

# PuertoValparaíso

*Estados Financieros Intermedios*

**EMPRESA PORTUARIA VALPARAISO**

*Valparaíso, Chile  
30 de septiembre de 2012*

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

**PuertoValparaíso**

**EMPRESA PORTUARIA VALPARAÍSO**

al 30 de septiembre de 2012

**(Cifras en miles de pesos chilenos)**

## Índice

		Página
	Estados Financieros .....	2-7
1.	Información General .....	08
2.	Bases de Presentación de los Estados Financieros .....	09
2.1	Principios contables .....	09
2.2	Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas .....	09
3.	Criterios Contables Aplicados .....	10
3.1	Período contable .....	10
3.2	Moneda funcional .....	10
3.3	Modelo de presentación de Estados Financieros .....	10
3.4	Efectivo y Efectivo equivalente .....	10
3.5	Propiedad, planta y equipos .....	11-12
3.6	Intangible .....	13
3.7	Deterioro de los activos .....	13-14
3.8	Activos Financieros .....	14
3.9	Pasivos Financieros .....	15
3.10	Provisiones .....	15
3.11	Beneficios a los Empleados .....	15
3.12	Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos .....	15-16
3.13	Ingresos ordinarios y costos de explotación .....	16-18
3.14	Costos asociados a los procesos de concesión .....	18
3.15	Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes .....	18
3.16	Moneda extranjera .....	18-19
3.17	Aportes en infraestructura .....	19
3.18	Resultados por unidades de reajustes .....	19
3.19	Estado de flujos de efectivo .....	20
3.20	Mejoras y cambios en las Normas Internacionales de Información Financiera .....	20
4.	Efectivo y Equivalente al Efectivo .....	21
5.	Otros Activos No Financieros .....	21
6.	Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar .....	22-24
7.	Saldos y transacciones con partes relacionadas .....	24
7.1	Información sobre Directorio y personal clave de la gerencia .....	24-26
8.	Activos Intangibles distintos de Plusvalía .....	27
9.	Propiedades, Plantas y Equipos .....	28-29
10.	Impuestos Diferidos .....	30
11.	Impuestos a las Ganancias .....	31-32
12.	Otros Pasivos Financieros Corrientes y no Corrientes .....	33-34
13.	Política de gestión de Riesgo .....	35-37
14.	Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por pagar .....	38
15.	Otros Pasivos no Financieros .....	39
16.	Otras provisiones corrientes y no corrientes .....	40-41
17.	Contingencias y restricciones .....	41
17.1	Juicios en que la Empresa es parte demandada .....	41
17.2	Otras demandas civiles .....	43
17.3	Juicios en que la Empresa es parte demandante .....	43
17.4	Otras materias relevantes .....	43
17.5	Covenants .....	44
17.6	Garantías Directas .....	45-46
17.7	Pólizas de Seguros .....	46
18.	Patrimonio .....	47
18.1	Capital Social .....	47
18.2	Retiro de Utilidades .....	47
18.3	Gestión de Capital .....	47
19.	Ingresos y Gastos .....	48
19.1	Ingresos Ordinarios .....	48
19.2	Otros Ingresos, por Naturaleza .....	48
19.3	Materias Primas y consumibles Utilizados .....	49

19.4 Gastos por beneficio a los empleados .....	49
19.5 Gastos por depreciación y amortización .....	49
19.6 Otros Gastos, por Naturaleza .....	50
19.7 Ingresos Financieros .....	50
19.8 Costos Financieros .....	50
19.9 Diferencias de cambio .....	51
19.10 Resultado por Unidades de Reajuste .....	51
20. Medio Ambiente .....	52
21. Concesiones Portuarias .....	52-53
22. Hechos Posteriores .....	53

ACTIVOS	NOTAS	30-09-2012	31-12-2011
		M\$	M\$
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	9.580.501	9.885.074
Otros activos financieros corrientes	12	132.241	-
Otros activos no financieros, corrientes	5	140.411	463.229
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6	4.537.076	2.547.490
<b>Activos Corrientes Totales</b>		<b>14.390.229</b>	<b>12.895.793</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Otros activos no financieros, no corrientes	5	1.345.844	1.394.783
Activos intangibles distintos de la plusvalía	8	11.428.430	11.679.195
Propiedades, planta y equipo	9	92.084.957	93.118.111
Activos por impuestos diferidos	10	18.207.716	19.018.574
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>123.066.947</b>	<b>125.210.663</b>
<b>Total de activos</b>		<b>137.457.176</b>	<b>138.106.456</b>

PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTAS	30-09-2012	31-12-2011
		M\$	M\$
<b>Pasivos corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	12	2.284.579	2.417.571
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	1.175.904	684.866
Otras provisiones a corto plazo	16.1	-	1.908
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	11	121.720	2.927.694
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	16.2	136.761	134.952
Otros pasivos no financieros, corrientes	15	4.301.339	2.402.079
<b>Pasivos corrientes totales</b>		<b>8.020.303</b>	<b>8.569.070</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	12	7.566.813	8.833.618
Pasivo por impuestos diferidos	10	873.104	1.125.956
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	16.2	105.110	106.058
Otros pasivos no financieros, no corrientes	15	15.555.707	17.614.318
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>24.100.734</b>	<b>27.679.950</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>32.121.037</b>	<b>36.249.020</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	18	76.490.026	76.490.026
Ganancias acumuladas	18	30.711.722	27.233.019
Otras reservas	18	(1.865.609)	(1.865.609)
<b>Patrimonio total</b>		<b>105.336.139</b>	<b>101.857.436</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>137.457.176</b>	<b>138.106.456</b>

Estados de Resultados por Naturaleza

Por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011

ESTADO DE RESULTADOS	NOTAS	ACUMULADO		TRIMESTRE	
		01-01-2012	01-01-2011	01-07-2012	01-07-2011
		30-09-2012	30-09-2011	30-09-2012	30-09-2011
		M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Ganancia (pérdida)</b>					
Ingresos de actividades ordinarias	19.1	13.782.625	13.681.656	4.919.605	4.535.118
Otros ingresos	19.2	86.989	5.110.062	35.221	4.118.207
Materias primas y consumibles utilizados	19.3	(19.308)	(23.542)	(7.606)	(8.217)
Gastos por beneficios a los empleados	19.4	(1.730.638)	(1.579.901)	(540.292)	(522.145)
Gasto por depreciación y amortización	19.5	(1.416.307)	(1.079.829)	(438.549)	(360.840)
Otros gastos, por naturaleza	19.6	(4.091.148)	(3.862.474)	(1.444.589)	(1.347.073)
Ingresos financieros	19.7	515.288	521.839	159.809	211.698
Costos financieros	19.8	(326.854)	(415.334)	(98.713)	(136.233)
Diferencias de cambio	19.9	215.290	(10.034)	776.866	(10.719)
Resultados por unidades de reajuste	19.10	(202.620)	(309.796)	(16.641)	(60.314)
<b>Ganancia antes de impuestos</b>		<b>6.813.317</b>	<b>12.032.647</b>	<b>3.345.111</b>	<b>6.419.482</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	11	(3.334.614)	(5.992.215)	(976.363)	(3.606.221)
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>3.478.703</b>	<b>6.040.432</b>	<b>2.368.748</b>	<b>2.813.261</b>

Estados de Resultados Integral

Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	01-01-2012	01-01-2011	01-07-2012	01-07-2011
	30-09-2012	30-09-2011	30-09-2012	30-09-2011
	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia	3.478.703	6.040.432	2.368.748	2.813.261
Otro resultado integral	-	-	-	-
<b>Resultado Integral Total</b>	<b>3.478.703</b>	<b>6.040.432</b>	<b>2.368.748</b>	<b>2.813.261</b>



**Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios**

Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011

	<b>Capital emitido</b>	<b>Otras reservas</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas</b>	<b>Patrimonio total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Saldo inicial período actual 01-01-2012</b>	76.490.026	(1.865.609)	27.233.019	101.857.436
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
<b>Saldo inicial reexpresado</b>	<b>76.490.026</b>	<b>(1.865.609)</b>	<b>27.233.019</b>	<b>101.857.436</b>
Cambios en patrimonio:				
Resultado integral				
Ganancia	-	-	3.478.703	3.478.703
Resultado integral	-	-	3.478.703	3.478.703
<b>Total de cambios en patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.478.703</b>	<b>3.478.703</b>
<b>Saldo final período actual 30-09-2012</b>	<b>76.490.026</b>	<b>(1.865.609)</b>	<b>30.711.722</b>	<b>105.336.139</b>

	<b>Capital emitido</b>	<b>Otras reservas</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas</b>	<b>Patrimonio total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Saldo inicial período anterior 01-01-2011</b>	76.490.026	(1.865.609)	23.355.035	97.979.452
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
<b>Saldo inicial reexpresado</b>	<b>76.490.026</b>	<b>(1.865.609)</b>	<b>23.355.035</b>	<b>97.979.452</b>
Cambios en patrimonio:				
Resultado integral				
Ganancia	-	-	6.040.432	6.040.432
Otros resultado integral	-	(4.899)	-	(4.899)
Resultado integral	-	-	6.040.432	6.035.533
<b>Total de cambios en patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.040.432</b>	<b>6.035.533</b>
<b>Saldo final período anterior 30-09-2011</b>	<b>76.490.026</b>	<b>(1.865.609)</b>	<b>29.395.467</b>	<b>104.014.985</b>

## Estados de Flujos de Efectivo Directo Intermedios

Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011

<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>30-09-2012</b>	<b>30-09-2011</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		15.667.418	13.327.168
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(5.772.993)	(5.049.451)
Pagos a los empleados		(1.386.828)	(1.345.025)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(7.484.024)	(3.036.169)
Otras entradas (salidas) de efectivo		84.255	1.005.343
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b>1.107.828</b>	<b>4.901.866</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>			
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		9.976	358
Compras de propiedades, planta y equipo		(60.570)	(106.941)
Compra de intangibles		(111.150)	-
Intereses recibidos		491.550	521.839
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<b>329.806</b>	<b>415.256</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		10.223.500	-
Pagos de préstamos		(11.718.317)	(1.515.920)
Intereses pagados		(229.279)	(414.469)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		<b>(1.724.096)</b>	<b>(1.930.389)</b>
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>			
		<b>(286.462)</b>	<b>3.386.733</b>
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b>(18.111)</b>	<b>(19.980)</b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b>(304.573)</b>	<b>3.366.753</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período</b>		<b>9.885.074</b>	<b>9.769.065</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>		<b>9.580.501</b>	<b>13.135.818</b>

Las notas adjuntas números 1 al 22 forman parte integral de estos estados financieros

**1. INFORMACION GENERAL**

Empresa Portuaria Valparaíso, con Rol único tributario Nro 61.952.700-3, fue creada por Ley N° 19.542 el 19 de diciembre de 1997 y de conformidad a dicha norma es continuadora legal de la Empresa Portuaria de Chile, con todas sus atribuciones, derechos, obligaciones y bienes. En tanto, se constituyó legalmente el 31 de enero de 1998. Su patrimonio corresponde en un 100% al Estado de Chile (Fisco). El domicilio legal se encuentra ubicado en Errazuriz 25, Valparaíso, Chile.

La empresa se encuentra inscrita en el Registro de la Superintendencia de Valores y Seguros, bajo el Nro 666.

Empresa Portuaria Valparaíso tiene como objeto la administración, explotación, desarrollo y conservación del Puerto de Valparaíso, así como de los bienes que posea a cualquier título, incluidas todas las actividades conexas inherentes al ámbito portuario e indispensables para el debido cumplimiento de éste.

En el año 1999 se adjudicó la Concesión del frente de atraque Nro. 1 de Puerto Valparaíso, a la sociedad Terminal Pacífico Sur Valparaíso S.A., la cual inició sus operaciones el 01 de enero de 2000 con un plazo a 20 años, prorrogables a 30 años en el caso que realice ciertas inversiones mayores en infraestructura establecidas en el proceso de licitación. Con fecha 09 de enero de 2012 Empresa Portuaria Valparaíso y Terminal Pacifico Sur Valparaíso S.A., firmaron una modificación en el contrato de Concesión para el Desarrollo, Mantención y Explotación del frente de atraque número uno del Puerto de Valparaíso, consistente en la extensión, por diez años, del plazo original de dicho contrato. En dicha modificación se acordó sustituir el Proyecto Opcional (incluido en el contrato original) por la extensión del sitio de atraque número 3 en 120 metros y el refuerzo estructural de los sitios 4 y 5, para llevarlos a una condición antisísmica.

En el año 2002 se adjudicó la Concesión del nuevo terminal de pasajeros en el sector Barón del Puerto de Valparaíso a la sociedad Valparaíso Terminal de Pasajeros S.A. y cuyo contrato fuera firmado el 22 de noviembre de 2002. La sociedad concesionaria inició sus operaciones el 22 de noviembre de 2002 y lo hará por 30 años.

En 2006 Empresa Portuaria Valparaíso adjudicó la Concesión y Arrendamiento de un área de desarrollo portuario-turístico y comercial del puerto a la sociedad Plaza Valparaíso S.A., firma que concretará el proyecto Puerto Barón. A la fecha, este proyecto no se ha materializado.

Finalmente, en diciembre 2007, Empresa Portuaria Valparaíso adjudicó su cuarta Concesión destinada a la Provisión de Infraestructura, Equipamiento y Prestación de Servicios Básicos en la Zona Extensión de Apoyo Logístico (ZEAL) de Puerto Valparaíso, a ZEAL Sociedad Concesionaria S.A.

## **2. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **2.1 Principios contables**

Los presentes estados financieros intermedios han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS en su sigla en inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma.

Estos estados financieros han sido confeccionados de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC o IAS en su sigla en inglés) NIC 1, denominada “Presentación de Estados Financieros”. En adelante pueden utilizarse las denominaciones NIC o IAS indistintamente.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Empresa Portuaria Valparaíso al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, y los resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los periodos de nueve meses terminados a esas fechas. Los presentes estados financieros fueron aprobados y autorizados para su publicación por el Directorio de la Empresa en sesión celebrada el día 21 de noviembre de 2012.

### **2.2 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

Los señores Directores deben tomar conocimiento de los Estados Financieros de Empresa Portuaria Valparaíso al 30 de septiembre de 2012 y se deben hacer responsables que la información en ellos contenida, corresponde a la que consignan los Libros de Contabilidad de la Empresa.

Las estimaciones que se han realizado en los presentes estados financieros han sido calculadas en base a la mejor información disponible en la fecha de emisión de dichos estados, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos periodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

Las principales estimaciones efectuadas son las siguientes:

- Valorización de activos para determinar existencia de deterioro de los mismos.
- Vidas útiles, valores razonables y valores residuales
- La probabilidad de ocurrencia y monto de los pasivos de monto incierto o contingentes.
- Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los pasivos por beneficios al personal.

### 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

Los principales criterios contables aplicados en la elaboración de los presentes estados financieros, son los siguientes:

#### 3.1 Período contable

Los estados financieros cubren los siguientes períodos:

Estados de Situación Financiera:	Al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011.
Estados de Resultados:	Por los períodos de tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011.
Estados de Cambios en el Patrimonio:	Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011.
Estados de Flujos de Efectivos:	Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011.

#### 3.2 Moneda Funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros se presentan en pesos chilenos. El peso chileno es la moneda funcional de Empresa Portuaria Valparaíso. Toda la información presentada en miles de pesos chilenos ha sido redondeada a la unidad mas cercana (M\$).

#### 3.3 Modelo de presentación de Estados Financieros

De acuerdo a lo requerido por las NIIF y por las normas emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), los presentes estados financieros incluyen los siguientes estados:

- Estados de Situación Financiera Clasificados Intermedios
- Estados de Resultados por Naturaleza
- Estados de Resultados Integral
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios
- Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo Intermedios
- Notas a los Estados Financieros Intermedios

#### 3.4 Efectivo y Efectivo Equivalente

La empresa considera efectivo y equivalentes de efectivo los saldos de efectivo mantenidos en caja y cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones financieras que se estiman líquidas a noventa días. Se incluyen también dentro de este ítem, aquellas inversiones propias de la administración del efectivo.

### **3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, Continuación**

#### **3.5 Propiedad, planta y equipos**

Los bienes de propiedad, planta y equipos corresponden a bienes de uso propio en la prestación de los servicios y para uso administrativo en actividades de apoyo a la gestión de negocios.

El costo de adquisición incluye aquellos atribuidos directamente a la adquisición del activo y cualquier otro costo directamente atribuible a que el activo este apto para trabajar, incluyendo los costos de desmantelar y remover los ítems y de restaurar el lugar donde están ubicados. En forma posterior a la adquisición, sólo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil del bien o su capacidad económica o productiva.

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un componente de Propiedad, planta y equipos forman parte del costo de dichos activos. Los demás costos por préstamos se reconocen como gastos en el período en que se devengan.

Los costos que se incurren por mantenencias mayores, son reconocidos como Propiedad, planta y equipos cuando éstos cumplen con los requisitos definidos en NIC 16. Estos activos son amortizados linealmente con cargo a resultados, en el período restante hasta la próxima mantención mayor programada. Los desembolsos derivados del mantenimiento periódico de los activos de propiedad planta y equipos se registran con cargo a resultados en el período que se incurren.

#### **3.5.1 Reconocimiento y medición**

Los ítems de propiedad, planta y equipo son medidos al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, de ser aplicables.

El costo incluye gastos que han sido atribuidos directamente a la adquisición del activo. El costo de activos auto-construidos incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso intencionado, y los costos de desmantelar y remover los ítems y de restaurar el lugar donde estén ubicados.

Los gastos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en propiedad, planta y equipos, y estos bienes califican para dicha capitalización, la cual se registrará hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho activo.

Cuando partes significativas de un ítem de propiedad, planta y equipo posean vidas útiles distintas, ellas son registradas como elementos separados dentro del libro auxiliar de propiedad, planta y equipo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un ítem de propiedad, planta y equipo son determinados comparando el precio de venta con el valor en libros de propiedad, planta y equipo y se reconoce su resultado neto en la cuenta "otros ingresos" (egresos) por función".

### 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, Continuación

#### 3.5 Propiedad, planta y equipos, Continuación

##### 3.5.2 Costos posteriores

El costo de reemplazar parte de un ítem de propiedad, planta y equipo es reconocido en su valor libros, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte, fluyan en más de un período a Empresa Portuaria Valparaíso y su costo pueda ser medido de forma confiable.

Los costos del mantenimiento diario de propiedad, planta y equipo son reconocidos en los resultado cuando ocurren.

En forma posterior a la adquisición sólo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil económica del bien o su capacidad económica y que sean distintos de la mantención rutinaria.

##### 3.5.3 Depreciación y vidas útiles

La depreciación es reconocida en resultados en base al método de depreciación lineal sobre las vidas útiles de cada activo de propiedad, planta y equipo. Este método es el que refleja de mejor forma el uso y consumo del bien.

##### 3.5.4 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se valorizan al costo histórico. Cuando el uso de un inmueble cambia, el valor de éste, se reclasifica al rubro del balance que mejor refleja el nuevo uso del mismo.

##### 3.5.6 Vidas útiles

A continuación se presenta una descripción de las estimaciones de vidas útiles para los rubros de Propiedad, planta y equipos:

Rubros	Vida Util Años	Vida Util Mínima	Vida Util Maxima	Vida Util Años
	30-09-2012			30-09-2011
Obras de infraestructura portuaria	80	3	80	80
Otras construcciones y obras	30	1	30	30
Construcciones y edificaciones	20	2	20	20
Instalaciones, redes y plantas	20	1	20	20
Vehículos	10	7	10	10
Maquinarias y equipos	10	1	10	10
Equipos de comunicación	6	1	6	6
Herramientas menores	7	1	7	7
Muebles y enseres	7	1	7	7
Equipos computacionales	3	1	3	3
Otros activos fijos	3	2	3	3

### 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, Continuación

#### 3.6 Intangibles

En este rubro se presentan dos tipos de activos intangibles, “Aguas Abrigadas” y “Sistema de Tecnología de Información”.

##### 3.6.1 Aguas Abrigadas

Este intangible fue aportado al momento de la creación de la Empresa, lo que fue establecido por el Decreto Supremo Nro. 225 publicado en el Diario Oficial del 3 de diciembre de 1998, y que ha sido registrado según tasación inicial efectuada por profesionales independientes. De acuerdo a NIC 38, este activo califica como un activo intangible, y cuya propiedad permite la generación de ingresos a través de la Tarifa Uso Puerto (TUP), adicionalmente este intangible puede ser transferido a su valor justo ante una posible venta.

La vida útil de este activo intangible es indefinida. En consecuencia, el valor de este activo debe ser sometido anualmente a pruebas de deterioro, conforme a lo establecido en NIC 36. De existir, las pérdidas por deterioro, estas son reconocidas con cargo a resultados.

##### 3.6.2 Sistema de Tecnología de Información

Los activos intangibles por programas informáticos se reconocen inicialmente por su costo de adquisición o producción más costos necesarios y, posteriormente, se valoran a su costo menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

La amortización es reconocida con cargo a resultados en base al método de amortización lineal según la vida útil estimada de cada uno de los activos intangibles, desde la fecha en que se encuentre disponibles para su uso.

##### 3.6.3 Vidas Útiles

Las vidas útiles de estos intangibles son las siguientes:

Rubro	Vida Util Años 30-09-2012	Vida Util Años 30-09-2011
Proyectos Informáticos	5	-
Aguas abrigadas	Indefinida	Indefinida

Las estimaciones de vidas útiles son revisadas al menos anualmente.

#### 3.7 Deterioro de los Activos

Al cierre de cada estado financiero, o cuando se estime necesario, se analizará el valor de los activos para determinar si existe algún indicio, tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdida de valor.

En caso de que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realizará una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estimará la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que el activo pertenece.



### **3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, Continuación**

#### **3.7 Deterioro de los Activos, Continuación**

El importe recuperable será el valor mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso del activo. Al evaluar el valor de uso, los flujos futuros de efectivo estimados se descontarán a su valor actual utilizando la tasa interés de descuento efectiva, empleada para evaluaciones financieras de activos similares.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registrará la correspondiente pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del período.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores son evaluadas en cada cierre anual, con el objeto de determinar cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido en cuyo caso la pérdida será revertida o desreconocida.

#### **3.8 Activos financieros**

##### **3.8.1 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados**

La Empresa clasifica sus activos financieros dentro de esta categoría cuando el objetivo de las inversiones realizadas es obtener rentabilidad a corto plazo dada la variación de los precios de mercado. El valor del activo se registra como activo corriente. Estos activos se valorizan a valor razonable, y la variación de éstos se registra en el Estado de resultados por naturaleza según sea un aumento de valor (utilidad) o como una disminución de valor (pérdida).

El valor razonable de los activos se determina de la siguiente manera:

- i) Para aquellos instrumentos que se transan en el mercado activo y que no son considerados como equivalentes de efectivo, el valor está dado por el precio de mercado.
- ii) En otros casos, cuando los instrumentos financieros son únicos y no tienen cotización en un mercado activo, es necesario recurrir a modelos de valoración, tomando los inputs de mercado coherentes para el cálculo del valor, es el caso de los instrumentos derivados.

##### **3.8.2 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Corresponden a las deudas comerciales de cobros fijos y determinables de la Empresa que no se cotizan en mercados activos. Luego de la medición inicial, los deudores comerciales y cuentas por cobrar son registrados a costo amortizado usando el método de interés efectivo menos cualquier provisión por deterioro. Las utilidades y pérdidas son reconocidas en el estado de resultados cuando los deudores comerciales y cuentas por cobrar son desreconocidos o deteriorados.

El deterioro de los deudores comerciales se determina considerando un análisis sobre toda la cartera crediticia, determinando si existen deterioros significativos, por lo general, constituyen las deudas cuya antigüedad superan los doce meses, sujetos a una evaluación individual.

### **3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, Continuación**

#### **3.9 Pasivos financieros**

##### **3.9.1 Préstamos que devengan intereses**

Estos préstamos se registran por el monto del efectivo recibido, neto de los costos incurridos en la transacción. Se valoran a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los gastos financieros, incluidas las primas a pagar en la liquidación o el reembolso y los costos directos de emisión significativos, se contabilizarán según el criterio del devengado en resultados utilizando el método de la tasa de interés efectiva y se añadirán al importe en libros de instrumento en la medida en que no se liquiden en el período en que se producen.

##### **3.9.2 Acreedores Comerciales y Otras cuentas por pagar**

Se incluyen en este rubro los importes pendientes de pago por compras comerciales y gastos relacionados, los que se registran a su valor nominal. Dichas partidas no se encuentran afectas a intereses.

#### **3.10 Provisiones**

Una provisión se reconocerá cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado; es probable de que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

Las provisiones se reversarán contra resultados cuando sea menor la posibilidad de ocurrencia que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

#### **3.11 Beneficios a los empleados**

La Empresa reconoce un gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo.

La Sociedad no tiene pactado con sus trabajadores el beneficio de Indemnización por años de Servicio. El monto registrado en los presentes estados financieros, corresponde al acuerdo de este beneficio estipulado para la cantidad de dos trabajadores en sus contratos individuales de trabajo. Esta obligación está registrada a su valor corriente, ya que corresponde a un valor fijo expresado en unidades de fomento.

El Acuerdo para pago de indemnizaciones por la licitación del T2, aún no se firma. La última oferta de la Empresa es el equivalente a 1,5 meses por cada año de trabajo y fracción superior a seis meses, sin los topes establecidos en el inciso segundo del artículo 163 y 172 inciso final del Código del Trabajo.

#### **3.12 Impuesto a las ganancias e Impuestos diferidos**

El resultado por Impuesto a las ganancias (o Impuesto a la renta) está compuesto por los Impuestos corrientes y los Impuestos diferidos. El resultado por Impuesto a las ganancias es reconocido en los resultados del ejercicio, excepto en el caso que esté relacionado con ítems reconocidos directamente en el Patrimonio.

El resultado por Impuesto corriente de la Empresa resulta de la aplicación de la tasa de impuesto a la renta sobre la base imponible del período, determinada de acuerdo a lo establecido en la Ley de Impuesto a la Renta (DL 824) y en el DL 2.398 del año 1978.

La Empresa registra los impuestos diferidos por todas las diferencias temporales generadas a partir del cálculo de la renta líquida de primera categoría generadas a partir de la base contable y tributaria de los activos, pasivos y patrimonio. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son reconocidos usando el método del balance general.

**3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, Continuación**

**3.12 Impuesto a las ganancias e Impuestos diferidos, continuación**

Los impuestos diferidos son medidos considerando las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporales cuando sean reversadas, basándose en las leyes que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha de cierre de cada estado financiero.

La empresa está afecta al impuesto a la renta de acuerdo al DL 824, más una tasa del 40%, de acuerdo al DL 2398.

Para la tasa del impuesto a la renta DL 824, se consideró lo estipulado en la Ley N°20.455, la cual a través de su artículo 1°, aumenta transitoriamente la tasa del Impuesto de Primera Categoría establecida en el artículo 20, de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), para las rentas percibidas o devengadas durante los años calendarios 2011 y 2012.

En consecuencia, la tasa del Impuesto de Primera Categoría que corresponde aplicar durante los años calendarios 2011, 2012 y 2013 y siguientes, sobre las rentas que se señalan, es la que se indica a continuación:

<b>Año Calendario</b>	<b>Tasa Impuesto DL 824</b>	<b>Tasa Impuesto DL 2398</b>	<b>Tasa Impuesto Total</b>
<b>2010</b>	17%	40%	57%
<b>2011</b>	20%	40%	60%
<b>2012</b>	18,50%	40%	58,50%
<b>2013 y siguientes</b>	17%	40%	57%

**3.13 Ingresos ordinarios y costos de explotación**

**3.13.1 Canon**

Los ingresos por concepto de canon, derivados de los contratos de concesión del Frente de Atraque número uno, Terminal Pacífico Sur S.A. (TPS), ZEAL Sociedad Concesionaria S.A. y Valparaíso Terminal de Pasajeros (VTP) son reconocidos en base a ingresos devengados, bajo el método lineal durante el plazo de las respectivas concesiones.

Los ingresos por servicios portuarios habituales son reconocidos en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Empresa y los ingresos puedan ser confiablemente medidos, y se reconocerán en resultados considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre, siempre y cuando el resultado de la misma puede ser estimado con fiabilidad.

**3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, Continuación**

**3.13 Ingresos ordinarios y costos de explotación, Continuación**

**3.13.1 Canon, Continuación**

**3.13.1.1 Canon TPS**

La forma de cálculo de los ingresos por canon de TPS, se ajustan en forma anual. Durante el Primer Trimestre de cada año contractual, corresponde ajustar el valor del canon anual según el Factor de Ajuste del Índice Precio Productor de U.S.A (PPIAF) y del tonelaje transferido del año anterior, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$AF = [7.209.000 * PPIAF] + [(AT - AC) * 0,95 (US\$/ton) * PPIAF]$$

Donde:

AF	=	Canon Anual con respecto a tal Año Contractual en Dólares.
AT	=	Tonelaje Anual.
PPIAF	=	Factor Ajuste PPI con respecto a ese Año Contractual.
AC	=	Capacidad Actual.

**3.13.1.2 Canon ZEAL**

La forma de cálculo de los ingresos por canon de ZEAL, se ajustan en forma anual. Durante el primer trimestre de cada año contractual, corresponde ajustar el valor del canon anual según el Factor de Ajuste del Índice Precio Productor de U.S.A (PPIAF), de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$CA = CB * PPIAF$$

Donde:

CA	=	Canon Anual con respecto a tal Año Contractual en Dólares.
CB	=	Canon Base que es la sumatoria del Canon Área Inicial, Área Adicional y Área Opcional.
PPIAF	=	Factor Ajuste PPI con respecto a ese Año Contractual.

**3.13.1.3 Canon VTP**

La forma de cálculo de los ingresos por canon de VTP, se ajustan en forma anual. Durante el primer trimestre de cada año contractual, corresponde ajustar el valor del canon anual según el Factor de Ajuste del Índice Precio Productor de U.S.A (PPIAF), de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$CA = CB * PPIAF$$

Donde:

CA	=	Canon Anual con respecto a tal Año Contractual en Dólares.
CB	=	Canon Base
PPIAF	=	Factor Ajuste PPI con respecto a ese Año Contractual

### **3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, Continuación**

#### **3.13 Ingresos ordinarios y costos de explotación, Continuación**

##### **3.13.2 Otros ingresos ordinarios**

Principalmente son ingresos provenientes del servicio de Tarifa Uso de Puerto (TUP) de naves comerciales y de naves especiales que se atienden en el Terminal 2. Además considera ingresos de servicios de muellaje de la nave, transferencia de carga, almacenamiento, acopio, concesiones menores y otros servicios puerto.

Cuando los resultados de los servicios prestados no se pueden estimar con suficiente fiabilidad, los ingresos se reconocerán sólo en la medida de los gastos efectuados puedan ser recuperables.

Los ingresos ordinarios y costos de explotación provenientes de otros servicios relacionados con las operaciones de la Empresa son reconocidos en resultados sobre base devengada.

#### **3.14 Costos asociados a los procesos de concesión**

##### **a) Terminal Pacífico Sur**

Los costos incurridos en 1999 por el proceso de concesión del Terminal Nro. 1 fueron activados y desde el inicio de la concesión (enero de 2000) son amortizados linealmente con cargo a resultados (Otros Gastos por Naturaleza) durante el plazo de la concesión (20 años).

##### **b) Terminal Valparaíso Terminal de Pasajeros**

Los costos generados producto de la concesión del Terminal de Pasajeros, se amortizan con cargo a resultado, en Otros Gastos por Naturaleza, en un período total de 30 años, correspondiente a la vigencia del contrato de concesión.

##### **c) Zeal Sociedad Concesionaria S.A.**

No existen costos asociados al proceso de concesión.

#### **3.15 Otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes**

Corresponden principalmente a los ingresos percibidos por adelantado por los pagos efectuados al inicio del contrato de concesión, por las concesionarias TPS, ZEAL y VTP, en virtud de los términos de dichos contratos. Estos pagos se están amortizando con abono a Ingresos de actividades ordinarias, en el plazo de dichas concesiones.

#### **3.16 Moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera (definidas como aquellas distintas a la moneda funcional de la Empresa) son convertidas a la moneda funcional de acuerdo al tipo de cambio vigente a la fecha en que se efectúan las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional aplicando el tipo de cambio existente al cierre de cada ejercicio, mientras que los no monetarios valorados a su costo histórico, se convierten aplicando los tipos de cambio vigente en la fecha en la que tuvo lugar la transacción.

### 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, Continuación

#### 3.16 Moneda extranjera, continuación

Las diferencias en moneda extranjera que surjan durante la conversión serán reconocidas en resultados, excepto en el caso de diferencias que surjan en la conversión de instrumentos de capital disponibles para la venta, pasivos financieros designados como una cobertura de una inversión neta en el extranjero, o coberturas de flujos de efectivo calificadas, las que serán reconocidas directamente en el patrimonio.

Los tipos de cambio aplicados por la Empresa al cierre de los períodos que se indican son los siguientes:

	30-09-2012	31-12-2011
Dólar estadounidense	473,77	519,20

#### 3.17 Aporte en Infraestructura

Aportes de infraestructura corresponden a obligaciones derivadas del Contrato de concesión con Terminal Pacífico Sur Valparaíso S.A., que la Empresa deberá pagar a dicha sociedad concesionaria al término de la Concesión (31 de diciembre de 2029). Esta obligación devenga intereses 8,09 % y 4,4% y reajustabilidad en U.F, y corresponde al valor residual de las obras denominadas Aportes de infraestructura que el concesionario construyó en el área de concesión. Estos pasivos han sido resgistrados al valor presente de las obligaciones, utilizando tasas de descuento apropiadas.

El activo asociado a esta obligación de pago, se encuentra clasificado en Otros activos no financieros no corrientes, y han sido contabilizados inicialmente por el mismo monto, sin producir efectos en los resultados.

#### 3.18 Resultados por unidades de reajustes

Los activos y pasivos controlados en Unidades de Fomento han sido convertidos en pesos al equivalente de dicha unidad a la fecha de cierre de los estados financieros, imputándose los reajustes al rubro Resultados por unidades de reajustes del estado de resultados.

El valor de la Unidad de Fomento aplicada por la Empresa al cierre de los períodos que se indican, son los siguientes:

	30-09-2012	31-12-2011
Unidad de Fomento	22.591,05	22.294,03

### 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, Continuación

#### 3.19 Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos informa los movimientos de caja realizados durante cada ejercicio, determinados por el método directo. En estos estados de flujos de efectivo se utilizan los siguientes conceptos:

i) Flujos de efectivo

Entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por estos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

ii) Actividades de operación

Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la empresa, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

iii) Actividades de inversión

Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

iv) Actividades de financiamiento

Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

#### 3.20 Mejoras y cambios en las Normas Internacionales de Información Financiera

A la fecha de estos estados financieros las siguientes normas aún no entran en vigencia y la Empresa no las ha aplicado en forma anticipada:

Norma y/o Enmienda	Aplicación obligatoria para:
NIIF 9: Instrumentos Financieros: Clasificación y medición	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2015
NIIF 10: Estados financieros consolidados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 11: Acuerdos conjuntos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 12: Revelaciones de intereses en otras entidades	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 13: Medición del valor razonable	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
Enmienda a NIC 12: Impuestos a las ganancias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2012
Enmienda a NIC 1 : Presentación de otros resultados integrales	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2012
NIC 19: (Revisada) Beneficios a los empleados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 27: Estados financieros consolidados e individuales	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 28: (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013

La empresa se encuentra evaluando los impactos que podrán generar las mencionadas normas, concluyendo en forma preliminar que no afectarán significativamente los estados financieros.

**4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO**

a) La composición del rubro es la siguiente:

<b>Conceptos</b>	<b>30-09-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$
Saldos en bancos	106.280	62.690
Depósitos a plazo	9.136.447	9.822.384
Valores negociables	337.774	-
<b>Total</b>	<b>9.580.501</b>	<b>9.885.074</b>

Los depósitos a plazo vencen en un plazo inferior a tres meses desde su fecha de adquisición y devengan el interés de mercado para este tipo de inversiones de corto plazo. No existen restricciones.

b) El detalle por tipo de moneda del efectivo y efectivo equivalente es el siguiente:

<b>Conceptos</b>	<b>30-09-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$
Pesos chilenos	9.564.842	9.883.761
Dólares estadounidenses	15.659	1.313
<b>Total</b>	<b>9.580.501</b>	<b>9.885.074</b>

**5. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS**

El detalle del rubro Otros activos no financieros corriente y no corriente es el siguiente:

<b>a) Corriente</b>	<b>30-09-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$
Costos licitación Terminal 1	52.117	52.117
Costos licitación Terminal de Pasajeros	12.516	12.516
Seguros pagados por anticipado	8.655	270.241
Patentes y otros	67.123	128.355
<b>Total</b>	<b>140.411</b>	<b>463.229</b>

<b>b) No Corriente</b>	<b>30-09-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$
Costos licitación Terminal 1	325.300	364.800
Costos licitación Terminal de Pasajeros	239.976	249.415
Aporte infraestructura concesionarios (Ver nota 12.2)	780.568	780.568
<b>Total</b>	<b>1.345.844</b>	<b>1.394.783</b>



**6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Los saldos incluidos en este rubro, en general, no devengan intereses.

La composición de este rubro es la siguiente:

Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	Saldos al 30-09-2012					
	No Vencidas	Vencidas menor a 90 días	Vencidas entre 91 y 180 días	Vencidas entre 181 y 360 días	Vencidas sobre 360 días	Total Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales, Bruto	4.471.100	34.764	9.118	16.332	25.370	<b>4.556.684</b>
Deterioro deudores	-	-	-	(382)	(25.370)	<b>(25.752)</b>
<b>Deudores comerciales</b>						<b>4.530.932</b>
Otras cuentas por cobrar, Bruto	6.144	-	-	-	2.229	<b>8.373</b>
Deterioro otras ctas. por cobrar	-	-	-	-	(2.229)	<b>(2.229)</b>
<b>Otras cuentas por cobrar</b>						<b>6.144</b>
<b>Total Neto</b>						<b>4.537.076</b>

Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	Saldos al 31-12-2011					
	No Vencidas	Vencidas menor a 90 días	Vencidas entre 91 y 180 días	Vencidas entre 181 y 360 días	Vencidas sobre 360 días	Total Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales, Bruto	2.384.747	119.333	16.086	5.979	21.065	<b>2.547.210</b>
Deterioro deudores	-	-	-	-	(21.065)	<b>(21.065)</b>
<b>Deudores comerciales</b>						<b>2.526.145</b>
Otras cuentas por cobrar, Bruto	21.345	-	-	-	-	<b>21.345</b>
Deterioro otras ctas. por cobrar	-	-	-	-	-	<b>-</b>
<b>Otras cuentas por cobrar</b>						<b>21.345</b>
<b>Total Neto</b>						<b>2.547.490</b>

La composición de Otras cuentas por cobrar es la siguiente:

Otras cuentas por cobrar, Bruto	30-09-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Descuentos al personal	6.144	19.116
Otros doctos. por cobrar	2.229	2.229
<b>Saldos al final del periodo</b>	<b>8.373</b>	<b>21.345</b>

**6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, Continuación**

Terminal Pacífico Sur S.A. es el cliente con el que individualmente se mantiene saldos significativos por cobrar. El siguiente es el detalle de los principales deudores comerciales de la Empresa:

<b>Sociedades</b>	<b>30-09-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$
Terminal Pacífico Sur S.A.	3.762.284	1.888.328
Zeal Sociedad Concesionaria S.A.	312.072	163.697
Ultramar Agencias Marítimas Ltda.	153.653	56.290
Agencias Universales S.A.	61.201	137.117
N.Y.K. Sudamerica Chile Ltda.	50.472	59.145
Sudamericana Agencias Aereas y Maritimas S.A.	34.966	25.151
Ian Taylor Chile S.A.	29.688	13.472
Agencias Maritimas Agental Ltda.	18.384	285
A. J. Broom y Cia S.A.C	15.997	20.936
Maritima Valparaiso Chile S.A.	15.471	4.895
San Francisco Empresa de Muellaje	10.423	2.812
Otros	92.073	175.082
<b>Total</b>	<b>4.556.684</b>	<b>2.547.210</b>

Empresa Portuaria Valparaíso percibirá por concepto de canon de sus concesionarios durante el ejercicio 2012 los siguientes ingresos:

<b>Concesionario</b>	<b>Canon USD anual</b>
Terminal Pacifico Sur	15.882.323
Valparaíso Terminal de Pasajeros	102.293
ZEAL Soc. Concesionaria S.A	758.228

De acuerdo a la política de deterioro, los deudores comerciales que se encuentran sobre los 365 días de vencidos, que no se encuentren en cobranza pre-judicial o judicial, y que además no cuenten con una programación de pago producto de renegociaciones, deben ser deteriorados. Según el análisis de deterioro de deudores, se realizó un análisis sobre toda la cartera crediticia, determinando que no existían deterioros significativos, por lo que al cierre del ejercicio solo se determinó como deterioro el 100% del saldo de los deudores vencidos a más de un año.

Se presentan a continuación los movimientos de deterioro asociados a los deudores comerciales:

	<b>01-01-2012</b> <b>30-09-2012</b> M\$	<b>01-01-2011</b> <b>31-12-2011</b> M\$
Saldos al inicio del periodo	21.065	10.270
Aumentos de provisión	13.671	12.299
Reversos	(6.755)	(1.504)
Castigos	-	-
<b>Saldos al final del periodo</b>	<b>27.981</b>	<b>21.065</b>

**6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, Continuación**

El desglose por moneda de los Deudores comerciales y Otras cuentas por cobrar corriente, es el siguiente:

<b>Deudores comerciales</b>	<b>30-09-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Pesos chilenos	774.792	660.450
Dólares estadounidenses (*)	3.762.284	1.887.040
<b>Total</b>	<b>4.537.076</b>	<b>2.547.490</b>

(\*) Toda la deuda se cobrará en pesos chilenos al valor del tipo de cambio observado a la fecha de cobro.

**7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

**7.1 Información sobre Directorio y personal clave de la gerencia**

**7.1.1 Directorio**

Empresa Portuaria Valparaíso es administrada por un Directorio compuesto por cinco miembros, los cuales permanecen por un período de tres años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos.

El Directorio en funciones al 30 de septiembre de 2012 fue designado por el Consejo Directivo del Sistemas de Empresas Públicas el 5 de Agosto de 2010, y está representado por las siguientes personas:

Presidente	Alfonso Mujica Vizcaya
Vicepresidente	Sergio Nuñez Ramirez
Director	Leon Cohen Delpiano
Director	Jaime Perry Jungk
Director	Oswaldo Urrutia Soto

**7.1.2 Retribución del Directorio**

Los integrantes del Directorio perciben una dieta en pesos equivalente a ocho Unidades Tributarias Mensuales por cada sesión a que asistan, con un máximo de dieciséis Unidades Tributarias Mensuales por mes calendario. El Presidente, o quien lo subrogue, percibe igual dieta aumentada en un 100%.

**7.1.3 Criterio Plan de Gestión Anual**

Aplica según lo establecido en los artículos 33 y 52 de la Ley 19.542, y en el Decreto Supremo Nro 104 del año 2001 del Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones, cada año deberá fijarse los montos de ingresos adicionales que podrán percibir los directores de las empresas portuarias.

**7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS, Continuación**

**7.1.4 Información sobre Directorio y personal clave de la gerencia, Continuación**

A continuación se detallan los desembolsos efectuados a directores por el período a septiembre de 2012 y 2011:

Nombre	Cargo	Periodo de desempeño	2012		
			Directorio M\$	Participación Gestión PGA 2011 M\$	Total M\$
Alfonso Mujica Vizcaya	Presidente	01-01-2012 al 30-09-2012	11.381	-	11.381
Sergio Nuñez Ramirez	Vicepresidente	01-01-2012 al 30-09-2012	5.691	-	5.691
Leon Cohen Delpiano	Director	01-01-2012 al 30-09-2012	5.691	-	5.691
Jaime Perry Jungk	Director	01-01-2012 al 30-09-2012	5.691	-	5.691
Osvaldo Urrutia Soto	Director	01-01-2012 al 30-09-2012	5.691	-	5.691
<b>Total</b>			<b>34.145</b>	<b>0</b>	<b>34.145</b>

Nombre	Cargo	Periodo de desempeño	2011		
			Directorio M\$	Participación Gestión PGA 2010 M\$	Total M\$
Alfonso Mujica Vizcaya	Presidente	01-01-2011 al 30-09-2011	10.364	-	10.364
Sergio Nuñez Ramirez	Vicepresidente	01-01-2011 al 30-09-2011	5.793	-	5.793
Leon Cohen Delpiano	Director	01-01-2011 al 30-09-2011	5.179	-	5.179
Jaime Perry Jungk	Director	01-01-2011 al 30-09-2011	5.487	-	5.487
Osvaldo Urrutia Soto	Director	01-01-2011 al 30-09-2011	5.487	-	5.487
<b>Total</b>			<b>32.310</b>	<b>0</b>	<b>32.310</b>

**7.1.5 Garantías constituidas por la Empresa a favor de los Directores**

No existen garantías constituidas a favor de los Directores.

**7.1.6 Retribución del personal clave de la gerencia**

El personal clave de la Empresa, conforme a lo definido en IAS 24, está compuesto por las siguientes personas:

Nombre	Cargo
Harald Jaeger Karl	Gerente General
Gonzalo Davagnino Vergara	Gerente de Logística
Javier Infante Cotroneo	Gerente de Administración y Finanzas
Franco Gandolfo Costa	Gerente Desarrollo y Negocios
Victoriano Gómez Nadia	Gerente Asuntos Corporativos

Las remuneraciones recibidas por el personal clave de la Empresa ascienden a M\$ 318.925.- por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2012 (M\$ 306.303 por el mismo período de 2011).

**7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS, Continuación**

**7.1.7 Planes de incentivo al personal clave de la gerencia.**

El sistema de incentivo tiene como objeto incentivar a los gerentes de EPV, para lograr un mejor desempeño conductual y profesional e incrementar la competitividad y valor patrimonial de la empresa, en el marco del cumplimiento de su Plan Estratégico.

Este sistema se ha estructurado sobre la base del cumplimiento de metas, las que pueden variar de un periodo a otro, en atención a la dinámica de los negocios.

El monto máximo a pagar por este concepto corresponde a una remuneración mensual calculada a diciembre del año anterior.

Nombre	30-09-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Bono incentivo personal clave gerencia	26.064	25.271

**7.1.8 Otra información**

La distribución del personal de la Empresa es la siguiente:

Distribución del personal	30-09-2012 Cantidad de personas	31-12-2011 Cantidad de personas
Gerentes y ejecutivos	17	17
Profesionales y técnicos	28	28
Trabajadores	49	50
<b>Total</b>	<b>94</b>	<b>95</b>

**7.1.9 Garantías constituidas por la Empresa a favor del personal clave de la gerencia**

No existen garantías constituidas a favor del personal clave de la gerencia.

**8. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALIA**

El detalle de los activos intangibles que posee la Empresa se presenta a continuación:

	30-09-2012 M\$	31-12-2011 M\$
<b>ACTIVOS INTANGIBLES</b>		
<b>Clases de Activos Intangibles</b>		
Programas informáticos, Sistema ERP Neto	882.147	1.244.062
Programas informáticos, Sistema Silcomex Neto	160.550	49.400
Aguas Abridadas	10.385.733	10.385.733
<b>Total activos intangibles</b>	<b>11.428.430</b>	<b>11.679.195</b>
<b>Clases de Activos Intangibles, Bruto</b>		
Programas informáticos, Sistema ERP Bruto	1.406.100	1.435.456
Programas informáticos, Sistema Silcomex Bruto	160.550	49.400
Aguas Abridadas, Bruto	10.385.733	10.385.733
<b>Total activos intangibles, Bruto</b>	<b>11.952.383</b>	<b>11.870.589</b>
<b>Clases de Amortización Acumulada y Deterioro de Valor, Activos Intangibles</b>		
Amortización Acumulada y Deterioro de Valor, Programas informáticos	(523.953)	(191.394)
Amortización Acumulada y Deterioro de Valor, Aguas Abridadas	-	-
<b>Total amortización acumulada y deterioro de valor</b>	<b>(523.953)</b>	<b>(191.394)</b>

El detalle de los intangibles por clase de vidas útiles es el siguiente:

	30-09-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Activos intangibles de vida útil finita	1.042.697	1.293.462
Activos intangibles de vida útil indefinida	10.385.733	10.385.733
<b>Total Clases de Activos Intangibles</b>	<b>11.428.430</b>	<b>11.679.195</b>

En los estados financieros de los ejercicios 2012 y 2011 no se ha registrado ningún impacto como resultado de las pruebas de deterioro efectuadas sobre estos activos.

A continuación se presenta el movimiento de cada período para los activos intangibles:

	Sistema SILCOMEX M\$	Programas informáticos M\$	Aguas Abridadas M\$	Total M\$
<b>ACTIVOS INTANGIBLES</b>				
Saldo inicial 01-01-2012	49.400	1.244.062	10.385.733	11.679.195
Adiciones	111.150	-	-	111.150
Reajustes	-	(29.356)	-	(29.356)
Amortización	-	(332.559)	-	(332.559)
Deterioro	-	-	-	-
Saldo final 30-09-2012	160.550	882.147	10.385.733	11.428.430

**9. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS**

A continuación se presenta el detalle de los saldos de este rubro:

	30-09-2012	31-12-2011
	M\$	M\$
<b>Clases de Propiedades, Planta y Equipo</b>		
Terrenos	39.203.207	39.203.207
Muebles y enseres	48.228	55.749
Equipos computacionales	49.937	59.100
Construcciones y edificaciones	8.921.302	9.043.453
Instalaciones redes y plantas	2.352.360	2.475.334
Obras de infraestructura portuaria	23.877.401	24.171.433
Vehículos	26.963	22.975
Maquinarias y equipos	141.089	152.630
Equipos de comunicación	138.591	142.688
Herramientas menores	1.043	1.189
Otros activos fijos	976	1.236
Obras en curso	38.591	-
Otras construcciones y obras	17.285.269	17.789.117
<b>Total Clases de Propiedades, Planta y Equipo</b>	<b>92.084.957</b>	<b>93.118.111</b>
<b>Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Bruto</b>		
Terrenos, Bruto	39.203.207	39.203.207
Muebles y enseres, Bruto	227.604	231.860
Equipos computacionales, Bruto	291.935	304.510
Construcciones y edificaciones, Bruto	11.568.669	11.568.669
Instalaciones redes y plantas, Bruto	4.398.621	4.395.686
Obras de infraestructura portuaria, Bruto	34.567.704	34.567.704
Vehículos, Bruto	47.028	48.195
Maquinarias y equipos, Bruto	411.313	410.178
Equipos de comunicación, Bruto	231.893	232.332
Herramientas menores, Bruto	2.505	3.145
Otros activos fijos, Bruto	1.940	2.003
Obras en curso, Bruto	38.591	-
Otras construcciones y obras, Bruto	23.814.527	23.814.526
<b>Total Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Bruto</b>	<b>114.805.537</b>	<b>114.782.015</b>
<b>Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor, Propiedades, Planta y Equipo</b>		
Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor, Terrenos	-	-
Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor, Muebles y enseres	(179.376)	(176.110)
Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor, Equipos computacionales	(241.998)	(245.410)
Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor, Construcciones y edificaciones	(2.647.367)	(2.525.216)
Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor, Instalaciones redes y plantas	(2.046.261)	(1.920.352)
Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor, Obras de infraestructura portuaria	(10.690.303)	(10.396.271)
Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor, Vehículos	(20.065)	(25.220)
Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor, Maquinarias y equipos	(270.224)	(257.548)
Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor, Equipos de comunicación	(93.302)	(89.644)
Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor, Herramientas menores	(1.462)	(1.956)
Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor, Otros activos fijos	(964)	(767)
Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor, Obras en curso	-	-
Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor, Otras construcciones y obras	(6.529.258)	(6.025.410)
<b>Total Depreciación Acum. y Deterioro de Valor, Propiedades, Planta y Equipo</b>	<b>(22.720.580)</b>	<b>(21.663.904)</b>

**EMPRESA PORTUARIA VALPARAISO**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

al 30 de septiembre de 2012 y 2011

**9. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, Continuación**

El detalle de los movimientos de los bienes de Propiedad, Planta y Equipos es el siguiente:

a) Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2012.

	Terrenos M\$	Muebles y enseres M\$	Equipos computac. M\$	Otros Activos Fijos M\$	Obras en Curso M\$	Otras Construc. y Obras M\$	Construcc. y Edificac. M\$	Inst. redes y plantas M\$	Obras de Infraestruc Portuaria M\$	Vehículos M\$	Maquinarias y equipos M\$	Equipos de comunic. M\$	Herram. menores M\$	Total M\$
<b>Saldo inicial</b>	39.203.207	55.749	59.100	1.236	-	17.789.117	9.043.453	2.475.334	24.171.433	22.975	152.630	142.688	1.189	<b>93.118.111</b>
Adiciones	-	197	1.077	2.150	38.591	-	-	2.934	-	12.437	2.190	994	-	<b>60.570</b>
Ventas	-	(419)	(991)	(2.181)	-	-	-	-	-	(6.127)	(131)	(91)	(36)	<b>(9.976)</b>
Retiros (castigos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación	-	(7.299)	(9.249)	(229)	-	(503.848)	(122.151)	(125.908)	(294.032)	(2.322)	(13.600)	(5.000)	(110)	<b>(1.083.748)</b>
Deterioro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>0</b>
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>0</b>
<b>Saldo final</b>	<b>39.203.207</b>	<b>48.228</b>	<b>49.937</b>	<b>976</b>	<b>38.591</b>	<b>17.285.269</b>	<b>8.921.302</b>	<b>2.352.360</b>	<b>23.877.401</b>	<b>26.963</b>	<b>141.089</b>	<b>138.591</b>	<b>1.043</b>	<b>92.084.957</b>

b) Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2011.

	Terrenos M\$	Muebles y enseres M\$	Equipos computac. M\$	Otros Activos Fijos M\$	Obras en Curso M\$	Otras Construc. y Obras M\$	Construcc. y Edificac. M\$	Inst. redes y plantas M\$	Obras de Infraestruc Portuaria M\$	Vehículos M\$	Maquinarias y equipos M\$	Equipos de comunic. M\$	Herram. menores M\$	Total M\$
<b>Saldo Inicial</b>	39.203.207	48.145	67.280	1.523	99.902	18.460.913	9.206.321	2.556.859	24.563.475	25.569	167.404	144.755	1.393	<b>94.546.746</b>
Adiciones	-	14.130	3.359	-	-	-	-	80.484	-	-	4.539	4.429	-	<b>106.941</b>
Ventas	-	(290)	(068)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>(358)</b>
Retiros (Castigo)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>0</b>
Depreciación	-	(6.671)	(8.850)	(207)	-	(503.847)	(122.152)	(122.369)	(294.032)	(1.945)	(14.451)	(5.152)	(153)	<b>(1.079.829)</b>
Deterioro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones	-	-	-	-	(99.902)	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>(99.902)</b>
<b>Saldo final</b>	<b>39.203.207</b>	<b>55.314</b>	<b>61.721</b>	<b>1.316</b>	-	<b>17.957.066</b>	<b>9.084.169</b>	<b>2.514.974</b>	<b>24.269.443</b>	<b>23.624</b>	<b>157.492</b>	<b>144.032</b>	<b>1.240</b>	<b>93.473.598</b>

(1) Otras construcciones y Obras (M\$17.285.269), se compone principalmente por Pavimentos y Escollera de protección (M\$14.050.904).

(2) Obras de Infraestructura Portuaria (M\$23.877.401), se compone principalmente por Malecón y Estructura de Muelles (M\$20.063.493).



**10. IMPUESTOS DIFERIDOS**

El detalle de los impuestos diferidos se describe a continuación:

Diferencia temporal	Activos por impuestos		Pasivos por impuestos	
	30-09-2012 M\$	31-12-2011 M\$	30-09-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Provisión deudores incobrables	16.369	12.323	-	-
Provisión feriado	88.710	91.214	-	-
Provisión gastos Lote B	4.232	13.592	-	-
Provisión bono de incentivo	80.005	78.947	-	-
Provisión indemnización años de servicios	59.913	60.453	-	-
Depreciación	6.559.733	6.191.296	-	-
Intangible Aguas Abrigadas	926.366	957.966	-	-
Otros eventos	34.000	34.000	-	-
Ingresos diferidos Terminal 1	9.475.596	10.463.240	-	-
Ingresos diferidos Terminal de Pasajeros	160.778	166.476	-	-
Ingresos diferidos Acceso ZEAL	285.404	293.845	-	-
Obligación Proyecto TI	516.611	655.222	-	-
Proyecto Silcomex	-	-	-	28.958
Intangible Proyecto TI	-	-	513.518	709.115
Otros gastos anticipados	-	-	-	-
Gastos diferidos Terminal de Pasajeros	-	-	144.109	149.460
Gastos diferidos Terminal 1	-	-	215.477	238.423
<b>Total</b>	<b>18.207.716</b>	<b>19.018.574</b>	<b>873.104</b>	<b>1.125.956</b>

**11. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS**

Al 30 de septiembre de 2012 la empresa determinó una renta líquida imponible de M\$ 4.768.707 (M\$ 9.522.271 al 30 de septiembre de 2011).

a) El detalle de los Activos y Pasivos por impuestos corrientes es el siguiente:

	30-09-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Provisión impuesto a la renta	(2.776.607)	(5.514.431)
Pagos provisionales mensuales (PPM)	2.642.140	2.574.550
Crédito complementario	12.747	12.187
<b>Activo (pasivo) por impuestos corriente</b>	<b>(121.720)</b>	<b>(2.927.694)</b>

b) Conciliación tasa efectiva de impuestos

A continuación presentamos la conciliación de la tasa efectiva de impuestos a las ganancias:

Conciliación de la tasa legal y la tasa efectiva por Impuesto a las ganancias por el periodo comprendido entre el 01-01-12 y el 30-09-2012	Bases: Utilidad contable y ajustes R.L.I M\$	Conciliación tasa impositiva %	Conciliación gasto por Impuesto a las ganancias M\$
Ganancia antes de impuesto	6.813.317	58,50%	(3.985.790)
Gasto por impuesto utilizando la tasa legal			
Conciliación:			
Corrección monetaria Capital	1.295.125	11,12%	757.647
Otras diferencias permanentes	(182.002)	-1,56%	(106.471)
<b>Total ajustes al gasto por impuestos utilizando tasa legal</b>	<b>1.113.123</b>	<b>-9,56%</b>	<b>651.176</b>
<b>Gasto por impuestos utilizando tasa efectiva</b>		<b>48,94%</b>	<b>(3.334.614)</b>
<b>Determinación tasa efectiva:</b>			
<u>Gasto contable por Impuesto a las ganancias</u>	<u>3.334.614</u>	48,94%	
Utilidad contable (antes de impuesto)	6.813.317		

11. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS, Continuación

b) Conciliación tasa efectiva de impuestos, Continuación

Conciliación de la tasa legal y la tasa efectiva por Impuesto a las ganancias por el periodo comprendido entre el 01-01-11 y el 30-09-2011	Bases: Utilidad contable y ajustes R.L.I M\$	Conciliación tasa impositiva %	Conciliación gasto por Impuesto a las ganancias M\$
Ganancia antes de impuesto Gasto por impuesto utilizando la tasa legal	12.032.647	60,00%	(7.219.588)
Conciliación:			
Corrección monetaria capital	2.951.981	-14,70%	1.771.190
Otras diferencias permanentes	(834.665)	4,50%	(543.817)
<b>Total ajustes al gasto por impuestos utilizando tasa legal</b>	<b>2.117.316</b>	<b>10,20%</b>	<b>1.227.373</b>
<b>Gasto por impuestos utilizando tasa efectiva</b>		<b>49,80%</b>	<b>(5.992.215)</b>
<b>Determinación tasa efectiva:</b>			
Gasto contable por Impuesto a las ganancias	5.992.215	49,80%	
Utilidad contable (antes de impuesto)	12.032.647		

c) La siguiente es la composición del resultado por Impuesto a las ganancias

	01-01-2012 30-09-2012 M\$	01-01-2011 30-09-2011 M\$
Resultado por impuestos corriente	(2.776.607)	(5.713.362)
Resultados por impuestos diferidos	(558.006)	(278.853)
<b>Gasto por impuesto a las ganancias</b>	<b>(3.334.613)</b>	<b>(5.992.215)</b>

**12. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES**

**12.1 El siguiente cuadro es el detalle de los Otros pasivos financieros:**

	30-09-2012	31-12-2011
Otros pasivos financieros corrientes	M\$	M\$
Obligaciones con Bancos	2.284.579	2.417.571
<b>Total Pasivos Financieros Corrientes</b>	<b>2.284.579</b>	<b>2.417.571</b>

	30-09-2012	31-12-2011
Otros pasivos financieros No corrientes	M\$	M\$
Aporte infraestructura concesionarios (Ver nota 12.2)	780.568	780.568
Obligaciones con Bancos	6.786.245	8.053.050
<b>Total Pasivos Financieros No Corrientes</b>	<b>7.566.813</b>	<b>8.833.618</b>

Al cierre de los presentes estados financieros, la Empresa se encuentra en situación de cumplimiento de todos sus covenants financieros, los que se describen en Nota 17.5

**12.2 El siguiente cuadro es el detalle de los contratos de derivados:**

Entidad Financiera			Instrumento	Tipo moneda	Fecha Venc.	Partida Cubierta	30-09-2012
Nombre	RUT	País					
BCI	97.006.000-6	Chile	Forward	USD	05-10-2012	Diferencia Tipo Cambio	37.091
BCI	97.006.000-6	Chile	Forward	USD	05-10-2012	Diferencia Tipo Cambio	37.841
BBVA	97.032.000-8	Chile	Forward	USD	05-10-2012	Diferencia Tipo Cambio	42.570
Santander	97.036.000-K	Chile	Forward	USD	05-10-2012	Diferencia Tipo Cambio	14.739
<b>Total</b>							<b>132.241</b>

Al cierre de los presentes estados financieros, la empresa reconoció en resultados los M\$132.241.- proveniente del reconocimiento de la operación forward.

**EMPRESA PORTUARIA VALPARAISO**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

al 30 de septiembre de 2012 y 2011

**12. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES, Continuación**

**12.3 El detalle de las obligaciones financieras es el siguiente:**

Al 30 de septiembre de 2012													
Entidad Acreedora			Tipo de deuda	Tipo moneda	Tasa efectiva	Tasa nominal	Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Corriente	Más de 1 año a 3 años	Más de 3 años a 5 años	Más de 5 años	No Corriente
Nombre	RUT	País											
BCI	97.006.000-6	Chile	Préstamo	Dólar	3,94%	-	648.847	1.635.732	<b>2.284.579</b>	2.552.247	4.233.998	-	<b>6.786.245</b>
Aportes infraestructura (*)	96.908.870-3	Chile	Otros	UF	4,40%	4,40%	-	-	-	-	-	746.844	<b>746.844</b>
Aportes de infraestructura (*)	96.908.870-3	Chile	Otros	Pesos	8,09%	8,09%	-	-	-	-	-	33.724	<b>33.724</b>
<b>Total</b>							<b>648.847</b>	<b>1.635.732</b>	<b>2.284.579</b>	<b>2.552.247</b>	<b>4.233.998</b>	<b>780.568</b>	<b>7.566.813</b>

Al 31 de diciembre de 2011													
Entidad Acreedora			Tipo de deuda	Tipo moneda	Tasa efectiva	Tasa nominal	Hasta 90 días	Más de 90 días a 1 año	Corriente	Más de 1 año a 3 años	Más de 3 años a 5 años	Más de 5 años	No Corriente
Nombre	RUT	País											
BCI	97.006.000-6	Chile	Préstamo	UF	4,75%	4,75%	781.048	1.636.523	<b>2.417.571</b>	5.485.681	1.286.016	1.281.353	<b>8.053.050</b>
Aportes infraestructura (*)	96.908.870-3	Chile	Otros	UF	4,40%	4,40%	-	-	-	-	-	746.844	<b>746.844</b>
Aportes de infraestructura (*)	96.908.870-3	Chile	Otros	Pesos	8,09%	8,09%	-	-	-	-	-	33.724	<b>33.724</b>
<b>Total</b>							<b>781.048</b>	<b>1.636.523</b>	<b>2.417.571</b>	<b>5.485.681</b>	<b>1.286.016</b>	<b>2.061.921</b>	<b>8.833.618</b>

(\*) Aportes de infraestructura corresponden a obligaciones derivadas del Contrato de concesión con Terminal Pacífico Sur Valparaíso S.A., que la Empresa deberá pagar a dicha sociedad concesionaria al término de la Concesión (31 de diciembre de 2029). Esta obligación devenga intereses de 8,09 % y 4,4% y reajustabilidad en U.F. y corresponde al valor residual de las obras denominadas Aportes de infraestructura que el concesionario construyó en el área de concesión. Estos pasivos han sido resgistrados al valor presente de las obligaciones, utilizando tasas de descuento apropiadas.

El día 09 de febrero de 2012, la empresa toma un acuerdo con el Banco de Crédito e Inversiones, para liquidar el préstamo bancario otorgado en unidades de fomento y reemplazarlo por un préstamo en moneda extranjera dólar.

Las obligaciones bancarias antes indicadas, cuentan con contratos Swap de cobertura de variación de la tasa de interés, los cuales fueron suscritos con las mismas instituciones financieras a las cuales se adeudan estos pasivos. Esta operación cumple con las condiciones estipuladas en la NIC 32 sobre la compensación de activos y pasivos financieros, motivo por el cual los activos asociados al contrato derivado se presentan en forma neta de las obligaciones antes indicadas. Para efectos informativos, el fair value del contrato derivado asciende a USD 293.603,41 al 30 de septiembre de 2012.

### **13. POLITICA DE GESTION DE RIESGO**

La política y gestión del riesgo financiero tiene por objeto establecer los principios y directrices para asegurar que los riesgos relevantes que pudieran afectar a los objetivos y actividades de EPV, sean identificados, analizados, evaluados, gestionados y controlados, para que los procesos se realicen de forma sistemática y con criterios uniformes.

La gestión de los riesgos debe ser fundamentalmente anticipativa, orientándose también al mediano y largo plazo y teniendo en cuenta los escenarios posibles en un entorno cada vez más globalizado. Con carácter general, la gestión de los riesgos debe realizarse con criterios de coherencia entre la importancia del riesgo (probabilidad/impacto) y la inversión y medios necesarios para reducirlo. La gestión de riesgos financieros debe orientarse a evitar variaciones no deseadas en el valor fundamental de EPV, no teniendo como objeto obtener beneficios extraordinarios.

#### **a ) Riesgo de Mercado**

El riesgo de mercado es la potencial pérdida que tendría que reconocer la empresa ante movimientos adversos en ciertas variables de mercado, tales como:

##### **a.1) Riesgo de tipo de cambio**

La empresa se encuentra afectada principalmente a las variaciones del tipo de cambio dólar sobre los ingresos, dado que la gran parte de sus ingresos se encuentran indexados en dólares. Por su parte, los costos y gastos se encuentran en un 100% en moneda local (pesos).

##### **a.2) Riesgo de precio**

Se estima que no existe riesgo de precio para la Empresa, dado que sus tarifas se mantienen fijas anualmente, sólo se reajustan y/o incrementan una vez al año.

#### **b ) Riesgo Financiero**

##### **b.1) Moneda Extranjera**

Empresa Portuaria Valparaíso está expuesta al riesgo financiero inherente a su negocio, representado principalmente por el riesgo de tipo de cambio. Tiene gran parte de sus ingresos indexados al dólar, no así sus costos, por lo que existe un descalce que introduce el riesgo de variabilidad en los resultados de la empresa. Realizando un análisis de sensibilidad se determinó que ante una variación en el tipo de cambio de un 10% los ingresos varían aproximadamente en un 3,8%.

Sobre esta materia EPV está autorizada a realizar operaciones en el mercado de derivados, sólo con el propósito de cubrir el riesgo cambiario, de los ingresos asociados a canon de concesiones. Para cubrir este riesgo se utiliza solo operaciones forward en la modalidad compensación.

El ratio de cobertura será el que resulte de cubrir los ingresos conocidos (por canon de concesiones) sobre el total de ingresos.

Al cierre de cada mes se valorizará el resultado parcial de la operación informándose al Directorio su resultado.

### **13. POLITICA DE GESTION DE RIESGO, Continuación**

#### **b.2) Tasa de interés**

Las variaciones de los tipos de interés modifican los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

Este riesgo de variación de tipo de interés es especialmente significativo en lo relativo al financiamiento de la Empresa. Por lo tanto, el objetivo de la gestión del riesgo de tasa de interés es minimizar la volatilidad de dichos flujos aumentando la certidumbre de los pagos futuros. EPV solo mantiene crédito con tasa fija, por tanto no se encuentra afectada por este riesgo.

#### **c) Riesgo de Crédito**

Consiste en que la contrapartida de un contrato incumpla sus obligaciones contractuales, ocasionando una pérdida económica.

Este riesgo surge toda vez que un cliente pasa a ser moroso por no pagar una factura, o cualquier tipo de deudor que mantenga el grupo.

El objetivo es mantener baja la morosidad de los deudores; para esto existe la Gestión de Cobranza, con herramientas como informes estadísticos y de situación actual.

EPV tiene una política de ventas de sus servicios al contado o al crédito con un plazo de 7 días hábiles, existiendo un porcentaje significativo de sus clientes con garantías por el eventual no pago de servicios. Todo lo anterior se ve reflejado en el bajo nivel de castigos por incobrables histórico.

#### **d) Riesgo Crediticio Relacionado con Instrumentos Financieros y Depósitos Bancarios.**

Empresa Portuaria Valparaíso se encuentra en la categoría de empresas que poseen autorización general para operar en el mercado local en moneda nacional y extranjera.

De conformidad al Oficio Ord N° 1507 (23-12-2010), la empresa Portuaria de Valparaíso, está autorizada a realizar inversiones en el mercado local en los siguientes instrumentos tanto en moneda nacional como extranjera:

Depósitos a plazo bancarios con vencimiento antes de un año: Sólo depósitos a plazo desmaterializados, de primera o segunda emisión, que tengan clasificación de riesgo igual o superior a N+1 (Nivel 1+), de acuerdo a la clasificación de riesgo otorgada por al menos dos clasificadoras de riesgo inscritas en la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

Depósitos a plazo bancarios con vencimiento a más de un año: Sólo depósitos a plazo desmaterializados de primera o segunda emisión, que tengan clasificación de riesgo igual o superior a AA-, de acuerdo a la clasificación de riesgo otorgada por al menos dos clasificadoras de riesgo inscritas en la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

Pactos de retrocompra: Sólo con bancos cuyas clasificaciones de riesgos para depósitos de corto plazo y largo plazo cumplan conjuntamente con las clasificaciones definidas en los puntos a1 y a2, respectivamente, o con corredoras de bolsa que sean filiales con responsabilidad solidaria de dichos bancos.

**13. POLITICA DE GESTION DE RIESGO, Continuación**

**d) Riesgo Crediticio Relacionado con Instrumentos Financieros y Depósitos Bancarios, Continuación**

Fondos Mutuos: Sólo cuotas de “Fondos Mutuos de Inversión en instrumentos de Deuda de Corto Plazo con duración menor o igual a 90 días”, según clasificación de circular N° 1.578 de 2002 de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS). Los fondos deben cumplir conjuntamente con las clasificaciones de riesgo de crédito igual o superior a AA-fm y de riesgo de mercado igual o superior a M1, de acuerdo a la clasificación de al menos dos clasificadoras de riesgo inscritas en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

En ningún caso la empresa podrá mantener una participación mayor al 5% del patrimonio de cada fondo. Adicionalmente la empresa no podrá mantener en fondos mutuos más del 30% de su cartera de inversión.

**e) Riesgo de Liquidez**

Se refiere a que la empresa está expuesta a la incapacidad de incumplir con sus obligaciones financieras a consecuencia de falta de fondos.

Las políticas en este aspecto buscan resguardar y asegurar que la empresa cuente con los fondos necesarios para el oportuno cumplimiento de los compromisos que ha asumido.

EPV mantiene una política de liquidez consistente con una adecuada gestión de los activos y pasivos, buscando el cumplimiento puntual de los compromisos de cobro por parte de los clientes y optimización de los excedentes diarios. La política de pago a sus proveedores y acreedores es de 30 días.

La Empresa administra la liquidez para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de pago a la fecha de vencimiento.

Periódicamente se realizan proyecciones de flujos de ingresos y egresos y análisis de situación financiera, las que son utilizadas por la Tesorería de EPV como herramienta para planificar flujos y posibles situaciones de falta de liquidez, y por lo tanto, tomar las medidas necesarias.

Adicionalmente, la Empresa debe ajustar sus gastos al presupuesto asignado anualmente por la Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda (DIPRES), reportando en forma mensual su ejecución a ésta y al Sistema de Empresas Publicas (SEP).



**14. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

La composición de este rubro es la siguiente:

	<b>30-09-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cuentas por pagar comerciales	403.733	16.210
Otras cuentas por pagar	772.171	668.656
<b>Total</b>	<b>1.175.904</b>	<b>684.866</b>

14.1 Detalle de las principales Cuentas por pagar comerciales de la Empresa:

	<b>30-09-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Indra Sistemas Chile S.A.	224.956	-
Soc. Com. de Mont. Proy Electricos	28.675	-
Inter Con Security Systems Chile S.A.	24.867	-
Serv. Aseo y Jard. Maclean Ltda.	19.751	-
Compania de Seguros de Vida Camara S.A.	7.254	-
Hill Knowlton Strategies SPA	5.761	-
IPS Ingenieros Consultores Limitada	5.420	-
Chilquinta Energia S.A.	4.991	11.605
KPMG Auditores Consult Limitada	4.512	-
Jorge Luis Peña Garay	4.444	-
Otros	73.102	4.605
<b>Total</b>	<b>403.733</b>	<b>16.210</b>

14.2 Detalle de las principales Otras cuentas por pagar de la Empresa:

	<b>30-09-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Reconocimiento obligación Sistema T.I. (1)	366.806	377.180
IVA e impuestos de retención	217.269	110.699
Proceso erradicación	7.235	23.235
Retenciones al personal	29.220	1.620
Vacaciones Personal	151.641	155.922
<b>Totales</b>	<b>772.171</b>	<b>668.656</b>

(1) En el año 2011 la Empresa contrató el servicio de implementación del sistema SAP, con el proveedor Indra, el que generó una obligación para la empresa que se presenta en pasivos corrientes y no corrientes. La porción no corriente se registró inicialmente al valor presente de los pagos mensuales, usando una tasa anual de 2,71%. La medición posterior de esta obligación se efectúa utilizando el método de la tasa efectiva.

**15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS**

El detalle del rubro Otros pasivos no financieros, corriente y no corriente, es el siguiente:

<b>Corrientes</b>	<b>30-09-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$
Ingresos diferidos Terminal I (*)	2.311.121	2.287.047
Ingresos diferidos Terminal Pasajeros	13.307	13.307
Canon concesión Terminal I	1.881.142	0
Canon concesión Terminal Pasajeros	16.154	16.701
Canon concesión Z.E.A.L.	59.871	65.280
Ingresos diferidos Z.E.A.L.	19.744	19.744
<b>Total</b>	<b>4.301.339</b>	<b>2.402.079</b>

<b>No Corrientes</b>	<b>30-09-2012</b> M\$	<b>31-12-2011</b> M\$
Ingresos diferidos Terminal I	14.251.913	16.009.328
Ingresos diferidos Terminal Pasajeros	268.409	277.753
Ingresos diferidos Puerto Barón	59.649	59.651
Ingresos diferidos Z.E.A.L.	480.446	495.254
Reconocimiento obligación Sistema T.I.	495.290	772.332
<b>Total</b>	<b>15.555.707</b>	<b>17.614.318</b>

(\*) Durante el año 2012 se reconoció el ingreso a percibir por concepto de canon anual TPS por USD 15.882.323,00.-, quedando por devengar USD 3.970.581, 00.-

**16. PROVISIONES, CORRIENTE Y NO CORRIENTE**

El detalle del rubro provisiones por categoría es el siguiente:

**16.1 Otras provisiones**

	30-09-2012	31-12-2011
Otras provisiones a corto plazo	M\$	M\$
Indemnización por juicios	-	1.908
<b>Total</b>	-	<b>1.908</b>

**16.2 Provisiones por beneficios a los empleados**

Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	30-09-2012	31-12-2011
	M\$	M\$
Bono Incentivo funcionarios	126.211	90.000
Bono Incentivo P.G.A.	10.550	44.952
<b>Total</b>	<b>136.761</b>	<b>134.952</b>

Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	30-09-2012	31-12-2011
	M\$	M\$
Indemnización años de servicio	105.110	106.058
<b>Total</b>	<b>105.110</b>	<b>106.058</b>

El movimiento de las provisiones por categoría es el siguiente:

	01-01-2012	01-01-2011
Otras provisiones a corto plazo	30-09-2012	30-09-2011
	M\$	M\$
<b>Saldo inicial</b>	1.908	1.908
Incremento provisión	-	-
Reversos de provisión	(1.908)	-
Consumo de provisión	-	-
Otras variaciones	-	-
<b>Saldo final</b>	-	<b>1.908</b>

**16. PROVISIONES, CORRIENTE Y NO CORRIENTE, Continuación**

<b>Provisiones corrientes por beneficios a los empleados</b>	<b>01-01-2012 30-09-2012 M\$</b>	<b>01-01-2011 30-09-2011 M\$</b>
<b>Saldo inicial</b>	90.022	118.117
Incremento provisión	136.739	67.500
Reversos de provisión	(90.000)	(90.000)
Consumo de provisión	-	-
Otras variaciones	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>136.761</b>	<b>95.617</b>

<b>Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados</b>	<b>01-01-2012 30-09-2012 M\$</b>	<b>01-01-2011 30-09-2011 M\$</b>
<b>Saldo Inicial</b>	106.058	103.511
Incremento provisión	-	1.692
Reversos de provisión	10.970	-
Consumo de provisión	(10.970)	-
Otras variaciones	(948)	-
<b>Saldo Final</b>	<b>105.110</b>	<b>105.203</b>

**17. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES**

**17.1 Juicios en que la Empresa es parte demandada:**

Al 30 de septiembre de 2012 la Empresa mantiene los siguientes juicios:

**Litigios o probables litigios, judiciales o extrajudiciales, así como también reclamaciones y gravámenes, que individualmente pudieren representar una mínima exposición a una pérdida potencial.**

Los asuntos que reúnen estas condiciones y que afectan a Empresa Portuaria Valparaíso al 30 de septiembre de 2012 son los siguientes:

17.1.1 Causa Civil rol 3205-2010, del 2do. Juzgado Civil de Valparaíso. Demandante Hernán Palma Henríquez. Demanda indemnización de perjuicios derivados del lanzamiento de ocupantes ilegales en terrenos de propiedad de EPV. Causa en etapa de prueba.

17.1.2 Causa Civil rol 5362-2010, del 3er. Juzgado Civil de Valparaíso. Demandante Javier Valencia Stowhas. Demanda indemnización de perjuicios derivados del lanzamiento de ocupantes ilegales en terrenos de propiedad de EPV. Sentencia de primera instancia a favor de EPV. Pendiente vista recurso de casación en la forma y apelación.

**17. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES, Continuación**

**17.1 Juicios en que la Empresa es parte demandada, Continuación**

17.1.3 Causa Civil rol 4887-2009, del 3ro. Juzgado Civil de Valparaíso. Demandante Congregación Misionera Amor Divino. Demanda reconvenzional en juicio de lanzamiento por ocupación ilegal de terreno de EPV. Causa terminada con sentencia favorable. Pendiente lanzamiento.

17.1.4 Causa Civil rol 179-2011, del 1er. Juzgado Civil de Valparaíso. Demandante Congregación Misionera Amor Divino. Demanda indemnización de perjuicios, derivado del lanzamiento de ocupantes ilegales. Causa con sentencia favorable pendiente notificación y certificación de que la causa se encuentra ejecutoriada.

17.1.5 Causa Civil rol 4433-2010, del 5° Juzgado Civil de Valparaíso. Demandante Aros. Demanda indemnización de perjuicios, derivado del lanzamiento de ocupantes ilegales. Causa en período de prueba.

17.1.6 Causa Civil rol 6099-2010, del 3° Juzgado Civil de Valparaíso. Demandante Haydeé Barrios. Demanda indemnización de perjuicios derivado del lanzamiento de ocupantes ilegales. Causa en período de prueba.

17.1.7 Causa Civil rol 5885-2011, del 1° Juzgado Civil de Valparaíso. Demandante Catalina Riveros Durán. Demanda indemnización de perjuicios derivado del lanzamiento de ocupantes ilegales. Causa en período de discusión.

17.1.8 Recurso de protección rol 662-2012 caratulado Juan Miguel Angel Pizarro Bustos contra Empresa Portuaria Valparaíso. Recurso de protección interpuesto por trabajadores portuarios en contra del Acuerdo Final donde consta Programa de Mitigación Licitación Terminal 2. Con sentencia favorable para EPV. Se rechazó recurso pendiente a esta fecha plazo para interponer recurso de apelación.

17.1.9 Causa Laboral rit T-118-2012, del Juzgado del Trabajo de Valparaíso. Demanda de tutela dirigida en contra de Intercon como principal y EPV como subsidiario/solidario. Se trata del trabajador de Intercon Manuel Antonio Gallardo Toro. Se cita a las partes a audiencia de juicio para el día 08 de febrero de 2013.

17.1.10 Causa Laboral rit T-122-2012, del Juzgado del Trabajo de Valparaíso Tutela de de derechos fundamentales, en subsidio despido injustificado y pago de prestaciones, interpuesto por Hugo Daniel Huerta Oyarzún contra Intercon como principal y EPV como subsidiario/solidario. Se cita a las partes a audiencia de juicio para el día 22 de febrero de 2013.

17.1.11 Causa Laboral rit T-123-2012, del Juzgado del Trabajo de Valparaíso. Demanda Tutela de derechos fundamentales, en subsidio despido injustificado y pago de prestaciones, interpuesto por Jacqueline Verónica Rojas Adonis contra Intercon como principal y EPV como subsidiario/solidario. Se cita a las partes a audiencia de juicio para el día 20 de febrero de 2013.

17.1.12 Causa Laboral rit T-124-2012, del Juzgado del Trabajo de Valparaíso Tutela de de derechos fundamentales, en subsidio despido injustificado y pago de prestaciones, interpuesto por Manuel Jesús Araya Moncada contra Intercon como principal y EPV como subsidiario/solidario. Se cita a las partes a audiencia preparatoria para el día 29 de octubre de 2012 a las 9:00 hrs.

**17. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES, Continuación**

**17.2 Otras Demandas Civiles**

17.2.1 Demanda de Nulidad de Derecho Público rol 4986-2011, ante el 5° Juzgado Civil de Valparaíso. Demanda busca la nulidad del Contrato de Concesión y Arrendamiento con Plaza Valparaíso S.A. Pendiente sentencia en primera instancia.

A juicio de la Administración y de sus abogados las probabilidades de pérdidas de estos juicios son escasas.

**17.3 Juicios en que Empresa Portuaria Valparaíso es demandante**

17.3.1 EPV con Congregación, Rol 4887-09. Intimación del lanzamiento. Demanda reconventional rechazada. Pendiente lanzamiento

**17.4 Otras materias relevantes**

17.4.1 Empresa Portuaria Valparaíso es una persona jurídica de derecho público, constituida como empresa del Estado de Chile con estatuto legal propio, cual es la ley 19.542 de 1997. En consecuencia, Empresa Portuaria Valparaíso no es una sociedad anónima propiamente tal, sin perjuicio que por expresa disposición del artículo 44 de la ley 19.542, se rige por las normas establecidas para las sociedades anónimas abiertas.

17.4.2 Hasta el 30 de septiembre de 2012, Empresa Portuaria Valparaíso no ha realizado ninguna operación que pudiere considerarse del giro bancario o de intermediación de valores, tal como está definido en la Circular Conjunta N° 960 de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF) y la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) y en la circular N° 979 de esta última Superintendencia.

17.4.3 Hasta el 30 de septiembre de 2012, Empresa Portuaria Valparaíso no ha efectuado consultas genéricas o específicas de ningún tipo relacionadas con aplicabilidad de las prohibiciones contenidas en la Ley General de Bancos y en la Ley sobre Mercado de Valores, toda vez que no ha realizado ninguna de las operaciones del giro bancario que allí se describen ni ha inscrito valores en el registro correspondiente.

17.4.4 No existen trámites o procedimientos ante la SVS con respecto a incumplimientos de las normas indicadas en el número 5.2. y 5.3. anteriores.

17.4.5 Estado de las inscripciones, a nombre de la empresa, de títulos de propiedad sobre bienes inmuebles. En general, los inmuebles de la Empresa se encuentran, a la fecha del presente informe, inscritos a su favor en los Registros de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, con sus inscripciones vigentes, sin limitaciones, lo que se acredita mediante sendas inscripciones sustentadas en los decretos que determinaron los bienes que fueron traspasados a la Empresa y otros, mediante títulos traslaticios de dominio celebrados por la Empresa.

**17. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES, Continuación**

**17.5 Covenants**

En contrato de crédito entre Banco Crédito e Inversiones y Empresa Portuaria Valparaíso, en su cláusula sexta, se indica que "El Banco se entenderá facultado para exigir de inmediato y anticipadamente el pago de la totalidad del préstamo a que se refiere este instrumento, considerándose éste como de plazo vencido en los siguientes casos:

- a) Si "el deudor" incurriere en mora o retrasare el pago de una cualesquiera de las cuotas de capital y/o intereses estipulados.
- b) Si "el deudor" no cumple o retrasare el cumplimiento de una cualesquiera de las obligaciones, sean o no de pago, sin excepción alguna, que se especifican en este contrato o en cualquiera de los pagarés o colillas de prórroga que al efecto se suscriban con prescindencia de la causal que se invocare para dicho incumplimiento.
- c) Si "el deudor" incurriere en mora o simple retardo de cualquiera otra obligación que adeudare en el pasado o llegare a adeudar al "Banco", cualquiera sea su monto o naturaleza.
- d) Si "el deudor" dejare de pagar cualquier clase de impuestos, contribuciones o imposiciones previsionales o de salud de sus trabajadores.
- e) Si se solicitare la quiebra del "deudor" o se presentaren convenios judiciales o extrajudiciales por parte del "deudor" o de terceros.
- f) Si ocurriere cualquier hecho distinto a los anteriores que hagan notoria la insolvencia del "deudor".

Las normas de aceleración a que se refiere esta cláusula sexta serán aplicables de igual modo respecto de cualquiera de las circunstancias que aquí se mencionan y que afecten al "deudor" o a cualquiera de sus filiales.

Cualquiera fueren las causales de aceleración del crédito del Deudor, las obligaciones se considerarán de plazo vencido y devengarán en favor del Banco acreedor, el interés máximo convencional que la ley permita estipular para operaciones de esta naturaleza desde entonces hasta la fecha del pago total adeudado.

Al cierre de los ejercicios de los presentes estados financieros, la Empresa ha cumplido con todas las exigencias impuestas por el Banco Crédito e Inversiones, y no está en incumplimiento de ningún covenants.

**17. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES, Continuación**

**17.6 Garantías Directas**

Acreedor de la Garantía	Deudor		Tipo de Garantía	Activos		Saldos	
	Nombre	Relación		Tipo	Saldo M\$	30-09-2012 M\$	31-12-2011 M\$
EPV	Terminal Pacifico Sur Valparaiso	Clientes	Boletas en garantía (a)	-	-	7.524.568	7.553.311
EPV	Valparaiso Terminal de Pasajeros	Clientes	Boletas en garantía (b)	-	-	96.926	106.221
EPV	Valparaiso Terminal de Pasajeros	Clientes	Boletas en garantía (c)	-	-	216.633	237.406
EPV	Plaza Valparaiso S.A.	Clientes	Boletas en garantía (d)	-	-	1.033.573	1.132.683
EPV	Zeal Soc. Concesionaria S.A.	Clientes	Boletas en garantía (e)	-	-	1.476.627	1.570.312
EPV	Otros Varios	Clientes	Boletas en garantía	-	-	201.363	226.663
EPV	Otros Varios	Clientes	Depositos Bancarios	-	-	14.687	14.597
EPV	Otros Varios	Clientes	Vales Vista	-	-	2.391	2.541
EPV	Otros Varios	Proveedores	Boletas en garantía (f)	-	-	2.118.950	1.768.805
<b>Total</b>						<b>12.685.718</b>	<b>12.612.539</b>

(a) Corresponden a cuatro boletas de garantía, cuyo tomador corresponde a Terminal Pacífico Sur Valparaíso S.A., para garantizar el fiel cumplimiento de contrato de concesión, por US\$3.970.580,77 cada una, vigentes hasta el 30-04-2013.

(b) Corresponden a cuatro boletas de garantía, cuyo tomador corresponde a Valparaíso Terminal de Pasajeros S.A., para garantizar el fiel cumplimiento de contrato de concesión, por US\$51.146,25 cada una, vigentes hasta el 30-11-2012.

(c) Corresponde a una boleta de garantía, cuyo tomador corresponde a Valparaíso Terminal de Pasajeros S.A., para garantizar la obligación de habilitar Edificio Terminal Área Final, por un monto de US\$457.253,00 vigente hasta el 31-12-2012.

(d) Corresponden a seis boletas de garantía, cuyo tomador corresponde a Plaza Valparaíso S.A., para garantizar el fiel cumplimiento de contrato de concesión y arrendamiento proyecto de Puerto Barón, por un monto total de US\$2.181.592,00 vigentes hasta el 12-11-2012 y 09-01-2013.

(e) Corresponden a cuatro boletas de garantía, cuyo tomador corresponde a Zeal Sociedad Concesionaria S.A., para garantizar el eventual incumplimiento de contrato de concesión, por US\$189.557,00 cada una vigentes hasta 30-03-2013. Una boleta de garantía, cuyo tomador corresponde a Zeal Sociedad Concesionaria S.A., para garantizar el pago de los deducibles que posean los seguros establecidos en conformidad a lo señalado en el contrato, por UF 13.200,00 vigente hasta 31-05-2013. Dos boletas de garantía, cuyo tomador corresponde a Zeal Sociedad Concesionaria S.A., para garantizar segunda y tercera etapa de la construcción y habilitación de área opcional, por US\$921.005,00 y US\$808.090,00 cada una, vigentes hasta 31-03-2013.

(f) Corresponde a siete boletas de garantía cuyo tomador es Indra Chile S.A., para garantizar fiel cumplimiento de contrato, obligaciones laborales, desarrollo y mantención de programa, ampliación de contrato y correcta ejecución de servicios, desarrollo, provisión y mantención de sistema Zeal, dos con vencimiento a 31/10/2012 y 31/12/2012, dos con vencimiento a 31/01/2013, una con vencimiento a 31/03/2013, una con vencimiento a 30/10/2016 y una con vencimiento a 28/02/2017, una por un monto total USD\$10.000,00 y seis por un monto total de UF 61.546,37. Tres boletas de garantía cuyo tomador es Soc. Camino Nuevo para garantizar fiel cumplimiento de



**17. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES, Continuación**

**17.6 Garantías Directas, Continuación (f)**

obligaciones laborales, deducibles seguros contratados de reparación de la infraestructura y correcta ejecución de contrato obras, con vencimiento a 26/10/2012, 23/11/2012 y 23/02/2013 respectivamente por un monto total de UF 6.738,13.- y el resto corresponden a fiel cumplimiento de contrato y seriedad de ofertas.

**17.7 Pólizas de Seguros**

Acreedor de la Garantía	Deudor		Tipo de Garantía	Activos		Saldos	
	Nombre	Relación		Tipo	Saldo M\$	30-09-2012 M\$	31-12-2011 M\$
EPV	Zeal Soc. Concesionaria S.A.	Clientes	Polizas de Seguro (g)	-	-	28.141.825	27.771.272
EPV	Otros Varios	Clientes	Polizas de Seguro (h)	-	-	965.222	839.482
EPV	Otros Varios	Proveedores	Polizas de Seguro (i)	-	-	1.730.814	334.410
<b>Total</b>						<b>30.837.861</b>	<b>28.945.164</b>

(g) Corresponden a tres pólizas de seguro, cuyo tomador corresponde a Zeal Sociedad Concesionaria S.A., para garantizar riesgos físicos contra incendios, por un total de UF 1.220.682,00, vigentes hasta 13-09-2013. Una póliza de seguro, cuyo tomador corresponde a Zeal Sociedad Concesionaria S.A., para garantizar responsabilidad civil en etapa de operación por UF 25.000,00 en conformidad a lo señalado en el contrato concesión, vigente hasta 13-03-2013.

(h) Corresponden a pólizas por eventual no pago de servicios y por responsabilidad civil de los clientes de la empresa.

(i) Corresponden a una pólizas de responsabilidad civil, cuyos tomador es Indra Sistemas de Chile S.A. para cubrir responsabilidad civil, póliza de incendio, aliados y riesgos por daños materiales, por USD 3.000.000,00.- vigente hasta 31-03-2013.

## **18. PATRIMONIO**

### **18.1 Capital Social**

El capital de Empresa Portuaria Valparaíso al cierre de cada período asciende a M\$ 76.490.026.

El capital pagado corresponde al definido en el balance de apertura contenido en el Decreto Supremo Nro.221 del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones del 16 de septiembre de 1998.

### **18.2 Retiro de utilidades**

Empresa Portuaria Valparaíso, al ser una empresa 100 % propiedad del Estado de Chile se rige, para efectos de la distribución de sus utilidades, por el artículo 29° D.L. N° 1.263 de 1975, el cual señala que el Ministro de Hacienda, por decreto supremo, podrá ordenar el traspaso a rentas generales de la Nación de las utilidades netas que arrojen los balances patrimoniales anuales de las instituciones o empresas del Estado, determinadas según las normas establecidas por el Servicio de Impuestos Internos para el pago de los tributos correspondientes y aquellas instrucciones que tiene vigente la Superintendencia de Valores y Seguros.

Los decretos supremos mediante los cuales se ordenen en los traspasos de las utilidades de las instituciones o empresas del Estado, además de la firma del Ministro de Hacienda, deberá llevar la firma del Ministro del ramo correspondiente.

El detalle de las utilidades pagadas al Estado desde la creación de la Empresa hasta el 30 de septiembre de 2012 es el siguiente:

<b>AÑO</b>	<b>M\$</b>
2011	4.000.000
2005	3.000.000
2004	5.300.000
2003	1.600.000
2000	2.600.000
1999	295.795
<b>Total</b>	<b>16.795.795</b>

### **18.3 Gestión de Capital**

Empresa Portuaria Valparaíso es una persona jurídica de derecho público, constituida por Ley N°19.542 en diciembre de 1997 como empresa del estado con Patrimonio propio, de duración indefinida y se relaciona con el Gobierno por intermedio del Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones.

El Patrimonio esta conformado por el total de los activos y pasivos del Puerto de Valparaíso, incluidos los derechos emanados de las concesiones marítimas, asociados a los puertos y terminales de competencia de Empresa Portuaria Valparaíso, conforme a lo dispuesto en los artículos 6° y 7° transitorios de la ley 19.542 y en general, todos los bienes muebles e inmuebles y los derechos que adquieran a cualquier título.

**EMPRESA PORTUARIA VALPARAISO**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

al 30 de septiembre de 2012 y 2011

**19. INGRESOS Y GASTOS**

A continuación presentamos un detalle de las partidas que componen los rubros más significativos del estado de resultados:

**19.1 Ingresos ordinarios**

	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	01-01-2012 30-09-2012 M\$	01-01-2011 30-09-2011 M\$	01-07-2012 30-09-2012 M\$	01-07-2011 30-09-2011 M\$
<b>Ingresos Ordinarios</b>				
Canon TPS	5.819.516	5.320.411	2.517.963	1.897.639
Ingresos diferidos TPS	1.733.340	1.705.065	577.780	561.540
Canon VTP	79.048	66.316	24.943	20.898
Ingresos diferidos VTP	9.980	14.067	3.486	3.486
Tarifa Uso Puerto	3.781.185	4.005.199	1.130.944	1.288.268
Uso Muelle de la Nave	920.052	929.493	210.640	191.912
Concesión Z.E.A.L	601.904	775.960	201.201	324.984
Transferencia de pasajeros	22.353	20.775	-	-
Transferencia de carga	280.853	238.206	90.632	51.534
Usos de área	233.815	210.880	76.633	78.875
Otros servicios	177.754	242.585	43.322	55.289
Acopio	47.225	75.523	13.094	8.158
Almacenamiento	75.600	77.176	28.968	52.535
<b>Total</b>	<b>13.782.625</b>	<b>13.681.656</b>	<b>4.919.605</b>	<b>4.535.118</b>

**19.2 Otros ingresos, por Naturaleza**

	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	01-01-2012 30-09-2012 M\$	01-01-2011 30-09-2011 M\$	01-07-2012 30-09-2012 M\$	01-07-2011 30-09-2011 M\$
<b>Otros Ingresos</b>				
Devolución contribuciones años anteriores	-	984.531	-	-
Ingresos varios. Facturación	-	-	-	-
Indeminización seguros	-	4.104.719	-	4.104.719
Otros ingresos	86.989	20.812	35.221	13.488
<b>Total</b>	<b>86.989</b>	<b>5.110.062</b>	<b>35.221</b>	<b>4.118.207</b>

19. INGRESOS Y GASTOS, Continuación

19.3 Materias primas y consumibles utilizados

	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	01-01-2012 30-09-2012 M\$	01-01-2011 30-09-2011 M\$	01-07-2012 30-09-2012 M\$	01-07-2011 30-09-2011 M\$
<b>Materias primas y consumibles utilizados</b>				
Repuestos y accesorios	(3.658)	(10.176)	(1.794)	(5.585)
Material de oficina	(3.466)	(4.374)	(1.439)	(613)
Materiales varios	(5.548)	(3.758)	(2.136)	(196)
Combustible nacional	(6.636)	(5.234)	(2.237)	(1.823)
<b>Total</b>	<b>(19.308)</b>	<b>(23.542)</b>	<b>(7.606)</b>	<b>(8.217)</b>

19.4 Gastos por beneficio a los empleados

	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	01-01-2012 30-09-2012 M\$	01-01-2011 30-09-2011 M\$	01-07-2012 30-09-2012 M\$	01-07-2011 30-09-2011 M\$
<b>Gastos de personal</b>				
Sueldos y salarios	(1.397.604)	(1.308.012)	(483.365)	(444.885)
Beneficios a corto plazo empleados	(220.086)	(163.204)	(25.821)	(40.800)
Otros gastos de personal	(112.948)	(108.685)	(31.106)	(36.460)
<b>Total</b>	<b>(1.730.638)</b>	<b>(1.579.901)</b>	<b>(540.292)</b>	<b>(522.145)</b>

19.5 Gastos por depreciación y amortización

	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	01-01-2012 30-09-2012 M\$	01-01-2011 30-09-2011 M\$	01-07-2012 30-09-2012 M\$	01-07-2011 30-09-2011 M\$
<b>Gastos por depreciación y amortización</b>				
Depreciación Muebles y enseres	7.299	6.671	2.433	2.495
Depreciación Equipos computacionales	9.249	8.850	3.047	3.054
Depreciación Otros Activos Fijos	229	207	73	53
Depreciación Otras Construcciones y Obras	503.848	503.847	167.949	167.949
Depreciación Construcciones y Edificaciones	122.151	122.152	40.717	40.718
Depreciación Instalaciones redes y plantas	125.908	122.369	42.020	41.205
Depreciación Obras de Infraestructura Portuaria	294.032	294.032	98.011	98.011
Depreciación Vehículos	2.322	1.945	746	648
Depreciación Maquinarias y equipos	13.600	14.451	4.540	4.865
Depreciación Equipos de comunicación	5.000	5.152	1.681	1.791
Depreciación Herramientas menores	110	153	35	51
Amortización Programas informáticos	332.559	-	77.297	-
<b>Total</b>	<b>1.416.307</b>	<b>1.079.829</b>	<b>438.549</b>	<b>360.840</b>

19. INGRESOS Y GASTOS, Continuación

19.6 Otros gastos, por Naturaleza

	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	01-01-2012 30-09-2012	01-01-2011 30-09-2011	01-07-2012 30-09-2012	01-07-2011 30-09-2011
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Otros gastos, por Naturaleza</b>				
Servicios por terceros	(2.215.427)	(1.962.059)	(835.041)	(768.298)
Gastos procesos de licitación TPS	(39.497)	(39.085)	(27.810)	(13.028)
Gastos procesos de licitación VTP	(9.389)	(9.389)	(3.130)	(3.130)
Impuestos y contribuciones	(1.362.362)	(1.309.888)	(476.062)	(442.226)
Tarifa uso puerto cancelado a VTP	(185.538)	(172.509)	-	-
Servicios públicos	(173.426)	(186.742)	(44.375)	(53.699)
Pasajes y viáticos	(15.579)	(14.235)	(5.110)	(2.984)
Varios	(89.930)	(168.568)	(53.061)	(63.708)
<b>Total</b>	<b>(4.091.148)</b>	<b>(3.862.474)</b>	<b>(1.444.589)</b>	<b>(1.347.073)</b>

19.7 Ingresos financieros

	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	01-01-2012 30-09-2012	01-01-2011 30-09-2011	01-07-2012 30-09-2012	01-07-2011 30-09-2011
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Ingresos financieros</b>				
Intereses por inversiones	515.288	521.839	159.809	211.698
<b>Total</b>	<b>515.288</b>	<b>521.839</b>	<b>159.809</b>	<b>211.698</b>

19.8 Costos Financieros

	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	01-01-2012 30-09-2012	01-01-2011 30-09-2011	01-07-2012 30-09-2012	01-07-2011 30-09-2011
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Costos financieros</b>				
Intereses por crédito bancario	(308.093)	(415.334)	(92.754)	(136.233)
Intereses por contrato implementación T.I.	(18.761)	-	(5.959)	-
<b>Total</b>	<b>(326.854)</b>	<b>(415.334)</b>	<b>(98.713)</b>	<b>(136.233)</b>

**19. INGRESOS Y GASTOS, Continuación**

**19.9 Diferencias de cambio**

	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	01-01-2012 30-09-2012 M\$	01-01-2011 30-09-2011 M\$	01-07-2012 30-09-2012 M\$	01-07-2011 30-09-2011 M\$
<b>Diferencias de cambio</b>				
Ingresos VTP y ZEAL	10.870	(10.034)	-	(10.719)
Variación tipo de cambio canon TPS	44.051	-	73.260	-
Variación tipo de cambio forward	132.240	-	109.122	-
Variación tipo de cambio, crédito bancario BCI	28.129	-	594.484	-
<b>Total</b>	<b>215.290</b>	<b>(10.034)</b>	<b>776.866</b>	<b>(10.719)</b>

**19.10 Resultado por unidades de reajuste**

	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	01-01-2012 30-09-2012 M\$	01-01-2011 30-09-2011 M\$	01-07-2012 30-09-2012 M\$	01-07-2011 30-09-2011 M\$
<b>Resultado por unidades de reajuste</b>				
Variación UF crédito bancario BCI	(68.663)	(292.570)	-	(60.572)
Pagos Provisionales Mensuales	(33.255)	8.598	(347)	5.209
Seguros	3.353	(25.824)	492	(4.951)
Obligaciones proyecto T.I.	(94.581)	-	(16.496)	-
Variación UF IAS	(9.474)	-	(290)	-
<b>Total</b>	<b>(202.620)</b>	<b>(309.796)</b>	<b>(16.641)</b>	<b>(60.314)</b>

## **20. MEDIO AMBIENTE**

Empresa Portuaria Valparaíso, con fecha 18 de junio de 2012, suscribió el contrato de asesoría Nro 18/2012, para realizar un análisis ambiental de las nuevas alternativas de ampliación del Terminal N°2, incorporando el cambio de legislación ambiental aplicable al proyecto.

El costo total del contrato asciende a UF 200.

Se debe hacer presente que el estudio que se contrata, en el marco del contrato antes indicado, es de carácter referencial, para que el futuro Concesionario del Terminal N°2 de Puerto Valparaíso, pueda dimensionar las implicancias ambientales del proyecto. Se indica lo anterior pues, es el Concesionario quien deberá asumir el riesgo de tramitación de permisos y el de construcción del proyecto.

## **21. CONCESIONES PORTUARIAS**

Con fecha 10 de abril del 2012, el Directorio de la Empresa Portuaria Valparaíso (EPV) ha dado por aprobada la Memoria Explicativa y las Bases de licitación para la Concesión Portuaria del Frente de Atraque N° 2 de Puerto Valparaíso.

El período del proceso de venta de las bases de licitación ha comenzado el 30 de abril del presente año y su duración es hasta 35 días antes de la recepción de ofertas.

A la fecha, los interesados han comprado las bases, firmando un acuerdo de confidencialidad con EPV y han procedido a realizar consultas de acuerdo lo que dispone el cronograma del proceso.

El proceso considera, preliminarmente tres procesos de consultas y respuestas, que se llevarán a cabo en los meses de Julio, Septiembre y Noviembre.

EPV ha dispuesto dos Proyectos Referenciales de Inversión (PRI) que los licitantes deberán escoger con cual ofertar. No obstante, los licitantes tendrán la opción de presentar Proyectos Referenciales de Inversión alternativos a los propuestos por EPV, los cuales serán evaluados durante el proceso y se deberán aprobar o rechazar pudiendo ser un proyecto referencial adicional. Todo lo anterior, en un período de 42 días anteriores a la fecha de recepción de ofertas.

La fecha de Recepción de ofertas se ha actualizado para el 20 de diciembre del 2012.

La concesión portuaria consiste en la construcción, mantenimiento y operación de un terminal multipropósito monoperado, con vocación de carga contenedorizada, con una capacidad aproximada de MM 1,1 TEUs, lo que en un plazo de 11 años, duplicará la capacidad actual del puerto. El plazo de la licitación es de 30 años sin posibilidad de extensión.

EPV ha resuelto, además, interponer una consulta al Tribunal de Defensa de la Libre Competencia (TDLC) con el objeto de levantar las restricciones de integración horizontal, de modo que se permita la participación de los operadores incumbentes (actuales operadores portuarios en la región de Valparaíso: TPSV, STI y PC) en dos frentes de la región, pues estima, entre otros argumentos, que la presencia de tres operadores da cuenta de competencia suficiente en el mercado.

**21. CONCESIONES PORTUARIAS, Continuación**

El TDLC, ha dictaminado que EPV podrá continuar con su proceso de licitación, sin embargo, no podrá recibir ofertas mientras la consulta no se haya resuelto, cuestión que de todos modos es mencionado en las bases del proceso en la sección 2.14 de las mismas.

EPV propone dos proyectos referenciales de inversión, sin embargo, se da la posibilidad a los licitantes de aportar sus propios proyectos, los que serán revisados y evaluados por EPV durante el proceso.

La fecha de recepción de ofertas es el 16 de noviembre del año 2012.

**22. HECHOS POSTERIORES**

Desde el 01 de octubre de 2012 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos significativos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar la adecuada presentación y/o interpretación de los mismos