



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

---

**34ª. MEMORIA Y BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

**CONTENIDO**

1. ORGANIZACION.

---

2. TRIGESIMA CUARTA 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 2011 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** : (02) 639 3739

**FONO-FAX** : (02)639 8008

**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 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 371 accionistas al 31 de Diciembre de 2011, 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:

<b>Accionistas</b>		<b>Cantidad Acciones</b>	<b>% de Propiedad</b>
1.	Inversiones Tres Marías S.A.	87	6,69%
2.	Viveros Vargas, Marcela	78	6,00%
3.	Inmobiliaria Costanova Ltda.	75	5,77%
4.	Von Teuber Lizana Mauricio	69	5,31%
5.	Inversiones Von Teuber Viveros Ltda.	67	5,15%
6.	Larrain Vial S.A. Corredora de Bolsa	51	3,92%
7.	Prado Lavín Ignacio	42	3,23%
8.	Lavín Sotomayor, María del Pilar	35	2,69%
9.	Valenzuela Alcalde M. Hortencia	34	2,62%
10	Colli Pey, Mara	24	1,85%
11	Inversiones LM Ltda.	24	1,85%
12	Zamora Oliva Raúl Fernando	21	1,62%
13	Al 371 accionistas	693	53,30%
<b>TOTALES</b>		<b>1.300</b>	<b>100,00</b>

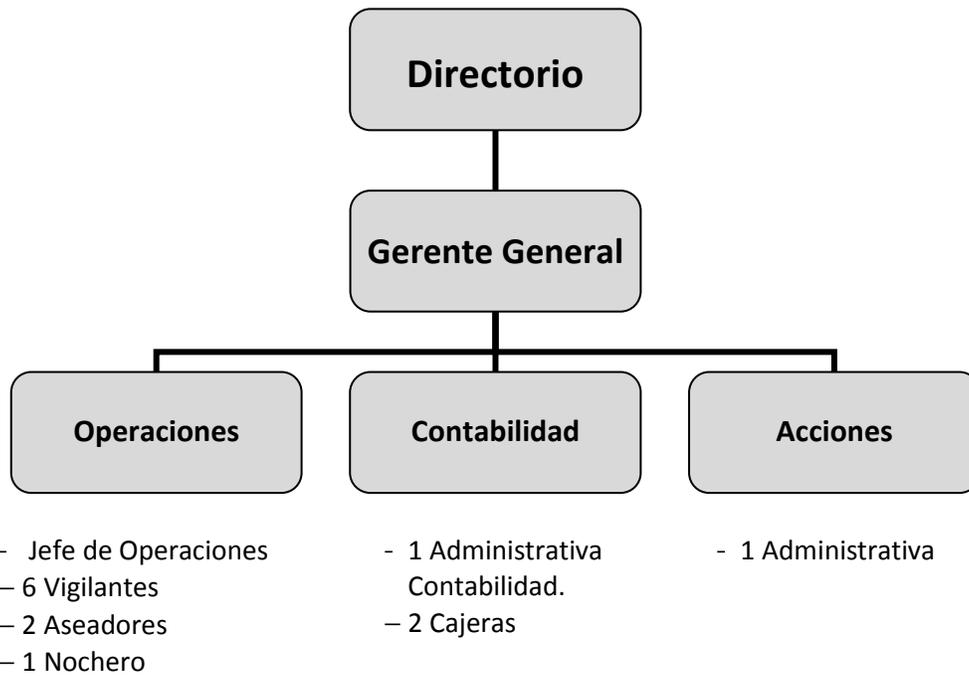
Declaramos que la sociedad no tiene Controlador.

**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
Fernando Ovalle Bravo, Vicepresidente	4.298.936-3	Empresario
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>
Carlos Blanco Plummer, Gerente General	7.015.434-K	Empresario

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

---

**ADMINISTRACION SUPERIOR**

La Inmobiliaria es administrada por su Gerente General, don Carlos Blanco Plummer, quien es asesorado en sus funciones por:

- Sr. Eduardo Urrejola Montenegro, Abogado.
- Sr. Luis Alberto Ferrier Jordán, Contador.

**DEPARTAMENTOS**

**Operaciones** : Sr. Bernardo Arrieta Espinoza  
**Acciones** : Sra. Alejandra San Martín Jiménez  
**Contabilidad** : Sra. Mirta Pereira Cancino.

**PERSONAL**

El personal que presta labores, está clasificado en:

- Administración 4 personas
- Cajeras 2 personas
- Vigilantes 6 personas
- Nochero 1 persona
- Aseadores 2 personas

**Total**                      **15 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 2011 y el 31 de diciembre de 2011, el Directorio percibirá M\$ 18.170, sólo por concepto de honorarios por asistencia a Sesiones de Directorio, conforme al siguiente detalle:

<b>Nombre</b>	<b>Remuneración 2011 (M\$)</b>	<b>Remuneración 2010 (M\$)</b>
Ignacio Prado Lavín	3.634	2.471
Fernando Ovalle Bravo	3.634	2.471
Alejandro García Bruce	3.634	2.471
Alejandro Von Teuber Viveros	3.634	2.471
Cristián Hoyl Moreno	3.634	2.471

**REMUNERACION PERCIBIDA POR LA GERENCIA**

La remuneración total percibida por la Gerencia de la Sociedad, al 31 de Diciembre de 2011, fue de M\$ 13.256

Durante el ejercicio del año 2010, se cancelaron M\$ 7.497 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 con 7 pisos 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 **Precisión S.A.** y de mantención mensual de ascensores con la empresa **SERMA Ascensores Ltda.**

### **Actividades financieras**

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

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

**TRANSACCIONES DE ACCIONES AÑO 2011  
ENTRE DIRECTORES, EJECUTIVOS Y 12 PRINCIPALES ACCIONISTAS**

Accionista	RUT	Compras		Ventas	
		P.Unit Prom.	Cant.	P. Unit Prom.	Cant.
Inmobiliaria Costanova Ltda., empresa relacionada accionista Director	78.884.630-4	\$3.164.285	7		
Inversiones Von Teuber Viveros Ltda., accionista mayoritario.	83.440.500-8	\$ 3.060.667	21		
Larraín Vial S.A., empresa relacionada accionista mayoritario.	80.537.000-9			3.260.000	1
Von Teuber Viveros Alejandro, Accionista y Director	9.735.911-3	\$3.000.000	4		
Comercial Laguna Verde S.A. empresa relacionada director y accionista	96.601.650-7	\$3.300.000	1		

**UTILIDAD DISTRIBUIBLE**

Períodos		Valores (M\$)
Desde	Hasta	
<b>Utilidades</b>		
01.01.2010	31.12.2010	71.267
01.01.2011	31.12.2011	363.389
<b>Suma</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>434.656</b>
<b>Dividendos Cancelados</b>		
Fecha	Monto x Acc. (M\$)	Importe (M\$)
15.07.2011	110	143.000
15.12.2011	130	169.000
<b>Suma Dividendos Cancelados</b>		<b>312.000</b>
<b>Saldo Utilidades Distribuibles</b>		<b>122.656</b>

**INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES**

Durante el ejercicio 2011 no se produjeron hechos relevantes o esenciales.

**SÍNTESIS DE COMENTARIOS Y PROPOSICIONES DE ACCIONISTAS**

Se deja constancia de que durante el ejercicio 2011 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 CUARTA 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.

---

**TRIGESIMA CUARTA 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 2011

---

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 2011.

**RESULTADO DEL EJERCICIO**

Las utilidades de la empresa en el presente ejercicio, después de efectuadas las Depreciaciones e Impuestos Diferidos, alcanzaron a M\$ 363.389.-

Estas utilidades deben sumarse a las Utilidades acumuladas que suman M\$ 48.212 con lo cual, dichas utilidades, totalizarán la suma de M\$ 411.601. 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° 5**

Cancelado el 15 de Julio 2011 por M\$ 110 por acción, total cancelado M\$ 143.000.

**Dividendo Provisorio N° 6**

Cancelado el 15 de Diciembre 2011 por M\$ 130 por acción, total cancelado M\$ 169.000.

Total Dividendos Provisorios cancelados en el año 2011 M\$ 312.000.

## **CAPITAL RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS**

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

<b>Conceptos</b>	<b>Capital Pagado M\$</b>	<b>Reserva Mejoramiento Edificaciones M\$</b>	<b>Resultados Acumulados M\$</b>	<b>Total M\$</b>
<b>Saldo al 01.01.2011</b>	119.196	40.590	48.212	207.998
<b>Dividendos Provisorios</b>			(312.000)	(312.000)
<b>Utilidad ejercicio Año 2011</b>	0	0	363.389	363389
<b>Saldo al 31.12.2011</b>	119.196	40.590	99.601	259.387

## **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 2011, 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	
• Recibido de público en general por operación pública en el año 2011.	M\$	651.380
• (Menos) Gastos y costos reales cancelados durante el año 2011 incluidas las depreciaciones del Activo Fijo.	M\$	(276.776)
Superávit o (Déficit) operacional año 2011.	M\$	374.604
• Más o (Menos) Ingresos no operacionales, Neto	M\$	13.885
• Más o (Menos) Gastos financieros.	M\$	(4.472)
• Utilidad antes de Impuesto a la Renta.	M\$	384.017
• (Menos): Impuesto a la Renta	M\$	( 20.628)
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO AL 31.12.2011</b>	<b>M\$</b>	<b>363.389</b>

Estas utilidades deben sumarse a las utilidades acumuladas de M\$ 48.212 y restarse los Dividendos Provisorios cancelados en el ejercicio por M\$ (312.000) actualizado con lo cual, estas utilidades quedarán reducidas a M\$ 99.601, 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.

### **POLITICAS DE INVERSION Y FINANCIAMIENTO**

Dada la nueva forma de explotación del edificio, 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.

## POLITICAS DE DIVIDENDOS

El Directorio de la Sociedad, considerando las excedentes financieros, tributarios y operacionales recibidos durante el ejercicio 2011, aprobó el reparto de 2 Dividendos Provisorios, los cuales totalizaron la suma de M\$ 312.000, actualizado al 31 de Diciembre de 2011.

Corresponde a la Junta de Accionistas aprobar definitivamente dichos repartos.

## JUICIO POR ACCIDENTE EN ASCENSOR DEL EDIFICIO

En relación con el juicio de responsabilidad civil (Rol 13605-2008), relacionado con el accidente en el ascensor del edificio, vigente en el 27 Juzgado Civil de Santiago, caratulado: SEPULVEDA MANTEROLA JAVIERA con INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A. y SERMA LTDA., los abogados de la sociedad, informan que "Por Resolución dictada el 18 de Noviembre de 2008, el estado procesal de dicha causa, fue suspendido por encontrarse pendiente un juicio penal entre la demandante y SERMA LTDA., hasta la terminación de dicha causa con sentencia definitiva".

Por ende, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros, no se puede efectuar una estimación que afecte el resultado, atendiendo a que el juicio se encuentra en tramitación.

## SITUACION LABORAL

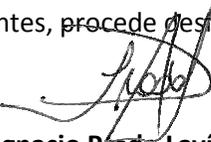
Durante el ejercicio la Administración mantuvo cordiales relaciones con el personal que trabaja en el Edificio, cumpliendo cabalmente con todas sus obligaciones laborales y previsionales.

## DESIGNACION DEL DIRECTORIO

Procede en esta oportunidad elegir ó reelegir al Directorio, ya que el actual cumple con el tiempo definido por los estatutos.

## AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

Conforme a las disposiciones legales vigentes, procede designar Auditores Externos Independientes.



**Ignacio Prado Lavín**  
Presidente



**Alejandro Von Teuber Viveros**  
Director



**Cristian Hoyl Moreno**  
Director



**Fernando Ovalle Bravo**  
Vicepresidente



**Alejandro García Bruce**  
Director

Los antecedentes contenidos en la Memoria Anual 2011 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.**
-

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

<b>ACTIVOS</b>	<b>Número Nota</b>	<b>31-12-2011 M\$</b>	<b>31-12-2010 M\$</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	7	170.358	93.071
Otros activos no financieros corrientes		347	3.259
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	11.364	10.182
Activos por impuestos corrientes		0	1.011
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>182.069</b>	<b>107.523</b>
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Activos intangibles distintos de plusvalía		3.150	4.200
Propiedad, planta y equipo	10	81.393	90.673
Propiedad de inversión	12	85.430	88.575
Activos por Impuestos Diferidos	13	2.086	902
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>172.059</b>	<b>184.350</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>354.128</b>	<b>291.873</b>

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>Número Nota</b>	<b>31-12-2011 M\$</b>	<b>31-12-2010 M\$</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros corrientes	13	21.308	19.391
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	26.533	25.483
Pasivo por impuestos corrientes	12	18.157	-
Otros pasivos no financieros corrientes	16	10.025	4.640
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>76.023</b>	<b>49.514</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros, no corriente	13	5.661	26.970
Pasivos por Impuestos Diferidos	12	6.811	7.392
Provisiones por benef. a los empleados, no cte.	15	6.246	-
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>18.718</b>	<b>34.362</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>94.741</b>	<b>83.876</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital emitido	17	119.196	119.196
Otras reservas		40.590	40.590
Ganancias acumuladas		99.601	48.211
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>259.387</b>	<b>207.997</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>354.128</b>	<b>291.873</b>

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO**  
Al 31 de Diciembre e de 2011 y 2010

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO	Capital Emitido M\$	Otras Reservas M\$	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas M\$	Patrimonio Total M\$
<b>Saldo inicial periodo actual 01/01/2011</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>48.212</b>	<b>207.998</b>
Capital inicial periodo actual 01/01/2011				
<b>Saldo inicial reexpresado</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>48.212</b>	<b>207.998</b>
<b>Cambios</b>				
Ganancia	-	-	363.389	363.389
Dividendos	-	-	(312.000)	(312.000)
<b>Cambios en patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51.389</b>	<b>51.389</b>
<b>Saldo final periodo 31/12/2011</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>99.601</b>	<b>259.387</b>
<b>Saldo Inicial Periodo Actual 01/01/2010</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>37.654</b>	<b>197.440</b>
Capital inicial periodo actual 01/01/2010				
<b>Saldo inicial reexpresado</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>37.654</b>	<b>197.440</b>
<b>Cambios</b>				
Ganancias	-	-	244.557	244.557
Dividendos	-	-	(234.000)	(234.000)
Actualización del Capital				
<b>Cambios en patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.557</b>	<b>10.557</b>
<b>Saldo final periodo 31/12/2010</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>48.211</b>	<b>207.997</b>



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

---

**CONTENIDO**

- ESTADO DE RESULTADO.
-

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN**  
 Correspondiente al ejercicio terminado al 31 Diciembre de 2011 y 2010.

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN	Nº	ACUMULADO		TRIMESTRE	
		31/12/2011	31/12/2010	01/10/2011 31/12/2011	01/10/2010 30/12/2010
		Nota	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	19	651.380	517.862	175.599	145.750
Costo de ventas	20	(201.091)	(190.276)	(51.250)	(60.508)
Gasto de administración	21	(75.685)	(77.221)	(15.629)	(21.674)
<b>Ganancia Bruta</b>		<b>374.604</b>	<b>250.365</b>	<b>108.720</b>	<b>63.568</b>
Otros ingresos, por función	19	8.349	4.577	3.221	4.577
Ingresos financieros		5.536	1.175	(79)	(2.931)
Gasto financiero		(4.472)	(6.203)	(701)	(1.220)
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto</b>		<b>384.017</b>	<b>249.914</b>	<b>111.161</b>	<b>63.994</b>
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	12	(20.628)	(5.357)	(4.884)	(2.081)
Ganancia (pérdida) de actividades continuadas		363.389	244.557	106.277	61.913
<b>Ganancia (Pérdida)</b>		<b>363.389</b>	<b>244.557</b>	<b>106.277</b>	<b>61.913</b>
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		363.389	244.557	106.277	61.193
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no Controladoras		-	-	-	-
<b>Ganancias (pérdidas)</b>		<b>363.389</b>	<b>244.557</b>	<b>106.277</b>	<b>61.913</b>
<b>Ganancia por acción</b>					
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuas	18	279,53	188,12	81,75	47,62
<b>Ganancias (pérdidas) básicas por acción</b>		<b>279,53</b>	<b>188,12</b>	<b>81,75</b>	<b>47,62</b>
Ganancia por acción diluidas		-	-	-	-
Ganancia (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		-	-	-	-
<b>Ganancia (pérdida) diluida por acción</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
 Correspondiente al ejercicio terminado al 31 Diciembre de 2011 Y 2010

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	01/01/2011 31/12/2011	01/01/2010 31/12/2010	01/10/2011 31/12/2011	01/10/2010 31/12/2010
	M\$	M\$		
<b>Ganancia ( pérdida)</b>	<b>363.389</b>	<b>244.557</b>	<b>106.277</b>	<b>61.913</b>
<b>Resultado integral atribuible a:</b>				
Ganancia (pérdida) integral, atribuible a los propietarios de la controladora	363.389	244.557	106.277	61.913
Ganancia (pérdida) integral atribuible a participaciones no Controladas	-	-	-	-
<b>Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras</b>	<b>363.389</b>	<b>244.557</b>	<b>106.277</b>	<b>61.913</b>



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

---

**CONTENIDO**

- ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.
-

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO**  
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

<b>ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO</b>	<b>Número Nota</b>	<b>31-12-2011 M\$</b>	<b>31-12-2010 M\$</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		779.293	617.586
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(219.824)	(191.013)
Pagos a y por cuenta de los empleados		( 86.236)	(87.524)
Otros Pagos por actividades de operación		( 63.873)	(51.398)
<b>Flujos de efectivo por (utilizados en) operaciones</b>		<b>409.360</b>	<b>287.651</b>
Intereses pagados		(4472)	(6.203)
Intereses recibidos		5.536	1.175
Otros ingresos		8.340	-
<b>Flujos de efectivo por (utilizados en) otras actividades de operación</b>		<b>9.404</b>	<b>( 5.028)</b>
<b>Flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b>418.764</b>	<b>282.623</b>
Compra de propiedades, planta y equipo		(29.477)	(37.687)
Compras de activos intangibles		-	(4.200)
Anticipo de efectivos y préstamos concedidos a terceros		-	-
<b>Flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<b>(29.477)</b>	<b>(41.887)</b>
Importe procedentes de préstamos a corto plazo		-	(3.303)
Pagos de préstamos		-	-
Dividendos pagados	17	(312.000)	(234.000)
<b>Flujos de efectivo de (utilizados en) actividades de financiación</b>		<b>(312.000)</b>	<b>(237.303)</b>
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes al efectivo		77.287	3.433
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>6</b>	<b>93.071</b>	<b>89.638</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del ejercicio</b>	<b>6</b>	<b>170.358</b>	<b>93.071</b>



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

---

**CONTENIDO**

- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.
-

## INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A., fue constituida como sociedad limitada, mediante Escritura Pública con fecha 16 de junio de 1972, ante el Notario de Santiago, Alfredo Astaburuaga Gálvez. Con fecha 18 de mayo de 1979, se modificó el tipo de sociedad y nombre de la misma, transformándose en Sociedad Anónima Abierta y denominándose "Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A.", encontrándose inscrita en el registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el N°0118 de fecha 19 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 2011, el capital accionario de la sociedad, dividido en 1.300 de acciones suscritas y pagadas, estaba distribuido entre 371 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 2011.

Nº	Nombre	Número de acciones suscritas y pagadas	% de propiedad
1	Inversiones Tres Marías S.A.	87	6,69%
2	Viveros Vargas, Marcela	78	6,00%
3	Inmobiliaria Costanova Ltda.	75	5,77%
4	Von Teuber Lizana Mauricio	69	5,31%
5	Inversiones Von Teuber Viveros Ltda.	67	5,15%
6	Larrain Vial S.A. Corredora de Bolsa	51	3,92%
7	Prado Lavín, Ignacio	42	3,23%
8	Lavín Sotomayor, María del Pilar	35	2,69%
9	Valenzuela Alcalde M. Hortencia	34	2,62%
10	Colli Pey, Mara	24	1,85%
11	Inversiones LM Ltda.	24	1,85%
12	Zamora Oliva Raúl Fernando	21	1,62%

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de Diciembre de 2011 Y 2010

Declaramos que la sociedad no tiene controlador.

**Directorio**

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

**Ejecutivos**

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

Gerente General, Sr. Carlos Blanco Plummer, Rut: 7.015.434-K. Empresario.

Contador General, Sr. Luis Alberto Ferrier Jordán.

Encargado de Operaciones, Sr. Bernardo Arrieta Espinoza.

Encargado de Acciones, Sra. Alejandra San Martin.

Encargada de Contabilidad, Sra. Mirta Pereira Cancino.

**Personal**

El personal que trabaja en Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A. es de 15 personas en el periodo 2011, los cuales se desglosan de la siguiente manera:

Administración	4 personas
Cajeras	2 personas
Vigilantes	6 personas
Nochero	1 persona
Aseadores	2 personas

**Total**                      **15 personas**

**Asesor legal**

- Sr. Eduardo Urrejola Montenegro

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de Diciembre de 2011 Y 2010

**2. BASES DE PRESENTACIÓN Y MARCO REGULATORIO**

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

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

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

Los estados financieros se presentan en miles de pesos chilenos y se han preparado a partir de los registros contables de Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A., presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de acuerdo a la convención del costo histórico, para Propiedades, Plantas y Equipos, utilizando dicho valor como costo histórico inicial (NIIF 1). Dicha normativa (NIIF) ha sido aprobada e impulsada por la Superintendencia de Valores y Seguros, para ser adoptada por las sociedades inscritas en el Registro de Valores, en oficio circular N°368 del 16 de Octubre de 2006.

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

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

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

Estos Estados Financieros de Inmobiliaria Central de Estacionamiento Agustinas S.A. Han sido aprobado por su Directorio en sesión celebrada el 26 Marzo de 2012. 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 2011 y 2010.

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
 Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

**b) Moneda funcional**

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

**c) Nuevos pronunciamientos contables**

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

<b>Enmiendas a NIIFs</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIC 24, Revelación de Partes Relacionadas.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011.
NIC 32, Clasificación de derechos de Emisión.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de febrero de 2010.
Mejoras a NIIFs Mayo 2010 – colección de enmiendas a siete Normas Internacionales de Información Financiera.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011.

<b>Nuevas Interpretaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
CINIIF 19, Extinción de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2010.

<b>Enmiendas a Interpretaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
CINIIF 14, El límite sobre un activo por beneficios definidos, requerimientos mínimos de fondeo y su interacción.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

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

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

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIFF 9, Instrumentos Financieros.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIFF 10, Estados Financieros Consolidado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.
NIFF 11, Acuerdos Conjuntos.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.
NIFF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.
NIFF 13, Mediciones de Valor Razonable.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.

<b>Enmiendas a NIIFs</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIC 1, Presentación de Estados Financieros – Presentación Componentes de Otros Resultados Integrales.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2012.
NIC 12, Impuestos diferidos – Recuperación del Activo Subyacente.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2012.
NIC 19, Beneficios a los empleados (2011)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.
NIIF1 (Revisada), Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – (i)Eliminación de Fechas Fijadas para Adoptadores por Primera Vez – (ii)Hiperinflación Severa.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2011.
NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones – Revelaciones – Transferencias de Activos Financieros.	Períodos anuales o iniciados en o después del 1 de julio de 2011.
<b>NUEVAS INTERPRETACIONES</b>	<b>Fecha de Aplicación Obligatoria</b>
CINIIF 20, Costo de desbroce en la Fase de Producción de una Mina de Superficie	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.

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

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

**3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

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

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

**b) Compensación de saldos y transacciones.**

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

**c) Propiedades, plantas y equipos.**

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

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

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

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

## INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

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:

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

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

#### d) **Propiedades de inversión.**

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

Inicialmente son valorizados a su costo de adquisición, que incluye el precio de adquisición más los gastos incurridos que sean asignables directamente. Posteriormente se valorizan a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y las eventuales provisiones acumuladas por deterioro de su valor.

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

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

- **Depreciación.**

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

<u>Grupo de activos</u>	<u>Años de Vida útil estimada</u>
Construcciones e infraestructura	20 a 70
Instalaciones	4 a 5

e) **Activos intangibles.**

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

f) **Deterioro del Valor de Activos.**

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

g) **Gastos de investigación y desarrollo.**

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

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

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

**h) Costos por intereses.**

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

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

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

**i) Activos financieros.**

La sociedad no tiene activos financieros de esta categoría, pero de existir se clasificarán de acuerdo a los criterios establecidos en la NIC 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.

**j) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.**

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

**k) Efectivo y equivalentes al efectivo.**

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

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

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

**l) Capital social.**

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

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

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

**m) Proveedores.**

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

**n) Obligaciones con bancos e instituciones financieras.**

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

**o) Otros Pasivos no financieros corrientes.**

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

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

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

**p) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.**

i) Impuesto a la Renta:

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

ii) Impuesto Diferido

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

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

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

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

iii) Impuesto a la Venta

Los ingresos, gastos y activos son reconocidos netos del monto de impuesto a la venta, el monto neto de Impuesto a la Venta recuperable de, o pagadero a la autoridad tributaria está incluido como parte de las cuentas por cobrar o por pagar en el estado de situación financiera.

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

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

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

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

**r) Provisiones.**

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

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

**s) Reconocimiento de ingresos.**

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

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

i) Ventas de servicios

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

ii) Ingresos y gastos financieros

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

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

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

iii) Ingresos por dividendos

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

**t) Arrendamientos financieros.**

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

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

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

**u) Distribución de dividendos.**

De acuerdo a las políticas establecidas por la sociedad, la distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales de éstas, en el ejercicio que son aprobadas por sus accionistas.

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

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

**w) Medio ambiente.**

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

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

**4. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

**a) Riesgo de créditos.**

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

**b) Riesgo de liquidez.**

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

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

**c) Riesgo de mercado.**

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

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

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

**5. ESTIMACIÓN Y CRITERIOS CONTABLES**

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

Los resultados actuales podrían diferir dependiendo de las estimaciones realizadas.

Determinadas estimaciones contables son consideradas críticas si:

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

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

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

**6. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE**

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

La composición del efectivo y equivalente al efectivo al 31 de Diciembre de 2011, al 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

<b>Detalle</b>	<b>31.12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Efectivo en caja (fondos fijos)	2.375	2.375
Saldos mantenidos en cuentas corrientes bancarias	12.116	7.658
Inversión de excedentes en fondos mutuos	155.867	83.038
<b>Saldos</b>	<b>170.358</b>	<b>93.071</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, 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 al 31 de Diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

Al 31 de Diciembre de 2011:

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

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
 Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

Al 31 de Diciembre de 2010

Entidad	Moneda de Origen	Cantidad de cuotas al cierre	Valor Cuota al cierre \$	Capital Moneda Local M\$	Intereses devengados moneda local M\$	Saldo al 31/12/2010 M\$
Banchile Inversiones	Pesos Chilenos.	70.638,36	1.175,5367	83.038	-	83.038
<b>Total</b>		-	-	<b>83.038</b>	-	<b>83.038</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 al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010, clasificado por monedas es el siguiente:

Moneda de Origen	31-12-2011 M\$	31-12-2010 M\$
Peso Chileno	170.358	93.071
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>170.3582</b>	<b>93.071</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 2011, 31 de diciembre de 2010, la Sociedad no presenta saldos de efectivo significativos con algún tipo de restricción.

**7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

La composición de este rubro en el periodo al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 es la siguiente:

Rubro	31.12-2011 M\$	31-12-2010 M\$
Deudores por venta	11.364	10.182
<b>Total Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar</b>	<b>11.364</b>	<b>10.182</b>

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

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

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

**8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

La sociedad no cuenta con transacciones con empresas relacionadas, de existir, transacciones con empresas relacionadas serán de pago/cobro inmediato ó a 30 días, y no estarán sujetas a condiciones especiales. Al 31 de Diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010, no existen saldos entre partes relacionadas, razón por la cual no se ha constituido una provisión de deterioro.

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

**a) Directorio y Gerencia de la Sociedad.**

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

**a.1) Remuneración del Directorio.**

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 29 de abril de 2011 fijó una participación del 5% de las utilidades antes de impuesto para el ejercicio 2011.

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

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

Las remuneraciones del Directorio pagadas durante el ejercicio 2011 ascienden a M\$12.356 de las utilidades. Correspondiendo a cada Director M\$ 2.471, por asistencia a las sesiones del directorio.

El detalle de los montos pagados por el período terminado al 31 de Diciembre de 2011, 31 de Diciembre de 2010, es el siguiente:

<b>Concepto</b>	<b>31-12-11</b>	<b>31-12-10</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Directorio	12.356	9.155
<b>Total</b>	<b>12.356</b>	<b>9.155</b>

**a.2) Remuneración del Equipo Gerencial.**

Las remuneraciones con cargo a resultados al Equipo Gerencial clave de la Sociedad asciende a M\$ 13.256, por el periodo terminado al 31 de Diciembre de 2011 (M\$ 13.215 al 31 de Diciembre de 2010).

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
 Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

**9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS**

- a) La Composición por clase de Propiedad, planta y equipo al cierre de cada ejercicio a valores netos y brutos es la siguiente:

<b>Propiedad, Planta y Equipos Neto</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Maquinarias	7.487	3.006
Sist. de Control y Gestión de estac. en arrendamiento	69.777	80.942
Muebles y útiles	952	806
Otros activos fijos	3.177	5.919
<b>Total Propiedad, planta y equipo, neto</b>	<b>81.393</b>	<b>90.673</b>

<b>Propiedad, Planta y Equipos bruto</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Maquinarias	99.439	90.602
Sist. de Control y Gestión de estac. en arrendamiento	111.473	111.473
Muebles y útiles	16.528	15.833
Otros activos fijos	16.680	16.126
<b>Total Propiedad, planta y equipo, bruto</b>	<b>244.120</b>	<b>234.034</b>

- b) La Depreciación acumulada por clase de Propiedad, Planta y Equipos al 31 de Diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 es la siguiente:

<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Maquinarias	91.952	87.596
Sist. de Control y Gestión de estac. en arrendamiento	41.696	30.531
Muebles y útiles	15.576	15.027
Otros activos fijos	13.503	10.207
<b>Total Depreciación Acumulada</b>	<b>162.727</b>	<b>143.361</b>

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

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

- c) El movimiento del rubro Propiedad, planta y equipos al 31 de Diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

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

Detalle	Maquinarias	Sistema de	Muebles y útiles	Otros Activos fijos	Total activos
		control Gestión Estac.			
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01-01-2010	90.602	98.730	15.833	13.598	218.763
Adiciones	-	12.742	-	2.529	15.271
(Menos) Depreciación Acumulada	(87.596)	(30.530)	(15.027)	(10.208)	(143.361)
<b>Saldo final 31-12-2010</b>	<b>3.006</b>	<b>80.942</b>	<b>806</b>	<b>5.919</b>	<b>90.673</b>

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

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

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

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

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
 Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

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

**11. PROPIEDAD DE INVERSIÓN**

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

<b>Propiedades de inversión neto</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Terreno	20.842	20.842
Construcciones	64.017	66.567
Instalaciones	571	1.166
<b>Total Propiedades de inversión</b>	<b>85.430</b>	<b>88.575</b>
<b>Propiedades de inversión Bruto</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Terreno	20.842	20.842
Construcciones	132.674	132.674
Instalaciones	22.422	22.422
<b>Total Propiedades de inversión Bruto</b>	<b>175.938</b>	<b>175.938</b>

La depreciación acumulada por clase de Propiedades de inversión al 31 de Diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

<b>Depreciación acumulada</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Terreno	-	-
Construcciones	68.657	66.107
Instalaciones	21.851	21.256
<b>Total depreciación acumulada</b>	<b>90.508</b>	<b>87.363</b>

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

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
 Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

**12. IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS**

**a) Impuesto a la Renta.**

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

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Impuesto corriente	85.961	42.485
(Menos) Crédito Contribuciones	(63.568)	-42.485
<b>(Impuesto Corriente, neto de contribuciones)</b>	<b>22.393</b>	
(Menos) Pagos Provisiones Mensuales	(4.236)	-
<b>Total pasivo por impuesto corriente, neto</b>	<b>18.157</b>	<b>-</b>

**b) Gasto devengado contable por Impuesto renta**

El gasto devengado de impuesto renta por el periodo al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>(Gasto) Ingreso por impuesto diferidos a las ganancias</b>		
(Gasto) Tributario Corriente	(22.393)	0
Ingreso (Gasto) por impuestos diferidos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	1.765	(5.357)
Beneficio tributario por pérdidas tributarias	-	-
<b>Total (Gasto) Ingreso por impuestos diferidos, netos</b>	<b>1.765</b>	<b>(5.357)</b>
<b>Total (Gasto) Ingreso por impuestos a las ganancias</b>	<b>(20.628)</b>	<b>(5.357)</b>

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
 Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

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

	31-12-2011		31-12-2010	
	Base imponible M\$	Tasa de Impuesto 20% M\$	Base imponible M\$	Tasa de Impuesto 17% M\$
Utilidad antes de impuestos	384.017	(76.803)	249.914	(42.485)
Efecto Impositivo de Contrib		62.648		42.485
Otros Incrementos (decremento)		( 6.473)		
<b>Total gasto de impuesto utiliz. Tasa efectiva:</b>		<b>(20.628)</b>		<b>0</b>
<b>Gasto tributario corriente</b>				
Impuesto renta calculado		(22.393)		-
Efecto activo/pasivo Impto. Diferido		1.765		( 5.357)
<b>Total (Gasto) Ingreso Tributario Corriente</b>		<b>(20.628)</b>		<b>( 5.357)</b>
<b>Tasa impositiva efectiva</b>		<b>4,8%</b>		<b>2,14%</b>

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

Con fecha 30 de junio de 2010, la Cámara Alta del Congreso de la República de Chile aprobó la Ley N° 20455 para la Reconstrucción Nacional. Dicha Ley establece un aumento de la tasa de impuesto a la renta para los años comerciales 2011 y 2012 (a un 20% y 18,5% respectivamente).

c) **Impuestos Diferidos.**

i) **Activos por impuestos diferidos reconocidos, relativos a:**

	31-12-2011	31-12-2010
	M\$	M\$
Provisión de Vacaciones	931	902
Provisión de Indemnizac. por años de servicios	1.155	0
<b>Total Activos por Impuestos Diferidos</b>	<b>2.086</b>	<b>902</b>

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
 Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

**ii) Pasivos por Impuestos Diferidos reconocidos, relativos a:**

	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Activos en arrendamiento financiero	6.811	7.392
<b>Total Pasivos por Impuestos Diferidos</b>	<b>6.811</b>	<b>7.392</b>

**d) Saldo de Impuestos Diferidos**

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

<b>Movimientos en activos por impuestos diferidos (presentación)</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>M\$</b>
Saldos al 01 de enero de 2011	902
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	1.184
<b>Saldo final activo por impuesto diferidos</b>	<b>2.086</b>

<b>Movimientos en pasivos por impuestos diferidos (presentación)</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>M\$</b>
Saldos al 01 de enero de 2011	7.392
Incremento (decremento) en pasivo por impuestos diferidos	(581)
<b>Saldo final pasivo por impuesto diferidos</b>	<b>6.811</b>

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
 Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

**13. ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

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

	31-12-2011	31-12-2010
	M\$	M\$
Sistema de Control y Gestión de estacionamiento en arrendamiento	69.777	80.942
<b>Total neto</b>	<b>69.777</b>	<b>80.942</b>

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

**Al 31 de diciembre de 2011:**

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

**Al 31 de diciembre de 2010**

	Tasa Efectiva	Moneda	Tipo de amortización	Pagos mínimos futuros de arrendamiento	Interés	Valor Actual de pagos mínimos futuros de arrendamiento
				M\$	M\$	M\$
Menos de un año	0,79%	CLP	Mensual	22.951	(3.560)	19.391
Más de un año	0,79%	CLP	Mensual	28.689	(1.719)	26.970
<b>Totales</b>				<b>51.640</b>	<b>(5.279)</b>	<b>46.361</b>

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

**14. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

El detalle de este rubro al 31 de Diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

<b>Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corriente</b>	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Acreeedores comerciales	4.376	2.472
Otras cuentas por pagar	4.347	4.307
Provisión de Vacaciones	5.033	4.505
Retenciones	2.464	5.412
Iva Debito Fiscal	10.313	8.787
<b>Total</b>	<b>26.533</b>	<b>25.483</b>

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

**15.- PROVISIONES**

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

La Sociedad en sesión de Directorio N°300 de fecha 07 de marzo de 2011, acordó mantener un fondo por conceptos de provisión por Años de Servicios, voluntaria, el cual asciende al 31 de Diciembre de 2011 a M\$ 6.246.-

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

**16. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES**

Corresponde a ingresos percibidos por anticipados por servicio de arriendo de espacio físico a Telefónica Móvil de Chile S.A. y Claro Chile S.A.

La composición de saldo de este rubro es la siguiente, al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ingresos percibidos por anticipados	10.025	4.640
<b>Saldo final</b>	<b>10.025</b>	<b>4.640</b>

**17. PATRIMONIO NETO**

**Capital social**

El capital social suscrito al 31 de Diciembre de 2011 y 31 de diciembre 2010, está representado por 1.300 acciones correspondientes a M\$ 119.196 cada una 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.

**b) Dividendos distribuidos:**

Con fecha 31 de mayo de 2010, en Sesión de Directorio N° 292 se aprobó el Dividendo Provisorio N° 3, autorizando pagar M\$ 80 por acción, totalizando M\$104.000. Este dividendo se canceló en julio de 2010.

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
 Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

Con fecha 08 de noviembre de 2010 en sesión de Directorio N° 298, se acuerda distribuir el Dividendo provisorio N° 4 por un total de M\$ 130.000, correspondiente a M\$100 por cada acción, cancelado el 17 de diciembre de 2010.

En Junta de Accionistas de fecha 27 de Abril de 2011 se aprobaron Dividendos definitivos que cubrió totalmente los dividendos provisorios de M\$234.000.

Con fecha 13 de junio de 2011, en sesión de Directorio N° 303, se acuerda distribuir el Dividendo provisorio N° 5 por un total de M\$ 143.000, correspondiente a M\$110 por acción, cancelado el 15 de julio de 2011.

Con fecha 14 noviembre de 2011, en sesión de Directorio n° 309, se acuerda distribuir el Dividendo Provisorio N° 6 por un total de M\$169.000, correspondiente a M\$130 por acción, cancelado el 15 de Diciembre de 2011

**18.- GANANCIAS POR ACCIÓN**

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

<b>Detalle</b>	<b>01-01-11 31-12-11 M\$</b>	<b>01-01-10 31-12-10 M\$</b>	<b>01-10-11 31-12-11 M\$</b>	<b>01-10-10 31-12-10 M\$</b>
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el Patrimonio neto de la controladora.	<b>363.389</b>	<b>244.557</b>	<b>106.277</b>	<b>61.913</b>
<b>Resultados disponible para accionistas comunes, básicos</b>	<b>363.389</b>	<b>244.557</b>	<b>106.277</b>	<b>61.913</b>
Promedio ponderado de número de acciones, básico	1.300	1.300	1.300	1.300
<b>Ganancias por acción (en pesos)</b>	<b>279,53</b>	<b>188,12</b>	<b>81,75</b>	<b>47,62</b>

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

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
 Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

**19.- INGRESOS**

Los ingresos de la Sociedad son los siguientes:

<b>Servicio</b>	<b>01-01-11</b>	<b>01-01-10</b>	<b>01-10-11</b>	<b>01-10-10</b>
	<b>31-12-11</b>	<b>31-12-10</b>	<b>31-12-11</b>	<b>31-12-10</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Ingresos ordinarios:</b>				
Arriendo estacionamiento horaria	348.640	269.952	95.871	84.350
Arriendo estacionamiento mensual	301.509	246.960	79.639	61.315
Cuota gasto común	1.231	950	89	85
<b>Total</b>	<b>651.380</b>	<b>517.862</b>	<b>175.599</b>	<b>145.750</b>
<b>Otras Ganancias:</b>				
Ingresos por arriendo espacio para instalación de equipos a empresas de telecomunicaciones	8.349	4.577	3.221	4.577
<b>Total</b>	<b>8.349</b>	<b>4.577</b>	<b>3.221</b>	<b>4.577</b>

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

**20.- COSTO DE VENTAS**

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

<b>Conceptos</b>	<b>01-01-11</b>	<b>01-01-10</b>	<b>01-10-11</b>	<b>01-10-10</b>
	<b>31-12-11</b>	<b>31-12-10</b>	<b>31-12-11</b>	<b>31-12-10</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Remuneraciones	30.616	30.295	7.890	7.647
Deprec. Activo Fijo y Amortización	23.560	23.698	5.779	8.587
Bonos (Colación, Movilización.)	12.573	15.592	3.849	4.559
Agua Potable	885	0	174	0
Aserrín, Gas, Parafina	787	0	170	0
Teléfono, Internet	926	0	240	0
Sistema, Elementos Seguridad	618	0	215	0
Publicidad	3.653	4.621	1.192	4.038
Gratificación	8.245	8.188	2.052	2.075
Indemnización y Desahucio	7.497	3.725	2.154	1.290
Mantenimiento Edificio , Ascensor	9.026	15.073	672	7.898
Seguro Edificio	7.841	5.251	2.497	537
Honorarios	2.214	1.306	1.650	298
Rep. y mantenimiento Máq. Electr.	9.174	6.338	2.068	2.036
Mant. y Reparación Infraestructura	233	4.334	215	2.137
Movilización	1.028	1.015	280	209
Ropa Trabajo, Zapato seguridad	1.806	1.460	277	833
Leyes Sociales	953	797	293	210
Útiles de Aseo, Lavado	1.144	1.084	389	359
Seguro cesantía	775	773	190	210
Asesorías Profesionales	-	1.777	0	277
Contrib. Bienes Raíces	62.648	50.428	15.832	12.713
Energía Eléctrica	12.467	11.949	3.172	3.292
Otros	2.422	2.572	0	1.303
<b>Total Costos</b>	<b>201.091</b>	<b>190.276</b>	<b>51.250</b>	<b>60.508</b>

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
 Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

**21.- GASTOS**

Conceptos	01-01-11	01-01-10	01-10-11	01-10-10
	31-12-11	31-12-10	31-12-11	31-12-10
	M\$	M\$	M\$	M\$
Remuneraciones	24.648	26.484	6.197	6.685
Bonos (Colación, Movilización)	4.492	1.981	813	579
Honorarios	7.977	4.676	1.204	1.067
Participación Directorio	12.356	9.155	0	0
Gratificación	3.363	3.202	865	811
Gtos. Sociedad Anónima Abierta	10.370	14.705	3.229	7.070
Cartero y Franqueos	641	0	239	0
Legales, Judiciales, Notaría	3.363	0	941	0
Patente Municipal	1.175	970	0	0
Leyes Sociales	452	252	153	67
Varios no Clas. Extraordinarios	2.000	4.007	515	1.078
Seguro cesantía	119	41	31	11
Donaciones	180	0	45	0
Trab. Imprenta, Oficina	4.549	3.348	1.397	1.397
Indemnizac. Y Desahucio	0	8.400	0	2.909
<b>Total Gastos</b>	<b>75.685</b>	<b>77.221</b>	<b>15.629</b>	<b>21.674</b>

**22. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES**

En relación con el juicio (Ro: 13605-2008) relacionado con el accidente en el ascensor del edificio, vigente en el 27 Juzgado Civil de Santiago, caratulado:

SEPULVEDA MATEROLA JAVIERA CON INMOB. CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A. Y SERMA LTDA., los abogados de Inmobiliaria Agustinas S.A. manifestaron lo siguiente:

Por resolución dictada el 18 de Noviembre de 2008, el estado procesal de dicha causa fue suspendida por encontrarse pendiente un juicio penal entre la demandante y Serma Ltda., hasta la terminación de dicha causa con sentencia definitiva

Por ende, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros, no se puede efectuar una estimación que afecte el resultado, atendido a que el juicio se encuentra en tramitación

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

**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 al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, la sociedad no presenta desembolsos por este concepto.

**25. UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE**

La administración de la Sociedad estableció como política general que la utilidad líquida a ser distribuida para efectos de pago de dividendo se determinará en base a la utilidad efectivamente realizada, esto es la utilidad líquida a considerar para el cálculo del dividendo mínimo obligatorio, se excluirán de los resultados del ejercicio los resultados no realizados de variaciones relevantes del valor razonable de los activos y pasivos, los que serán informados una vez determinados y explicitados los ajustes correspondientes. Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 la sociedad no presenta este tipo de resultados.

**26. HECHOS POSTERIORES**

Entre el 31 de Diciembre de 2011 y el 26 de Marzo de 2012, fecha en que la administración autorizó los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten, en forma significativa, la interpretación de los presentes estados financieros interinos.

---

  
**Luis Ferrier Jordán**  
Contador

  
**Carlos Blanco Plummer**  
Gerente General



**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** : 01-01-2011 AL 31-12-2011  
**Tipo de Balance** : INDIVIDUAL

**ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES**

**Al 31 de Diciembre de 2011**

(Valores expresados en miles de pesos)

**1. BALANCE GENERAL INDIVIDUAL**

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de Diciembre de 2011 y 31 de Diciembre de 2010 son los siguientes en M\$

	31/12/2011	31/12/2010	VARIACION	
			M\$	%
Activos Corrientes	182.069	107.523	74.546	69,3
Activos no Corrientes	172.059	184.350	-12.291	-6,7
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>354.128</b>	<b>291.873</b>	<b>62.255</b>	<b>21,3</b>
Deuda financiera corto plazo	21.308	19.391	1.917	9,9
Otros pasivos corrientes	54.715	30.123	24.592	81,6
Deuda financiera largo plazo	5.661	26.970	-21.309	-79,0
Otros pasivo no corriente	13.057	7.392	5.665	76,6
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>94.741</b>	<b>83.876</b>	<b>10.869</b>	<b>12,9</b>
INTERES MINORITARIO				
<b>PATRIMONIO</b>	<b>259.387</b>	<b>207.997</b>	<b>51.390</b>	<b>24,7</b>

A Diciembre de 2011 los activos corrientes individuales aumentaron en 69,3% en relación a los existentes al 31 de Diciembre de 2010. En esta variación destacan principalmente el aumento en efectivo y equivalentes al efectivo, asociado a la generación de caja producto de la propia operación de la sociedad, lo que se ha traducido en un aumento de los depósitos en fondos mutuos renta fija, principalmente.

Los activos no corrientes al 31 de Diciembre de 2011, son menores en un 6,7% a los registrados al cierre del balance Al 31 de Diciembre de 2010. La disminución se asocia en parte a la depreciación de los bienes del activo fijo.

Los pasivos corrientes aumentaron en un 91,5% producto fundamentalmente del incremento de préstamos que devengan intereses y en acreedores comerciales, otras cuentas por pagar.

Por su parte, los pasivos no corrientes disminuyeron en un 2,4% por un menor nivel de endeudamiento de largo plazo generado en la rebaja de deuda contrato de Leasing.

A su vez, el patrimonio de la Sociedad aumentó respecto del ejercicio año 2010 en un 24,7%, como resultado de las mayores utilidades registradas durante el actual periodo que ascienden a M\$363.389 y disminución de dividendo provisorio por pagar M\$312.000.-

Los principales indicadores financieros del balance individual relativos a liquidez, en endeudamiento y actividad son los siguientes:

INDICADORES	PERIODOS	
	31/12/2011	31/12/2010
<b>Liquidez</b>		
Corriente	2,40	2,17
Acida (1)	2,40	2,17
<b>Endeudamiento</b>		
Deuda corto plazo(corriente)/deuda total	80,24	59,03
Deuda largo plazo(no corriente)/deuda total	19,76	40,97
Razón de endeudamiento (2)	0,4	0,4
Cobertura gastos financieros (3)	86,87	41,3

- (1) Corresponde al total de activos corrientes, menos los inventarios y menos los gastos pagados por anticipado, dividido por el pasivo corriente.
- (2) Corresponde al total de los pasivos, divididos por la suma del patrimonio más el interés minoritario.
- (3) Corresponde al resultado antes de impuestos e intereses, divididos por los gastos financieros.

La cobertura de gastos financieros presenta una fuerte alza, debido a la mayor utilidad registrada durante el periodo Anual actual.

## 2. ESTADOS INDIVIDUAL DEL RESULTADOS

Los principales indicadores financieros individuales relativos a cuentas de resultado son los siguientes.

INDICADORES	PERIODOS	
	31/12/2011	31/12/2012
<b>Resultados (M\$)</b>		
Resultado Operacional (EBIT)	450.289	327.586
Gastos Financieros	-4.472	-6.203
Resultado no Operacional	0	-451
Utilidad del Ejercicio	363.389	244.557
<b>Rentabilidad</b>		
Rentabilidad del Patrimonio	140,1	117,5
Rentabilidad del Activo	102,6	83,8
Utilidad por Acción	279,53	188,12

La utilidad individual a Diciembre de 2011 neta de participaciones minoritarias, alcanzo a M\$363.389, cifras superiores en 48,6% respecto al resultado registrado a Diciembre de 2010.

El margen bruto de la Sociedad aumento en un 37,5%, alcanzando los M\$ 122.703.-

Dicho aumento es consecuencia básicamente de actividad en la ocupación de boxes de estacionamiento, que constituye el ingreso de explotación de la sociedad, tanto por hora y/o mensual.

Sin lugar a dudas, que los factores de aumento de los combustibles representa una baja en la ocupación y/o demanda.

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

A juicio de la administración al 31 de Diciembre de 2011, se aprecian diferencias significativas entre los valores económicos y de libros respecto del principal activo individuales, esto es el bien raíz.

Valor de Libros	M\$	200
Valor Tasación Fiscal S.I.I.	M\$	4.388.003
Valor Tasación Comercial	M\$	3.941.345

### 4. SITUACION DE MERCADO

En estos tres años y medio de actividad, la Sociedad ha logrado 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. Dicho aumento en el tercer trimestre alcanzo un alza de 12% de mayores ingresos tanto en valores como cantidad de vehículos que ingresan al Edificio.

Sin lugar a dudas, que la política de la administración prefiere el estacionamiento por hora, el que aumentó a un 53,5% respecto del arriendo mensual que pasó a un 46,5%. de los ingresos.

Importa destacar que en la zona geográfica donde estamos ubicados no existe autorización de nuevos proyectos inmobiliario para estacionamientos.

### 5.- FLUJOS DE EFECTIVOS

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

	31/12/2011	31/12/2010	VARIACION	
			M\$	%
Flujos de Efectivo de Act. Operación	418.764	282.623	136.141	48,2
Flujos de Efectivos de Act. Inversión	-29.477	-41.887	-12.410	-29,6
Flujos de Efectivos de Act. Financ.	-312.000	-237.303	74.697	31,5
Incremento Neto en Efectivo y Equivalente	77.287	3.433	73.854	2.151,3

El flujo operacional al 31.12.2011 presenta un significativo aumento de 48,2%, respecto al trimestre anterior originado básicamente en el fuerte aumento de las ventas, compensadas en parte por menores costos operativos implementados por la Administración.

En relación al flujo de inversión, el periodo actual presenta una disminución de 29,6% en comparación al año anterior. La diferencia se explica porque no hubo adquisiciones de activo fijo adicionales.

El flujo por actividades de financiamiento, en tanto, aumentaron en un año 31,5% debido a la cancelación de Dividendos Provisorios a los cancelados en el año anterior.

## **5. ANALISIS DE RIESGO DE MERCADO.**

Para este sector, representan fuertes riesgos tres factores:

- 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. Aplicar restricciones por congestión vehicular.



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

---

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 16 de Marzo de 2012.

Señores Accionistas y Directores  
Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A.

1. Hemos efectuado una auditoría a los estados de situación financiera de Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y a los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros (que incluye sus correspondientes notas), es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros con base en las auditorías que efectuamos.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un responsable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los montos e informaciones revelados en los estados financieros. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración de la Sociedad, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los resultados integrales de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

  
**Rubén Figuerola Alcalá**  
**Rut: 9.062.319-2**