

Por el período comprendido entre el 1° de enero de 2023 y la fecha de la presente carta, la Sociedad no ha recibido sanciones administrativas.

29. HECHOS RELEVANTES.

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

1. Con fecha 20 de marzo de 2023, el Directorio de Inmobiliaria San Patricio S.A., citó a Junta Ordinaria de Accionistas para el 24 de abril del año 2023, 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 2022.
- ii. Pronunciarse acerca del reparto de Dividendos y fijación de la política de distribución de dividendos.
- iii. Renovación del Directorio de la Sociedad.
- iv. Designar auditores externos.
- v. Fijar la remuneración anual de los Directores.

29. HECHOS RELEVANTES (Continuación).

- 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. En la misma sesión de Directorio, se acordó proponer a la Junta Ordinaria de Accionistas citada, el pago de un Dividendo Definitivo de \$770.176.110, equivalente a la suma de \$0,135445173079864 por acción. Este monto total corresponde al 30% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, que alcanzó la suma de \$ 2.567.253.700. Asimismo, se acordó proponer a la Junta el pago de Dividendos Adicionales durante el ejercicio 2023, con cargo a las utilidades del ejercicio del año 2022, sin necesidad de convocar a una junta de accionistas para ello. Para lo anterior, se acordó proponer a la Junta facultar al Directorio para que, en las oportunidades que estime pertinente, proceda a tal distribución de dividendos, en la medida que sea compatible con las disponibilidades de caja y que esa distribución sea consistente con las necesidades de inversión y el cumplimiento de los indicadores financieros comprometidos por Inmobiliaria San Patricio S.A.

3. La citación de la junta ordinaria de accionistas fue comunicada a la Comisión para el Mercado Financiero mediante Hecho Esencial enviado el día 21 de marzo de 2023.

4. Con fecha 30 de marzo de 2023, se comunicó a la Comisión para el Mercado Financiero, sobre las prácticas de Gobierno Corporativo de Inmobiliaria San Patricio S.A.

5. Con fecha 31 de marzo de 2023, se envió a la Comisión para el Mercado Financiero la Memoria Financiera de la sociedad correspondiente al año 2022.

30. POSICIÓN MONEDA EXTRANJERA

Inmobiliaria San Patricio S.A. al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no presenta saldos en moneda extranjera.

31. HECHOS POSTERIORES

1. Con fecha 24 de abril de 2023, se llevó a cabo la 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 2022, y las notas a dichos estados financieros y la memoria anual;
 - b. Se acordó la distribución de dividendo con cargo a las utilidades del ejercicio.
-

29. HECHOS POSTERIORES (Continuación).

- c. Se acordó distribuir dividendos eventuales de las utilidades líquidas distribuibles acumuladas de ejercicios anteriores, una vez que se hayan absorbido todas las pérdidas acumuladas. Para lo anterior, se acordó facultar al Directorio para que, en las oportunidades que estime pertinente, considerando la disponibilidad de caja y las obligaciones de la Sociedad, proceda a tal distribución de dividendos;
 - d. Se aprobó la política de dividendos de la Sociedad, estableciéndose la distribución de dividendos anuales, de a lo menos un 30% de las utilidades líquidas distribuibles de cada ejercicio. Previamente se deben haber absorbido las pérdidas acumuladas;
 - e. Se designó a los nuevos integrantes del directorio de la Sociedad;
 - f. Se fijó la remuneración del Directorio para el ejercicio 2023, estableciéndose que los directores no recibirán remuneraciones o dietas de ningún tipo que les corresponda en su calidad de tales;
 - g. Se designó como auditores externos para el ejercicio 2023, a la firma EY;
 - h. Se dio cuenta de las operaciones con partes relacionadas efectuadas por la Sociedad; y
 - i. Se designó al diario electrónico "El Libero" para publicaciones legales.
2. Con fecha 25 de abril de 2023, mediante hecho esencial, se informó a la Comisión para el Mercado Financiero, los acuerdos adoptados en la Junta Ordinaria de Accionistas.