

**INMOBILIARIA CENTRAL DE
ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**

Estados financieros al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019

Cifras en M\$ - Miles de Pesos Chilenos

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA, CLASIFICADOS (no auditados)

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019

ACTIVOS	Número de Nota	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalente al efectivo	6	255.902	151.223
Otros activos financieros corrientes	7	58.813	78.003
Otros activos no financieros corrientes	8	824	13.919
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	9	26.874	33.652
Activos por impuestos corrientes	12	25.359	19.376
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		367.772	296.173
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos intangibles distintos de plusvalía		-	-
Propiedad, planta y equipos	10	233.966	239.333
Propiedad de inversión		-	-
Activos por impuestos diferidos	12	7.513	8.358
Otros activos no financieros no corrientes		-	-
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		241.479	247.691
TOTAL ACTIVOS		609.251	543.864

Las notas adjuntas N° 1 al N° 27 forman parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA, CLASIFICADOS (no auditados)

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Número de Nota	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Otros pasivos financieros corrientes	13	19.283	18.904
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	58.854	43.478
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17	138.080	81.045
Pasivo por impuestos corrientes	12	-	-
Otros pasivos no financieros corrientes	15	15.253	32.858
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		231.470	176.285
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	13	49.410	54.376
Pasivo por impuestos diferidos	12	3.944	3.777
Provisiones por beneficios a los empleados, no corrientes		-	-
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		53.354	58.153
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	16	119.196	119.196
Otras reservas		40.590	40.590
Ganancias (pérdidas) acumuladas		164.641	149.640
TOTAL PATRIMONIO NETO		324.427	309.426
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		609.251	543.864

Las notas adjuntas N° 1 al N° 27 forman parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS, POR FUNCIÓN (no auditados)

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019

	N° Nota	01/01/20 31/03/20 M\$	01/01/19 31/03/19 M\$
ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN			
Ingresos de actividades ordinarias	20	209.204	247.453
Costo de ventas	21	(43.325)	(45.102)
Gasto de administración	22	(62.644)	(76.087)
Ganancia bruta		103.235	126.264
Otros ingresos, por función	20	10.827	8.277
Ingresos financieros		197	1.637
Gastos financieros		(1.469)	(1.823)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos		112.790	134.355
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	12	(35.389)	(36.648)
Ganancia (pérdida) de actividades continuadas		77.401	97.707
Ganancia (pérdida)		77.401	97.707
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		77.401	97.707
Ganancia por acción			
Ganancia (pérdida) atribuible a			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuas	19	59,54	75,16
Ganancias (pérdidas) básicas por acción		59,54	75,16
Ganancia por acción diluida			
Ganancia (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		59,54	75,16
Ganancias (pérdidas) diluida por acción		59,54	75,16

Las notas adjuntas N° 1 al N° 27 forman parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIO, DIRECTO (no auditado)

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019

		01-01-2020	01-01-2019
	N° de	31-03-2020	31-03-2020
	Nota	M\$	M\$
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de ventas de bienes y prestación de servicios		257.606	282.023
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(48.749)	(49.480)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(39.047)	(40.759)
Otros Pagos por actividades de operación		(86.755)	(97.348)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) operaciones		83.055	94.436
Intereses pagados		-	-
Intereses recibidos		571	926
Otros ingresos		27.067	(7.500)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizado s en) otras actividades de operación		27.638	(6.574)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		110.693	87.862
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversiones			
Compra de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión		-	-
Flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de inversión		-	-
Flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Dividendos pagados	15	-	-
Cuotas de leasing pagadas		(6.014)	(6.014)
Flujos de efectivo de (utilizados en) actividades de financiación		(6.014)	(6.014)
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes al efectivo		104.679	81.848
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	151.223	176.657
Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del ejercicio	6	255.902	258.505

Las notas adjuntas N° 1 al N° 27 forman parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS (no auditados)

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital Emitido M\$	Otras Reservas M\$	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas M\$	Patrimonio Total M\$
Saldos al 1 de Enero de 2020	119.196	40.590	149.640	309.426
Saldo inicial reexpresado	119.196	40.590	149.640	309.426
Cambios				
Ganancia	-	-	77.401	77.401
Dividendos	-	-	(62.400)	(62.400)
Total cambios	-	-	15.001	15.001
Saldos al 31 de marzo de 2020	119.196	40.590	164.641	324.427

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital Emitido M\$	Otras Reservas M\$	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas M\$	Patrimonio Total M\$
Saldos al 1 de Enero de 2019	119.196	40.590	142.254	302.040
Saldo inicial reexpresado	119.196	40.590	142.254	302.040
Cambios				
Ganancia	-	-	97.707	97.707
Dividendos	-	-	-	-
Total cambios	-	-	97.707	97.707
Saldos al 31 de marzo de 2019	119.196	40.590	239.961	399.747

Las notas adjuntas N° 1 al N° 27 forman parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INDICE	Pág.
Nota 1 Información general	8
Nota 2 Bases de presentación y marco regulatorio	10
Nota 3 Políticas contables significativas	19
Nota 4 Administración del riesgo financiero	25
Nota 5 Estimación y criterios contables	26
Nota 6 Efectivo y efectivo equivalente	27
Nota 7 Otros activos financieros corrientes	28
Nota 8 Otros activos no financieros corrientes	28
Nota 9 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	29
Nota 10 Propiedad, planta y equipo	30
Nota 11 Deterioro de propiedades, planta y equipos	31
Nota 12 Impuesto a la renta e impuestos diferidos	32
Nota 13 Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes	35
Nota 14 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	35
Nota 15 Otros pasivos no financieros corrientes	36
Nota 16 Patrimonio neto	36
Nota 17 Saldos y transacciones con partes relacionadas	37
Nota 18 Ganancias por acción	38
Nota 19 Ingresos	38
Nota 20 Costo de ventas	39
Nota 21 Gastos de administración	39
Nota 22 Contingencias y restricciones	40
Nota 23 Información por segmento	40
Nota 24 Medio ambiente	40
Nota 25 Utilidad líquida distribuible	40
Nota 26 Hechos relevantes	40
Nota 27 Hechos posteriores	40

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019

1. Información general

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A., fue constituida como Sociedad Limitada, mediante Escritura Pública de 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 a Sociedad Anónima Abierta y denominándose “Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A.”; inscrita en el registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”) antes 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 N° 235, comuna de Santiago, Chile.

Propiedad y control de la compañía

Al 31 de marzo de 2020, el capital accionario de la Sociedad, dividido en 1.300 acciones suscritas y pagadas, estaba distribuido entre 276 accionistas.

De acuerdo a lo establecido en la norma de carácter general N° 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 marzo de 2020.

N°	Nombre	Cantidad de Acciones	% de Propiedad
1	Inmobiliaria Casablanca Spa	145	11,15%
2	Inmobiliaria Costanova Ltda.	87	6,69%
3	Marcela María Viveros Vargas	79	6,08%
4	Claudio Mauricio Von Teuber Lizana	73	5,62%
5	Inversiones Lm Ltda.	47	3,62%
6	Ignacio Prado Lavin	40	3,08%
7	Maria Del Pilar Lavin Sotomayor	39	3,00%
8	Maria Hortensia Valenzuela Alcalde	35	2,69%
9	Claudia Von Teuber Viveros	29	2,23%
10	Francisca Von Teuber Viveros	27	2,08%
11	Daniela Von Teuber Viveros	27	2,08%
12	Isla Nueva Asesoría E Inversiones Ltda.	25	1,92%

La Sociedad no tiene controlador.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

Directorio

La Sociedad 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. Heinrich Huber Camalez, RUT 6.983.296-2, Empresario.
Contador General	Sres. Auditores Consultores Asociados Ltda.
Encargado de Operaciones	Sr. Bernardo Arrieta Espinoza.
Encargada de Acciones	Sra. Carolina Horstmeier Paredes
Encargada de Ventas	Sra. Victoria Montalva Hernández.

Personal

El personal que trabaja en Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A. es de 11 personas, los cuales se desglosan de la siguiente manera:

Administración:	4 personas
Cajeras:	1 persona
Vigilantes:	4 personas
Nochero:	1 persona
Aseadores:	1 personas

Total	11 personas
--------------	--------------------

Asesor legal

Sr. Eduardo Urrejola Montenegro.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

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 su sigla 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 preparados 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).

De esta forma, los estados financieros adjuntos incluyen la situación financiera al cierre de cada período, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivos por los períodos informados.

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Central de Estacionamiento Agustinas S.A. se han preparado a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad, y han sido aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 26 de noviembre de 2019, quedando la Administración facultada para su publicación.

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. En consecuencia, los estados financieros que se acompañan se presentan en pesos chilenos, que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la Sociedad y que fue evaluado en un estudio efectuado por la administración.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

c) Nuevos pronunciamientos contables

Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones a normas que son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2019.

Nueva NIIF y CINIIF

NIIF 16 Arrendamientos

CINIIF 23 Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Modificaciones a las NIIF

Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28)

Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa (Modificaciones a la NIIF 9) *Modificaciones de Planes, Reducciones y Liquidaciones* (Modificaciones a la NIC 19).

Ciclo de Mejoras Anuales a las Normas NIIF 2015-2017 (Modificaciones a las NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23).

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Las siguientes nuevas normas y modificaciones han sido emitidas y son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019:

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto</i> (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
<i>Definición de Negocio</i> (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.
<i>Definición de Material</i> (Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.
<i>Reforma de la Tasa de Interés de Referencia</i> (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

Nueva Norma

NIIF 16 Arrendamientos

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas arrendatarias operativas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a contar del 1 de enero de 2019. Las empresas arrendatarias con arrendamientos operativos tendrán más activos, pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portafolio de arrendamientos operativos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019.

La NIIF 16 se basa en el concepto de control para la determinación de si un contrato es o contiene un arrendamiento. Respecto al tratamiento contable para el arrendador y el arrendatario la nueva norma establece lo siguiente:

- 1) Contabilidad del arrendatario: la NIIF 16 requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo, similar a la contabilización de arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Esto es, en la fecha de inicio de un contrato de arrendamiento, el arrendatario reconoce en el estado de situación financiera un activo por el derecho de uso del bien y un pasivo por las cuotas futuras a pagar, y en el estado de resultados la depreciación por el activo por derecho de uso separadamente del interés correspondiente al pasivo por arrendamiento relacionado. La norma incluye dos exenciones de reconocimiento voluntarias para los arrendamientos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo (igual o menor a 12 meses).
- 2) Contabilidad del arrendador: no se modifica sustancialmente respecto al modelo que establecía la NIC 17. El arrendador debe clasificar los arrendamientos, como operativos o financieros bajo los mismos principios de la norma anterior.

Nueva interpretación

CINIIF 23 Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Esta interpretación, emitida el 7 de junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo la *NIC 12 Impuesto a las Ganancias*.

Específicamente considera:

- si los tratamientos tributarios debieran considerarse en forma colectiva;
- los supuestos relativos a la fiscalización de la autoridad tributaria;
- la determinación de la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios no utilizados y las tasas de impuestos;
- el efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019.

En relación con CINIIF 23, esta interpretación orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

Modificaciones a las NIIF

Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28)

Esta modificación contempla:

- La clarificación de que una entidad aplica la NIIF 9, incluyendo los requerimientos de deterioro, a las participaciones de largo plazo en una asociada o negocio conjunto que forma parte de la inversión neta en una asociada o negocio conjunto, pero a la que no se aplica el método de la participación.
- La eliminación del párrafo 41 pues el Consejo consideró que reiteraba requerimientos de NIIF 9 creando confusión acerca de la contabilización para las participaciones de largo plazo.

Esta modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019.

Características de cancelación Anticipada con compensación Negativa (Modificaciones a la NIIF 9)

Esta modificación permitirá clasificar y medir a costo amortizado o, dependiendo del modelo de negocios, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, algunos activos financieros cancelables anticipadamente por un importe menor al importe pendiente del principal e intereses.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019.

Modificaciones de planes, reducciones y liquidaciones (modificaciones a la NIC 19)

En febrero de 2018, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad finalizó las modificaciones a la NIC 19 relacionadas con las modificaciones de planes, reducciones y liquidaciones.

Las modificaciones clarifican que:

- En una modificación, reducción o liquidación de un plan de beneficio definido una entidad ahora usa supuestos actuariales actualizados para determinar su costo corriente de servicio y el interés neto para el período; y
- El efecto del techo del activo no es considerado al calcular la ganancia o pérdida de cualquier liquidación del plan y es tratado en forma separada en los otros resultados integrales.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

Las modificaciones aplican para modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes que ocurran en, o después del, 1 de enero de 2019, o la fecha en que las modificaciones sean aplicadas por primera vez.

La aplicación de esta enmienda, a partir del 1 de enero de 2019, no generó impactos en los estados financieros de Red Eléctrica del Norte S.A.

Ciclo de Mejoras Anuales a las Normas NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23

La NIIF 3 Combinaciones de Negocios, y la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos: Clarifica la contabilización de los incrementos en la participación en una operación conjunta que reúne la definición de un negocio. Las modificaciones afirman:

- Si una parte mantiene (u obtiene) control conjunto, la participación mantenida previamente no se vuelve a medir.
- Si una parte obtiene control, la transacción es una combinación de negocios por etapas y la parte adquirente vuelve a medir la participación mantenida previamente, a valor razonable.

Además de clarificar cuándo una participación mantenida previamente en una operación conjunta se vuelve a medir, las modificaciones también proporcionan una guía acerca de qué constituye la participación previamente mantenida. Esta es la participación total mantenida previamente en la operación conjunta.

NIC 12 Impuesto a las Ganancias: Clarifica que todo el efecto de impuesto a la renta de dividendos (incluyendo los pagos de instrumentos financieros clasificados como patrimonio) se reconocen de manera consistente con las transacciones que generan los resultados distribuibles (ya sea en resultados, otros resultados integrales o patrimonio).

Ciclo de Mejoras Anuales a las Normas NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.

Aun cuando las modificaciones proporcionan algunas clarificaciones, no intentan direccionar la pregunta subyacente (es decir, cómo determinar si un pago representa una distribución de utilidades). Por lo tanto, es posible que los desafíos permanezcan al determinar si se reconoce el impuesto a la renta sobre algunos instrumentos en resultados o en patrimonio.

NIC 23 Costos por Préstamos: clarifica que el pool general de préstamos utilizado para calcular los costos por préstamos elegibles excluye sólo los préstamos que financian específicamente activos aptos que están aún bajo desarrollo o construcción. Los préstamos que estaban destinados específicamente a financiar activos aptos que ahora están listos para su uso o venta (o cualquier activo no apto) se incluyen en ese pool general.

Como los costos de la aplicación retrospectiva pueden superar los beneficios, los cambios se aplican en forma prospectiva a los costos de préstamos incurridos en, o desde, la fecha en que la entidad adopta las modificaciones.

Dependiendo de la política corriente de la entidad, las modificaciones propuestas pueden resultar en la inclusión de más préstamos en el pool general de préstamos.

Si esto resultará en la capitalización de más o menos préstamos durante un período, dependerá de:

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

- Si el costo promedio ponderado de cualquier préstamo incluido en el pool, como resultado de las modificaciones, es mayor o menor que aquel que se incluiría bajo el enfoque corriente de la entidad; y
- Los montos relativos de los activos aptos bajo desarrollo y los préstamos generales vigentes durante el período.

Las modificaciones son efectivas a partir de los períodos de reporte anual que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019.

Pronunciamientos Contables emitidos aun no vigentes

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. La Sociedad tiene previsto adoptar estos pronunciamientos contables en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

NIIF 17 Contratos de Seguro

Emitida el 18 de mayo de 2017, esta Norma requiere que los pasivos de seguro sean medidos a un valor de cumplimiento corriente y otorga un enfoque más uniforme de presentación y medición para todos los contratos de seguro. Estos requerimientos son diseñados para generar una contabilización consistente y basada en principios.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2021, permitiéndose la adopción anticipada si se ha adoptado la NIIF 9 y la NIIF 15, sin embargo, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad confirmó en su reunión de abril de 2019, su decisión tentativa de diferir la fecha efectiva de aplicación, la cual será sometida a evaluación del Comité de Supervisión del Debido Proceso junto con las otras modificaciones propuestas correspondientes a:

- Exclusión de los cambios relacionados con el valor temporal del dinero y el riesgo financiero del ajuste al margen contractual del servicio.
- Modificación de los párrafos B96 (d) y B97 (a) de la NIIF 17 para abordar la desagregación de los cambios en el ajuste de riesgo por riesgo no financiero.
- Modificación del párrafo B118 de la NIIF 17 para aclarar que una entidad puede interrumpir el uso de la opción de mitigación de riesgos a un grupo de contratos de seguro solo si los criterios de elegibilidad para el grupo dejan de aplicarse.
- Aclaratoria de la definición de un componente de inversión.
- Modificación del párrafo 11 (b) de la NIIF 17 para garantizar que la NIIF 17 se aplique a los contratos de inversión con características de participación discrecionales.
- Modificación del párrafo 48 (a) y el párrafo 50 (b) de la NIIF 17 para ajustar el componente de pérdida por cambios en el ajuste de riesgo por riesgo no financiero.
- Modificación del párrafo B128 de la NIIF 17 para aclarar que los cambios en la medición de un grupo de contratos de seguro causados por cambios en las partidas subyacentes deben, a los fines de la NIIF 17, tratarse como cambios en las inversiones y, por lo tanto, como cambios relacionados con el valor temporal de dinero o supuestos que se relacionan con riesgo financiero.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

Modificaciones a las NIIF

Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).

El 11 de septiembre de 2014, se emitió esta modificación que requiere que, al efectuarse transferencias de subsidiarias hacia una asociada o negocio conjunto, la totalidad de la ganancia se reconozca cuando los activos transferidos reúnan la definición de “negocio” bajo NIIF 3 Combinaciones de Negocios. La modificación establece una fuerte presión en la definición de “negocio” para el reconocimiento en resultados. La modificación también introduce nuevas e inesperadas contabilizaciones para transacciones que consideran la mantención parcial en activos que no son negocios.

Se ha postergado de manera indefinida la fecha efectiva de aplicación de esta modificación.

Las modificaciones de esta enmienda, a partir del 1 de enero de 2020, no generarán impactos en los estados financieros de Red Eléctrica del Norte S.A.

Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en la Normas NIIF

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en marzo de 2018 la modificación del Marco Conceptual para la Información Financiera (revisado). El Marco Conceptual sirve principalmente como una herramienta para que el Consejo desarrolle estándares y ayude al Comité de Interpretaciones de las NIIF a interpretarlos. No anula los requisitos de las NIIF individuales.

Los principales cambios a los principios del marco conceptual tienen implicaciones sobre cómo y cuándo se reconocen y se dan de baja los activos y pasivos en los estados financieros.

Algunos de los conceptos en el Marco modificado son completamente nuevos, como el enfoque de “capacidad práctica” de los pasivos. Los principales cambios incluyen:

Nuevo enfoque de “conjunto de derechos” a los activos

Un objeto físico puede ser “dividido y subdividido” desde una perspectiva contable. Por ejemplo, en algunas circunstancias, una entidad registraría como un activo el derecho a usar un avión, en lugar de un avión en sí. El desafío será determinar hasta qué punto un activo se puede dividir en diferentes derechos y el impacto en el reconocimiento y la baja en cuentas.

Nuevo enfoque de “capacidad práctica” para reconocer pasivos.

Los anteriores umbrales de reconocimiento han desaparecido, se reconocerá un pasivo si una empresa no tiene capacidad práctica para evitarlo. Esto podría llevar al reconocimiento de algunos pasivos en el balance general antes de lo requerido en la actualidad.

Sin embargo, si existe incertidumbre sobre la existencia y la medición o una baja probabilidad de salida de recursos, podría llevar al no reconocimiento del pasivo o bien retrasar la oportunidad de reconocimiento del mismo.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

El desafío será determinar en qué acciones y/o costos futuros una empresa no tienen "capacidad práctica" de evitar.

Nuevo enfoque basado en el control para la baja en cuentas

Una entidad dará de baja un activo del balance cuando pierda el control sobre todo o parte de él, es decir, el enfoque ya no se centra en la transferencia de riesgos y recompensas.

El desafío será determinar qué hacer si la entidad retiene algunos derechos después de la transferencia. La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2020.

El Marco Conceptual (Revisado), así como las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF, entra en vigencia a partir del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada, si se adoptan al mismo tiempo todas las modificaciones realizadas.

Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en octubre de 2018 modificaciones de alcance limitado a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios para mejorar la definición de un negocio y ayudar a las entidades a determinar si una adquisición realizada es un negocio o un grupo de activos.

Las modificaciones incluyen una elección para usar una prueba de concentración. Esta es una evaluación simplificada que da como resultado la adquisición de un activo si la totalidad del valor razonable de los activos brutos se concentra en un solo activo identificable o en un grupo de activos identificables similares. Si no se aplica la prueba de concentración, o la prueba falla, la evaluación se enfoca en la existencia de un proceso sustantivo.

Las modificaciones aclaran la definición de negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a determinar si una transacción debe contabilizarse como una combinación de negocios o como la adquisición de un activo. Las modificaciones:

- aclaran que, para ser considerado un negocio, un conjunto adquirido de actividades y activos debe incluir, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen de forma significativa a la capacidad de elaborar productos;
- eliminan la evaluación de si los participantes del mercado pueden sustituir los procesos o insumos que faltan y continuar con la producción de productos;
- añaden guías y ejemplos ilustrativos para ayudar a las entidades a evaluar si se ha adquirido un proceso sustancial;
- restringen las definiciones de un negocio o de productos centrándose en bienes y servicios proporcionados a los clientes y eliminan la referencia a la capacidad de reducir costos; y
- añaden una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y negocios adquiridos no es un negocio.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2020. Se permite su adopción anticipada.

Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)

En octubre de 2018, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad redefinió su definición de material. Ahora está alineado a través de las Normas Internacionales de Información Financiera y el Marco Conceptual. La nueva definición establece que "La información es material si se puede esperar razonablemente que la omisión, la distorsión o el ensombrecimiento de la misma influyan en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general toman sobre la base de esos estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad de reporte específica".

El Consejo ha promovido la inclusión del concepto de "ensombrecimiento" en la definición, junto con las referencias existentes a "omitir" y "declarar erróneamente". Además, el Consejo aumentó el umbral de "podría influir" a "podría razonablemente esperarse que influya".

El Consejo también eliminó la definición de omisiones o errores de importancia de la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2020. Se permite su adopción anticipada.

Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

En septiembre de 2019, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 para abordar incertidumbres relacionadas con la reforma en curso de las tasas de oferta interbancarias (IBOR por sus siglas en inglés).

Las modificaciones abordan aspectos que afectan la información financiera en el período previo a la reforma de IBOR y son aplicables a las transacciones de cobertura directamente afectadas por incertidumbres respecto a la reforma de IBOR. Como parte de las principales modificaciones, las entidades afectadas por la reforma de IBOR considerarán lo siguiente:

- Asumirán que el índice de referencia de tasa de interés en el que se basan los flujos de efectivo cubiertos no se modifica como resultado de la reforma de IBOR al evaluar si los flujos de efectivo futuros son altamente probables. Además, para las coberturas discontinuadas, se aplica el mismo supuesto para determinar si se espera que ocurran los flujos de efectivo futuros cubiertos.
- evaluarán si la relación económica entre el elemento cubierto y el instrumento de cobertura existe con base en los supuestos de que el índice de referencia de tasa de interés en el que se basan el elemento cubierto y el instrumento de cobertura no se modifica como un resultado de la reforma del IBOR.
- no interrumpirán una transacción de cobertura durante el período de incertidumbre que surge de la reforma de IBOR únicamente porque los resultados reales de la cobertura están fuera del rango de 80-125 por ciento.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

- aplicarán el criterio de identificable por separado solo al inicio de la relación de cobertura. También se proporciona una excepción similar para componentes cubiertos donde la redesignación tiene lugar con frecuencia, es decir, macrocoberturas.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2020. Se permite su adopción anticipada.

La Administración estima que la aplicación de estas enmiendas en los estados financieros de la sociedad, no tendrá efectos significativos en la presentación de sus estados financieros.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

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 de acuerdo a sus vencimientos. Los activos y pasivos corrientes son aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y los no corrientes, son aquellos cuyo vencimiento es superior a dicho lapso.

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.

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.

Cuando las 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 método lineal sobre las vidas útiles de cada parte de un ítem de propiedad, planta y equipo. Los activos arrendados son depreciados en el período más corto entre el arriendo y sus vidas útiles, a menos que sea seguro que la Sociedad obtendrá la propiedad al final del período 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.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

- 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) 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. De ser así, 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.

e) 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 N° 38. Los gastos de investigación se reconocen como un gasto cuando se incurren en ellos.

f) 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.

g) 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 N°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.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

h) 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.

i) 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 y Depósitos a Plazo. En el estado de situación financiera, los sobregiros se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

j) 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.

k) 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.

l) 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.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

m) Otros Pasivos no financieros corrientes.

La Sociedad mantiene dentro del pasivo corriente, en el rubro “otros pasivos no financieros corrientes” los ingresos percibidos por adelantado correspondientes principalmente al arriendo de espacios públicos a empresas de telecomunicaciones, no devengados aún al cierre de cada uno de los períodos informados.

Estos ingresos anticipados se reconocen como ingresos de actividades ordinarias en el mes en que se entrega efectivamente el servicio.

n) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

- Impuesto a la Renta

Los activos y pasivos tributarios para el período 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 aquellas que se encuentran oficialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

- Impuestos Diferidos

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 y contable de los activos y pasivos correspondientes.

El valor libro de los activos por impuestos diferidos 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 impuestos diferidos. Los activos por impuestos diferidos 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.

o) 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 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

p) 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 estimación más razonable de la Sociedad.

q) 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.

- 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.

- 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”, razón por la cual son valorizadas a su valor razonable (valor de la cuota) reconociendo los cambios en dicho valor razonable en los resultados de cada período. Los gastos financieros están compuestos por gastos por comisiones bancarias.

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

r) 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.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

s) Información financiera por segmentos operativos.

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

t) 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.

La Sociedad estima que no presenta grandes riesgos de liquidez, dado que la mayor parte de sus ventas se efectúan al contado y de que no presenta obligaciones significativas pendientes de pago.

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. Estimaciones y criterios contables

La preparación de estos estados financieros de la Sociedad, de acuerdo con las normas internacionales, 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 estimadas.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

6. Efectivo y efectivo equivalente

a) Clases de efectivo y equivalente al efectivo.

La composición del efectivo y equivalente al efectivo, es la siguiente:

CONCEPTOS	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Efectivo en caja (fondos fijos)	4.300	4.300
Saldos mantenidos en cuentas corrientes bancarias	38.745	18.928
Depósitos a plazo	66.454	66.150
Inversión de excedentes en fondos mutuos	146.403	61.845
Totales	255.902	151.223

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 y depósitos a plazo, 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.

El detalle de los fondos mutuos y depósitos a plazo, es el siguiente:

Entidad	Moneda de Origen	Cantidad de Cuotas	Valor de Cuota	Capital en M\$	Saldo M\$ 31-03-2020
Banchile Inversiones, Alianza A	Pesos chilenos	6.854,7908	21.357,7859	146.403	146.403
Depósitos a plazo, Banco Bice	Pesos chilenos			66.454	66.454
Totales al 31 de marzo de 2020				212.857	212.857

Entidad	Moneda de Origen	Cantidad de Cuotas	Valor de Cuota	Capital en M\$	Saldo M\$ 31-12-2019
Banchile Inversiones, Alianza A	Pesos chilenos	2.902,1028	21.310,43	61.845	61.845
Depósitos a plazo, Banco Bice	Pesos chilenos			66.150	66.150
Totales al 31 de diciembre de 2019				127.995	127.995

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

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, clasificado por monedas es el siguiente:

Moneda de origen	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Peso chileno	255.902	151.223
Efectivo y equivalentes al efectivo	255.902	151.223

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 marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la sociedad no presenta saldos de efectivo significativos con algún tipo de restricción.

7. Otros activos financieros corrientes

Corresponden a depósitos en custodia, producto de la venta de acciones efectuadas con fecha 26 de enero de 2015:

Moneda de origen	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Depósito XXI A Banco de Chile	58.813	78.003
Otros activos financieros corrientes	58.813	78.003

8. Otros activos no financieros corrientes

Corresponden a los siguientes conceptos:

CONCEPTOS	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Cuentas corrientes de trabajadores	520	-
Fondos por rendir terceros	304	13.919
TOTALES	824	13.919

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

9. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31-03-2020		31-12-2019	
	M\$	%	M\$	%
Deudores por Ventas	26.874	100,00%	33.652	100,00%
Cientes	2.812	10,46%	4.905	14,58%
Facturas por cobrar	45.539	169,45%	50.224	149,25%
Estimación de deterioro por incobrables	(21.477)	(79,92)%	(21.477)	(63,82)%
Documentos por cobrar	-	0,00%	-	0,00%
Cheques protestados	91	0,34%	91	0,27%
Estimación de deterioro por incobrables	(91)	(0,34)%	(91)	(0,27)%
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	26.874	100,00%	33.652	100,00%

Antigüedad de saldos	31-03-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Menos de 30 días de vencidos	-	14.776
31 a 60 días de vencidos	1.813	1.656
61 a 90 días de vencidos	2.727	3.409
91 a 180 días de vencidos	730	1.317
Más de 180 días vencidos	30.175	29.157
Deudores no vencidos	12.997	4.905
Total, sin incluir estimación de deterioro	48.442	55.220
Menos estimación de deterioro por incobrables	(21.568)	(21.568)
Total	26.874	33.652

Rubro	31-03-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Pesos chilenos	26.874	33.652
Total	26.874	33.652

Movimiento de estimación deudores incobrables	2020	2019
	M\$	M\$
Saldo inicial	(21.568)	(3.827)
Estimación del período	-	(17.741)
Saldo final	(21.568)	(21.568)

Al cierre del período informado, existen deudas de dudoso cobro, por lo cual la Sociedad ha actualizado la provisión de deterioro para estas cuentas por cobrar.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

10. Propiedad, planta y equipos

- a) La composición por clase de Propiedad, Planta y Equipos al cierre de cada período a valores netos y brutos es la siguiente:

	31-03-2020	31-12-2019
Propiedad, planta y equipos, neto	M\$	M\$
Edificios e instalaciones	149.324	150.476
Sistema de control de gestión	82.909	86.875
Muebles y útiles	2	4
Otros activos fijos	1.731	1.978
Total propiedad, planta y equipos, neto	233.966	239.333

	31-03-2020	31-12-2019
Propiedad, planta y equipos, bruto	M\$	M\$
Edificios e instalaciones	268.782	268.782
Maquinarias	114.339	114.339
Sistema de control de gestión	222.540	222.540
Muebles y útiles	17.365	17.365
Otros activos fijos	25.126	25.126
Total propiedad, planta y equipos, bruto	648.152	648.152

- b) La Depreciación acumulada por clase de propiedad, planta y equipos, es la siguiente:

	31-03-2020	31-12-2019
Depreciación acumulada	M\$	M\$
Edificios e instalaciones	119.458	118.306
Maquinarias	114.339	114.339
Sistema de control de gestión	139.631	135.665
Muebles y útiles	17.363	17.361
Otros activos fijos	23.395	23.148
Total propiedad, planta y equipos, dep.acum.	414.186	408.819

La Sociedad determinó que, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros, no existen indicios de deterioro del valor registrado de los activos.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

c) El movimiento del rubro Propiedad, planta y equipos, es el siguiente:

DETALLE	Edificios e Instalaciones M\$	Maquinarias M\$	Sistema Gestión Leasing M\$	Muebles y Útiles M\$	Otros Activos Fijos M\$	Total de Activos M\$
Saldo inicial al 01.01.2020	268.782	114.339	222.540	17.365	25.126	648.152
Más: Adiciones entre el 01.01.2020 y el 31.03.2020	-	-	-	-	-	-
Menos: Depreciación acumulada al 31.03.2020	(119.458)	(114.339)	(139.631)	(17.363)	(23.395)	(414.186)
Saldos netos al 31.03.2020	149.324	-	82.909	2	1.731	233.966

DETALLE	Edificios e Instalaciones M\$	Maquinarias M\$	Sistema Gestión Leasing M\$	Muebles y Útiles M\$	Otros Activos Fijos M\$	Total de Activos M\$
Saldo inicial al 01.01.2019	268.782	114.339	222.540	17.365	25.126	648.152
Más: Adiciones entre el 01.01.2019 y el 31.12.2019	-	-	-	-	-	-
Menos: Depreciación acumulada al 31.12.2019	(118.306)	(114.339)	(135.665)	(17.361)	(23.148)	(408.819)
Saldos netos al 31.12.2019	150.476	-	86.875	4	1.978	239.333

11. Deterioro propiedad, plantas y equipos

Siempre que existan indicios de que se haya producido una pérdida de valor, la Sociedad realizará una valoración anual de sus activos elementos de propiedad, planta y equipos 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 3c) y 3d).

De acuerdo a los antecedentes expuestos y evaluando la existencia de deterioro de valor de algún activo relacionado a la unidad generadora de flujo; se puede concluir que no hay indicios que respalden algún deterioro en el valor de estos activos. De esta forma, la entidad ha concluido que:

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

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

12. Impuesto a la renta e impuesto diferido

a) Impuesto a la Renta.

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

	31-03-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Gasto por impuesto corriente	(34.377)	(168.752)
Impuesto corriente, neto de contribuciones	(34.377)	(168.752)
(Menos) Pagos provisionales mensuales	59.736	188.128
Total activo (pasivo) por impuesto corriente, neto	25.359	19.376

b) Gasto devengado contable por Impuesto Renta

El gasto devengado de impuesto renta por los períodos informados es el siguiente:

	01-01-2020	01-01-2019
	31-03-2020	31-03-2019
	M\$	M\$
(Gasto) tributario corriente	(34.377)	(36.956)
Ingreso (gasto) por Impuestos Diferidos	(1.012)	308
Total (gasto) ingreso por impuesto a las ganancias	(35.389)	(36.648)

c) 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:

	01-01-2020	01-01-2019
	31-03-2020	31-03-2019
Utilidad antes de impuestos	127.323	136.873
Tasa impositiva legal	27,0	27,0
(gasto) ingreso por impuesto utilizando tasa legal	34.377	36.956
(Gasto) o ingreso impuesto a la renta	(34.377)	(36.956)
(Gasto) o ingreso impuestos diferidos	(1.012)	308
Total (Gasto) o ingreso tributario corriente	(35.389)	(36.648)
Tasa impositiva efectiva	(27,79)	(26,78)

La tasa impositiva utilizada para la conciliación al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, corresponde al 27%, que la entidad debe pagar sobre sus utilidades imponibles bajo la normativa tributaria vigente en Chile a esas fechas.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

Reforma Tributaria en Chile, Impuesto a la Renta al 31.12.2019

El sistema de impuesto a la renta chileno fue reformado por la Ley N°20.780 publicada el 29 de septiembre de 2014 y la Ley N°20.899 publicada el 8 de febrero de 2016, las que introdujeron una serie de cambios que gradualmente han entrado en vigencia.

Conforme a estas modificaciones, a contar del año 2017, las sociedades anónimas deben determinar sus impuestos en base a un “Régimen Parcialmente Integrado” establecido en la letra B) del artículo 14 de la Ley de la Renta. Adicionalmente, se estableció un aumento progresivo de la tasa del Impuesto a la Renta de Primera Categoría llegando a un 27% a contar del año comercial 2018.

Reforma Tributaria, Impuesto a la Renta a contar del 01.01.2020

La Ley 21.210 publicada el 24.02.2020 eliminó los regímenes del artículo 14 A), 14 B) y 14 Ter, de la Ley de Renta, creándose un régimen general cuya tasa del impuesto se consolida para todos los contribuyentes en 27% a excepción de los que opten por el Régimen Pro-Pyme del artículo 14, letra D, a quienes se les aplicará una tasa del 25%.

d) Impuestos Diferidos

	31-03-2020	31-12-2019
Activos por impuestos diferidos		
Provisión de vacaciones e incobrables	7.513	8.358
Total activos por impuestos diferidos	7.513	8.358
Pasivos por impuestos diferidos		
Activos adquiridos por arrendamiento	3.944	3.777
Total pasivos por impuestos diferidos	3.944	3.777

e) Saldos de impuestos diferidos

	31-03-2020	31-12-2019
Activo por impuestos diferidos		
Saldos al 1 de Enero	8.358	3.827
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	(845)	4.531
Activo por impuestos diferidos	7.513	8.358
Pasivo por impuestos diferidos		
Saldos al 1 de Enero	3.777	3.346
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	167	431
Pasivo por impuestos diferidos	3.944	3.777

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

13. Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes

Corresponde a contrato de arrendamiento con opción de compra otorgado por el Banco de Chile, con fecha 27 de abril de 2018, mediante el cual la compañía adquirió un sistema de control de parking y cuyo plazo de vencimiento final recae el 26 de junio de 2023. Las cuotas de arrendamiento totalizan 61, aparte de la opción de compra contemplada en el contrato.

a) Corriente:

	Tasa	Moneda	Tipo de amortiz.	Pagos mínimos futuros (*)	Interés (*)	Valor actual de pagos mínimos futuros (*)
	Efectiva			M\$	M\$	M\$
31.03.2020	0,66%	CLP	Mensual	24.058	(4.775)	19.283
31.12.2019	0,66%	CLP	Mensual	24.058	(5.154)	18.904

b) No corriente:

	Tasa	Moneda	Tipo de amortiz.	Pagos mínimos futuros (*)	Interés (*)	Valor actual de pagos mínimos futuros (*)
	Efectiva			M\$	M\$	M\$
31.03.2020	0,66%	CLP	Mensual	54.130	(4.720)	49.410
31.12.2019	0,66%	CLP	Mensual	60.146	(5.770)	54.376

(*) valores netos de IVA.

14. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este rubro es el siguiente:

Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Otras cuentas por pagar y provisiones de gastos	21.481	25.335
Provisión de vacaciones	6.258	3.393
Retenciones	19.593	499
Iva Débito Fiscal (neto)	11.522	14.251
Totales	58.854	43.478

La Sociedad, de acuerdo a lo establecido en la IFRS 7, ha determinado que no existen riesgos asociados a los acreedores y cuentas por pagar corrientes, por no existir riesgo de crédito ni de liquidez, y, además, se trata de cuentas por pagar relacionadas con consumos básicos, que son canceladas en un plazo no superior a los 30 días.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

15. Otros pasivos no financieros corrientes

La composición de saldo de este rubro es la siguiente:

	31-03-2020	31-12-2019
Otros pasivos no financieros corrientes	M\$	M\$
Arriendo anticipado con Claro Chile S.A.	2.931	5.861
Arriendo anticipado con Telefónica Móvil Chile S.A.	7.736	10.315
Arriendo anticipado con Wom	3.494	5.590
Obligación Ley 18046, Art. 18	1.092	11.092
Totales	15.253	32.858

- (1) Obligación generada a partir de la venta de 10 acciones de accionistas fallecidos efectuada con fecha 26 de enero de 2015. El producto de la venta se encuentra clasificado en "Otros activos financieros corrientes".

16. Patrimonio neto

Capital social

El capital social suscrito al cierre de los ejercicios informados, 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 N°18.046, salvo a acuerdo diferente adoptado en Junta de Accionistas 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 marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 son:

- a) En sesión de directorio de fecha 30 de marzo de 2020, se acordó pagar un dividendo de \$62.400.000.- equivalente a \$48.000.- por acción.
- b) En sesión de directorio celebrada el 29 de octubre de 2019, se acordó pagar un dividendo de \$162.500.000.- equivalentes a \$125.000.- por acción.
- c) En sesión de directorio del 24 de junio de 2019, se acordó pagar un dividendo de \$156.000.000.- equivalentes a \$120.000.- por acción.
- d) En sesión de directorio celebrada el 25 de marzo de 2019, se acordó la distribución de un dividendo de \$130.000.000.- equivalentes a \$100.000.- por acción.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

17. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad mantiene dividendos por pagar ascendentes a M\$138.080.- (M\$81.045.- al 31 de diciembre de 2019).

La Sociedad no presenta transacciones con empresas relacionadas. De existir, serán de pago/cobro inmediato o a 30 días, y no estarán sujetas a condiciones especiales.

La Sociedad tiene como política informar todas las transacciones que efectúe con partes relacionadas durante el período, con excepción de los dividendos pagados y 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 Heinrich Huber Camalez.

i) 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 2017, fijó una participación del 5% de las utilidades antes de impuesto para los ejercicios 2020 y 2019.

Participación en resultados y Dietas por asistencia a sesiones.

El detalle de los montos pagados por el período terminado al 31 de marzo de 2020 y 31 de marzo de 2019, es el siguiente:

Concepto	31-03-2020 M\$	31-03-2019 M\$
Directorio	18.739	32.364
Total	18.739	32.364

ii) Remuneración del Equipo Gerencial.

Las remuneraciones con cargo a resultados del equipo Gerencial clave de la Sociedad ascienden a M\$15.887.- por el período finalizado el 31 de marzo de 2020 (M\$15.539.- al 31 de marzo de 2019).

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

18. 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 y el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación al cierre de cada período:

	01-01-2020 31-03-2020	01-01-2019 31-03-2019
Ganancias por acción		
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	77.401	97.707
Resultado disponible para accionistas comunes básicos	77.401	97.707
Promedio ponderado de número de acciones, básico	1.300	1.300
Ganancias por acción (miles)	59,54	75,16

19. Ingresos

Los ingresos de la Sociedad son los siguientes:

<i>Valores en miles de pesos</i>	01-01-2020 31-03-2020	01-01-2019 31-03-2019
Servicio		
Ingresos ordinarios		
Arriendo estacionamiento horario	122.502	158.480
Arriendo estacionamiento mensual	86.702	88.973
Cuota gasto común	-	0
Total	209.204	247.453
Otras ganancias		
Ingresos arriendo a empresas de telecomunicaciones	5.509	7.408
Otros	5.318	869
Total	10.827	8.277

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

20. Costo de ventas

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

Cifras en miles de pesos	01-01-2020	01-01-2019
Costo de ventas	31-03-2020	31-03-2019
Remuneraciones	9.103	10.170
Deprec. Activo Fijo y Amortización	5.367	5.828
Tarjetas Magnéticas, Ticket	-	966
Bonos (Colación, Movilización.)	1.482	1.485
Agua Potable	299	157
Aserrín, Gas, Parafina	68	109
Teléfono, Internet	114	112
Sistema, Elementos Seguridad	-	160
Mantenimiento Edificio , Ascensor	838	992
Seguro Edificio	1.535	2.296
Honorarios	314	-
Rep. y mantención Máq. Electr.	-	742
Movilización	202	92
Leyes Sociales	738	764
Útiles de Aseo, Lavado	15	-
Contrib. Bienes Raíces	19.480	18.842
Energía eléctrica	2.730	2.381
Otros	1.040	6
Totales	43.325	45.102

21. Gastos de administración

Cifras en miles de pesos	01-01-2020	01-01-2019
Gastos de Administración	31-03-2020	31-03-2019
Remuneraciones	23.351	26.528
Bonos (Colación, Movilización.)	1.113	1.116
Honorarios	7.833	8.031
Participación di directorio	18.739	32.364
Gastos sociedad anónima abierta	1.824	1.433
Cartero y franqueos	12	8
Legales, judiciales, notaria	2.497	3.527
Patente municipal	1.463	1.432
Leyes sociales	1.265	1.285
Trabajos de imprenta, oficina	750	75
Otros	3.797	288
Totales	62.644	76.087

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

22. Contingencias y restricciones

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no presenta otras contingencias ni restricciones que revelar.

23. 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.

24. 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, no presenta desembolsos por este concepto.

25. Utilidad líquida 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 período la Sociedad no presenta este tipo de resultados.

26. Hechos relevantes

Durante los períodos informados, se han efectuado las respectivas comunicaciones a la Comisión para el Mercado Financiero y Bolsa de Comercio de Santiago, con la siguiente información:

Estados financieros, notas, declaración de responsabilidad, análisis razonado, declaración de hechos relevantes, registro de accionistas, al cierre de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año. Adicionalmente, se ha comunicado en cada oportunidad, las distribuciones de dividendos detalladas en Nota N°16 anterior y las Juntas de Accionistas a la Comisión para el Mercado Financiero - CMF, Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Comercio de Valparaíso y Bolsa Electrónica de Chile.

27. Hechos posteriores

No se tiene conocimiento de hechos que deban ser revelados en esta nota, a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.