INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Correspondientes a los periodos terminados

Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

CONTENIDO

Estado de Situación Financiera clasificado
Estado de Cambio en el Patrimonio
Estado de Resultados por Función
Estado de Resultados Integrales
Estado de Flujos de Efectivo Método Directo
Notas explicativas a los Estados Financieros

M$ - Miles de Pesos Chilenos

INDICE **Pág.**

Estado de situación financiera clasificado	1
Estado de cambio en el patrimonio	3
Estado de resultados por función	4
Estado de resultados integral	5
Estados de flujos de efectivo método directo	6
Nota 1 Información General	7
Nota 2 Bases de presentación y marco regulatorio	9
Nota 3 Políticas Contables Significativas	12
Nota 4 Administración del Riesgo Financiero	20
Nota 5 Estimación y Criterios Contables	21
Nota 6 Efectivo y Efectivo Equivalente	22
Nota 7 Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar	24
Nota 8 Saldos y Transacciones con partes relacionadas	25
Nota 9 Propiedad, Planta y Equipo	27
Nota 10 Deterioro de Propiedades, Plantas y Equipos y Propiedades de Inversión:	28
Nota 11 Propiedad de Inversión	29
Nota 12 Impuesto a la Renta e Impuestos Diferidos	30
Nota 13 Otros activos no financieros, no corrientes	34
Nota 14 Arrendamiento Financiero	34
Nota 15 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	35
Nota 16 Provisiones	35
Nota 17 Otros pasivos no financieros corrientes	36
Nota 18 Patrimonio Neto	36
Nota 19 Ganancias / Pérdidas por acción	37
Nota 20 Ingresos	38

Nota 21 Costo de Ventas 39

Nota 22 Gastos 40

Nota 23 Contingencias y Restricciones 40

Nota 24 Información por segmento 41

Nota 25 Medio Ambiente 41

Nota 26 Utilidad líquida disponible 42

Nota 27 Hechos Posteriores 42

INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011.

ACTIVOS	Número Nota	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	149.295	170.358
Otros activos no financieros corrientes		2.114	347
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	10.726	11.364
Activos por impuestos corrientes	12	3.276	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		**165.411**	**182.069**
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos intangibles distintos de plusvalía		2.275	3.150
Propiedad, planta y equipo	9	81.283	81.393
Propiedad de inversión	11	82.456	85.430
Activos por Impuestos diferidos	12	3.123	2.086
Otros activos no financ. no ctes.	13	36.000	-
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		**205.137**	**172.059**
TOTAL ACTIVOS		**370.548**	**354.128**

INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011.

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Número Nota	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros corrientes	14	5.662	21.308
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	60.407	26.533
Pasivo por impuestos corrientes	12	-	18.157
Otros pasivos no financieros corrientes	17	10.866	10.025
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		**76.935**	**76.023**
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corriente	14	-	5.661
Pasivos por Impuestos diferidos	12	10.590	6.811
Provisiones por benef. a los empleados, no cte.	16	9.804	6.246
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		**20.394**	**18.718**
TOTAL PASIVOS		**97.329**	**94.741**
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	18	119.196	119.196
Otras reservas		40.590	40.590
Ganancias acumuladas		113.433	99.601
TOTAL PATRIMONIO NETO		**273.219**	**259.387**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		**370.548**	**354.128**

INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO

Correspondiente al periodo terminado al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO	Capital Emitido	Otras Reserva	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Patrimonio Total
	M$	M$	M$	M$
Saldo inicial periodo actual 01/01/2012	**119.196**	**40.590**	**99.601**	**259.387**
Saldo inicial reexpresado	**119.196**	**40.590**	**99.601**	**259.387**
Cambios				
Ganancia	-	-	390.832	390.832
Dividendos	-	-	(377.000)	(377.000)
Cambios en patrimonio	**-**	**-**	**13.832**	**13.832**
Saldo final periodo 31/12/2012	**119.196**	**40.590**	**113.433**	**273.219**
Saldo Inicial Periodo Actual 01/01/2011	**119.196**	**40.590**	**48.212**	**207.998**
Saldo inicial reexpresado	**119.196**	**40.590**	**48.212**	**207.998**
Cambios				
Ganancia	-	-	363.389	363.389
Dividendo	-	-	(312.000)	(312.000)
Cambios en patrimonio	**-**	**-**	**51.389**	**51.389**
Saldo final periodo 31/12/2011	**119.196**	**40.590**	**99.601**	**259.387**

INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

Correspondiente al periodo terminado al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN	Nº	31.12.2012	31.12.2011
	Nota	M$	M$
Ingresos de actividades ordinarias	20	694.376	651.380
Costo de ventas	21	(203.748)	(201.091)
Gasto de administración	22	(85.784)	(75.685)
Ganancia Bruta		**404.844**	**374.604**
Otros ingresos, por función	20	14.161	8.349
Ingresos financieros		8.757	5.536
Gasto financiero		(2.688)	(4.472)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		**425.074**	**384.017**
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	12	(34.242)	(20.628)
Ganancia (pérdida) de actividades continuadas		390.832	363.389
Ganancia (Pérdida)		**390.832**	**363.389**
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		390.832	363.389
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no Controladoras		-	-
Ganancias (pérdidas)		390.832	363.389
Ganancia por acción			
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuas	19	300,64	279,53
Ganancias (pérdidas) básicas por acción		**300,64**	**279,53**
Ganancia por acción diluidas		-	-
Ganancia (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		-	-
Ganancia (pérdida) diluida por acción		**-**	**-**

INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS POR INTEGRAL

Correspondiente al periodo terminado al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL	31/12/2012	31/12/2011
	M$	M$
Ganancia (pérdida)	390.832	363.389
Resultado integral atribuible a:		
Ganancia (pérdida) integral, atribuible a los propietarios de la controladora	390.832	363.389
Ganancia (pérdida) integral atribuible a participaciones no Controladas	-	-
Resultado integral atribuible a participaciones controladoras	390.832	363.389

INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	Número Nota	31-12-2012 M$	31/12/2011 M$
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		827.611	779.293
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(290.148)	(219.824)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(98.023)	(86.236)
Otros Pagos por actividades de operación		(66.345)	(63.873)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) operaciones		**373.095**	**409.360**
Intereses pagados		(2.688)	(4.472)
Intereses recibidos		8.757	5.536
Otros ingresos		14.161	8.340
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) otras actividades de operación		**20.230**	**9.404**
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		**393.325**	**418.764**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversiones			
Compra de propiedades, planta y equipo		(37.213)	(29.477)
Compras de activos intangibles		(175)	-
Anticipo de efectivos y préstamos concedidos a terceros			-
Flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de inversión		**(37.388)**	**(29.477)**
Flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de inversión			
Dividendos pagados	18	(377.000)	(312.000)
Flujos de efectivo de (utilizados en) actividades de financiación		**(377.000)**	**(312.000)**
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes al efectivo		(21.063)	77.287
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo, estado de flujos de efectivo, saldo inicial	**6**	**170.358**	**93.071**
Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del ejercicio	**6**	**149.295**	**170.358**

INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A., fue constituida como sociedad limitada, mediante Escritura Pública con fecha 16 de junio de 1972, ante el Notario de Santiago, Alfredo Astaburuaga Gálvez. Con fecha 18 de mayo de 1979, se modificó el tipo de sociedad y nombre de la misma, transformándose en Sociedad Anónima Abierta y denominándose "Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A.", encontrándose inscrita en el registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el N°0118 de fecha 19 de agosto de 1982.

El objeto de la sociedad es la administración y explotación de estacionamientos de automóviles con R.U.T 82.038.300-1, domiciliada en calle Miraflores Nº 235, comuna de Santiago, Chile.

Propiedad y control de la compañía

Al 31 de Diciembre de 2012, el capital accionario de la sociedad, dividido en 1.300 de acciones suscritas y pagadas, estaba distribuido entre 346 Accionistas.

De acuerdo a lo establecido en la norma de carácter general Nº 30 de la Superintendencia de Valores y Seguros, informamos a continuación el nombre de los 12 mayores Accionistas de la Sociedad, número de acciones que poseen y el porcentaje de participación al 31 de Diciembre de 2012

Nº	Nombre	Número de acciones suscritas y pagadas	% de propiedad
1	Inversiones Tres Marías S.A.	89	6,85%
2	Viveros Vargas, Marcela	79	6,08%
3	Inmobiliaria Costanova Ltda.	79	6,08%
4	Inversiones Von Teuber Viveros Ltda	71	5,46%
5	Von Teuber Lizana Mauricio	69	5,31%
6	Larrain Vial S.A. Corredora de Bolsa	51	3,92%
7	Prado Lavín, Ignacio	42	3,23%
8	Lavín Sotomayor, María del Pilar	37	2,85%
9	Valenzuela Alcalde M. Hortencia	34	2,62%
10	Inversiones LM Ltda.	25	1,92%
11	Colli Pey, Mara	24	1,85%
12	Von Teuber Viveros Alejandro.	23	1,77%

Declaramos que la sociedad no tiene controlador.

Directorio

La Compañía es administrada por un directorio de cinco miembros elegidos por la Junta Ordinaria de Accionistas.

Ejecutivos

La Sociedad tiene un Gerente General designado por el Directorio. El esquema jerárquico de la plana ejecutiva es el siguiente:

Gerente General, Sr. Carlos Blanco Plummer, Rut: 7.015.434-K. Empresario.
Contador General, Sr. Luis Alberto Ferrier Jordán.
Encargado de Operaciones, Sr. Bernardo Arrieta Espinoza.
Encargado de Acciones, Sra. Alejandra San Martín Jimenez
Encargada de Contabilidad, Sra. Mirta Pereira Cancino.

Personal

El personal que trabaja en Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A. es de 15 personas en el periodo 2012, los cuales se desglosan de la siguiente manera:

Administración	4 personas
Cajeras	2 personas
Vigilantes	6 personas
Nochero	1 persona
Aseadores	2 personas
Total	**15 personas**

Asesor legal

- Sr. Eduardo Urrejola Montenegro.

2. BASES DE PRESENTACIÓN Y MARCO REGULATORIO

a) **Bases de presentación de estados financieros**

Los presentes estados financieros de la sociedad se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, cuya responsabilidad es de la sociedad, requiere efectuar ciertas estimaciones contables y que la administración ejerza su juicio al aplicar las políticas y normas contables.

Los estados financieros se presentan en miles de pesos chilenos y se han preparado a partir de los registros contables de Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A., presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de acuerdo a la convención del costo histórico, para Propiedades, Plantas y Equipos, utilizando dicho valor como costo histórico inicial (NIIF 1). Dicha normativa (NIIF) ha sido aprobada e impulsada por la Superintendencia de Valores y Seguros, para ser adoptada por las sociedades inscritas en el Registro de Valores, en oficio circular Nº368 del 16 de Octubre de 2006.

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del cada periodo, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo que se han producido en la sociedad.

La fecha de transición de la sociedad fue el 01 de enero de 2009. La fecha de adopción de las NIIF, es el 01 de enero de 2010.

Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

Estos Estados Financieros de Inmobiliaria Central de Estacionamiento Agustinas S.A. han sido aprobado por su Directorio, quedando la administración facultada para su publicación. Los Estados Financieros reflejan razonablemente la situación financiera, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo de Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A. al 31 de Diciembre de 2012 y 2011.

b) **Moneda funcional**

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (Moneda funcional) según lo establece la NIC 21, los estados financieros se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad y que fue evaluado en un estudio efectuado por la administración e informado a la Superintendencia de Valores y Seguros.

c) **Nuevos pronunciamientos contables**

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Enmiendas a NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIC 12 Impuestos diferidos	1 de enero de 2012
NIIF1 Presentación de Estados financieros	1 de julio de 2012

La aplicación de esta norma no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIIF 9, Instrumentos Financieros	1 de enero de 2015
NIIF 10, Estados Financieros Consolidado	1 de enero de 2013
NIIF 11, Acuerdos Conjuntos	1 de enero de 2013
NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades	1 de enero de 2013
NIC 27 (2011), Estados Financieros Separados	1 de enero de 2013
NIC 28 (2011), Inversiones en asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2013
NIIF 13, Mediciones de Valor Razonable	1 de enero de 2013
Enmiendas a NIIFs	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIC 1, Presentación de Estados Financieros – Presentación Componentes de Otros Resultados Integrales	1 de julio de 2012
NIC 19, Beneficios a los empleados (2011)	1 de enero de 2013
NIC 32, Instrumentos Financieros: Presentación - Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros	1 de enero de 2014.
NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones-Modificaciones a revelaciones acerca de neteo de activos y pasivos financieros	1 de enero de 2013
NIIF 10 NIIF12-Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones de Participación en Otras Entidades-Guías para la transición.	1 de enero de 2013
Entidades de Inversión-Modificaciones a NIIF 10, Estados Financieros Consolidados; NIIF12 Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades y NIC 27 Estados Financieros Separados.	1 de enero de 2014

Nuevas Interpretaciones	**Fecha de aplicación obligatoria**
CINIIF 20, Costos de Desbroce en la Fase de Producción de una Mina de Superficie	1 de enero de 2013

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

En el estado de situación financiera, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

b) Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los Estados financieros no se compensan ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea un reflejo del fondo de la transacción.

c) Propiedades, plantas y equipos.

Los ítems de propiedad, planta y equipo son medidos al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. El costo de propiedad, planta y equipo al 01 de enero del 2009, fecha de transición a NIIF corresponde al valor de los activos al 31 de diciembre de 2008, esto de acuerdo a las excepciones permitidas en el proceso de adopción de la NIIF N°1.

El costo incluye gastos que han sido atribuidos directamente a la adquisición del activo. Cuando partes de un ítem de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas como ítems separados (componentes importantes) de propiedad, planta y equipos.

Las ganancias o pérdidas generadas en la venta de un ítem de propiedad, planta y equipo son determinados comparando los procedimientos de las ventas con los valores en libros de propiedad, planta y equipo y son reconocidas netas dentro de “otros ingresos” en el resultado.

La depreciación es reconocida en el resultado en base a depreciación lineal sobre las vidas útiles de cada parte de un ítem de propiedad, planta y equipo. Los activos arrendados son depreciados en el periodo más corto entre el arriendo y sus vidas útiles, a menos que sea seguro que la sociedad obtendrá la propiedad al final del periodo de arriendo.

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

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

- **Depreciación.**

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

Grupo de activos	**Años de Vida útil estimada**
Construcciones e infraestructura	20 a 70
Instalaciones	4 a 5
Maquinarias y equipos	5 a 10
Otras propiedades, plantas y equipos	2 a 10

La depreciación de las propiedades, plantas y equipos en construcción comienza cuando los bienes están en condiciones de ser utilizados.

d) Propiedades de inversión.

Se reconoce como propiedades de inversión los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que son mantenidas para explotarlos en régimen de arriendo o bien para obtener una ganancia en su venta como consecuencia de los aumentos que se produzcan en el futuro de los respectivos precios de mercado. Estos activos no son utilizados en las actividades y no están destinados para uso propio.

Inicialmente son valorizados a su costo de adquisición, que incluye el precio de adquisición más los gastos incurridos que sean asignables directamente.

Posteriormente se valorizan a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y las eventuales provisiones acumuladas por deterioro de su valor.

Los terrenos son registrados de forma independiente de los edificios o instalaciones y se entiende que tienen una vida útil infinita, por lo tanto, no son objeto de depreciación.

- **Depreciación.**

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

Grupo de activos	**Años de Vida útil estimada**
Construcciones e infraestructura	20 a 70
Instalaciones	4 a 5

e) Activos intangibles.

La sociedad mantiene bajo este concepto programa informático, adquiridos, que se capitalizan sobre la base de los costos en que se han incurrido, estos costos se amortizaran durante su vida útil estimada de 3 a 5 años.

f) Deterioro del Valor de Activos.

La Sociedad evalúa en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de deterioro del valor registrado de los activos. En caso de existir algún indicio, se estima el valor recuperable de los citados activos con el objetivo de determinar el deterioro de valor sufrido. Las pruebas de deterioro son realizadas con una periodicidad mínima anual o cuando existan indicios de que el activo ha sufrido una pérdida de valor.

g) Gastos de investigación y desarrollo.

La sociedad no posee gastos de investigación y desarrollo, pero de existir se presentarán de acuerdo a los criterios establecidos en la NIC Nº 36.

Los gastos de investigación se reconocen como un gasto cuando se incurren en ellos.

h) Costos por intereses.

La sociedad no ha activado costos por intereses, pero de existir para la construcción de cualquier activo calificado se capitalizarán durante el período de tiempo que sea necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende.

Otros costos por intereses se registran directamente en resultados (gastos).

La tasa de interés utilizada será la correspondiente a la financiación específica o, de no existir, la tasa media de financiación con la que se realice la inversión.

i) Activos financieros.

La sociedad no tiene activos financieros de esta categoría, pero de existir se clasificarán de acuerdo a los criterios establecidos en la NIC Nº 39. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

j) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

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

k) Efectivo y equivalentes al efectivo.

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias y el saldo invertido en Fondos Mutuos.

En el estado de situación financiera, los sobregiros se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

l) Capital social.

El capital social está representado por acciones ordinarias y se clasifican como patrimonio neto.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

Los dividendos sobre acciones ordinarias se reconocen como menor valor del patrimonio cuando son aprobados.

m) Proveedores.

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

n) Obligaciones con bancos e instituciones financieras.

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida útil de la deuda de acuerdo al método de la tasa efectiva. Los recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes a menos que la sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del Estado de Situación.

o) Otros Pasivos no financieros corrientes.

La Sociedad tiene formando parte del pasivo corriente, en el rubro “otros pasivos no financieros corrientes” los ingresos percibidos por adelantado correspondientes principalmente al arriendo de espacios público a empresa de telecomunicaciones por entregar al cierre de cada uno de los periodo informados.

Esto ingresos anticipados se reconocen como ingreso de actividades ordinarias dentro de los meses siguientes al cierre de cada periodo en los que corresponde la entrega del servicio.

p) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

i) Impuesto a la Renta:

Los activos y pasivos tributarios para el periodo actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas de impuesto y las leyes tributarias usadas para computar el monto son las que son promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

ii) Impuesto Diferido

El Impuesto Diferido es presentado usando el método de pasivos sobre diferencias temporales a la fecha del estado de situación financiera entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores libro para propósitos de reporte financiero.

El valor libro de los activos por impuesto diferido es revisado a la fecha del estado de situación financiera y reducido en la medida que ya no sea probable que habrá suficientes utilidades imponibles disponibles para permitir que se use todo o parte del activo por impuesto diferido. Los activos por Impuesto Diferido no reconocidos son reevaluados a cada fecha del estado de situación financiera y son reconocidos en la medida que sea probable que las utilidades imponibles futuras permitan que el activo por impuesto diferido sea recuperado.

El impuesto diferido relacionado con partidas reconocidas directamente en patrimonio es reconocido en patrimonio y no en el estado de resultados.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre el Estado de Situación tributario y el Estado de Situación financiero.

.

q) Vacaciones del personal por pagar.

La sociedad constituye un pasivo por los feriados legales devengados por el personal de planta vigente al cierre de cada estado financiero, que tengan derecho a este beneficio, de acuerdo a la legislación laboral vigente.

Este pasivo se clasifica dentro del pasivo corriente, en el rubro otras provisiones a corto plazo.

r) Provisiones.

Las provisiones se reconocen cuando la sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, o bien, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la sociedad

s) Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la prestación de servicios en el curso ordinario de las actividades de la sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

La sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades que realiza la sociedad.

i) Ventas de servicios

Los ingresos derivados de la prestación de servicios, se reconocen en función a la modalidad tarifaria mensual, por hora y/o por día de acuerdo tarifas estipuladas en el contrato a medida que se realizan las horas del personal y se incurre en los gastos directos.

ii) Ingresos y gastos financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos generados en inversiones en fondos mutuos, dichas inversiones han sido clasificadas como "inversiones mantenidas para negociar", es por esto son valorizadas a su valor razonable (valor de la cuota) reconociendo los cambios en dicho valor razonable en los resultados de cada periodo.

Los gastos financieros están compuestos por gastos por intereses por financiamiento, ya sean estos préstamos bancarios como así también los intereses de la deuda por leasing.

Todos los gastos financieros son reconocidos en el resultado usando el método del tipo de interés efectivo.

iii) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

t) Arrendamientos financieros.

Los arriendos de activo fijo cuando se tiene una porción significativa de todos los riesgos y ventajas derivados de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento.

Las obligaciones por arrendamiento, netas de intereses diferidos, se incluyen en otras cuentas a pagar a corto y largo plazo dependiendo de su vencimiento. Los intereses se cargan en el estado de resultados durante el período de arrendamiento de forma que se obtenga una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo. El activo adquirido en régimen de arrendamiento financiero se registra en el Activo Fijo y deprecia durante su vida útil.

u) Distribución de dividendos.

De acuerdo a las políticas establecidas por la sociedad, la distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo al cierre de cada período en los estados financieros, en función de la política de dividendos acordada por Junta de Accionistas.

v) Información financiera por segmentos operativos.

La Sociedad dispone de sólo un segmento de negocios, asociado a su giro principal.

w) Medio ambiente.

Este gasto es aquel cuya finalidad es minimizar el impacto medioambiental, su protección o mejora, teniendo en cuenta la naturaleza, políticas y regulaciones de las actividades desarrolladas por la sociedad.

4. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

a) Riesgo de créditos.

La exposición de la sociedad al riesgo de crédito es atribuible a la pérdida financiera originado en el hecho que un cliente no cumpla con sus obligaciones, explicada principalmente por los deudores por ventas.

b) Riesgo de liquidez.

La Sociedad se encuentra en riesgo de liquidez cuando no pueda hacer frente a sus obligaciones financieras en los plazos comprometidos. Para hacer frente al riesgo de liquidez, la sociedad debe orientar sus esfuerzos en la mantención de recursos líquidos disponibles, pudiendo hacer frente a las necesidades de la operación de una manera adecuada.

Al respecto, de manera permanente se efectúan proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera, del entorno económico y del mercado de la deuda, de manera que en caso de ser necesario, contratar nuevos créditos o reestructurar los existentes a plazos coherentes con la generación de flujos.

c) Riesgo de mercado.

Corresponde al riesgo que puede afectar a la sociedad por los cambios en los precios de mercado, los que afectará la utilidad o el valor de los instrumentos financieros que mantiene la sociedad.

La empresa no tiene exposición al riesgo de mercado ya que no cuenta con activos o pasivos que se valoricen de acuerdo a precios de mercado (tasas de interés, tasas de cambio, precios de acciones u otros).

5. ESTIMACIÓN Y CRITERIOS CONTABLES

La preparación de estos estados financieros de la sociedad, de acuerdo con norma internacional, requiere que se realicen suposiciones y estimaciones que afectan a los importes de los activos y pasivos registrados, la presentación de activos y pasivos contingentes al final del período o ejercicio, así como a los ingresos y gastos reconocidos a lo largo del período, según corresponda.

Los resultados actuales podrían diferir dependiendo de las estimaciones realizadas.

Determinadas estimaciones contables son consideradas críticas si:

- La naturaleza de las estimaciones y suposiciones es material debido a los niveles de subjetividad y a los juicios necesarios para la contabilización de asuntos con gran incertidumbre o bien por la propensión de dichos asuntos a variar.

- El impacto de las estimaciones y suposiciones en la situación financiera o la actuación operativa es material.

a) Provisiones por litigios y otras contingencias:

El costo final de la liquidación de denuncias y litigios puede variar debido a estimaciones basadas en diferentes interpretaciones de las normas, opiniones y evaluaciones finales de la cuantía de daños y perjuicios. Por tanto, cualquier variación en circunstancias relacionadas con este tipo de contingencias, podría tener un efecto significativo en el importe de la provisión por contingencias registrada.

6. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

a) Clases de efectivo y equivalente al efectivo.

La composición del efectivo y equivalente al efectivo al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

Detalle	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Efectivo en caja (fondos fijos)	3.900	2.375
Saldos mantenidos en cuentas corrientes bancarias	43.932	12.116
Inversión de excedentes en fondos mutuos	101.463	155.867
Saldos	**149.295**	**170.358**

A la fecha de los presentes estados financieros no existen diferencias entre el monto de efectivo y efectivo equivalente registrados en el estado de situación financiera y el estado de flujo de efectivo.

b) Efectivo equivalente al efectivo.

A la fecha de los estados financieros, la Sociedad mantiene inversiones de corto plazo que se valorizan a valor razonable con cambios en resultados. Se trata de colocaciones en el mercado financiero como fondos mutuos, los que para efectos de clasificación se registran como efectivo equivalente, tanto para el Estado de Situación como para el Estado de Flujos de Efectivo.

INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

El detalle de los fondos mutuos al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Al 31 de Diciembre de 2012:

Entidad	Moneda de Origen	Cantidad de cuotas al cierre	Valor Cuota al cierre $	Capital Moneda Local M$	Intereses devengados moneda local M$	Saldo al 31/12/2012 M$
Banchile Inversiones	Pesos Chilenos	2.318,6513	2.141,0893	4.964		4.964
Banchile Inversiones	Pesos Chilenos	85.474,44	1.104,0484	96.499		96.499
Total		**-**	**-**	**101.463**	**-**	**101.463**

Al 31 de Diciembre de 2011

Entidad	Moneda de Origen	Cantidad de cuotas al cierre	Valor Cuota al cierre $	Capital Moneda Local M$	Intereses devengados moneda local M$	Saldo al 31/12/2011 M$
Banchile Inversiones	Pesos Chilenos.	2.318,6513	2.052,4750	4.759	-	4.759
Banchile Inversiones	Pesos Chilenos	140.160,9642	1.060,8835	151.108		151.108
Total		**-**	**-**	**155.867**	**-**	**155.867**

c) Información del efectivo y equivalente al efectivo por Monedas.

El efectivo y equivalente al efectivo de los saldos en caja, bancos e instrumentos financieros al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, clasificado por monedas es el siguiente:

Moneda de Origen	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Peso Chileno	149.295	170.358
Efectivo y equivalentes al efectivo	**149.295**	**170.358**

d) Importe de saldos de efectivo significativos no disponibles.

El efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias son recursos disponibles y su valor libro es igual al valor razonable.

Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad no presenta saldos de efectivo significativos con algún tipo de restricción.

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición de este rubro en el periodo al 31 de Diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Rubro	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Deudores por venta	10.726	11.364
Total Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar	**10.726**	**11.364**

Al cierre de cada periodo, no se presentan deudas de dudoso cobro, razón por, la cual la sociedad no ha constituido una provisión de deterioro

La sociedad no ha constituido provisión de incobrable de cuentas por cobrar por no mantener saldos de dudosa recuperación de acuerdo a los términos originales de las cuentas por cobrar al cierre de cada periodo.

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La sociedad no cuenta con transacciones con empresas relacionadas, de existir, transacciones con empresas relacionadas serán de pago/cobro inmediato ó a 30 días, y no estarán sujetas a condiciones especiales. Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, no existen saldos entre partes relacionadas, razón por la cual no se ha constituido una provisión de deterioro.

La Sociedad tiene como política informar todas las transacciones que efectuaré con partes relacionadas durante el período, con excepción de los dividendos pagados, aportes de capital recibidos, las cuales no se entienden como transacciones.

a) Directorio y Gerencia de la Sociedad.

El Directorio de Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A. lo componen cinco miembros, los cuales permanecen por un período de tres años en sus funciones, pudiendo estos reelegirse. El equipo gerencial de la Sociedad está compuesto de un Gerente General, señor Carlos Blanco Plummer.

a.1) Remuneración del Directorio.

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 27 de abril de 2012, fijó una participación del 5% de las utilidades antes de impuesto para el ejercicio 2012.

Participación en resultados y Dietas por asistencia a sesiones.

El detalle de los montos pagados por el período terminado al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Concepto	31-12-12	31-12-11
	M$	M$
Directorio	18.169	12.355
Total	**18.169**	**12.355**

a.2) Remuneración del Equipo Gerencial.

Las remuneraciones con cargo a resultados al Equipo Gerencial clave de la Sociedad asciende a M$ 13.305, por el periodo terminado al 31 de Diciembre de 2012 (M$ 13.256 en 2011).

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

a) La Composición por clase de Propiedad, Planta y Equipo al cierre de cada periodo a valores netos y brutos es la siguiente:

Propiedad, Planta y Equipos Neto	**31/12/2012**	**31/12/2011**
	M$	**M$**
Maquinarias	19.626	7.487
Sist. de Control y Gestión de estac. en arrendamiento	58.613	69.777
Muebles y útiles	1.109	952
Otros activos fijos	1.935	3.177
Total Propiedad, planta y equipo, neto	**81.283**	**81.393**

Propiedad, Planta y Equipos bruto	**31/12/2012**	**31/12/2011**
	M$	**M$**
Maquinarias	114.339	99.439
Sist. de Control y Gestión de estac. en arrendamiento	111.473	111.473
Muebles y útiles	17.074	16.528
Otros activos fijos	17.140	16.680
Total Propiedad, planta y equipo, bruto	**260.026**	**244.120**

b) La Depreciación acumulada por clase de Propiedad, Planta y Equipos al 31 de Diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Depreciación Acumulada	**31/12/2012**	**31/12/2011**
	M$	**M$**
Maquinarias	94.713	91.952
Sist. de Control y Gestión de estac. en arrendamiento	52.860	41.696
Muebles y útiles	15.965	15.576
Otros activos fijos	15.205	13.503
Total Depreciación acumulada	**178.743**	**162.727**

La Sociedad evaluó a la fecha de cierre del Estado de Situación Financiera, que no existe algún indicio de deterioro del valor registrado de los activos.

c) El movimiento del rubro Propiedad, planta y equipos al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Detalle	Maquinarias	Sistema de control Gestión Estac.	Muebles y útiles	Otros Activos fijos	Total activos
	M$	M$	M$	M$	M$
Saldo inicial al 01-01-2012	99.439	111.473	16.528	16.680	244.120
Adiciones	14.900	-	546	460	15.906
(Menos) Depreciación Acumulada	(94.713)	(52.860)	(15.965)	(15.205)	(178.743)
Saldo neto al 31-12-2012	**19.626**	**58.613**	**1.109**	**1.935**	**81.283**

Detalle	Maquinarias	Sistema de control Gestión Estac.	Muebles y útiles	Otros Activos fijos	Total activos
	M$	M$	M$	M$	M$
Saldo inicial al 01-01-2011	90.602	111.473	15.833	16.126	234.034
Adiciones	8.837	-	695	554	10.086
(Menos) Depreciación Acumulada	(91.952)	(41.696)	(15.576)	(13.503)	(162.727)
Saldo final 31-12-2011	**7.487**	**69.777**	**952**	**3.177**	**81.393**

10. DETERIORO PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS Y PROPIEDAD DE INVERSION

Siempre que existan indicios de que se haya producido una pérdida de valor, la sociedad realizará una valoración anual de sus activos elementos de propiedades, planta y equipo u otros activos fijos, con objeto de determinar si se ha producido un deterioro en el valor de los mismos.

Estas valoraciones se realizarán de acuerdo con los principios generales establecidos en la nota 3 c) y 3 d).

De acuerdo a los antecedentes expuestos y evaluando la existencia, de indicios de deterioro de valor de algún activo relacionado a la unidad generadora de flujo; se puede concluir que no hay evidencia de indicios que respalden algún

deterioro en el valor de los activos. Con independencia de la existencia de cualquier indicio de deterioro del valor, la entidad ha concluido que:

- No se presentan indicios de deterioro de valor respecto a Propiedades, Plantas y Equipos y Propiedades de Inversión, pues bien estas se encuentran 100% en funcionamiento generando las sinergias necesarias para el segmento de operación ligado a las actividades de la Sociedad.

11. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

La composición del rubro al cierre de cada periodo a valores netos y brutos es la siguiente:

Propiedades de inversión neto	**31/12/2012**	**31/12/2011**
	M$	**M$**
Terreno	20.842	20.842
Construcciones	61.468	64.017
Instalaciones	146	571
Total Propiedades de inversión	**82.456**	**85.430**

Propiedades de inversión Bruto	**31/12/2012**	**31/12/2011**
	M$	**M$**
Terreno	20.842	20.842
Construcciones	132.674	132.674
Instalaciones	22.422	22.422
Total Propiedades de inversión Bruto	**175.938**	**175.938**

La depreciación acumulada por clase de Propiedades de inversión al 31 Diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

Depreciación acumulada	**31/12/2012**	**31/12/2011**
	M$	**M$**
Construcciones	71.206	68.657
Instalaciones	22.276	21.851
Total depreciación acumulada	**93.482**	**90.508**

La Sociedad evaluó a la fecha de cierre del Estado de Situación Financiera, que no existe algún indicio de deterioro del valor registrado de los activos.

12. IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Impuesto a la Renta.

El detalle de la provisión de impuesto a la renta y sus respectivos créditos, es el siguiente

	31/12/2012	31/12/2011
	M$	M$
Gasto por Impuesto corriente	(96.774)	(85.961)
(Menos) Crédito Contribuciones	65.274	63.568
Impuesto Corriente, neto de contribuciones	**(31.500)**	**(22.393)**
(Menos) Pagos Provisiones Mensuales	34.776	4.236
Total Activos (Pasivo) por impuesto corriente, neto	**3.276**	**(18.157)**

b) Gasto devengado contable por Impuesto Renta

El gasto devengado de impuesto renta por el periodo al 31 de Diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente

(Gasto) Ingreso por impuesto diferidos a las ganancias	**31/12/2012**	**31/12/2011**
(Gasto) Tributario Corriente	(31.500)	(22.393)
Ingreso (Gasto) por impuestos diferidos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	(2.742)	1.765
Total (Gasto) Ingreso por impuestos diferidos, netos	(2.742)	1.765
Total (Gasto) Ingreso por impuestos a las ganancias	**(34.242)**	**(20.628)**

b) La conciliación de la tasa de impuestos legal vigente en Chile y la tasa efectiva de impuesto aplicables a la sociedad, se presenta a continuación:

	31-12-2012		31/12/2011	
	Base imponible	**Tasa de Impuesto 20%**	**Base imponible**	**Tasa de Impuesto 20%**
	M$	M$	M$	M$
Utilidad antes de impuestos	483.869	(96.774)	384.017	(76.803)
Efecto Impositivo de Contrib		65.274		62.648
Otros Incrementos (decremento)		(2.742)		(6.473)
Total gasto de impuesto utiliz.Tasa efectiva		(34.242)		(20.628)
Gasto tributario corriente				
Impuesto renta calculado		(31.500)		(22.393)
Efecto activo/pasivo Impto. Diferido		(2.742)		1.765
Total (Gasto) Ingreso Tributario Corriente		**(34.242)**		(20.628)
Tasa impositiva efectiva		**7,08%**		**5,37%**

La tasa impositiva utilizada para las conciliaciones del 2012 corresponde a la tasa de impuesto del 20,0%,(20,0% para el periodo 2011), que la Sociedad debe pagar sobre sus utilidades imponibles bajo la normativa tributaria vigente en Chile.

Con fecha 27 de Septiembre de 2012, la Cámara Alta del Congreso de la República de Chile aprobó la Ley Nº 20.630 de Reforma Tributaria, que perfecciona la legislación tributaria y financia la reforma educacional. Dicha Ley establece un aumento de la tasa de Impuesto a la Renta de Primera Categoría al 20% de impuesto a la Renta a partir del años comerciales 2012 en forma permanente.

c) Impuestos Diferidos.

i) Activos por Impuestos Diferidos reconocidos, relativos a:

	31-12-2012	31-12-2011
	M$	M$
Provisión de vacaciones	1.162	931
Provisión de Indemnizac. por años de servicios	1.961	1.155
Total Activos por Impuestos Diferidos	**3.123**	**2.086**

ii) Pasivos por Impuestos Diferidos reconocidos, relativos a:

	31-12-2012	31-12-2011
	M$	M$
Activos en arrendamiento financiero	10.590	6.811
Total Pasivos por Impuestos Diferidos	**10.590**	**6.811**

d) Saldo de Impuestos Diferidos

Los activos (pasivos) de impuestos diferidos se derivan de los siguientes movimientos

	31-12-2012
	M$
Saldos al 01 de enero de 2012	**2.086**
Incremento (decremento) en pasivo por impuestos diferidos	1.037
Activo por impuesto diferidos	**3.123**

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos (presentación)	**31-12-2012**
	M$
Saldos al 01 de enero de 2012	6.811
Incremento (decremento) en pasivo por impuestos diferidos	3.779
Pasivo por impuesto diferidos	**10.590**

13. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2012, la sociedad presenta bajo este concepto una retención de su cuenta corriente por M$36.000 realizada por el Banco de Chile con fecha 14 y 29 de noviembre de 2012, por orden del 27° Juzgado Civil de Santiago como medida precautoria del fallo de primera instancia según se informa en Nota 23.

14. ARRENDAMIENTO FINANCIERO

a) La sociedad posee un bien en arrendamiento con opción de compra. El bien bajo este concepto corresponde a Sistema de administración y gestión de arrendamiento clasificado en Propiedades, Plantas y Equipos. El valor neto de este bien es el siguiente:

	31-12-2012	**31-12-2011**
	M$	**M$**
Sistema de Control y Gestión de estacionamiento en arrendamiento	58.613	69.777
Total neto	**58.613**	**69.777**

b) El valor presente de los pagos futuros por los arrendamientos financieros son los siguientes:

Al 31 de Diciembre de 2012:

	Tasa Efectiva	Moneda	Tipo de amortización	Pagos mínimos futuros de arrendamiento	Interés	Valor Actual de pagos mínimos futuros de arrendamiento
				M$	**M$**	**M$**
Menos de un año	0,79%	CLP	Mensual	5.737	(75)	5.662
Más de un año	0,79%	CLP	Mensual	-	-	-
Totales				**5.737**	**(75)**	**5.662**

Al 31 de Diciembre de 2011:

	Tasa Efectiva	Moneda	Tipo de amortización	Pagos mínimos futuros de arrendamiento	Interés	Valor Actual de pagos mínimos futuros de arrendamiento
				M$	**M$**	**M$**
Menos de un año	0,79%	CLP	Mensual	22.952	(1.644)	21.308
Más de un año	0,79%	CLP	Mensual	5.736	(75)	5.661
Totales				**28.688**	**(1.719)**	**26.969**

15. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de este rubro al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corriente	**31-12-2012**	**31-12-2011**
	M$	**M$**
Acreedores comerciales	2.625	4.376
Otras cuentas por pagar	4.130	4.347
Provisión de vacaciones	5.811	5.033
Dividendos por pagar	637	-
Cheques girados y no cobrados	27.147	-
Retenciones	8.765	2.464
IVA Débito Fiscal	11.292	10.313
Total	**60.407**	**26.533**

La sociedad, de acuerdo a lo establecido en la IFRS 7, concluye que no existe un riesgo asociado a los acreedores y cuentas por pagar corrientes, por no existir riesgo de crédito ni de liquidez, asociado a las cuentas, pues se trata de cuentas por pagar relacionadas a consumos básicos, las cuales son canceladas en un plazo no superior a los 30 días.

16. PROVISIONES

- **Provisiones por beneficio a los empleados, no corriente:**

La Sociedad en sesión de Directorio Nº300 de fecha 07 de marzo de 2011, acordó mantener un fondo por conceptos de provisión por Años de Servicios, voluntaria, el cual asciende al 31 de Diciembre de 2012 a M$ 9.804 (M$ 6.246 en 2011).

17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de saldo de este rubro es la siguiente, al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente.

Ingresos percibidos por anticipados:	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Arriendo mensual anticipado estacionamientos	550	-
Arriendo anticipado con Claro Chile S.A	5.368	5.220
Arriendo anticipado Telefónica Móvil Chile S.A.	4.948	4.805
Saldo final	**10.866**	**10.025**

18. PATRIMONIO NETO

Capital social

El capital social suscrito al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, está representado por 1.300 acciones correspondientes a M$ 119.196 totalmente suscritas y pagadas.

Dividendos:

a) **Política de dividendos:**

De acuerdo a lo establecido en la Ley Nº 18.046, salvo a acuerdo diferente adoptado en Junta de Accionista por unanimidad de las acciones emitidas, cuando exista utilidad deberá destinarse a lo menos el 30% de la misma al reparto de dividendo.

Los dividendos declarados durante los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2012 y 2011 son los siguientes:

a) En la Junta de accionistas de fechas con fecha 28 de mayo de 2012, en Sesión de Directorio Nº 314, se aprobó el dividendo definitivo adicional de M$ 91.000, equivalente a M$ 70 por acción, con cargo a las utilidades del ejercicio 2011, el pago de este dividendo se efectúo a contar del 26 de junio de 2012.

b) Con fecha 16 de agosto de 2012, en Sesión de Directorio Nº 316, se acuerda distribuir un dividendo provisorio de M$ 110.500, equivalente a M$ 85 por acción, con cargo a las utilidades del ejercicio 2012, el pago de este dividendo se efectuará a contar del día 14 de septiembre de 2012.

c) Con fecha 26 de Noviembre de 2012, en Sesión de Directorio Nº 320, se acuerda distribuir un dividendo provisorio de M$ 175.500, equivalente a M$ 135 por acción, con cargo a las utilidades del ejercicio 2012, el pago de este dividendo se efectuará a contar del día 17 de Diciembre 2012.

d) Con fecha 13 de junio de 2011, en sesión de Directorio Nº 303, se acuerda distribuir el Dividendo provisorio Nº 5 por un total de M$ 143.000, correspondiente a M$110 por acción, cancelado el 15 de julio de 2011.

e) Con fecha 14 noviembre de 2011, en sesión de Directorio nº 309, se acuerda distribuir el Dividendo Provisorio Nº 6 por un total de M$169.000, correspondiente a M$130 por acción, cancelado el 15 de Diciembre de 2011

19. GANANCIAS POR ACCIÓN

El beneficio básico por acción se calcula como el cuociente entre la ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el Patrimonio Neto de la Controladora y el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación al cierre de cada ejercicio.

Detalle	**31-12-12 M$**	**31-12-11 M$**
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el Patrimonio neto de la controladora.	**390.832**	**363.389**
Resultados disponible para accionistas comunes, básicos	**390.832**	**363.389**
Promedio ponderado de número de acciones, básico	1.300	1.300
Ganancias por acción (en pesos)	**300.640**	**279.530**

Información a revelar sobre ganancias diluidas por acción La Sociedad no ha realizado ningún tipo de operación de potencial efecto dilutivo que suponga una ganancia por acción diluida diferente del beneficio básico por acción.

20. INGRESOS

Los ingresos de la Sociedad son los siguientes:

Servicio	**31-12-12**	**31-12-11**
	M$	**M$**
Ingresos ordinarios:		
Arriendo estacionamiento horaria	379.939	348.640
Arriendo estacionamiento mensual	313.510	301.509
Cuota gasto común	927	1.231
Total	**694.376**	**651.380**
Otras Ganancias:		
Ingresos por arriendo espacio para instalación de equipos a empresas de telecomunicaciones	14.161	8.349
Total	**14.161**	**8.349**

21. COSTO DE VENTAS

La Sociedad registra en estas cuentas todos los costos de explotación:

Conceptos	31-12-12 M$	31-12-11 M$
Remuneraciones	33.190	30.616
Deprec. Activo Fijo y Amortización	20.041	23.560
Bonos (Colación, Movilización.)	15.279	12.573
Agua potable	884	885
Aserrín, Gas, Parafina	629	787
Teléfono, Internet	1.261	926
Sistema, Elementos Seguridad	553	618
Publicidad	4.803	3.653
Gratificación	8.880	8.245
Indemnización y Desahucio	7.086	7.497
Mantención Edificio, Ascensor	6.532	9.026
Seguro edificio	9.076	7.841
Honorarios	2.586	2.214
Rep. Y Mantenc. Maq. Electr.	9.044	9.407
Movilización	960	1.028
Ropa trabajo, zapato seguridad	1.310	1.806
Leyes Sociales	793	953
Útiles de Aseo, Lavado	1.496	1.144
Seguro cesantía	851	775
Contribución Bien Raíz	64.853	62.648
Energía eléctrica	10.150	12.467
Otros	3.491	2.422
Total Costos	**203.748**	**201.091**

22. GASTOS

Conceptos	31-12-12 M$	31-12-11 M$
Remuneraciones	24.255	24.648
Bonos (Colación, Movilización)	3.427	4.492
Honorarios	11.381	7.977
Participación Directorio	18.169	12.355
Gratificación	3.562	3.364
Gtos. Sociedad Anónima Abierta	10.607	10.370
Cartero y franqueos	82	641
Legales, Judiciales, Notaría	4.123	3.363
Patente municipal	1.492	1.175
Leyes sociales	580	452
Ropa de trabajo	378	-
Seguro cesantía	120	119
Donaciones	-	180
Trab. Imprenta, Oficina	3.042	4.549
Asesorías profesionales	2.250	-
Otros	2.316	2.000
Total Gastos	**85.784**	**75.685**

23. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

En relación con el juicio (Rol: C-13605-2008) relacionado con el accidente en el ascensor del edificio, vigente en el 27 Juzgado Civil de Santiago, por Indemnización de perjuicios por una cuantía de M$113.178, caratulado:

“Sepúlveda Javiera con Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A. Los abogados de Inmobiliaria Central Estacionamientos Agustinas S.A. manifestaron lo siguiente:

Cuantía:

Con fecha 11 de octubre de 2012, se dictó sentencia, en la cual se declara la responsabilidad de la Sociedad demandada en fallo de primera instancia, condenándola a pagar la suma de M$36.000

Con fecha 13 de Noviembre de 2012, el 27ª Juzgado Civil de Santiago, acoge medida precautoria, ordenándose la retención de dinero que mantenga la Sociedad en sus cuentas corrientes del Banco de Chile, hasta por la suma de M$36.000, quedando dichos dineros retenidos en poder del mismo Banco

Comentario: Atendido los antecedentes que obran en el proceso, y la sentencia de primera instancia, es probable que, en definitiva, Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A. sea condenada a pagar algún monto de dinero, sin embargo no es posible determinar en esta etapa el monto a pagar. De cualquier modo, lo que resolvió el 27° Juzgado Civil de Santiago, fue objeto por parte de Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A. de recurso de apelación y casación en la forma para ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago. Encontrándose pendiente dichos recursos, no es posible por ahora efectuar una estimación del resultado de dicha acción.

24. INFORMACIÓN POR SEGMENTO

La Sociedad dispone de sólo un segmento de negocios, asociado a su giro principal que es administrar y prestar servicio de arriendo de estacionamientos de automóviles.

25. MEDIO AMBIENTE

La Sociedad, por la naturaleza de su giro, no se ve afectada por procesos que pudieren afectar en forma directa o indirecta a la protección del medio ambiente, por tanto al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la sociedad no presenta desembolsos por este concepto.

26. UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

La administración de la Sociedad estableció como política general que la utilidad líquida a ser distribuida para efectos de pago de dividendo se determinará en base a la utilidad efectivamente realizada, esto es la utilidad líquida a considerar para el cálculo del dividendo mínimo obligatorio, se excluirán de los resultados del ejercicio los resultados no realizados de variaciones relevantes del valor razonable de los activos y pasivos, los que serán informados una vez determinados y explicitados los ajustes correspondientes. Al cierre de cada ejercicio la sociedad no presenta este tipo de resultados.

27. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no se tiene conocimiento de hechos posteriores de carácter financiero contable o de otra índole que afecten, en forma significativa, la interpretación de los presentes estados financieros.

Figueroa, Bascuñán & Asociados
TRIBUTARIOS ▪ FINANCIEROS ▪ LEGALES

Figueroa & Bascuñán S.A.
RUT: 50.809.880.-4
Luis Thayer Ojeda 166,
Oficina 401, Providencia
Santiago, Chile
Fono: (56-2)2583-42-20
Fax: (56-2)2583-42-20
e-mail: fb@fyb.cl

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas y Directores de
Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del Auditor

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

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que

sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A. al 31de diciembre de 2012 y 2011y los resultados do sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

Santiago, 11 de febrero de 2013.

Humberto Bascuñán Vega
RUT: 8.764.531-2