



**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS
AGUSTINAS S.A.
(Sociedad Anónima Abierta)**

39ª. MEMORIA Y BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

CONTENIDO

1. ORGANIZACION.

2. TRIGESIMA OCTAVA MEMORIA Y BALANCE GENERAL.

3. INFORME ANUAL RAZONADO.

4. DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS.



**ORGANIZACION
INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS
AGUSTINAS S.A.
(Sociedad Anónima Abierta)**

CONTENIDO

- IDENTIFICACION.

- PROPIEDAD DE LA INMOBILIARIA.

- ADMINISTRACION Y PERSONAL.

- DIRECTORIO.

- ADMINISTRACION SUPERIOR.

- REMUNERACIONES.

- ACTIVIDADES Y NEGOCIOS.

- TRANSACCIONES DE ACCIONES AÑO 2016 ENTRE DIRECTORES, EJECUTIVOS Y 12 PRINCIPALES ACCIONISTAS.

- UTILIDAD DISTRIBUIBLE.

- INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES.

- SÍNTESIS DE COMENTARIOS Y PROPOSICIONES DE ACCIONISTAS

INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS
AGUSTINAS S.A.
(Sociedad Anónima Abierta)

IDENTIFICACION

RAZON SOCIAL : Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A.

DOMICILIO LEGAL : Miraflores Nº 235, Comuna de Santiago

TIPO DE ENTIDAD : Sociedad Anónima Abierta

TELEFONO : 56 2 2639 3739

FONO-FAX : 56 2 2639 8008

CORREO ELECTRONICO : alejandra.sanmartin@parkingagustinas.cl

CODIGO POSTAL : 8320210

CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD : Constituida por escritura pública otorgada en Santiago a dieciocho de mayo de mil novecientos setenta y nueve, ante el notario don Alfredo Astaburuaga Gálvez.

Autorizada su existencia por Resolución Nº 309-S de 26 de Julio de 1979, publicada en el Diario Oficial de fecha 08 de Agosto de 1979.

Inscrita en el Registro de Comercio del año 1979 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, en el Repertorio Nº 46198, a fojas 9338 Nº 5570 de fecha 02 de agosto de 1979.

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS
AGUSTINAS S.A.**
(Sociedad Anónima Abierta)

PROPIEDAD DE LA INMOBILIARIA

En la propiedad de la **Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A.**, participan 288 accionistas al 31 de diciembre de 2016, que poseen un total de 1.300 acciones. La evolución del número de accionistas y su concentración en los doce mayores al 31 de diciembre, es la siguiente:

N°	Nombre	Cantidad de Acciones	% de Propiedad
1	Inversiones Tres Marias S.A.	144	11,08%
2	Inmobiliaria Costanova Ltda.	87	6,69%
3	Viveros Vargas, Marcela	79	6,08%
4	Von Teuber Lizana Mauricio	73	5,62%
5	Inversiones Von Teuber Viveros Ltda.	50	3,85%
6	Inversiones LM Ltda.	43	3,31%
7	Prado Lavín, Ignacio	39	3,00%
8	Lavín Sotomayor, María del Pilar	37	2,85%
9	Valenzuela Alcalde M. Hortensia	35	2,69%
10	Isla Nueva Asesorías e Inversiones Ltda.	25	1,92%
11	Colli Pey, Mara	24	1,85%
12	Valenzuela Fuentes Carlos	21	1,62%

Declaramos que la sociedad no tiene Controlador.

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS
AGUSTINAS S.A.**
(Sociedad Anónima Abierta)

ADMINISTRACION Y PERSONAL

Esquema de Organización de Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A.:



**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS
AGUSTINAS S.A.**
(Sociedad Anónima Abierta)

NOMINA DEL DIRECTORIO

Nombre y Cargo	RUT	Profesión Actividad
Ignacio Prado Lavín, Presidente	7.024.048-3	Empresario
Francisca Ovalle Mardones, Directora	15.314.683-7	Ingeniera Comercial
Alejandro García Bruce, Director	8.551.403-2	Ingeniero Civil
Alejandro Von Teuber Viveros, Director	9.735.911-3	Ingeniero Ejec. Finanzas
Cristián Hoyl Moreno, Director	9.979.859-9	Abogado

ADMINISTRACION SUPERIOR

Nombre	RUT	Profesión Actividad
Heinrich Huber Camalez, Gerente General	6.983.296-2	Empresario

INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS
AGUSTINAS S.A.
(Sociedad Anónima Abierta)

ADMINISTRACION SUPERIOR

La Inmobiliaria es administrada por su Gerente General, don Heinrich Huber Camalez, quien es asesorado en sus funciones por:

- Sr. Eduardo Urrejola Montenegro, Abogado.
- Auditores Consultores Asociados Ltda. Oficina de Contabilidad.

DEPARTAMENTOS

Operaciones	: Sr. Bernardo Arrieta Espinoza
Acciones	: Sra. Alejandra San Martín Jiménez
Contabilidad	: Empresa externa Auditores Consultores Asociados Ltda.
Ventas	: Victoria Montalva Hernández

PERSONAL

El personal que presta labores, está clasificado en:

- | | |
|------------------|------------|
| • Administración | 5 personas |
| • Cajeras | 1 persona |
| • Vigilantes | 4 personas |
| • Nochero | 1 persona |
| • Aseadores | 1 personas |

Total	12 personas
--------------	--------------------

INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS
AGUSTINAS S.A.
(Sociedad Anónima Abierta)

REMUNERACIONES

REMUNERACION PERCIBIDA POR LOS DIRECTORES

Durante el ejercicio comprendido entre el 01 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, el Directorio percibirá M\$ 31.914.-, sólo por concepto de honorarios por asistencia a Sesiones de Directorio, conforme al siguiente detalle:

Nombre	Remuneración 2016 (M\$)	Remuneración 2015 (M\$)
Ignacio Prado Lavín	6.328	5.984
Francisca Ovalle Mardones	6.328	5.984
Alejandro García Bruce	6.328	5.984
Alejandro Von Teuber Viveros	6.328	5.984
Cristián Hoyl Moreno	6.328	5.984

REMUNERACION PERCIBIDA POR LA GERENCIA

La remuneración total percibida por la Gerencia de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2016, fue de M\$ 43.209.-

Durante el ejercicio del año 2016, se cancelaron M\$ 1.308.- por concepto de indemnizaciones por años de servicios.

INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS

AGUSTINAS S.A.

(Sociedad Anónima Abierta)

ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

INFORMACION HISTORICA

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A. fue fundada en el año 1979 con el propósito de brindar estacionamientos de vehículos a los señores accionistas, quienes debían cancelar una cuota de gastos comunes con el objeto de financiar los gastos operativos.

Esta forma de explotación se mantuvo hasta el 30 de junio de 2008, fecha en que, de acuerdo a lo acordado en Junta de Accionistas, la sociedad cambió su forma de explotación por una modalidad de explotación pública del edificio de estacionamientos, con venta de estacionamientos por hora, diario y mensual.

DESCRIPCION DEL SECTOR ECONOMICO

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A. brinda servicios de estacionamientos de vehículos, tanto en forma horaria, diaria y mensual, en el centro de Santiago, compitiendo en el sector inmobiliario concesiones en subterráneo y parquímetros municipales.

La administración se encuentra abocada a obtener una fuerte penetración en el sector, priorizando los estacionamientos por hora.

Esta forma de explotación ha permitido a la sociedad distribuir utilidades a través de dividendos a los señores accionistas.

DESCRIPCION DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

Servicios

Servicio de estacionamiento de vehículos

Clientes

Público que requiere estacionamiento en el centro de Santiago

Propiedades

Para el desarrollo de la actividad económica, la sociedad posee un bien raíz correspondiente a un edificio de estacionamientos sobre superficie y 2 pisos de estacionamientos subterráneos.

Equipos

- Sistema de Control de Movimientos de Vehículos y Cobros
- Sistema de Monitoreo y Vigilancia

Seguros

La sociedad tiene contratado un seguro para los bienes y espacios comunes pertenecientes a ella en la compañía de seguros **ACE Seguros S.A.**, que incluye coberturas de incendio, terremoto, riesgos de

la naturaleza, terrorismo, riesgos políticos, avería de maquinaria, responsabilidad civil, robo de contenidos, equipos electrónicos y remesas de dinero.

Contratos

La sociedad mantiene vigente contrato de mantención mensual del Sistema de Movimientos de Vehículos y Cobro con la empresa **GLOBAL ACCESS** y de mantención mensual de ascensores con la empresa **ASCENSORES SCHINDLER (CHILE) S.A.**

Actividades financieras

La sociedad mantiene como política inversión financiera, el mantener los flujos de excedentes de efectivo en fondos mutuos de renta fija en instituciones financieras nacionales.

INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS**AGUSTINAS S.A.****(Sociedad Anónima Abierta)****TRANSACCIONES DE ACCIONES AÑO 2016
ENTRE DIRECTORES, EJECUTIVOS Y 12 PRINCIPALES ACCIONISTAS**

Accionista	RUT	Compras		Ventas	
		P.Unit Prom.	Cant.	P. Unit Prom.	Cant.
Von Teuber Viveros Maximiliano (Hijo accionista mayoritario)	9.750.441 - 5	\$ 6.500.000	1		
Inversiones LM (Empresa relacionada accionista mayoritario)	78.409.850 - 8	\$ 6.000.000	1		
Von Teuber Viveros Claudia Marcela (Hija accionista mayoritario)	9.719.569 - 2	\$ 5.500.000	1		
Inversiones LM (Empresa relacionada accionista mayoritario)	78.409.850 - 8	\$ 6.000.000	2		
Inversiones L M S.A. (Empresa relacionada accionista mayoritario)	78.409.850 - 8	\$ 6.000.000	1		
Inversiones Las Tres Marías S.A. (Accionista Mayoritario)	76.030.123 - K	\$ 6.500.000	1		
Sygnor Parking S.A. (Empresa relacionada a Director y accionista mayoritario)	76.190.692 - 5	\$ 5.200.000	10		
Von Teuber Viveros Daniela (Hija accionista mayoritario)	9.719.531 - 5	\$ 5.000.000	7		
Von Teuber Viveros Claudia Marcela (Hija accionista mayoritario)	9.719.569 - 2	\$ 5.000.000	7		
Von Teuber Viveros Francisca (Hija accionista mayoritario)	9.750.319 - 2	\$ 5.000.000	7		
Inversiones L M S.A. (Empresa relacionada accionista mayoritario)	78.409.850 - 8	\$ 6.000.000	1		

UTILIDAD DISTRIBUIBLE

Períodos		Valores (M\$)
Desde	Hasta	
Utilidades		
01.01.2015	31.12.2015	156.211
01.01.2016	31.12.2016	483.187
Suma	31.12.2016	639.398
Dividendos Cancelados		
Fecha	Monto x Acción (M\$)	Importe (M\$)
02.05.2016	120	156.000
01.08.2016	100	130.000
05.12.2016	180	234.000
Suma Dividendos Cancelados		520.000
Saldo Utilidades Distribuibles		119.398

INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se han efectuado las respectivas comunicaciones a la Superintendencia de Valores y Seguros 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 han comunicado en cada oportunidad, las distribuciones de dividendos **Reparto de Dividendos Nº 19, 20 Y 21**

Aparte de lo ya mencionado en estas notas, no se han registrado otros hechos relevantes que informar.

SÍNTESIS DE COMENTARIOS Y PROPOSICIONES DE ACCIONISTAS

Se deja constancia de que durante el ejercicio 2016 no existieron comentarios de y/o proposiciones formuladas por accionistas que representen el 10% o más de las acciones emitidas con derecho a voto, relativos a la marcha del negocio.



**TRIGESIMO NOVENA MEMORIA
INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS
AGUSTINAS S.A.
(Sociedad Anónima Abierta)**

CONTENIDO

- **RESULTADO DEL EJERCICIO.**

- **DIVIDENDOS PROVISORIOS.**

- **CAPITAL, RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS.**

- **DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS.**

- **FACTORES DE RIESGO.**

- **POLITICAS DE INVERSION Y FINANCIAMIENTO.**

- **UTILIDAD TRIBUTABLE.**

- **POLITICAS DE DIVIDENDOS Y OTROS.**

Santiago, Marzo de 2017.

TRIGESIMA NOVENA MEMORIA
INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS
AGUSTINAS S.A.
(Sociedad Anónima Abierta)
PRESENTA A LOS SEÑORES ACCIONISTAS

Ejercicio comprendido entre el 1° de Enero al 31 de diciembre de 2016

Señores Accionistas:

En cumplimiento de lo dispuesto en los Estatutos de la Sociedad, el Directorio somete a consideración de ustedes, el Balance General, Estado de Resultados y Flujo de Efectivo, por el ejercicio comprendido entre el 1° de Enero y el 31 de diciembre de 2016.

RESULTADO DEL EJERCICIO

Las utilidades de la empresa en el presente ejercicio, después de efectuadas las Depreciaciones e Impuestos Diferidos, alcanzaron a M\$ 483.157.-

Estas utilidades deben sumarse a las Utilidades acumuladas que suman M\$ 156.211.- con lo cual, dichas utilidades, totalizarán la suma de M\$ 639.368.- Este valor está disponible para ser repartido como dividendo, cuando el Directorio considere adecuado su distribución.

Dividendos Provisorios

Durante el ejercicio el directorio aprobó el pago de los siguientes dividendos provisorios:

Dividendo Provisorio N° 19

Cancelado el 02 de mayo 2016 por M\$ 120 por acción, total cancelado M\$ 156.000.

Dividendo Provisorio N° 20

Cancelado el 01 de agosto 2016 por M\$ 100 por acción, total cancelado M\$ 130.000.

Dividendo Provisorio N° 21

Cancelado el 05 de diciembre 2016 por M\$ 180 por acción, total cancelado M\$ 234.000.

Total Dividendos Provisorios cancelados en el año 2016 M\$ 520.000

CAPITAL RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Aceptado los cambios descritos en el patrimonio, las cuentas quedarían expresadas como sigue:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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 2016	119.196	40.590	156.211	315.997
Saldo inicial re expresado	119.196	40.590	156.211	315.997
Cambios				
Ajuste periodos anteriores			2.678	2.678
Ganancia	-	-	483.157	483.157
Dividendos	-	-	(520.000)	(520.000)
Total cambios	-	-	(34.165)	(34.165)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	119.196	40.590	122.046	281.832

DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

Inmobiliaria Central Estacionamientos Agustinas S.A. es una sociedad anónima abierta fundada el 18.05.1979, cuyo objetivo fue brindar estacionamientos de automóviles a sus accionistas en el único inmueble que posee, ubicado en calle Miraflores N° 235, comuna de Santiago.

Dicho beneficio de estacionamiento se otorgó a los señores accionistas hasta el 30 de junio 2008, en razón de la cantidad de acciones que poseían, previo pago de la cuota de gastos comunes trimestrales.

A contar del 1º de Julio de 2008, se cambió el sistema de funcionamiento privado por estacionamiento público (carta del Directorio de fecha mayo 2008 a los señores Accionistas).

Durante el desarrollo de las actividades propias del Edificio de Estacionamientos en el presente ejercicio año 2016, el edificio funcionó en forma exclusiva, por las actividades propias del giro, esto es estacionamiento público.

En relación a los ingresos, egresos y costos, éste arrojó una utilidad final positiva según se puede comprobar de las siguientes cifras:

CONCEPTOS:	VALORES ACTUALIZADOS
<ul style="list-style-type: none"> Recibido de público en general por operación pública en el año 2016. 	M\$ 955.560
<ul style="list-style-type: none"> (Menos) Gastos y costos reales cancelados durante el año 2016 incluidas las depreciaciones del Activo Fijo. 	M\$ (361.653)
Superávit o (Déficit) operacional año 2016.	M\$ 638.286
<ul style="list-style-type: none"> Más o (Menos) Ingresos no operacionales, Neto 	M\$ 46.166
<ul style="list-style-type: none"> Más o (Menos) Gastos financieros. 	M\$ (1.787)
<ul style="list-style-type: none"> Utilidad antes de Impuesto a la Renta. 	M\$ 638.286
<ul style="list-style-type: none"> (Menos): Impuesto a la Renta 	M\$ (155.129)
UTILIDAD DEL EJERCICIO AL 31.12.2016	M\$ 483.157

Estas utilidades deben sumarse a las utilidades acumuladas de M\$ 156.211.- y restarse los Dividendos Provisorios cancelados en el ejercicio por M\$ (520.000) actualizado con lo cual, estas utilidades quedarán reducidas a M\$ 119.368.-, valor que el Directorio deberá destinar a pagar dividendos definitivos cuando las circunstancias lo ameriten.

FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo se mantienen en relación con la forma de explotación pública, en cuanto a la competitividad con otras empresas privadas y/o concesionadas de la comuna de Santiago, dedicadas al rubro en el área.

Otro factor de riesgo a considerar es la restricción vehicular en el centro de la ciudad que la autoridad pudiese disponer como forma de solucionar el congestionamiento y/o calidad de aire.

Las últimas variaciones en el precio de los combustibles, pudiesen ser un factor de riesgo, si los usuarios de vehículos deciden cambiar su forma de transporte al centro de Santiago por el del

sistema de transporte público. Aunque durante el 2016 la reducción del valor de los combustibles fue un alivio para los conductores.

POLITICAS DE INVERSION Y FINANCIAMIENTO

Los excedentes operacionales que se generen, se repartirán como dividendos a los señores accionistas.

UTILIDAD TRIBUTABLE

La nueva explotación que rige desde el 1º de Julio 2008 permitió excedentes, los cuales deberán tributar según las normas de la Ley de la Renta y por lo mismo el balance mostrará utilidades tributarias, las que, al momento de repartirse como dividendos, llevarán los incrementos y créditos de los impuestos de 1a. categoría respectivos. Con la reforma tributaria las utilidades tributarias se determinarán a través del Capital Propio Tributario menos Capital Social y valores patrimoniales no renta. Hasta el 31 de diciembre 2016 el control de las utilidades y créditos era por el FUT.

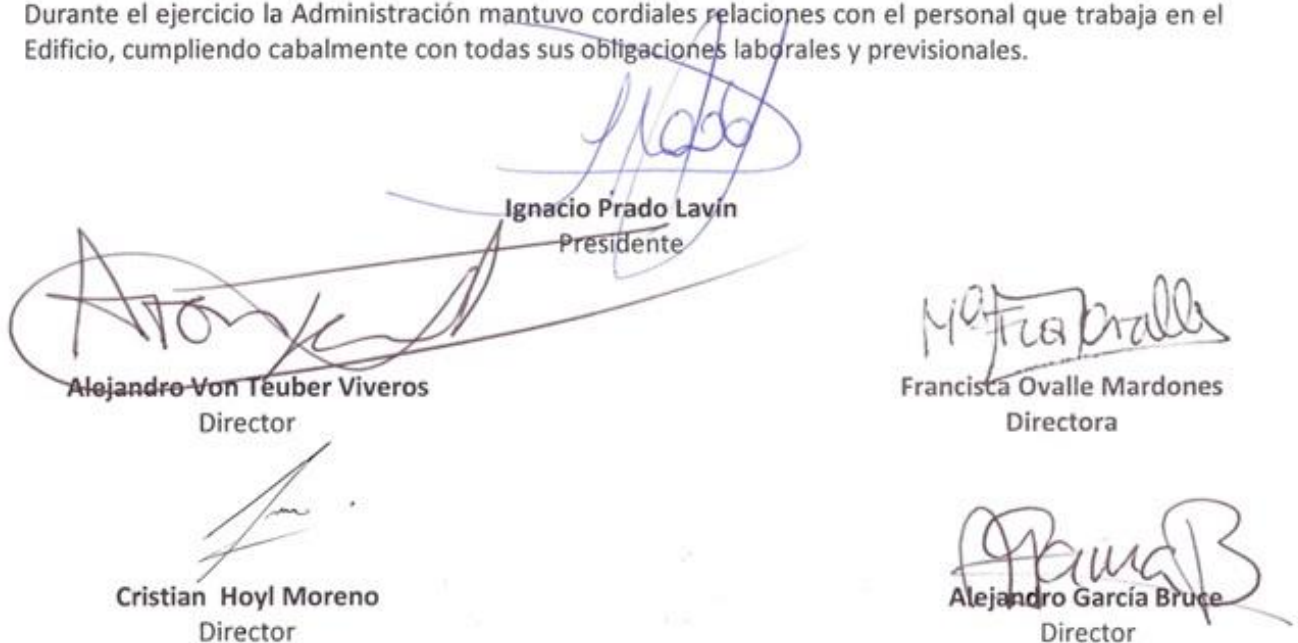
POLITICAS DE DIVIDENDOS

El Directorio de la Sociedad, considerando las excedentes financieros, tributarios y operacionales recibidos durante el ejercicio 2016, aprobó el reparto de 3 Dividendos Provisorios, los cuales totalizaron la suma de M\$ 520.000, al 31 de Diciembre de 2016.

Corresponde a la Junta de Accionistas aprobar definitivamente dichos repartos.

SITUACION LABORAL

Durante el ejercicio la Administración mantuvo cordiales relaciones con el personal que trabaja en el Edificio, cumpliendo cabalmente con todas sus obligaciones laborales y previsionales.



Ignacio Prado Lavín
Presidente

Alejandro Von Teuber Viveros
Director

Francisca Ovalle Mardones
Directora

Cristian Hoyl Moreno
Director

Alejandro García Bruce
Director

Los antecedentes contenidos en la Memoria Anual 2016 de **Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A.** han sido aprobados por la totalidad de los señores miembros del Directorio de la Empresa.



BALANCE GENERAL
INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS
AGUSTINAS S.A.
(Sociedad Anónima Abierta)

CONTENIDO

- **BALANCE GENERAL.**
 - **ESTADO DE RESULTADO.**
 - **ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.**
 - **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.**
-
-
-
-

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA, CLASIFICADOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

ACTIVOS	Notas	31.12.2016	31.12.2015
		M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalente al efectivo	6	154.698	170.058
Otros activos financieros corrientes	7	93.572	89.214
Otros activos no financieros corrientes	8	15.486	338
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	9	32.343	14.026
Activos por impuestos corrientes	12	4.127	18.789
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		300.226	292.425
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipos	10	177.746	197.418
Activos por impuestos diferidos	12	2.576	1.255
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		180.322	198.673
TOTAL ACTIVOS		480.548	491.098

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA, CLASIFICADOS
Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Notas	31.12.2016	31.12.2015
		M\$	M\$
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	81.959	66.701
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17	45.333	38.141
Otros pasivos no financieros corrientes	15	68.148	64.587
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		195.440	169.429
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivo por impuestos diferidos	12	3.276	5.672
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		3.276	5.672
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	16	119.196	119.196
Otras reservas		40.590	40.590
Ganancias (pérdidas) acumuladas		122.046	156.211
TOTAL PATRIMONIO NETO		281.832	315.997
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		480.548	491.098

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES, POR FUNCIÓN
 Por los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2016 y 2015

	Notas	01.01.2016 31.12.2016 M\$	01.01.2015 31.12.2015 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	20	955.560	932.992
Costo de ventas	21	(199.794)	(208.409)
Gasto de administración	22	(161.859)	(152.309)
Ganancia bruta		593.907	572.274
Otros ingresos, por función	20	33.364	26.242
Ingresos financieros		12.802	6.683
Gastos financieros		(1.787)	(6.844)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos		638.286	598.355
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	12	(155.129)	(110.917)
Ganancia (pérdida) de actividades continuadas		483.157	487.438
Ganancia (pérdida)		483.157	487.438
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		483.157	487.438
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladora		-	-
Ganancia (pérdida)		483.157	487.438
Ganancia por acción			
Ganancia (pérdida) atribuible a			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	19	371,66	374,95
Ganancias (pérdidas) básicas por acción		371,66	374,95
Ganancia por acción diluida			
Ganancia (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		371,66	374,95
Ganancias (pérdidas) diluida por acción		371,66	374,95
Ganancia (pérdida)		483.157	487.438
Resultado integral atribuible a			
Ganancia (Pérdida) integral atribuible a los propietarios de la controladora		483.157	487.438
Ganancia (pérdida) integral atribuible a Participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		483.157	487.438

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO, DIRECTO

Por los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2016 y 2015

		01.01.2016	01.01.2015
		31.12.2016	31.12.2015
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	Notas	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de ventas de bienes y prestación de servicios		1.106.953	1.117.820
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(364.081)	(247.227)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(129.015)	(116.457)
Otros Pagos por actividades de operación		(374.451)	(363.479)
Flujos de efectivo netos procedentes de operaciones		239.406	390.657
Intereses recibidos		8.983	5.988
Otros ingresos		26.817	22.396
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		275.206	419.041
Flujos de efectivo (utilizados en) actividades de inversiones			
Compra de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión		-	(11.432)
Flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de inversión		-	(11.432)
Flujos de efectivo (utilizados en) actividades de financiamiento			
Dividendos pagados	15	(290.566)	(500.445)
Flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de financiación		(290.566)	(500.445)
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes al efectivo		(15.360)	(92.836)
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo, al inicio del periodo	6	170.058	262.894
Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del periodo	6	154.698	170.058

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2016:

Detalle	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Saldos al 1 de enero de 2016	119.196	40.590	156.211	315.997
Incremento (disminución) del patrimonio por correcciones	-	-	2.678	2.678
Saldo inicial reexpresado	119.196	40.590	158.889	315.997
Cambios en el patrimonio				
Ganancia	-	-	483.157	483.157
Dividendos	-	-	(520.000)	(520.000)
Total cambios en patrimonio	-	-	(36.843)	(36.843)
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	119.196	40.590	122.046	281.832

Al 31 de diciembre de 2015:

Detalle	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio total M\$
Saldos al 1 de enero de 2015	119.196	40.590	201.773	361.559
Saldo inicial reexpresado	119.196	40.590	201.773	361.559
Cambios en el patrimonio				
Ganancia	-	-	487.438	487.438
Dividendos	-	-	(533.000)	(533.000)
Total cambios en patrimonio	-	-	(45.562)	(45.562)
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	119.196	40.590	156.211	315.997

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INDICE	Pág.
Nota 1 Información general	25
Nota 2 Bases de presentación y marco regulatorio	26
Nota 3 Políticas contables significativas	28
Nota 4 Administración del riesgo financiero	32
Nota 5 Estimación y criterios contables	32
Nota 6 Efectivo y efectivo equivalente	33
Nota 7 Otros activos financieros corrientes	34
Nota 8 Otros activos no financieros corrientes	34
Nota 9 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	34
Nota 10 Propiedad, planta y equipo	35
Nota 11 Deterioro de propiedades, planta y equipos	36
Nota 12 Impuesto a la renta e impuestos diferidos	37
Nota 13 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	39
Nota 14 Otros pasivos no financieros corrientes	39
Nota 15 Patrimonio neto	39
Nota 16 Saldos y transacciones con partes relacionadas	40
Nota 17 Ganancias por acción	41
Nota 18 Ingresos	41
Nota 19 Costo de ventas	42
Nota 20 Gastos de administración	42
Nota 21 Contingencias y restricciones	43
Nota 22 Información por segmento	43
Nota 23 Medio ambiente	43
Nota 24 Utilidad líquida distribuable	43
Nota 25 Hechos relevantes	43
Nota 26 Hechos posteriores	43

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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 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 diciembre de 2016, el capital accionario de la Sociedad, dividido en 1.300 acciones suscritas y pagadas, estaba distribuido entre 288 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 diciembre de 2016.

<u>N°</u>	<u>Nombre</u>	<u>N° de acciones suscritas y pagadas</u>	<u>% de Propiedad</u>
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 Mauricio	73	5,62%
5	Inversiones Von Teuber Viveros Ltda.	50	3,85%
6	Inversiones LM Ltda.	43	3,31%
7	Prado Lavín, Ignacio	39	3,00%
8	Lavín Sotomayor, María del Pilar	37	2,85%
9	Valenzuela Alcalde M. Hortensia	35	2,69%
10	Isla Nueva Asesorías e Inversiones Ltda.	25	1,92%
11	Colli Pey, Mara	24	1,85%
12	Valenzuela Fuentes Carlos	21	1,62%

La Sociedad no tiene controlador.

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.
Encargado de Acciones	Sra. Alejandra San Martín Jiménez
Encargada de Ventas	Sra. Victoria Montalva Hernández.

Personal

El personal que trabaja en Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A. es de 12 personas, los cuales se desglosan de la siguiente manera:

Administración:	5 personas
Cajeras:	1 persona
Vigilantes:	4 personas
Nochero:	1 persona
Aseadores:	1 personas
Total	12 personas

Asesor legal

Sr. Eduardo Urrejola Montenegro.

2. Bases de presentación y marco regulatorio

a) Bases de presentación de estados financieros

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

Con fecha 17 de octubre de 2014 la SVS emitió el Oficio Circular N° 856, instruyendo a las entidades fiscalizadas registrar en el ejercicio 2014 contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos producidos por efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley N° 20.780. Tal tratamiento contable difiere de lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N° 12 (NIC 12) y, por lo tanto, representó un cambio en el marco de preparación y presentación de información financiera que había sido adoptado hasta esa fecha

En la re-adopción de las NIIF al 1 de enero de 2016, la Sociedad ha aplicado estas normas como si nunca hubiera dejado de aplicarlas, de acuerdo a la opción establecida en el párrafo 4A de la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”. Esta re-adopción de las NIIF no implicó realizar ajustes al estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2015 y estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo terminados al 31 de diciembre de 2015, originalmente emitidos.

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 periodo, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivos por los periodos informados.

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Central de Estacionamiento Agustinas S.A. han sido aprobados por su Directorio, con fecha 27 de marzo de 2017, quedando la Administración facultada para su publicación. Los Estados Financieros reflejan razonablemente la situación financiera, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo de Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A. al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

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 e informado a la Superintendencia de Valores y Seguros.

c) Nuevos pronunciamientos contables

a) Nuevos pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2016:

Normas, Interpretaciones y Enmiendas	Aplicación Obligatoria para:
Enmienda a la NIIF 11: Acuerdos conjuntos	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
Enmienda a la NIC 16 y NIC 38: Métodos aceptados de depreciación y amortización.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
Mejoras a las NIIF: Corresponde a una serie de mejoras que modifican las siguientes normas: NIIF 5, NIIF 7, NIC 19 y NIC 34	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de enero de 2016.
Enmienda a la NIC 27: Método de participación en los estados financieros separados	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de enero de 2016.
Enmienda a la NIC 1: Iniciativa de divulgación	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de enero de 2016.
Enmienda a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28: Entidades de inversión, aplicación de la excepción de consolidación	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de enero de 2016.
Enmienda a la NIC 16 Y NIC 41: Tratamiento contable de las plantas productoras de frutos	Periodos anuales iniciados en o después de 1 de enero de 2016.

La aplicación de estos pronunciamientos no ha tenido efectos significativos para Inmobiliaria Central Estacionamiento Agustina S.A. El resto de los criterios contables aplicados en 2016 no han variado respecto a los utilizados en 2015.

b) A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB (organismo emisor de las normas internacionales) pero no eran de aplicación obligatoria:

Normas, Interpretaciones y Enmiendas	Aplicación obligatoria para:
NIIF 15: Ingresos procedentes de contratos con clientes	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017.
NIIF 9: Instrumentos financieros: Clasificación y medición	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 16: Arrendamiento	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Enmienda a la NIIF 10 y Nic 28: Venta y aportación de activos	Aplazada indefinidamente.
Enmienda a la NIC 12: Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por perdidas no realizadas	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017.
Enmienda a la NIC 7: Iniciativa sobre información a revelar	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017.

Enmienda a la NIIF 2: Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
---	---

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones, antes señaladas, no tendrán efectos significativos en los estados financieros de la Sociedad en el periodo de su primera aplicación.

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 periodo más corto entre el arriendo y sus vidas útiles, a menos que sea seguro que la Sociedad obtendrá la propiedad al final del periodo de arriendo.

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

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

-Depreciación.

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

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

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

d) 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.

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.

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 periodos informados.

Esto 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 periodo actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas de impuesto y las leyes tributarias usadas para computar el monto son 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 impuesto diferido es revisado a la fecha del estado de situación financiera y reducido en la medida que ya no sea probable que habrá suficientes utilidades imponibles disponibles para permitir que se use todo o parte del activo por impuesto diferido. Los activos por Impuesto Diferido no reconocidos son reevaluados a cada fecha del estado de situación financiera y son reconocidos en la medida que sea probable que las utilidades imponibles futuras permitan que el activo por impuesto diferido sea recuperado.

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

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros se ha concretado una reforma tributaria que afectará a las empresas, donde se producirá un aumento de tasas de impuestos. Además, tendrá efecto en activos y pasivos por impuestos diferidos, con efecto en patrimonio y/o resultados, según corresponda el origen de las diferencias temporarias.

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

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

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.

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 registrada.

6. Efectivo y efectivo equivalente

a) Clases de efectivo y equivalente al efectivo.

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

Detalle	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Efectivo en caja (fondos fijos)	3.915	3.915
Saldos mantenidos en cuentas corrientes bancarias	29.626	48.160
Depósitos a plazo	68.569	65.810
Inversión de excedentes en fondos mutuos	52.588	52.173
Totales	154.698	170.058

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\$ 31.12.2016
Banchile Inversiones, Alianza A	Pesos chilenos	2.624,68	20.035,95	52.588	52.588
Depósitos a plazo, Banco Bice	Pesos chilenos			68.569	68.569
Totales al 31 de diciembre de 2016				121.157	121.157

Entidad	Moneda de Origen	Cantidad de Cuotas	Valor de Cuota	Capital en M\$	Saldo M\$ 31.12.2015
Banchile Inversiones, Alianza A	Pesos chilenos	2.691,05	19.387,71	52.173	52.173
Depósitos a plazo, Banco Bice	Pesos chilenos			65.810	65.810
Totales al 31 de diciembre de 2015				117.983	117.983

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	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Peso chileno	154.698	170.058
Efectivo y equivalentes al efectivo	154.698	170.058

d) Importe de saldos de efectivo significativos no disponibles.

El efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias son recursos disponibles y su valor libro es igual al valor razonable. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Depósito XXI A Banco de Chile	93.572	89.214
Otros activos financieros corrientes	93.572	89.214

8. Otros activos no financieros corrientes

Corresponden a los siguientes conceptos:

Detalle	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Cuentas corrientes de trabajadores	390	60
Fondos por rendir servicios de terceros	13.912	-
Anticipos a proveedores	1.184	278
TOTALES	15.486	338

9. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La composición de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es la siguiente a las fechas que se indican:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31.12.2016		31.12.2015	
	M\$	%	M\$	%
Deudores por ventas	32.343	100,00%	14.026	100,00%
Clientes	3.523	10,89%	5.042	35,95%
Facturas por cobrar	33.859	104,69%	10.282	73,31%
Estimación de deterioro por incobrables	(5.039)	-15,58%	(1.298)	-9,25%
Documentos por cobrar	-	0,00%	-	0,00%
Cheques protestados	91	0,28%	91	0,65%
Estimación de deterioro por incobrables	(91)	-0,28%	(91)	-0,65%
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	32.343	100,00%	14.026	100,00%

La antigüedad de los Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, es la siguiente:

Antigüedad de saldos	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Menos de 30 días de vencidos	18.388	4.493
31 a 60 días de vencidos	3.089	976
61 a 90 días de vencidos	2.719	1.255
91 a 180 días de vencidos	3.149	559
Más de 180 días vencidos	6.514	3.090
Deudores no vencidos	3.614	5.042
Total, sin incluir estimación de deterioro	37.473	15.415
Menos estimación de deterioro por incobrables	(5.130)	(1.389)
Total	32.343	14.026

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

Moneda	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Pesos chilenos	32.343	14.026
Total	32.343	14.026

El movimiento para los años reportados de la estimación de deterioros por incobrables se muestra a continuación:

	2016	2015
	M\$	M\$
Saldo inicial	(1.389)	(275)
Estimación del período	(3.741)	(1.114)
Usos de estimaciones	-	-
Saldo final	(5.130)	(1.389)

Al cierre del periodo informado, 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 periodo a valores netos y brutos es la siguiente:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Propiedad, planta y equipos, neto		
Edificios e instalaciones	156.577	160.174
Maquinarias	1.987	5.383
Sistema de control de gestión	13.955	25.120
Muebles y útiles	211	455
Otros activos fijos	5.016	6.286
Total propiedad, planta y equipos, neto	177.746	197.418

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Propiedad, planta y equipos, bruto		
Edificios e instalaciones	261.689	261.689
Maquinarias	114.339	114.339
Sistema de control de gestión	111.473	111.473
Muebles y útiles	17.365	17.365
Otros activos fijos	24.805	24.805
Total propiedad, planta y equipos, bruto	529.671	529.671

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

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Depreciación acumulada		
Edificios e instalaciones	105.112	101.515
Maquinarias	112.352	108.956
Sistema de control de gestión	97.518	86.353
Muebles y útiles	17.154	16.910
Otros activos fijos	19.789	18.519
Total propiedad, planta y equipos, dep.acum.	351.925	332.253

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.

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

Detalle	Edificios	Maquinarias	Sistema	Muebles	Otros	Total
	e Instalaciones		de Gestión	y Útiles	Activos Fijos	de Activos
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2016	261.689	114.339	111.473	17.365	24.805	529.671
Más: Adiciones entre el 01.01.2016 y el 31.12.2016	-	-	-	-	-	-
Menos: Depreciación acumulada al 31.12.2016	(105.112)	(112.352)	(97.518)	(17.154)	(19.789)	(351.925)
Saldos netos al 31.12.2016	156.577	1.987	13.955	211	5.016	177.746

Detalle	Edificios	Maquinarias	Sistema	Muebles	Otros	Total
	e Instalaciones		de Gestión	y Útiles	Activos Fijos	de Activos
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2015	252.794	114.339	111.473	17.365	22.686	518.657
Más: Adiciones entre el 01.01.2015 y el 31.12.2015	8.895	-	-	-	2.119	11.014
Menos: Depreciación acumulada al 31.12.2015	(101.515)	(108.956)	(86.353)	(16.910)	(18.519)	(332.253)
Saldos netos al 31.12.2015	160.174	5.383	25.120	455	6.286	197.418

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.

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 respectivos créditos, es el siguiente

Detalle	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Gasto por impuesto corriente	(158.845)	(146.766)
(Menos) crédito por contribuciones	-	33.548
Impuesto corriente, neto de contribuciones	(158.845)	(113.218)
(Menos) Pagos provisionales mensuales	162.972	132.007
Total activo (pasivo) por impuesto corriente, neto	4.127	18.789

b) Gasto devengado contable por Impuesto Renta

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

Detalle	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
(Gasto) tributario corriente	(158.845)	(113.218)
Ingreso (gasto) por Impuestos Diferidos	3.716	2.301
Total (gasto) ingreso por impuesto a las ganancias	(155.129)	(110.917)

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:

Detalle	31.12.2016		31.12.2015	
	Base Imponible	Tasa de Impuesto	Base Imponible	Tasa de Impuesto
	M\$	24,0% M\$	M\$	22,5% M\$
Utilidad antes de impuestos	661.855	(158.845)	652.295	(146.766)
Crédito por contribuciones		-		33.548
Total Impuesto a tasa efectiva		(158.845)		(113.218)
(Gasto) o ingreso impuesto a la renta		(158.845)		(113.218)
(Gasto) o ingreso impuestos diferidos		3.716		2.301
Total (Gasto) o ingreso tributario corriente		(155.129)		(110.917)
Tasa Impositiva efectiva		23,44		17,00

La tasa impositiva utilizada para la conciliación al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde a la tasa de impuesto del 24,0% y 22,5%, respectivamente, que la entidad debe pagar sobre sus utilidades imponibles bajo la normativa tributaria vigente en Chile a esas fechas.

El 29 septiembre de 2014, fue promulgada la Ley de Reforma Tributaria, la cual entre otros aspectos, define el régimen tributario por defecto que le aplica a la Sociedad, la tasa de impuesto de primera categoría que por defecto se aplicarán en forma gradual a las empresas entre 2014 y 2018, quedando afectos a diferentes tasas de impuestos a partir del año 2017. El régimen Atribuido aplica a los empresarios individuales, empresas individuales de responsabilidad limitada, comunidades y sociedades de personas cuando éstas últimas estén formadas exclusivamente por personas naturales domiciliadas y residentes en Chile; y el régimen Parcialmente Integrado, aplica al resto de los contribuyentes, tales como sociedades anónimas abiertas y cerradas, sociedades por acciones o sociedades de personas cuyos socios no sean exclusivamente personas naturales domiciliadas o residentes en Chile. El régimen tributario al que por defecto la Sociedad estará sujeta a partir del 1 de enero de 2017, es el Parcialmente Integrado. El impuesto diferido se mide empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen, usando tasas fiscales que por defecto les aplican a la fecha de balance, tal como se indica a continuación: año 2015 tasa 22,5%, año 2016 tasa 24%, año 2017 tasa 25,5% y año 2018 tasa 27%. Por lo anterior, la Sociedad determinará sus Impuestos a la Renta e Impuestos Diferidos en base al Sistema de Renta Parcialmente Integrada.

d) Impuestos Diferidos

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos		
Provisión de vacaciones	2.576	1.255
Total activos por impuestos diferidos	<u>2.576</u>	<u>1.255</u>
Pasivos por impuestos diferidos		
Activos adquiridos por arrendamiento	3.276	5.672
Total pasivos por impuestos diferidos	<u>3.276</u>	<u>5.672</u>

e) Saldos de impuestos diferidos

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Activo por impuestos diferidos		
Saldos al 1 de Enero	1.255	981
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	<u>1.321</u>	<u>274</u>
Activo por impuestos diferidos	<u>2.576</u>	<u>1.255</u>
Pasivo por impuestos diferidos		
Saldos al 1 de Enero	5.672	7.699
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	<u>(2.396)</u>	<u>(2.027)</u>
Pasivo por impuestos diferidos	<u>3.276</u>	<u>5.672</u>

13. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este rubro es el siguiente:

Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Acreedores comerciales	-	780
Otras cuentas por pagar y provisiones de gastos	6.021	4.266
Provisión de vacaciones	10.303	5.229
Provisión de honorarios por pagar	3.629	-
Cheques girados y no cobrados	27.498	26.136
Retenciones	18.009	15.128
Iva Débito Fiscal (neto)	16.499	15.162
Totales	81.959	66.701

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.

14. Otros pasivos no financieros corrientes

La composición de saldo de este rubro es la siguiente:

Otros pasivos no financieros corrientes	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Arriendo anticipado con Claro Chile S.A.	5.473	5.248
Arriendo anticipado con Telefónica Móvil Chile S.A.	9.625	11.533
Arriendo anticipado con Wom	5.244	-
Obligación Ley 18046, Art. 18 (1)	47.806	47.806
Totales	68.148	64.587

(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".

15. 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 Accionista por unanimidad de las acciones emitidas, cuando exista utilidad deberá destinarse a lo menos el 30% de la misma al reparto de dividendo. Los dividendos declarados durante los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, son:

- Con fecha 7 de Noviembre de 2016, en Sesión de Directorio N°362 se acordó la distribución de un dividendo provisorio por la suma total de \$234.000.000, equivalentes a \$180.000 por acción, aplicados contra las utilidades del ejercicio 2016.

- b) Con fecha 4 de Julio de 2016, en Sesión de Directorio N°358, se acordó la distribución de un dividendo provisorio por la suma total de \$130.000.000, equivalentes a \$100.000 por acción, aplicados contra las utilidades del ejercicio 2016, cuyo pago se acordó concretar el 1° de Agosto de 2016.
- c) Con fecha 28 de Marzo de 2016, en Sesión de Directorio N°355, se acordó la distribución de un dividendo definitivo por una suma total de \$156.000.000, correspondientes a \$120.000 por acción, aplicados a la utilidad del año 2015, cuyo pago se acordó concretar el 2 de Mayo de 2016.
- d) Con fecha 26 de octubre de 2015, en Sesión de Directorio N°351, se acordó la distribución de un dividendo provisorio por un total de \$ 247.000.000, correspondientes a \$ 190.000 por acción, aplicado a las utilidades del año 2015, cuyo pago se efectuó a contar del 30 de Noviembre de 2015.
- e) Con fecha 25 de junio de 2015, en Sesión de Directorio N°347, se acordó la distribución de un dividendo provisorio por un total de \$ 156.000.000, correspondientes a \$ 120.000 por acción, aplicado a las utilidades del año 2015, cuyo pago se efectuó a contar del 27 de julio de 2015.
- f) Con fecha 23 de marzo de 2015, en Sesión de Directorio N°344, se acordó la distribución de un dividendo provisorio por un total de \$ 130.000.000, correspondientes a \$ 100.000 por acción, aplicado a las utilidades del año 2014, cuyo pago se efectuó a contar del 27 de abril de 2015.

16. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad mantiene dividendos por pagar ascendentes a M\$31.639. Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad provisionó dividendos por pagar ascendentes a M\$38.141, en base a los acuerdos del Directorio.

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 2016, fijó una participación del 5% de las utilidades antes de impuesto para el ejercicio 2016.

Participación en resultados y Dietas por asistencia a sesiones.

El detalle de los montos pagados por el período terminado al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Detalle	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Directorio	29.918	29.513
Total	29.918	29.513

ii) Remuneración del Equipo Gerencial.

Las remuneraciones con cargo a resultados al equipo Gerencial clave de la Sociedad ascienden a M\$43.209 por el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2016 y M\$36.108 por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2015.

17. 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 periodo:

	01.01.2016 31.12.2016 M\$	01.01.2015 31.12.2015 M\$
Ganancias por acción		
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	483.157	487.438
Resultado disponible para accionistas comunes básicos	483.157	487.438
Promedio ponderado de número de acciones, básico	1.300	1.300
Ganancias por acción (miles)	371,66	374,95

18. Ingresos

Los ingresos de la Sociedad son los siguientes:

	01.01.2016 31.12.2016 M\$	01.01.2015 31.12.2015 M\$
Servicio		
Ingresos ordinarios		
Arriendo estacionamiento horario	563.133	560.205
Arriendo estacionamiento mensual	392.328	372.319
Cuota gasto común	99	468
Total	955.560	932.992
Otras ganancias		
Ingresos arriendo a empresas de telecomunicaciones	22.254	21.393
Otros	11.110	4849
Total	33.364	26.242

19. Costo de ventas

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

	01.01.2016	01.01.2015
	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Costo de ventas		
Remuneraciones	48.578	46.020
Deprec. activo fijo y amortización	19.671	20.621
Tarjetas magnéticas, ticket	1.181	3.611
Bonos (colación, movilización.)	6.699	7.286
Agua potable	770	661
Aserrín, gas, parafina	530	439
Teléfono, internet	766	731
Sistema, elementos seguridad	-	685
Publicidad	825	611
Indemnización daños y perjuicios	1.308	-
Mantenimiento edificio , ascensor	12.344	21.530
Seguro edificio	9.037	9.589
Honorarios	-	1.072
Rep. y mantenimiento máq. electr.	10.700	11.234
Movilización	844	851
Ropa trabajo, zapato seguridad	33	333
Leyes sociales	3.197	1953
Útiles de aseo, lavado	360	5
Reparación vehículos	336	1.916
Contrib. bienes raíces	68.800	66.000
Energía eléctrica	9.744	12.093
Otros	4.071	1.168
Totales	199.794	208.409

20. Gastos de administración

	01.01.2016	01.01.2015
	31.12.2016	31.12.2015
Gastos de Administración		
Remuneraciones	70.468	69.783
Bonos (Colación, Movilización.)	3.946	2.743
Honorarios	24.685	18.290
Participación diirectorio	29.918	29.513
Seguros del personal	141	124
Gastos sociedad anónima abierta	7.884	7.219
Cartero y franqueos	46	55
Legales, judiciales, notaria	7.380	9.837
Patente municipal	2.013	2.054
Leyes sociales	3.658	1.600
Trabajos de imprenta, oficina	2.513	4.026
Asesorías profesionales	4.117	1.403
Otros	5.090	5.662
Totales	161.859	152.309

21. Contingencia y restricciones

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no presenta contingencias y restricciones que revelar.

22. 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.

23. 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.

24. 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 periodo la Sociedad no presenta este tipo de resultados.

25. Hechos relevantes

Durante los ejercicios informados, se han efectuado las respectivas comunicaciones a la Superintendencia de Valores y Seguros 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 han comunicado en cada oportunidad, las distribuciones de dividendos detalladas en la Nota N°16) anterior y las Juntas de Accionistas a la Superintendencia de Valores y Seguros, Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Comercio de Valparaíso y Bolsa Electrónica de Chile.

Aparte de lo ya mencionado en estas notas, no se han registrado otros hechos relevantes que informar.

26. Hechos posteriores

Con fecha 15 de febrero de 2017, entró en vigencia la Ley N° 20.967, la cual regula los cobros de los servicios de estacionamientos, la administración estima que su entrada en vigencia no debería afectar los ingresos futuros de la sociedad.

En el período comprendido entre el 1° enero y el 27 de marzo de 2017, fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos significativos que afecte a los mismos.



**ANALISIS RAZONADO
INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS
AGUSTINAS S.A.
(Sociedad Anónima Abierta)**

CONTENIDO

- BALANCE GENERAL INDIVIDUAL.
-

- ESTADO INDIVIDUAL DE RESULTADO.
-

- DIFERENCIA ENTRE VALORES ECONOMICOS Y DE LIBROS DE LOS ACTIVOS.
-

- SITUACION DE MERCADO.
-

- FLUJOS DE EFECTIVO.
-

- ANALISIS DE RIESGO DE MERCADO.
-

Sociedad: INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTAC. AGUSTINAS S.A.
RUT: 82.038.300-1
Periodo: 01-01-2016 AL 31-12-2016
Tipo de Balance: INDIVIDUAL

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
Al 31 de diciembre de 2016
 (Valores expresados en miles de pesos)

1. BALANCE GENERAL INDIVIDUAL

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de Diciembre de 2016 y 31 de Diciembre de 2015 son los siguientes en M\$:

	31/12/2016	31/12/2015	VARIACIÓN	
			M\$	%
Activos corrientes (1)	300.226	244.619	7.801	3,19
Activos no corrientes	180.322	198.673	(18.351)	(9,23)
TOTAL ACTIVOS	480.548	443.292	(10.550)	(2,38)
Deuda financiera corto plazo	-	-	-	-
Otros pasivos corrientes	195.440	169.429	26.011	15,35
Deuda financiera largo plazo	-	-	-	-
Otros pasivos no corrientes	3.276	5.672	(2.396)	(42,24)
Interés minoritario	-	-	-	-
Patrimonio	281.832	315.997	(34.165)	(10,81)

(1) Variación que radica en una mayor disponibilidad de efectivo y efectivo equivalente.

Los principales indicadores económicos son los siguientes:

INDICADORES	PERIODOS		Variaciones	Medida
	31/12/2016	31/12/2015		
Liquidez corriente	1,54	1,73	0,17	Veces
Razón ácida	1,54	1,73	0,17	Veces
Endeudamiento				
Deuda corto plazo / deuda total	98,35	96,76	1,59	%
Deuda largo plazo / deuda total	1,65	3,24	(1,59)	%
Razón de endeudamiento	0,71	0,55	0,16	Veces
Cobertura gastos financieros (1)	357,18	87,43	269,75	Veces

(1) Variación que radica en el aumento de la utilidad del ejercicio y un menor gasto financiero.

2. ESTADO INDIVIDUAL DEL RESULTADOS

Los principales indicadores financieros individuales relativos a cuentas de resultado son los Sigüientes:

INDICADORES	PERIODOS		Variaciones	Medida
	31/12/2015	31/12/2015		
Resultados				
Resultado operacional (EBIT)	638.286	598.516	52.673	M\$
Gastos financieros	(1.787)	(6.844)	(2.874)	M\$
Resultado no operacional	44.379	26.081	(5.393)	M\$
Utilidad del ejercicio	483.157	487.438	(4.809)	M\$
Rentabilidad				
Rentabilidad del patrimonio	171,43	154,25	11,14	%
Rentabilidad del activo	132,82	109,96	20,79	%
Utilidad por acción	371,66	374,95	(3,29)	M\$

3. DIFERENCIA ENTRE VALORES ECONOMICOS Y DE LIBROS DE LOS ACTIVOS

A juicio de la administración Al 31 de Diciembre de 2016, se aprecian diferencias significativas entre los valores económicos y de libros respecto del principal activo individual, que es el bien raíz.

Valor Libros (terreno + construcciones)	M\$ 150.153.-
Valor Tasación Fiscal S.I.I. (1° semestre 2017)	M\$5.703.084.-

4. SITUACION DE MERCADO

En este último tiempo, la Sociedad ha alcanzado un interesante grado de penetración en el mercado de estacionamientos de vehículos por hora y mensual, en el que compiten inmobiliarias, concesionarias en subterráneos y parquímetros municipales en las calles.

La política de la administración prefiere el arriendo por hora, cuyos ingresos al cierre de Diciembre de 2016 significaron el 55% de los ingresos operacionales totales, contra el 45% que reportó el arriendo mensual. Es conveniente destacar que en la zona geográfica donde se ubica el estacionamiento, no existe autorización de nuevos proyectos inmobiliarios para estacionamientos.

5. FLUJOS DE EFECTIVO

Los principales componentes del Flujo neto de efectivo en cada periodo son los siguientes:

TIPOS DE FLUJOS	PERIODOS		VARIACIONES	
	31/12/2016	31/12/2015	M\$	%
Flujos de efectivo de actividades operacionales	275.206	419.041	(143.835)	(34,32)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-	(11.432)	11.432	(100,00)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento	(290.556)	(500.445)	209.879	(41,93)
Incremento neto efectivo y efectivo equivalente	(15.360)	(92.836)	77.476	(83,45)

6. ANALISIS DE RIESGO DE MERCADO.

Para este sector, representan o pueden llegar a representar riesgos, las siguientes situaciones:

- a) Un alza permanentemente y significativa en el valor de los combustibles, ya que dicha política de precios de los mismos induce a los usuarios de vehículos a no usarlos en sus traslados con mayor frecuencia.
- b) Una decisión de la autoridad del medio ambiental que decrete emergencias por contaminación a los vehículos catalíticos en forma permanente.
- c) La aplicación de restricciones por congestión vehicular
- d) La política de gobierno de incentivar el uso del transporte público y desincentivar el transporte en automóvil particular.