

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A.

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

Estados financieros al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Cifras en M\$ - Miles de Pesos Chilenos

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA, CLASIFICADOS (NO AUDITADOS)

Por los períodos intermedios terminados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

ACTIVOS	Número de Nota	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalente al efectivo	6	237.080	176.657
Otros activos financieros corrientes	7	78.739	56.945
Otros activos no financieros corrientes	8	11.151	16.364
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	9	37.835	32.831
Activos por impuestos corrientes	12	15.898	13.626
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		380.703	296.423
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos intangibles distintos de plusvalía		-	-
Propiedad, planta y equipos	10	244.710	261.302
Propiedad de inversión		-	-
Activos por impuestos diferidos	12	6.844	3.827
Otros activos no financieros no corrientes		-	-
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		251.554	265.129
TOTAL ACTIVOS		632.257	561.552

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 intermedios terminados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Número de Nota	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Otros pasivos financieros corrientes	13	18.533	17.463
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	69.178	48.779
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17	80.085	79.640
Pasivo por impuestos corrientes	12	-	-
Otros pasivos no financieros corrientes	15	34.791	37.004
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		202.587	182.886
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	13	59.243	73.280
Pasivo por impuestos diferidos	12	3.634	3.346
Provisiones por beneficios a los empleados, no corrientes		-	-
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		62.877	76.626
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	16	119.196	119.196
Otras reservas		40.590	40.590
Ganancias (pérdidas) acumuladas		207.007	142.254
TOTAL PATRIMONIO NETO		366.793	302.040
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		632.257	561.552

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 intermedios terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN	N° Nota	ACUMULADO		TRIMESTRE	
		01/01/19 30/09/19	01/01/18 30/09/18	01/07/19 30/09/19	01/07/18 30/09/18
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	20	743.169	708.586	242.122	247.569
Costo de ventas	21	(147.615)	(129.467)	(48.410)	(39.678)
Gasto de administración	22	(150.646)	(140.432)	(38.256)	(37.424)
Ganancia bruta		444.908	438.687	155.456	170.467
Otros ingresos, por función	20	27.651	27.163	9.847	7.462
Ingresos financieros		7.715	5.333	2.386	1.098
Gastos financieros		(5.208)	(12.922)	(1.648)	(11.134)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos		475.066	458.261	166.041	167.893
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	12	(124.313)	(123.112)	(48.193)	(51.807)
Ganancia (pérdida) de actividades continuadas		350.753	335.149	117.848	116.086
Ganancia (pérdida)		350.753	335.149	117.848	116.086
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		350.753	335.149	117.848	116.086
Ganancia por acción					
Ganancia (pérdida) atribuible a					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuas	19	269,81	257,81	90,65	89,30
Ganancias (pérdidas) básicas por acción		269,81	257,81	90,65	89,30
Ganancia por acción diluida					
Ganancia (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		269,81	257,81	90,65	89,30
Ganancias (pérdidas) diluida por acción		269,81	257,81	90,65	89,30

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 AUDITADOS)

Por los períodos intermedios terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	N° de Nota	01-01-2019 30-09-2019 M\$	01-01-2018 30-09-2018 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de ventas de bienes y prestación de servicios		877.254	824.172
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(88.862)	(106.940)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(108.785)	(97.384)
Otros Pagos por actividades de operación		(325.317)	(311.210)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) operaciones		354.290	308.638
Intereses pagados		-	-
Intereses recibidos		3.099	2.770
Otros ingresos		2.247	31.689
Flujos de efectivo procedentes de (utilizado s en) otras actividades de operación		5.346	34.459
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		359.636	343.097
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversiones			
Compra de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión		-	(321)
Flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de inversión		-	(321)
Flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Dividendos pagados	15	(281.170)	(245.119)
Cuotas de leasing pagadas		(18.043)	(27.458)
Flujos de efectivo de (utilizados en) actividades de financiación		(299.213)	(272.577)
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes al efectivo		60.423	70.199
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	176.657	165.713
Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del ejercicio	6	237.080	235.912

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 intermedios terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018

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 del periodo	-	-	350.753	350.753
Dividendos distribuidos	-	-	(286.000)	(286.000)
Total cambios	-	-	64.753	64.753
Saldos al 30 de septiembre de 2019	119.196	40.590	207.007	366.793

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 2018	119.196	40.590	141.325	301.111
Saldo inicial reexpresado	119.196	40.590	141.325	301.111
Cambios				
Ganancia del periodo	-	-	335.149	335.149
Dividendos distribuidos	-	-	(247.000)	(247.000)
Total cambios	-	-	88.149	88.149
Saldos al 30 de septiembre de 2018	119.196	40.590	229.474	389.260

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 INTERMEDIOS (NO AUDITADOS)

INDICE	Pág.
Nota 1 Información general	8
Nota 2 Bases de presentación y marco regulatorio	10
Nota 3 Políticas contables significativas	15
Nota 4 Administración del riesgo financiero	21
Nota 5 Estimación y criterios contables	22
Nota 6 Efectivo y efectivo equivalente	23
Nota 7 Otros activos financieros corrientes	24
Nota 8 Otros activos no financieros corrientes	24
Nota 9 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	25
Nota 10 Propiedad, planta y equipo	26
Nota 11 Deterioro de propiedades, planta y equipos	27
Nota 12 Impuesto a la renta e impuestos diferidos	28
Nota 13 Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes	30
Nota 14 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	30
Nota 15 Otros pasivos no financieros corrientes	31
Nota 16 Patrimonio neto	31
Nota 17 Saldos y transacciones con partes relacionadas	32
Nota 18 Ganancias por acción	33
Nota 19 Ingresos	33
Nota 20 Costo de ventas	34
Nota 21 Gastos de administración	34
Nota 22 Contingencias y restricciones	35
Nota 23 Información por segmento	35
Nota 24 Medio ambiente	35
Nota 25 Utilidad líquida distribuible	35
Nota 26 Hechos relevantes	35
Nota 27 Hechos posteriores	35

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS)

al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

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 30 de septiembre de 2019, el capital accionario de la Sociedad, dividido en 1.300 acciones suscritas y pagadas, estaba distribuido entre 280 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 30 de septiembre de 2019.

N°	Nombre	Cantidad de Acciones	% de Propiedad
1	Inversiones Tres Marías S.A.	144	11,08%
2	Inmobiliaria Costanova Ltda.	87	6,69%
3	Viveros Vargas, Marcela	79	6,08%
4	Von Teuber Lizana Claudio Mauricio	73	5,62%
5	Inversiones LM Ltda.	47	3,62%
6	Prado Lavín, Ignacio	40	3,08%
7	Lavín Sotomayor, María del Pilar	39	3,00%
8	Valenzuela Alcalde M. Hortensia	35	2,69%
9	Von Teuber Viveros Claudia	29	2,23%
10	Von Teuber Viveros Francisca	27	2,08%
11	Von Teuber Viveros Daniela	27	2,08%
12	Isla Nueva Asesorías 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

A continuación se presenta un resumen de nuevas normas, interpretaciones y mejoras a los estándares contables internacionales emitidos por el International Accounting Standards Board (IASB), según el siguiente detalle:

- Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2018:

Normas e interpretaciones

Norma	Descripción	Aplicación Obligatoria para ejercicios iniciados en:
NIIF 9 "Instrumentos Financieros".	Sustituye NIC 39. Incluye requisitos de clasificación y medición de activos y pasivos financieros y un modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el actual modelo de deterioro de pérdida incurrida. La parte relativa a contabilidad de cobertura que forma parte de esta versión final de NIIF 9 había sido ya publicada en noviembre 2013. Para efectos de los presentes estados financieros, esta normativa aún no ha sido aprobada por la SBIF, evento que es requerido para su aplicación local.	01-01-2018
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes".	Establece los principios que una entidad debe aplicar para la presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros en relación a la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo procedentes de los contratos con los clientes.	01-01-2018
CINIIF 22 "Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas"	Se aplica a una transacción en moneda extranjera (o parte de ella) cuando una entidad reconoce un activo no financiero o pasivo no financiero que surge del pago o cobro de una contraprestación anticipada antes de que la entidad reconozca el activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda).	01-01-2018

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

c) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Enmiendas y mejoras

Norma	Descripción	Aplicación Obligatoria para ejercicios iniciados en:
Enmienda a NIIF 2 "Pagos Basados en Acciones."	Clarifica la medición de los pagos basados en acciones liquidados en efectivo y la contabilización de modificaciones que cambian dichos pagos a liquidación con instrumentos de patrimonio. Requiere el tratamiento de los premios como si fuera todo liquidado como instrumento de patrimonio, cuando el empleador es obligado a retener el impuesto relacionado con los pagos basados en acciones.	01-01-2018
Enmienda a NIIF 15 "Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes"	Introduce aclaraciones a la guía para la identificación de obligaciones de desempeño en los contratos con clientes, contabilización de licencias de propiedad intelectual y la evaluación de principal versus agente (presentación bruta versus neta del ingreso).	01-01-2018
Enmienda a NIIF 4 "Contratos de Seguro", con respecto a la aplicación de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros"	Introduce dos enfoques: (1) de superposición, da a las compañías que emiten contratos de seguros la opción de reconocer en otro resultado integral la volatilidad que podría surgir cuando se aplica la NIIF 9 (antes que la nueva norma de contratos de seguros) y (2) exención temporal de NIIF 9, permite a las compañías cuyas actividades son predominantemente relacionadas a los seguros, aplicar opcionalmente una exención temporal de la NIIF 9 hasta el año 2021, continuando con la aplicación de NIC 39.	01-01-2018
Enmienda a NIC 40 "Propiedades de Inversión"	Clarifica que para transferir para, o desde, propiedades de inversión, debe existir un cambio en el uso, para lo cual debe existir una evaluación (sustentado por evidencias) de si la propiedad cumple con la definición.	01-01-2018
Enmienda a NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF"	Relacionada con la suspensión de las excepciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, NIC 19 y NIIF 10.	01-01-2018
Enmienda a NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos"	Relacionada a la medición de la asociada o negocio conjunto al valor razonable.	01-01-2018

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

c) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.

Norma	Descripción	Aplicación Obligatoria para ejercicios iniciados en:
NIIF 16 "Arrendamientos"	Establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos. NIIF 16 sustituye a la NIC 17 actual y, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor, requiere que un arrendatario reconozca los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento con un plazo residual de más de 12 meses. NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero 2019.	01-01-2019
NIIF 17 "Contratos de Seguros"	Cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional.	01-01-2021
CINIIF 23 "Posiciones tributarias inciertas"	Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.	01-01-2019
Enmienda a NIIF 9 "Instrumentos Financieros"	La modificación permite que más activos se midan al costo amortizado que en la versión anterior de la NIIF 9. Para efectos de los presentes estados financieros, esta normativa aún no ha sido aprobada por la SBIF, evento que es requerido para su aplicación local.	01-01-2019
Enmienda a NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos".	Esta modificación aclara que las empresas que contabilizan participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto en el que no se aplica el método de la participación- utilizando la NIIF 9.	01-01-2019
Enmienda a NIIF 3 "Combinaciones de negocios"	La adquirente debe volver a medir su participación mantenida previamente en la operación conjunta al valor razonable en la fecha de adquisición.	01-01-2019
Enmienda a NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos"	La parte que obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta.	01-01-2019
Enmienda a NIC 12 "Impuestos a las Ganancias"	Las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio deben reconocerse de acuerdo donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron beneficios distribuibles.	01-01-2019
Enmienda a NIC 23 "Costos por Préstamos"	La enmienda aclaró que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado esté listo para su uso previsto o venta, se convierte en parte de los préstamos generales.	01-01-2019

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

c) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Norma	Descripción	Aplicación Obligatoria para ejercicios iniciados en:
Enmienda a NIC 19 "Beneficios a los empleados"	La enmienda requiere que las entidades, utilicen suposiciones actualizadas para determinar el costo del servicio actual y el interés neto por el resto del período después de una modificación, reducción o liquidación del plan; y reconocer en ganancias o pérdidas como parte del costo del servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, cualquier reducción en un excedente, incluso si ese excedente no fue previamente reconocido debido a que no superaba el límite superior del activo.	01-01-2019
Enmienda a NIC 1 "Presentación de estados financieros" y NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables"	Usa una definición consistente de materialidad en todas las NIIF y el Marco Conceptual para la Información Financiera; aclara la explicación de la definición de material; e incorporar algunas de las guías en la NIC 1 sobre información inmaterial.	01-01-2020
Enmienda a la NIIF 3 "Definición de un negocio"	Revisa la definición de un negocio. De acuerdo a la retroalimentación recibida por el IASB, la aplicación de la actual guía se piensa frecuentemente que es demasiado compleja, y resulta en demasiadas transacciones que califican como combinaciones de negocios.	01-01-2020
NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"	La siguiente fue emitida por el IASB, y si bien su aplicación estaba prevista para el 2016, dicho organismo cambió su posición y ahora su fecha de aplicación está aún por definirse. Se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.	Indeterminado

La administración de la compañía estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el período de su primera aplicación.

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.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

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) 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.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

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.

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

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

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.

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.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

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.

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 a 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.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

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.

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.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

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).

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

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	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Efectivo en caja (fondos fijos)	4.300	12.122
Saldo mantenidos en cuentas corrientes bancarias	51.903	19.566
Depósitos a plazo	65.837	69.114
Inversión de excedentes en fondos mutuos	115.040	75.855
Totales	237.080	176.657

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\$ 30-09-2019
Banchile Inversiones, Alianza A	Pesos chilenos	5.412,1158	21.256,06	115.040	115.040
Depósitos a plazo, Banco Bice	Pesos chilenos			65.837	65.837
Totales al 30 de septiembre de 2019				180.877	180.877

Entidad	Moneda de Origen	Cantidad de Cuotas	Valor de Cuota	Capital en M\$	Saldo M\$ 31-12-2018
Banchile Inversiones, Alianza A	Pesos chilenos	3.612,9715	20.995,14	75.855	75.855
Depósitos a plazo, Banco Bice	Pesos chilenos			69.114	69.114
Totales al 31 de diciembre de 2018				144.969	144.969

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	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Peso chileno	237.080	176.657
Efectivo y equivalentes al efectivo	237.080	176.657

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 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Depósito XXI A Banco de Chile	78.739	56.945
Otros activos financieros corrientes	78.739	56.945

8. Otros activos no financieros corrientes

Corresponden a los siguientes conceptos:

CONCEPTOS	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Cuentas corrientes de trabajadores	175	1.050
Fondos por rendir terceros	10.976	15.314
TOTALES	11.151	16.364

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

9. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	30-09-2019		31-12-2018	
	M\$	%	M\$	%
Deudores por Ventas	37.835	100,00%	32.831	100,00%
Cientes	9.409	24,87%	-	0,00%
Facturas por cobrar	40.115	106,03%	36.567	111,38%
Cientes morosos	-	0,00%	-	0,00%
Provisión ingresos	-	0,00%	-	0,00%
Estimación de deterioro por incobrables	(11.689)	-30,89%	(3.736)	-11,38%
Documentos por cobrar	-	0,00%	-	0,00%
Cheques en cartera	-	0,00%	-	0,00%
Cheques protestados	91	0,24%	91	0,28%
Estimación de deterioro por incobrables	(91)	-0,24%	(91)	-0,28%
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	37.835	100,00%	32.831	100,00%

Antigüedad de saldos	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Menos de 30 días de vencidos	-	13.352
31 a 60 días de vencidos	-	3.017
61 a 90 días de vencidos	1.959	-
91 a 180 días de vencidos	7.123	5.229
Más de 180 días vencidos	22.140	15.060
Deudores no vencidos	18.393	-
Total, sin incluir estimación de deterioro	49.615	36.658
Menos estimación de deterioro por incobrables	(11.780)	(3.827)
Total	37.835	32.831

Rubro	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Pesos chilenos	37.835	32.831
Total	37.835	32.831

Movimiento de estimación deudores incobrables	2019	2018
	M\$	M\$
Saldo inicial	(3.827)	(13.628)
Estimación del período	(7.953)	(3.736)
Castigo financiero de clientes	-	13.537
Saldo final	(11.780)	(3.827)

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

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.

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:

	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Propiedad, planta y equipos, neto		
Edificios e instalaciones	151.628	155.085
Maquinarias	-	-
Sistema de control de gestión	90.842	103.134
Muebles y útiles	16	51
Otros activos fijos	2.224	3.032
Total propiedad, planta y equipos, neto	244.710	261.302

	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Propiedad, planta y equipos, bruto		
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:

	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Depreciación acumulada		
Edificios e instalaciones	117.154	113.697
Maquinarias	114.339	114.339
Sistema de control de gestión	131.698	119.406
Muebles y útiles	17.349	17.314
Otros activos fijos	22.902	22.094
Total propiedad, planta y equipos, dep.acum.	403.442	386.850

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\$	Sistema de Gestión 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 30.09.2019	-	-	-	-	-	-	-
Menos: Depreciación acumulada al 30.09.2019	(117.154)	(114.339)	(131.698)	-	(17.349)	(22.902)	(403.442)
Saldos netos al 30.09.2019	151.628	-	90.842	-	16	2.224	244.710

DETALLE	Edificios e Instalaciones M\$	Maquinarias M\$	Sistema Gestión Leasing M\$	Sistema de Gestión M\$	Muebles y Útiles M\$	Otros Activos Fijos M\$	Total de Activos M\$
Saldo inicial al 01.01.2018	268.782	114.339	111.473	-	17.365	24.805	536.764
Más: Adiciones entre el 01.01.2018 y el 31.12.2018	-	-	111.067	-	-	321	111.388
Menos: Depreciación acumulada al 31.12.2018	(113.697)	(114.339)	(119.406)	-	(17.314)	(22.094)	(386.850)
Saldos netos al 31.12.2018	155.085	-	103.134	-	51	3.032	261.302

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:

	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Gasto por impuesto corriente	(127.042)	(174.117)
Impuesto corriente, neto de contribuciones	(127.042)	(174.117)
(Menos) Pagos provisionales mensuales	142.940	187.743
Total activo (pasivo) por impuesto corriente, neto	15.898	13.626

b) Gasto devengado contable por Impuesto Renta

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

	01-01-2019 30-09-2019 M\$	01-01-2018 30-09-2018 M\$	01-07-2019 30-09-2019 M\$	01-07-2018 30-09-2018 M\$
(Gasto) tributario corriente	(127.042)	(121.280)	(48.217)	(51.645)
Ingreso (gasto) por Impuestos Diferidos	2.729	(1.832)	24	(162)
Total (gasto) ingreso por impuesto a las ganancias	(124.313)	(123.112)	(48.193)	(51.807)

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:

	01-01-2019 30-09-2019	01-01-2018 30-09-2018	01-07-2019 30-09-2019	01-07-2018 30-09-2018
Utilidad antes de impuestos	470.527	449.187	178.583	191.281
Tasa impositiva legal	27,0	27,0	27,0	27,0
(gasto) ingreso por impuesto utilizando tasa legal	127.042	121.280	48.217	51.645
(Gasto) o ingreso impuesto a la renta	(127.042)	(121.280)	(48.217)	(51.645)
(Gasto) o ingreso impuestos diferidos	2.729	(1.832)	24	(162)
Total (Gasto) o ingreso tributario corriente	(124.313)	(123.112)	(48.193)	(51.807)
Tasa impositiva efectiva	(26,42)	(27,41)	(26,99)	(27,08)

La tasa impositiva utilizada para la conciliación al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, corresponde a la tasa de impuesto del 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

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, sin posibilidad de acogerse al régimen alternativo de “Atribución de Rentas” que dispone la letra A) de esta norma.

Adicionalmente, se estableció un aumento progresivo de la tasa del Impuesto a la Renta de Primera Categoría pasando de un 20% a un 21% para el año comercial 2014, 22,5% para el año comercial 2015, a un 24% para el año comercial 2016, a un 25,5% para el año comercial 2017 y a un 27% a contar del año comercial 2018.

d) Impuestos Diferidos

	30-09-2019	31-12-2018
Activos por impuestos diferidos		
Provisión de vacaciones e incobrables	6.844	3.827
Total activos por impuestos diferidos	6.844	3.827
Pasivos por impuestos diferidos		
Activos adquiridos por arrendamiento	3.634	3.346
Total pasivos por impuestos diferidos	3.634	3.346

e) Saldos de impuestos diferidos

	30-09-2019	31-12-2018
Activo por impuestos diferidos		
Saldos al 1 de Enero	3.827	5.425
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	3.017	(1.598)
Activo por impuestos diferidos	6.844	3.827
Pasivo por impuestos diferidos		
Saldos al 1 de Enero	3.346	707
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	288	2.639
Pasivo por impuestos diferidos	3.634	3.346

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		Tipo de amortiz.	Pagos mínimos futuros (*)	Interés (*)	Valor actual de pagos mínimos futuros (*)
	Efectiva	Moneda				
30.09.2019	0,66%	CLP	Mensual	M\$ 24.058	M\$ (5.525)	M\$ 18.533
31.12.2018	0,66%	CLP	Mensual	M\$ 24.058	M\$ (6.595)	M\$ 17.463

b) No corriente:

	Tasa		Tipo de amortiz.	Pagos mínimos futuros (*)	Interés (*)	Valor actual de pagos mínimos futuros (*)
	Efectiva	Moneda				
30.09.2019	0,66%	CLP	Mensual	M\$ 66.159	M\$ (6.916)	M\$ 59.243
31.12.2018	0,66%	CLP	Mensual	M\$ 84.202	M\$ (10.922)	M\$ 73.280

(*) 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	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Otras cuentas por pagar y provisiones de gastos	24.952	1.575
Provisión de vacaciones	13.567	10.346
Cheques girados y no cobrados	-	295
Retenciones	17.857	20.667
Iva Débito Fiscal (neto)	12.802	15.896
Totales	69.178	48.779

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:

	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Otros pasivos no financieros corrientes		
Arriendo anticipado con Claro Chile S.A.	8.791	5.704
Arriendo anticipado con Telefónica Móvil Chile S.A.	2.515	10.062
Arriendo anticipado con Wom	7.688	5.441
Obligación Ley 18046, Art. 18 (1)	15.797	15.797
Totales	34.791	37.004

- (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 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 son:

- a) 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.
- b) 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.
- c) En sesión de directorio celebrada el 6 de noviembre de 2018, se acordó el pago de un dividendo provisorio de \$221.000.000 equivalentes a \$170.000 por acción, con cargo a las utilidades del año 2018.

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

- d) En sesión de directorio celebrada el 25 de junio de 2018, se acordó pagar un dividendo provisorio por la suma de \$169.000.000 equivalentes a \$130.000 por acción, con cargo a las utilidades del año 2018.
- e) En sesión de directorio celebrada el 26 de marzo de 2018, se acordó la distribución de un dividendo provisorio de \$78.000.000 equivalente a \$60.000 por acción, con cargo a las utilidades del año 2018.

17. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad mantiene dividendos por pagar ascendentes a M\$80.085.- (M\$79.640 al 31 de diciembre de 2018).

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 el ejercicio 2019 y 2018.

Participación en resultados y Dietas por asistencia a sesiones.

El detalle de los montos pagados por el período terminado al 30 de septiembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Concepto	30-09-2019	30-09-2018
	M\$	M\$
Directorio	32.364	29.649
Total	32.364	29.649

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

ii) Remuneración del Equipo Gerencial.

Las remuneraciones con cargo a resultados del equipo Gerencial clave de la Sociedad ascienden a M\$39.464.- por el período finalizado el 30 de septiembre de 2019 (M\$37.766 al 30 de septiembre de 2018).

18. Ganancias por acción

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente 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:

	01-01-2019 30-09-2019	01-01-2018 30-09-2018	01-07-2019 30-09-2019	01-07-2018 30-09-2018
Ganancias por acción				
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	350.753	335.149	117.848	116.086
Resultado disponible para accionistas comunes básicos	350.753	335.149	117.848	116.086
Promedio ponderado de número de acciones, básico	1.300	1.300	1.300	1.300
Ganancias por acción (miles)	269,81	257,81	90,65	89,30

19. Ingresos

Los ingresos de la Sociedad son los siguientes:

<i>Valores en miles de pesos</i>	01-01-2019 30-09-2019	01-01-2018 30-09-2018	01-07-2019 30-09-2019	01-07-2018 30-09-2018
Servicio				
Ingresos ordinarios				
Arriendo estacionamiento horario	466.700	449.210	149.894	151.332
Arriendo estacionamiento mensual	276.469	259.187	92.228	96.237
Cuota gasto común	-	189	-	-
Total	743.169	708.586	242.122	247.569
Otras ganancias				
Ingresos arriendo a empresas de telecomunicaciones	16.180	15.784	5.445	5.296
Otros	11.471	11.379	4.402	2.166
Total	27.651	27.163	9.847	7.462

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

20. Costo de ventas

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

	01-01-2019	01-01-2018	01-07-2019	01-07-2018
	30-09-2019	30-09-2018	30-09-2019	30-09-2018
Costo de ventas				
Remuneraciones	29.337	26.300	9.753	8.003
Deprec. Activo Fijo y Amortización	16.592	11.091	5.377	4.093
Tarjetas Magnéticas, Ticket	1.187	1.144	107	(1)
Bonos (Colación, Movilización.)	4.122	3.976	1.300	1.056
Agua Potable	525	366	190	130
Aserrín, Gas, Parafina	325	135	88	44
Teléfono, Internet	337	446	113	109
Sistema, Elementos Seguridad	1.924	130	1.764	-
Publicidad	-	120	-	-
Deudores incobrables	7.954	-	-	-
Mantenimiento Edificio, Ascensor	6.717	5.506	2.676	686
Seguro Edificio	6.195	5.354	2.328	2.272
Rep. y mantenimiento Máq. Electr.	2.382	6.378	1.265	82
Movilización	460	622	184	226
Ropa Trabajo, Zapato seguridad	213	1.040	-	-
Leyes Sociales	2.236	2.053	736	660
Útiles de Aseo, Lavado	62	161	60	1
Contrib. Bienes Raíces	57.577	56.004	19.479	18.841
Energía eléctrica	7.503	7.853	2.690	2.688
Otros	1.967	788	300	788
Totales	147.615	129.467	48.410	39.678

21. Gastos de administración

	01-01-2019	01-01-2018	01-07-2019	01-07-2018
	30-09-2019	30-09-2018	30-09-2019	30-09-2018
Gastos de Administración				
Remuneraciones	69.582	62.784	21.419	20.984
Bonos (Colación, Movilización.)	3.340	3.637	1.108	1.116
Honorarios	17.655	16.396	5.458	4.193
Participación del directorio	32.364	29.649	-	-
Gastos sociedad anónima abierta	8.913	11.796	2.399	5.095
Cartero y franqueos	24	34	12	3
Legales, judiciales, notaria	8.883	6.479	3.527	2.905
Patente municipal	2.875	2.272	1.443	1.414
Leyes sociales	3.731	3.508	1.236	1.193
Trabajos de imprenta, oficina	902	743	299	59
Asesorías profesionales	-	610	-	-
Otros	2.377	2.524	1.355	462
Totales	150.646	140.432	38.256	37.424

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas SA.

22. Contingencias y restricciones

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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

En sesión de directorio de fecha 29 de octubre de 2019, se acordó la distribución de un dividendo de \$162.500.000.- equivalente a \$125.000.- por acción, cuyo pago se efectuará a contar del 26 de noviembre de 2019.