



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

---

**41ª. MEMORIA Y BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**CONTENIDO**

1. ORGANIZACION.

---

2. CUADRAGESIMA PRIMERA 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 2018 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 N° 235, Comuna de Santiago

**TIPO DE ENTIDAD** : Sociedad Anónima Abierta

**TELEFONO** : 56 2 2639 3739

**CORREO ELECTRONICO** : contacto@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 N° 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 N° 46198, a fojas 9338 N° 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 280 accionistas al 31 de diciembre de 2018, 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:

Nº	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%

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**

<b>Nombre y Cargo</b>	<b>RUT</b>	<b>Profesión Actividad</b>
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**

<b>Nombre</b>	<b>RUT</b>	<b>Profesión Actividad</b>
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.
- Depósito Central de Valores DCV Registros S.A.

**DEPARTAMENTOS**

<b>Operaciones</b>	: Sr. Bernardo Arrieta Espinoza
<b>Acciones</b>	: Sra. Carolina Horstmeier Paredes
<b>Contabilidad</b>	: Empresa externa Auditores Consultores Asociados Ltda.
<b>Ventas</b>	: Victoria Montalva Hernández

**PERSONAL**

El personal que presta labores, está clasificado en:

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

<b>Total</b>	<b>11 personas</b>
--------------	--------------------

**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 2018 y el 31 de diciembre de 2018, el Directorio percibirá M\$ **32.364.-**, sólo por concepto de honorarios por asistencia a Sesiones de Directorio, conforme al siguiente detalle:

<b>Nombre</b>	<b>Remuneración 2018 (M\$)</b>	<b>Remuneración 2017 (M\$)</b>
Ignacio Prado Lavín	6.473	5.930
Francisca Ovalle Mardones	6.473	5.930
Alejandro García Bruce	6.473	5.930
Alejandro Von Teuber Viveros	6.473	5.930
Cristián Hoyl Moreno	6.473	5.930

**REMUNERACION PERCIBIDA POR LA GERENCIA**

La remuneración total percibida por la Gerencia de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2018, fue de M\$ 49.426.-

Durante el ejercicio del año 2018, no se cancelaron rentas por concepto de indemnizaciones por años de servicios.



## RESPONSABILIDAD SOCIAL Y DESARROLLO SUSTENTABLE

Número de Personas por genero

Cargo	Hombres	Mujeres	Total
Directores	4	1	5
Gerentes	1	0	1
Trabajadores	7	3	10

Número de Personas por nacionalidad

Cargo	Chilenos	Extranjeros	Total
Directores	5	0	5
Gerentes	1	0	1
Trabajadores	10	0	10

Número de Personas por rango de edad

Cargo	Menos de 30 años	Entre 30 y 40	Entre 41 y 50	Entre 51 y 60	Entre 61 y 70	Más de 70	Total
Directores	0	1	2	2	0	0	5
Gerentes	0	0	0	0	1	0	1
Trabajadores	0	2	4	2	2	0	10

Número de Personas por antigüedad

Cargo	Menos de 3 años	Entre 3 y 6	Mas de 6 y menos de 9	Entre 9 y 12	Más de 12	Total
Directores	0	1	4	0	0	5
Gerentes	0	1	0	0	0	1
Trabajadores	2	0	5	2	1	10

Brecha Salarial por Género

Cargo	Proporción Ejecutivas/Trabajadoras respecto Ejecutivos/Trabajadores
no aplicable	100%

**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 **CHUBB 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 del Sistema de Control de acceso de vehículos y Cobro con la empresa **SCHARFSTEIN**, contrato de Administración de Registro de Accionistas con **DCV Registros S.A.** 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 2018  
ENTRE DIRECTORES, EJECUTIVOS Y 12 PRINCIPALES ACCIONISTAS**

<b>Accionista</b>	<b>RUT</b>	<b>Compras</b>		<b>Ventas</b>	
		<b>P.Unit Prom.</b>	<b>Cant.</b>	<b>P. Unit Prom.</b>	<b>Cant.</b>
Pedro de la Cuadra Dominichetti (Persona relacionada con Presidente y accionista mayoritario)	9.879.995-8	\$ 6.000.000	1		
Maria del Pilar Lavín Sotomayor (Persona relacionada con Presidente y accionista mayoritario)	4.438.776-K	\$ 6.000.000	2		

### UTILIDAD DISTRIBUIBLE

Períodos		Valores (M\$)
Desde	Hasta	
<b>Utilidades</b>		
01.01.2017	31.12.2017	138.547
01.01.2018	31.12.2018	468.929
<b>Suma</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>607.476</b>
<b>Dividendos Cancelados</b>		
Fecha	Monto x Acción (M\$)	Importe (M\$)
23.04.2018	60	78.000
23.07.2018	130	169.000
03.12.2018	170	221.000
<b>Suma Dividendos Cancelados</b>		<b>468.000</b>
<b>Saldo Utilidades Distribuibles</b>		<b>139.476</b>

### INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 N° 25, 26 Y 27.

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 2018 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.



**CUADRAGESIMA PRIMERA 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 2019.

**CUADRAGESIMA PRIMERA 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 2018

---

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 2018.

**RESULTADO DEL EJERCICIO**

Las utilidades de la empresa en el presente ejercicio, después de efectuadas las Depreciaciones e Impuestos Diferidos, alcanzaron a M\$ 468.929.-

Estas utilidades deben sumarse a las Utilidades acumuladas que suman M\$ 138.547.- con lo cual, dichas utilidades, totalizarán la suma de M\$ 607.476.- 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 Nº 25**

Cancelado el 23 de abril 2018 por M\$ 60 por acción, total cancelado M\$ 78.000.

**Dividendo Provisorio Nº 26**

Cancelado el 23 de julio 2018 por M\$ 130 por acción, total cancelado M\$ 169.000.

**Dividendo Provisorio Nº 27**

Cancelado el 03 de diciembre 2018 por M\$ 170 por acción, total cancelado M\$ 221.000.

Total, Dividendos Provisorios cancelados en el año 2018 M\$ 468.000.

## **CAPITAL RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS**

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

<b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>Capital Emitido</b>	<b>Otras Reservas</b>	<b>Ganancias (Pérdidas) Acumuladas</b>	<b>Patrimonio Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldos al 1 de enero de 2018	119.196	40.590	141.325	301.111
<b>Saldo inicial reexpresado</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>141.325</b>	<b>301.111</b>
<b>Cambios</b>				
Ganancia	-	-	468.929	468.929
Ajustes sobre periodos anteriores			-	-
Dividendos	-	-	(468.000)	(468.000)
<b>Total cambios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>929</b>	<b>929</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>142.254</b>	<b>302.040</b>

## **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 2018, 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"> <li>Recibido de público en general por operación pública en el año 2018.</li> </ul>	M\$	981.523
<ul style="list-style-type: none"> <li>(Menos) Gastos y costos reales cancelados durante el año 2018 incluidas las depreciaciones del Activo Fijo.</li> </ul>	M\$	(363.607)
Superávit o (Déficit) operacional año 2018.	M\$	617.916
<ul style="list-style-type: none"> <li>Más o (Menos) Ingresos no operacionales, Neto</li> </ul>	M\$	45.914
<ul style="list-style-type: none"> <li>Más o (Menos) Gastos financieros.</li> </ul>	M\$	(16.547)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Utilidad antes de Impuesto a la Renta.</li> </ul>	M\$	647.283
<ul style="list-style-type: none"> <li>(Menos): Impuesto a la Renta</li> </ul>	M\$	(178.354)
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO AL 31.12.2018</b>	<b>M\$</b>	<b>468.929</b>

Estas utilidades deben sumarse a las utilidades acumuladas de M\$ 138.547.- y restarse los Dividendos Provisorios cancelados en el ejercicio por M\$ (468.000) actualizado con lo cual, estas utilidades quedarán reducidas a M\$ 139.476.-, 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.

## **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. A contar del año 2017 la Utilidades disponibles para distribuir a los accionistas se determina a través del RAI, Registro de Rentas Afectas a Impuestos Finales y el SAC, Créditos de Primera Categoría con o sin derecho a devolución, y con o sin restitución.

Los Créditos de Primera Categoría correspondientes a los dividendos distribuidos con cargo a las Utilidades del año 2018 corresponden a Créditos con derecho a devolución y con restitución.

## **POLITICAS DE DIVIDENDOS**

El Directorio de la Sociedad, considerando las excedentes financieros, tributarios y operacionales recibidos durante el ejercicio 2018, aprobó el reparto de 3 Dividendos Provisorios, los cuales totalizaron la suma de M\$ 468.000, al 31 de Diciembre de 2018.

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.



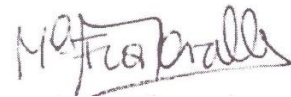
**Ignacio Prado Lavín**  
Presidente



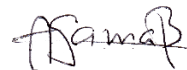
**Alejandro Von Teuber Viveros**  
Director



**Cristian Hoyl Moreno**  
Director



**Francisca Ovalle Mardones**  
Directora



**Alejandro García Bruce**  
Director

Los antecedentes contenidos en la Memoria Anual 2018 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 2018 y 2017

<b>ACTIVOS</b>	<b>Número de Nota</b>	<b>31/12/2018 M\$</b>	<b>31/12/2017 M\$</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalente al efectivo	6	176.657	165.713
Otros activos financieros corrientes	7	56.945	81.530
Otros activos no financieros corrientes	8	16.364	26.478
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	9	32.831	21.450
Activos por impuestos corrientes	12	13.626	20.117
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>296.423</b>	<b>315.288</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad, planta y equipos	10	261.302	166.428
Activos por impuestos diferidos	12	3.827	5.425
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>265.129</b>	<b>171.853</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>561.552</b>	<b>487.141</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA, CLASIFICADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>Número de Nota</b>	<b>31/12/2018 M\$</b>	<b>31/12/2017 M\$</b>
Otros pasivos financieros corrientes	13	17.463	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	48.779	58.677
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17	79.640	69.435
Pasivo por impuestos corrientes	12	-	-
Otros pasivos no financieros corrientes	15	37.004	57.211
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>182.886</b>	<b>185.323</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	13	73.280	-
Pasivo por impuestos diferidos	12	3.346	707
Provisiones por beneficios a los empleados, no corrientes		-	-
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>76.626</b>	<b>707</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital emitido	16	119.196	119.196
Otras reservas		40.590	40.590
Ganancias (pérdidas) acumuladas		142.254	141.325
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>302.040</b>	<b>301.111</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>561.552</b>	<b>487.141</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES, POR FUNCIÓN

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

	N°	01/01/18	01/01/17
	Nota	31/12/18	31/12/17
		M\$	M\$
<b>ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN</b>			
Ingresos de actividades ordinarias	19	981.523	932.746
Costo de ventas	20	(185.946)	(215.565)
Gasto de administración	21	(177.661)	(166.243)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>617.916</b>	<b>550.938</b>
Otros ingresos, por función	19	37.765	35.856
Ingresos financieros		8.149	9.287
Gastos financieros		(16.547)	(3.109)
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuestos</b>		<b>647.283</b>	<b>592.972</b>
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	12	(178.354)	(151.323)
Ganancia (pérdida) de actividades continuadas		468.929	441.649
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>468.929</b>	<b>441.649</b>
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		468.929	441.649
Ganancia por acción			
Ganancia (pérdida) atribuible a			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones contínuas		360,71	339,73
<b>Ganancias (pérdidas) básicas por acción</b>		<b>360,71</b>	<b>339,73</b>
Ganancia por acción diluida			
Ganancia (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		360,71	339,73
<b>Ganancias (pérdidas) diluida por acción</b>		<b>360,71</b>	<b>339,73</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

## ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO, DIRECTO

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

	01/01/2018	01/01/2017
	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
<b>ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
Cobros procedentes de ventas de bienes y prestación de servicios	1.149.662	1.113.453
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(143.647)	(147.155)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(131.806)	(143.944)
Otros Pagos por actividades de operación	(431.758)	(413.650)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) operaciones</b>	<b>442.451</b>	<b>408.704</b>
Intereses recibidos	4.167	5.414
Otros ingresos	45.689	24.502
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizado s en) otras actividades de operación</b>	<b>49.856</b>	<b>29.916</b>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>492.307</b>	<b>438.620</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de ( utilizados en ) actividades de inversiones</b>		
Compra de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión	(321)	(3.566)
<b>Flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>(321)</b>	<b>(3.566)</b>
<b>Flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de financiamiento</b>		
Dividendos pagados	(458.329)	(424.039)
Cuotas de leasing pagadas	(22.713)	-
<b>Flujos de efectivo de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>(481.042)</b>	<b>(424.039)</b>
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes al efectivo	10.944	11.015
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo, estado de flujos de efectivo, saldo inicial</b>	<b>165.713</b>	<b>154.698</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del ejercicio</b>	<b>176.657</b>	<b>165.713</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

## ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

<b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>Capital Emitido M\$</b>	<b>Otras Reservas M\$</b>	<b>Ganancias (Pérdidas) Acumuladas M\$</b>	<b>Patrimonio Total M\$</b>
Saldos al 1 de Enero de 2018	119.196	40.590	141.325	301.111
<b>Saldo inicial reexpresado</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>141.325</b>	<b>301.111</b>
<b>Cambios</b>				
Ganancia	-	-	468.929	468.929
Ajustes sobre periodos anteriores			-	-
Dividendos	-	-	(468.000)	(468.000)
<b>Total cambios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>929</b>	<b>929</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>142.254</b>	<b>302.040</b>

<b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>Capital Emitido M\$</b>	<b>Otras Reservas M\$</b>	<b>Ganancias (Pérdidas) Acumuladas M\$</b>	<b>Patrimonio Total M\$</b>
Saldos al 1 de Enero de 2017	119.196	40.590	122.046	281.832
Ajustes sobre periodos anteriores			130	130
<b>Saldo inicial reexpresado</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>122.176</b>	<b>281.962</b>
<b>Cambios</b>				
Ganancia	-	-	441.649	441.649
Dividendos	-	-	(422.500)	(422.500)
<b>Total cambios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.149</b>	<b>19.149</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>141.325</b>	<b>301.111</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.



## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

<b>INDICE</b>	<b>Pág.</b>
Nota 1 Información general	26
Nota 2 Bases de presentación y marco regulatorio	28
Nota 3 Políticas contables significativas	32
Nota 4 Administración del riesgo financiero	37
Nota 5 Estimación y criterios contables	38
Nota 6 Efectivo y efectivo equivalente	39
Nota 7 Otros activos financieros corrientes	40
Nota 8 Otros activos no financieros corrientes	40
Nota 9 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	41
Nota 10 Propiedad, planta y equipo	42
Nota 11 Deterioro de propiedades, planta y equipos	43
Nota 12 Impuesto a la renta e impuestos diferidos	44
Nota 13 Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes	46
Nota 14 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	46
Nota 15 Otros pasivos no financieros corrientes	47
Nota 16 Patrimonio neto	47
Nota 17 Saldos y transacciones con partes relacionadas	48
Nota 18 Ganancias por acción	49
Nota 19 Ingresos	49
Nota 20 Costo de ventas	50
Nota 21 Gastos de administración	50
Nota 22 Contingencias y restricciones	51
Nota 23 Información por segmento	51
Nota 24 Medio ambiente	51
Nota 25 Utilidad líquida distribuable	51
Nota 26 Hechos relevantes	51
Nota 27 Hechos posteriores	51

## 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 Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”) antes Superintendencia de Valores y Seguros con el N°0118 de fecha 19 de agosto de 1982.

El objeto de la Sociedad es la administración y explotación de estacionamientos de automóviles con R.U.T 82.038.300-1, domiciliada en calle Miraflores N° 235, comuna de Santiago, Chile.

### Propiedad y control de la compañía

Al 31 de diciembre de 2018, 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 31 de diciembre de 2018.

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.

## 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
<b>Total</b>	<b>11 personas</b>

## 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).

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. 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 25 de marzo 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.

### **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

## 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

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

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.

### 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:

<b>Grupo de activos</b>	<b>Años de Vida útil estimada</b>
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.

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

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

o) **Vacaciones del personal por pagar.**

La Sociedad constituye un pasivo por los feriados legales devengados por el personal de planta vigente al cierre de cada estado financiero, que tengan derecho a este beneficio, de acuerdo a la legislación laboral vigente. Este pasivo se clasifica dentro del pasivo corriente, en el rubro Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

p) **Provisiones.**

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la estimación más razonable de la Sociedad.

q) **Reconocimiento de ingresos.**

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

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

- **Ventas de servicios**

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

- **Ingresos y gastos financieros**

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos generados en inversiones en fondos mutuos, dichas inversiones han sido clasificadas como “inversiones mantenidas para negociar”, razón por la cual son valorizadas a su valor razonable (valor de la cuota) reconociendo los cambios en dicho valor razonable en los resultados de cada periodo. Los gastos financieros están compuestos por gastos por comisiones bancarias.

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

r) **Distribución de dividendos.**

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

s) **Información financiera por segmentos operativos.**

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

t) **Medio ambiente.**

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

#### **4. Administración del riesgo financiero**

##### **a) Riesgo de créditos.**

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

##### **b) Riesgo de liquidez.**

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

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

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

##### **c) Riesgo de mercado.**

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

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

## **5. Estimaciones y criterios contables**

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

Los resultados actuales podrían diferir dependiendo de las estimaciones realizadas.

Determinadas estimaciones contables son consideradas críticas si:

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

### **a) Provisiones por litigios y otras contingencias:**

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

## 6. Efectivo y efectivo equivalente

### a) Clases de efectivo y equivalente al efectivo.

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

CONCEPTOS	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Efectivo en caja (fondos fijos)	12.122	6.729
Saldos mantenidos en cuentas corrientes bancarias	19.566	10.485
Depósitos a plazo	69.114	70.716
Inversión de excedentes en fondos mutuos	75.855	77.783
<b>Totales</b>	<b>176.657</b>	<b>165.713</b>

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\$ 31/12/2018
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
<b>Totales al 31 de diciembre de 2018</b>				<b>144.969</b>	<b>144.969</b>

Entidad	Moneda de Origen	Cantidad de Cuotas	Valor de Cuota	Capital en M\$	Saldo M\$ 31/12/2017
Banchile Inversiones, Alianza A	Pesos chilenos	3.779,7261	20.579,02	77.783	77.783
Depósitos a plazo, Banco Bice	Pesos chilenos			70.716	70.716
<b>Totales al 31 de Diciembre de 2017</b>				<b>148.499</b>	<b>148.499</b>

**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:

<b>Moneda de origen</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Peso chileno	176.657	165.713
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>176.657</b>	<b>165.713</b>

**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 2018 y 2017, 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:

<b>Moneda de origen</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Depósito XXI A Banco de Chile	56.945	81.530
<b>Otros activos financieros corrientes</b>	<b>56.945</b>	<b>81.530</b>

**8. Otros activos no financieros corrientes**

Corresponden a los siguientes conceptos:

<b>CONCEPTOS</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cuentas corrientes de trabajadores	1.050	704
Fondos por rendir DCV	15.314	14.859
Seguros por cobrar	-	10.000
Anticipos a proveedores	-	915
<b>TOTALES</b>	<b>16.364</b>	<b>26.478</b>



## 9. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

a) Detalle de saldos	31/12/2018		31/12/2017	
	M\$	%	M\$	%
<b>Deudores por Ventas</b>	<b>32.831</b>	<b>100,00%</b>	21.450	100,00%
Facturas por cobrar	36.567	111,38%	34.987	163,11%
Estimación de deterioro por incobrables	(3.736)	-11,38%	(13.537)	-63,11%
<b>Documentos por cobrar</b>	-	0,00%	-	0,00%
Cheques protestados	91	0,28%	91	0,42%
Estimación de deterioro por incobrables	(91)	-0,28%	(91)	-0,42%
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>32.831</b>	<b>100,00%</b>	<b>21.450</b>	<b>100,00%</b>

b) Antigüedad de saldos	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Menos de 30 días de vencidos	13.352	15.036
31 a 60 días de vencidos	3.017	6.472
91 a 180 días de vencidos	5.229	2.193
Más de 180 días vencidos	15.060	11.377
<b>Total, sin incluir estimación de deterioro</b>	<b>36.658</b>	<b>35.078</b>
Menos estimación de deterioro por incobrables	(3.827)	(13.628)
<b>Total</b>	<b>32.831</b>	<b>21.450</b>

c) Desglose por moneda	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Pesos chilenos	32.831	21.450
<b>Total</b>	<b>32.831</b>	<b>21.450</b>

d) Movimientos provisión incobrables	2018	2017
	M\$	M\$
Saldo inicial	(13.628)	(5.130)
Estimación del período	(3.736)	(8.498)
Castigo financiero de clientes	13.537	-
<b>Saldo final</b>	<b>(3.827)</b>	<b>(13.628)</b>

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

	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
<b>Propiedad, planta y equipos, neto</b>		
Edificios e instalaciones	155.085	159.694
Sistema de control de gestión leasing	103.134	-
Sistema de control de gestión	-	2.791
Muebles y útiles	51	98
Otros activos fijos	3.032	3.845
<b>Total propiedad, planta y equipos, neto</b>	<b>261.302</b>	<b>166.428</b>

	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
<b>Propiedad, planta y equipos, bruto</b>		
Edificios e instalaciones	268.782	268.782
Maquinarias	114.339	114.339
Sistema de control de gestión leasing	222.540	-
Sistema de control de gestión	-	111.473
Muebles y útiles	17.365	17.365
Otros activos fijos	25.126	24.805
<b>Total propiedad, planta y equipos, bruto</b>	<b>648.152</b>	<b>536.764</b>

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

	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
<b>Depreciación acumulada</b>		
Edificios e instalaciones	113.697	109.088
Maquinarias	114.339	114.339
Sistema de control de gestión leasing	119.406	-
Sistema de control de gestión	-	108.682
Muebles y útiles	17.314	17.267
Otros activos fijos	22.094	20.960
<b>Total propiedad, planta y equipos, dep.acum.</b>	<b>386.850</b>	<b>370.336</b>

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 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)
<b>Saldos netos al 31.12.2018</b>	<b>155.085</b>	<b>-</b>	<b>103.134</b>	<b>-</b>	<b>51</b>	<b>3.032</b>	<b>261.302</b>

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 01.01.2017	261.689	114.339	-	111.473	17.365	24.805	529.671
Más: Adiciones entre el 01.01.2017 y el 31.12.2017	7.093	-	-	-	-	-	7.093
Menos: Depreciación acumulada al 31.12.2017	(109.088)	(114.339)	-	(108.682)	(17.267)	(20.960)	(370.336)
<b>Saldos netos al 31.12.2017</b>	<b>159.694</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.791</b>	<b>98</b>	<b>3.845</b>	<b>166.428</b>

## 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 créditos, es el siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Gasto por impuesto corriente	(174.117)	(156.742)
<b>Impuesto corriente, neto de contribuciones</b>	<b>(174.117)</b>	<b>(156.742)</b>
(Menos) Pagos provisionales mensuales	187.743	176.859
<b>Total activo (pasivo) por impuesto corriente, neto</b>	<b>13.626</b>	<b>20.117</b>

### b) Gasto devengado contable por Impuesto Renta

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

	01/01/2018	01/01/2017
	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
(Gasto) tributario corriente	(174.117)	(156.742)
Ingreso (gasto) por Impuestos Diferidos	(4.237)	5.419
<b>Total (gasto) ingreso por impuesto a las ganancias</b>	<b>(178.354)</b>	<b>(151.323)</b>

### 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:

<i>Cifras en miles de pesos</i>	31/12/2018		31/12/2017	
	Base Imponible	Tasa de Impuesto 27,0%	Base Imponible	Tasa de Impuesto 25,5%
Utilidad antes de impuestos	644.877	(174.117)	614.674	(156.742)
<b>Total Impuesto a tasa efectiva</b>		<b>(174.117)</b>		<b>(156.742)</b>
(Gasto) o ingreso impuesto a la renta		(174.117)		(156.742)
(Gasto) o ingreso impuestos diferidos		(4.237)		5.419
<b>Total (Gasto) o ingreso tributario corriente</b>		<b>(178.354)</b>		<b>(151.323)</b>
<b>Tasa Impositiva efectiva</b>		<b>27,66</b>		<b>24,62</b>

La tasa impositiva utilizada para la conciliación al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a la tasa de impuesto del 27% y 25,5%, respectivamente, que la entidad debe pagar sobre sus utilidades imponibles bajo la normativa tributaria vigente en Chile a esas fechas.

## Reforma Tributaria 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

	31/12/2018	31/12/2017
Activos por impuestos diferidos		
Provisión de vacaciones e incobrables	3.827	5.425
<b>Total activos por impuestos diferidos</b>	<b>3.827</b>	<b>5.425</b>
Pasivos por impuestos diferidos		
Activos adquiridos por arrendamiento	3.346	707
<b>Total pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>3.346</b>	<b>707</b>

### e) Saldos de impuestos diferidos

	31/12/2018	31/12/2017
<b>Activo por impuestos diferidos</b>		
Saldos al 1 de Enero	5.425	2.576
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	(1.598)	2.849
<b>Activo por impuestos diferidos</b>	<b>3.827</b>	<b>5.425</b>
<b>Pasivo por impuestos diferidos</b>		
Saldos al 1 de Enero	707	3.276
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	2.639	(2.569)
<b>Pasivo por impuestos diferidos</b>	<b>3.346</b>	<b>707</b>

### 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		M\$	M\$	M\$
Menos de un año	0,66%	CLP	Mensual	24.058	(6.595)	17.463

#### b) No corriente:

	Tasa		Tipo de amortiz.	Pagos mínimos futuros	Interés	Valor actual de pagos mínimos futuros
	Efectiva	Moneda		M\$	M\$	M\$
Más de un año	0,66%	CLP	Mensual	84.202	(10.922)	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	31/12/2018 M\$	31/12/2017 M\$
Otras cuentas por pagar y provisiones de gastos	1.575	12.255
Provisión de vacaciones	10.346	11.595
Provisión de honorarios por pagar	-	50
Cheques girados y no cobrados	295	1.290
Retenciones	20.667	18.809
Iva Débito Fiscal (neto)	15.896	14.678
<b>Totales</b>	<b>48.779</b>	<b>58.677</b>

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.

## 15. Otros pasivos no financieros corrientes

La composición de saldo de este rubro es la siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
<b>Otros pasivos no financieros corrientes</b>		
Arriendo anticipado con Claro Chile S.A.	5.704	5.600
Arriendo anticipado con Telefónica Móvil Chile S.A.	10.062	9.776
Arriendo anticipado con Wom	5.441	5.319
Obligación Ley 18046, Art. 18	15.797	36.516
<b>Totales</b>	<b>37.004</b>	<b>57.211</b>

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

## 16. Patrimonio neto

### Capital social

El capital social suscrito al cierre de los ejercicios informados, está representado por 1.300 acciones correspondientes a M\$119.196 totalmente suscritas y pagadas.

### Dividendos:

#### a) Política de dividendos:

De acuerdo a lo establecido en la Ley N°18.046, salvo a acuerdo diferente adoptado en Junta de Accionistas por unanimidad de las acciones emitidas, cuando exista utilidad deberá destinarse a lo menos el 30% de la misma al reparto de dividendo. Los dividendos declarados durante los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son:

- 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.
- 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.
- 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.
- En sesión de directorio celebrada el 30 de octubre de 2017, se acordó la distribución de un dividendo provisorio de \$195.000.000, correspondientes a \$150.000 por acción, con cargo a las utilidades del año 2017.

- e) En sesión de directorio celebrada el 3 de Julio de 2017, se acordó la distribución de un dividendo provisorio de \$84.500.000, correspondientes a \$65.000 por acción, con cargo a las utilidades del año 2017.
- f) En sesión de directorio celebrada el 27 de marzo de 2017, se acordó la distribución de un dividendo provisorio de \$143.000.000, correspondientes a \$110.000 por acción, con cargo a las utilidades del año 2016.

### 17. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene dividendos por pagar ascendentes a M\$79.640 (M\$69.435 al 31 de diciembre de 2017).

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 2018 y 2017.

#### Participación en resultados y Dietas por asistencia a sesiones.

El detalle de los montos pagados por el período terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Concepto	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Directorio	29.649	31.914
<b>Total</b>	<b>29.649</b>	<b>31.914</b>



## ii) Remuneración del Equipo Gerencial.

Las remuneraciones con cargo a resultados del equipo Gerencial clave de la Sociedad ascienden a M\$49.426 por el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2018 (M\$44.330 en 2017).

### 18. Ganancias por acción

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

	01/01/2018	01/01/2017
<b>Ganancias por acción</b>	31/12/2018	31/12/2017
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	468.929	441.649
<b>Resultado disponible para accionistas comunes básicos</b>	<b>468.929</b>	<b>441.649</b>
Promedio ponderado de número de acciones, básico	1.300	1.300
<b>Ganancias por acción (miles)</b>	<b>360,71</b>	<b>339,73</b>

### 19. Ingresos

Los ingresos de la Sociedad son los siguientes:

<i>Valores en miles de pesos</i>	01/01/2018	01/01/2017
<b>Servicio</b>	31/12/2018	31/12/2017
<b>Ingresos ordinarios</b>		
Arriendo estacionamiento horario	612.259	537.490
Arriendo estacionamiento mensual	368.977	395.256
Cuota gasto común	287	-
<b>Total</b>	<b>981.523</b>	<b>932.746</b>
<b>Otras ganancias</b>		
Ingresos arriendo a empresas de telecomunicaciones	21.080	20.698
Otros	16.685	15158
<b>Total</b>	<b>37.765</b>	<b>35.856</b>

## 20. Costo de ventas

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

<b>Cifras en miles de pesos</b>	<b>01/01/2018</b>	<b>01/01/2017</b>
<b><i>Costo de ventas</i></b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Remuneraciones	35.791	46.756
Deprec. Activo Fijo y Amortización	16.514	18.411
Tarjetas Magnéticas, Ticket	1.827	6.744
Bonos (Colación, Movilización.)	5.388	6.222
Agua Potable	626	656
Aserrín, Gas, Parafina	172	361
Teléfono, Internet	557	745
Sistema, Elementos Seguridad	219	-
Publicidad	120	768
Deudores incobrables	3.736	8.499
Indemnización y Desahucio	1.591	433
Mantenimiento Edificio , Ascensor	13.965	16.109
Seguro Edificio	6.848	7.971
Rep. y mantenimiento Máq. Electr.	7.426	15.549
Movilización	837	910
Ropa Trabajo, Zapato seguridad	1.147	1.171
Leyes Sociales	2.809	2.972
Útiles de Aseo, Lavado	631	472
Contrib. Bienes Raíces	74.846	70.247
Energía eléctrica	10.307	10.348
Otros	589	221
<b>Totales</b>	<b>185.946</b>	<b>215.565</b>

## 21. Gastos de administración

<b>Cifras en miles de pesos</b>	<b>01/01/2018</b>	<b>01/01/2017</b>
<b><i>Gastos de Administración</i></b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Remuneraciones	83.918	79.807
Bonos (Colación, Movilización.)	4.753	4.571
Honorarios	22.364	18.860
Participación diirectorio	29.649	31.914
Gastos sociedad anónima abierta	14.179	13.630
Cartero y franqueos	38	31
Legales, judiciales, notaria	10.814	7.023
Patente municipal	2.272	1.802
Leyes sociales	4.689	4.319
Trabajos de imprenta, oficina	1.066	2.547
Asesorías profesionales	610	-
Otros	3.309	1.739
<b>Totales</b>	<b>177.661</b>	<b>166.243</b>

## **22. Contingencias y restricciones**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 periodo la Sociedad no presenta este tipo de resultados.

## **26. Hechos relevantes**

Durante los periodos 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 Comisión para el Mercado Financiero CMF, 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.

## **27. Hechos posteriores**

Entre la fecha de cierre de los presentes estados financieros y la fecha de este informe, no existen hechos que deban mencionarse en esta nota.



**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:** 01-01-2018 AL 31-12-2018  
**Tipo de Balance:** INDIVIDUAL

**ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES**  
**Al 31 de diciembre de 2018**  
 (Valores expresados en miles de pesos)

**1. BALANCE GENERAL INDIVIDUAL**

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son los siguientes en M\$:

	31/12/2018	31/12/2017	VARIACIÓN	
			M\$	%
Activos corrientes (1)	296.423	315.288	(18.865)	(5,98)
Activos no corrientes (2)	265.129	171.853	93.276	54,28
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>561.552</b>	<b>487.141</b>	<b>74.411</b>	<b>15,28</b>
Otros pasivos corrientes	165.423	185.323	(19.900)	(10,74)
Deuda financiera largo plazo	73.280	-	73.280	-
Otros pasivos no corrientes	3.346	707	2.639	373,27
Interés minoritario	-	-	-	-
Patrimonio	302.040	301.111	929	0,31

(1) Variación principal disminución de otros activos financieros corrientes.

(2) Variación principal propiedad, planta y equipos.

Los principales indicadores económicos son los siguientes:

INDICADORES	PERIODOS		Variaciones	Medida
	31/12/2018	31/12/2017		
Liquidez corriente	1,62	1,70	(0,08)	Veces
Razón ácida	1,62	1,70	(0,08)	Veces
<b>Endeudamiento</b>				
Deuda corto plazo / deuda total (1)	70,47	99,62	(29,15)	%
Deuda largo plazo / deuda total (1)	29,53	0,38	29,15	%
Razón de endeudamiento	0,86	0,62	0,24	Veces
Cobertura gastos financieros (2)	39,12	190,73	(151,61)	Veces

(1) Variación principal obligaciones por leasing financiero.

(2) Variación por aumento de gastos financieros.

## 2. ESTADO INDIVIDUAL DE RESULTADOS

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

INDICADORES	PERIODOS		Variaciones	Medida
	31/12/2018	31/12/2017		
<b>Resultados</b>				
Resultado operacional (EBIT)	655.681	586.794	68.887	M\$
Gastos financieros	(16.547)	(3.109)	(13.438)	M\$
Resultado no operacional	29.367	42.034	(12.667)	M\$
Utilidad del ejercicio	468.929	441.649	27.280	M\$
<b>Rentabilidad</b>				
Rentabilidad del patrimonio	155,25	146,67	8,58	%
Rentabilidad del activo	83,51	90,66	(7,15)	%
Utilidad por acción	360,71	339,73	20,98	M\$

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

A juicio de la administración Al 31 de diciembre de 2018, 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\$155.085.-
Valor Tasación Fiscal S.I.I. (1° semestre 2019)	M\$6.845.943.-
Valor Tasación Comercial	M\$3.941.345.-

## 4. SITUACION DE MERCADO

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. Se registró un alza del 5,23% de los ingresos, en relación al periodo comparativo anterior.

La política de la administración prefiere el arriendo por hora, cuyos ingresos al cierre de diciembre de 2018 significaron el 62,4% de los ingresos operacionales totales, contra el 37,6% 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	
	31/12/2018	31/12/2017	M\$	%
Flujos de efectivo de actividades operacionales	492.307	438.620	53.687	12,24
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(321)	(3.566)	3.245	(91,00)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento	(481.042)	(424.039)	(57.003)	13,44
Incremento neto efectivo y efectivo equivalente	10.944	11.015	(71)	(0,64)

## 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 ambiente 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.
- e) Los proyectos que apuntan al cobro de peajes por ingresar al sector céntrico de Santiago, a los vehículos particulares.