

INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.

**BALANCE GENERAL
(AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 y 2008)**

<u>ACTIVOS</u>	2009	2008	<u>PASIVOS</u>	2009	2008
	M\$	M\$		M\$	M\$
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	<u>104.229</u>	<u>95.263</u>	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	<u>46.195</u>	<u>49.829</u>
Disponibles	1.510	1.355	Obligaciones con bancos a plazo	3.343	0
Valores negociables	88.128	77.665	Cuentas por pagar	17.647	31.366
Documentos por cobrar	0	0	Dividendo por pagar	1.266	0
Deudores varios	11.998	12.284	Cuentas por pagar	5.216	2.271
Impuestos por recuperar	1.523	3.502	Acreedores varios	0	113
Impuestos diferidos	780	0	Provisiones	5.606	6.109
Otros activos	290	457	Retenciones	8.604	5.558
			Ingresos percibidos por adelantado	4.513	4.412
TOTAL ACTIVOS FIJOS	<u>183.368</u>	<u>205.553</u>	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	<u>48.274</u>	<u>88.310</u>
Terrenos	20.363	20.363	Obligación bancos a plazo	46.361	88.310
Construcción y otros de infraestructura	153.394	153.394	Impuestos Dif. a Largo Plazo	1.913	0
Maquinarias y equipos	90.368	90.368			
Otros Activos	125.807	125.601	TOTAL PATRIMONIO	<u>193.128</u>	<u>159.677</u>
Depreciación (menos)	(206.564)	(187.173)	Capital pagado	119.196	119.196
			Otras reservas	36.915	36.915
OTROS ACTIVOS	<u>0</u>	<u>0</u>	Utilidades retenidas	<u>37.017</u>	<u>3.566</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>287.597</u>	<u>297.816</u>	Utilidades Acumuladas	3.566	0
	=====	=====	Perdidas Acumuladas	0	(2.617)
			Utilidad (pérdida) del ejercicio	183.094	6.183
			Dividendos Provisorios (menos)	(149.643)	0
			TOTAL PASIVOS	<u>287.597</u>	<u>297.816</u>
				=====	=====
ESTADOS DE RESULTADOS			ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO-DIRECTO		
	2009	2008		2009	2008
	M\$	M\$		M\$	M\$
RESULTADO DE EXPLOTACION	<u>186.445</u>	<u>6.844</u>	FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN	<u>212.012</u>	<u>17.547</u>
Margen de explotación	235.255	40.386	Recaudación de deudores por venta	482.450	317.412
Ingreso de explotación	405.380	284.237	Ingresos financieros percibidos	8.160	6.660
Costos de explotación (menos)	(170.125)	(243.851)	Pago a proveedores y personal (menos)	(268.705)	(293.951)
Gastos de administración y ventas (menos)	(48.810)	(33.542)	Intereses pagados (menos)	(9.893)	(12.574)
RESULTADO FUERA DE EXPLOTACIÓN	<u>(2.218)</u>	<u>(661)</u>	FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	<u>(186.484)</u>	<u>40.323</u>
Ingresos financieros	3.401	2.271	Obtención de préstamos	3.343	40.323
Otros ingresos fuera de la explotación	4.759	4.390	Pago de dividendos	(148.377)	0
Gastos financieros (menos)	(9.893)	(12.575)	Pago de Préstamos	(41.450)	0
Corrección monetaria	(485)	(5.253)			
RESULTADO ANTES IMPTOS. A LA RENTA	<u>184.227</u>	<u>6.183</u>	FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(14.424)</u>	<u>(20.695)</u>
Impuestos a la Renta (menos)	(1.133)	(0)	Incorporación de activos fijos (menos)	(14.424)	(20.695)
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	<u>183.094</u>	<u>6.183</u>			
	=====	=====	FLUJO NETO TOTAL DEL PERIODO	11.104	(37.175)
			EFFECTO INFLACION SOBRE EF. Y EF. EQ.	(486)	5.580
			VARIACION NETA DEL EF. Y EF. EQ.	10.618	42.755
			SALDO INICIAL DE EF. Y EF. EQ.	<u>79.020</u>	<u>36.265</u>
			SALDO FINAL EF. Y EF. EQ.	<u>89.638</u>	<u>79.020</u>
				=====	=====

CONCILIACION FLUJO-RESULTADO.

	2009	2008
	M\$	M\$
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	<u>183.094</u>	<u>6.183</u>
CARGOS (ABONOS) A RESULTADOS QUE NO REPRESENTA FLUJO DE EFECTIVO.	<u>21.009</u>	<u>11.386</u>
Depreciación del ejercicio	19.391	16.966
Castigo y Provisiones	1.133	0
Corrección monetaria	485	(5.580)
VARIACION DE ACTIVOS QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO	<u>286</u>	<u>1.982</u>
Deudores por ventas-disminución	286	1.982
VARIACION DE PASIVOS QUE AFECTAN EL FLUJO DE EFECTIVO	<u>7.623</u>	<u>(2.004)</u>
Ctas. x pagar relac. con resultado explot.	7.623	(2.004)
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN:	<u>212.012</u>	<u>17.547</u>
	=====	=====

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.

NOTA 1. Inscripción en el Registro de Valores

La sociedad está inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros, con el N° 0118, encontrándose por lo tanto, bajo su fiscalización.

NOTA 2. Constitución y objeto de la Sociedad

Inmobiliaria Agustinas, fue constituida como sociedad de responsabilidad limitada, mediante Escritura Pública de fecha 16 de Junio 1972, ante el Notario de Santiago, Alfredo Astaburuaga Gálvez. Con fecha 18 de Mayo de 1979, se modificó el tipo de sociedad y el nombre de la misma, transformándose en Sociedad Anónima y denominándose "Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A."

El objeto de la sociedad es la administración y explotación de estacionamientos para automóviles.

NOTA 3. Resumen de Normas Contables Aplicadas

a) General: Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2009 y 2008, han sido preparados de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados.

b) Corrección monetaria: Los estados financieros han sido ajustados para reconocer los efectos de la variación en el poder adquisitivo de la moneda ocurrida en los respectivos ejercicios. Las actualizaciones han sido determinadas sobre la base de los índices oficiales del Instituto Nacional de Estadísticas, los que dieron origen a un -2,3% para el período comprendido entre el 01 de Diciembre de 2008 y el 30 de Noviembre de 2009 (8.9% para el ejercicio anterior).

Las cuentas de resultados fueron corregidas monetariamente para expresarlas a valores de cierre. Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2008, se presentan actualizados en -2,3 % para expresarlos en moneda de cierre al 31 de Diciembre de 2009.

El efecto resultante de la aplicación de este método se detalla en Nota 12.-

c) Base de conversión: Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento, se presentan al valor vigente de cierre del ejercicio 2009, ascendente a \$ 20.942,88 por U.F. 1 (20.452.57) por U.F. 1 en 2008.

d) Activo Fijo: El Activo Fijo se presenta a su costo de adquisiciones o aporte en el caso de bien raíz bajo el ítem Construcciones, más revalorizaciones autorizadas de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados. Las depreciaciones se calculan sobre la base de los valores actualizados de los respectivos Activos Fijos, considerando los años de vida útil remanente de los bienes. La Depreciación del Activo Fijo ascendió a M\$ 19.391 en 2009 y M\$ 16.966 en 2008.

e) Vacaciones del personal: La Sociedad registra el gasto por este concepto sobre la base devengada, de acuerdo a lo dispuesto en el Boletín Técnico N° 47 del Colegio de Contadores de Chile A.G.

f) Impuesto a la Renta e Impuesto Diferido: La Sociedad presenta renta líquida imponible positiva. No constituye provisión ya que las contribuciones de bienes raíces cubrieron totalmente su valor.

Al 31 de Diciembre de 2009 y 2008, la sociedad reconoce en sus estados financieros, el efecto de los impuestos diferidos asignables a las diferentes temporarias.

g) Flujo de efectivo:
g.1 Moneda del estado de flujo de efectivo: La sociedad presenta los flujos de efectivo y efectivo equivalente a las partidas de conciliaciones entre la utilidad y el flujo neto de operación en moneda de poder adquisitivo de 31 de Diciembre de 2009.

g.2 Efectivo y efectivo equivalente: La sociedad ha considerado como efectivo y efectivo equivalente el rubro Disponible y Valores Negociables.

g.3 Actividades operacionales: Incluye toda las transacciones y eventos que no están definidos como de inversión o financiamiento, principalmente las relaciones con el giro de la sociedad, que corresponden a la administración del bien raíz de propiedad de la misma.

NOTA 4. Cambios Contables

La sociedad no presenta cambios en los criterios de preparación de sus estados financieros al 31 de Diciembre de 2009, respecto del ejercicio anterior.

NOTA 5. Valores Negociables

Instrumentos	AI 31.12.2009	AI 31.12.2008
Cuotas de fondos mutuos	M\$ 88.128 =====	M\$ 77.665 =====

NOTA 6. Deudores de Corto Plazo

Rubro	AI 31.12.2009	AI 31.12.2008
Documentos por cobrar.	M\$ 0	M\$ 0
Varios deudores	M\$ 11.998	M\$ 12.284
TOTAL	M\$ 11.998 =====	M\$ 12.284 =====

NOTA 7. Impuestos Diferidos

Conceptos	AI 31.12.2009	AI 31.12.2008
Activo diferido vacaciones	M\$ 780 =====	M\$ 0 =====
Pasivo diferido contrato Leasing	M\$ 1.913 =====	M\$ 0 =====

NOTA 8. Activos Fijos

a) Valores al 31.12.2009

Concepto	Valor Bruto	Depreciación Acumulada	Valor Neto
Terreno	M\$ 20.363	M\$ 0	M\$ 20.363
Construcciones	M\$ 131.025	M\$(63.499)	M\$ 67.526
Maquinarias	M\$ 90.368	M\$(83.939)	M\$ 6.429
Muebles, útiles e inst.	M\$ 38.165	M\$(35.166)	M\$ 2.999
Equipos computac.	M\$ 704	M\$(367)	M\$ 337
Equipo de vigilancia	M\$ 12.680	M\$(6.683)	M\$ 5.997
Leasing Sist. Cont.	M\$ 96.627	M\$(16.910)	M\$ 79.717
Totales	M\$ 389.932	M\$ (205.564)	M\$ 183.368.

b) Valores al 31.12.2008

Concepto	Valor Bruto	Depreciación Acumulada	Valor Neto
Terreno	M\$ 20.363	M\$(0)	M\$ 20.363
Construcciones	M\$ 131.025	M\$(61.009)	M\$ 70.016
Maquinarias	M\$ 90.368	M\$(80.447)	M\$ 9.921
Muebles, útiles e instal.	M\$ 37.960	M\$(34.102)	M\$ 3.858
Equipos computac.	M\$ 704	M\$(221)	M\$ 483
Equipo de vigilancia	M\$ 12.680	M\$(4.147)	M\$ 8.533
Leasing Sist. Control	M\$ 96.626	M\$(7.247)	M\$ 89.379
Totales	M\$ 389.726.	M\$(187.173)	M\$ 202.553

La cuota de depreciación del período 31.12.09 alcanzó la suma de M\$ 19.391 y al 31.12.08 M\$ 16.966, ambas partidas fueron cargadas al resultado de la explotación exclusivamente.

NOTA 9. Provisiones y castigos

Los valores al 31.12.09 y 31.12.08, son los siguientes:

Provisiones	Saldo al 31.12.09			Saldo al 31.12.08		
	Acumulado	Castigo	Saldo	Acumulado	Castigo	Saldo
Gratificación voluntaria	(776)	776	(0)	(2.113)	1.355	(758)
Honorarios	(2.214)	1.196	(1.018)	(2.190)	1.022	(1.168)
Días feriado	(4.673)	2.584	(2.089)	(4.697)	2.906	(1.791)
Bono feriado	(5.442)	2.943	(2.499)	(4.437)	2.586	(1.851)
Cont. Bs. Rs.	(50.508)	50.508	(0)	(47.248)	47.248	(0)
P.P.M.	(553)	553	(0)	(541)	0	(541)
Totales	(64.166)	58.560	(5.606)	(61.226)	55.117	(6.109)

NOTA 10. Cambios en el Patrimonio.

Al 31.12.09.

Rubros	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Dividendos provisorios M\$	Resultado ejercicio M\$	Total patrimonio M\$
Saldo inicial	122.002	37.784	3.650	0	0	163.436
Dist. resultado	0	0	0	0	0	0
Dividendos Provisorios				(149.500)		(149.500)
Rev. capital propio	(2.806)	(869)	(84)	(143)	0	(3.902)
Resultado ejercicio					183.094	183.094
Saldo final	119.196	36.915	3.566	(149.643)	183.094	193.128

Al 31.12.08.

Rubros	Capital Pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultados Acumulados M\$	Resultado ejercicio	Total Patrimonio M\$
Saldo inicial	112.031	34.696	(12.568)	10.108	144.267
Dist. resultado			10.108	(10.108)	
Rev. capital propio	9.970	3.088	(219)		12.839
Resultado ejercicio				6.329	6.329
Saldo final	122.001	37.784	(2.679)	6.329	163.435
SALDO ACTUALIZADO AL 31.12.09	119.196	36.915	(2.617)	6.183	159.677

Número de Acciones:

Serie	N° Acciones suscritas	N° Acciones pagadas	N° Acciones con derecho a voto
Unica	1.300	1.300	1.300

Capital:

Serie	Al 31.12.09	Al 31.12.08
Unica	M\$ 119.196	M\$ 119.196

NOTA 11. Otros ingresos y egresos fuera de la explotación

Conceptos	AI 31.12.09	AI 31.12.08
Otros ingresos	M\$ 8.160	M\$ 6.661
Gastos financieros	M\$(10.378)	M\$(7.322)
Total	M\$ (2.218)	M\$ (661)
	=====	=====

NOTA 12. Corrección Monetaria

Activo (Cargos) / Abonos:	Indice de reajustabilidad	AI 31.12.09	AI 31.12.08
Existencias		M\$ 0	M\$ 0
Activo Fijo	I.P.C.	M\$ (4.769)	M\$ 16.344
Otros Activos no monetarios	I.P.C.	M\$(3)	M\$ 491
Cuentas de Gastos y Costos	I.P.C.	M\$(385)	M\$ 11.698
Total (cargos) Abonos		M\$(5.157)	M\$ 28.533
Pasivos (cargos) /Abonos:			
Patrimonio	I.P.C.	M\$ 3.902	M\$ (12.545)
Otros Pasivos no monetarios	I.P.C.		
Pasivos no monetarios			
Cuentas de ingresos	I.P.C.	M\$ 770	M\$ (10.735)
Total (cargos) Abonos		M\$ 4.672	M\$ (23.280)
(Pérdida) Utilidad por Corrección Monetaria		(485)	5.253

NOTA 13. Contingencias y Restricciones**JUICIOS U OTRAS ACCIONES LEGALES EN QUE SE ENCUENTRA INVOLUCRADA LA EMPRESA.**

En relación con el juicio (Rol 13.605-2008) 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 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.

NOTA 14. Sanciones

Durante el ejercicio 2009 y 2008, la sociedad no ha sido objeto de sanciones por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros u otras autoridades administrativas.

NOTA 15. Hechos posteriores

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la administración de la sociedad no tiene conocimiento de hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole que pudieran afectar significativamente su contenido y/o presentación.

NOTA 16. Hechos relevantes o esenciales

Con fecha 1º de Julio de 2008, la Sociedad ha comenzado una nueva forma de explotación del Edificio de Estacionamiento; esto es, estacionamiento público en las modalidades tarifarias de: mensual, diaria y por hora, lo que significa que para los accionistas, dejó de ser estacionamiento de uso exclusivo, sometiéndose al mismo sistema que el público.

En el efecto que los resultados económicos resulten positivos, estos se repartirán a los señores accionistas a través de dividendos como corresponde a una Sociedad Anónima.

NOTA 17. Medio ambiente

La sociedad, por la naturaleza de su giro, no se ve afectada por procesos que pudieran afectar en forma directa o indirecta a la protección del medio ambiente.

NOTA 18. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera

Es de público conocimiento que el país está comprometido en el desarrollo de un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En conformidad con lo establecido sobre esta materia por el Colegio de Contadores de Chile A.G. y por la Superintendencia de Valores y Seguros, a través del Oficio Circular N° 427 de fecha 28 de diciembre de 2007 Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A. adoptará dichas normas a contar del 1° de enero de 2010. Producto de lo anterior, se originarán cambios sobre los saldos patrimoniales al 1° de enero de 2010 y se afectará la determinación de los resultados para los ejercicios futuros. Asimismo, en el año 2010, para efectos comparativos, los estados financieros anuales e intermedio del ejercicio 2009 deberán presentarse de acuerdo con la nueva normativa, los que así determinados pueden diferir de los aquí presentados.

Luis Ferrier Jordán
Contador

Carlos Blanco Plummer
Gerente General

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Razón social: Rojo y Asociados Limitada.
Rut: 77.063.150-5

Informe de los Auditores independientes

A los señores Presidente, Directores y Accionistas de Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A.

Hemos efectuado una auditoría al balance general de Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A. al 31 de diciembre de 2009 y a los correspondientes estados de resultados y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen 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 la auditoría que efectuamos. Los estados financieros de Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2008 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 06 de febrero de 2009

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de errores significativos. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los importes y las 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 Compañía, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros al 31 de diciembre de 2009 presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A. al 31 de diciembre de 2009 y los resultados de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados.

ROJO Y ASOCIADOS LTDA.

Registro N° 532 S.V.S

Eduardo Rojo M. - Socio
Rut: 9.408.211-0
Santiago, 25 de febrero de 2010