

INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.

BALANCE GENERAL (AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 y 2006)

<u>ACTIVOS.</u>	2007	2006	<u>PASIVOS.</u>	2007	2006
	M\$	M\$		M\$	M\$
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES:	<u>48.765</u>	<u>52.180</u>	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES:	<u>17.847</u>	<u>20.003</u>
Disponible	230	31.92	Obligaciones con bancos a plazo	1.060	0
Valores negociables	33.856	35.248	Cuentas por pagar	2.255	3.714
Documentos por cobrar	987	338	Provisiones	6.283	4.814
Deudores varios	13.408	13.252	Retenciones	1.382	1.711
Otros Activos Circulantes	284	150	Impuesto a la Renta	67	0
			Ingresos percibidos por adelantado	6.800	9.764
TOTAL ACTIVOS FIJOS:	<u>113.348</u>	<u>106.167</u>	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO:	<u>0</u>	<u>4.186</u>
Terrenos	19.139	19.139	Impuestos diferidos a largo plazo	0	4.186
Construcción y otros de infraestructura	142.536	141.462			
Maquinarias y equipos	84.936	84.936	TOTAL PATRIMONIO:	<u>144.266</u>	<u>134.158</u>
Otros Activos	26.713	12.643	Capital pagado	112.030	112.030
Depreciación (menos)	(159.976)	(152.013)	Otras reservas	34.696	34.696
			Utilidades retenidas	(2.460)	(12.568)
OTROS ACTIVOS	<u>0</u>	<u>0</u>	Pérdidas acumuladas (menos)	(12.568)	(14.632)
TOTAL ACTIVOS	<u>162.113</u>	<u>158.347</u>	Utilidad (pérdida) del ejercicio	<u>10.108</u>	<u>2.064</u>
	=====	=====	TOTAL PASIVOS	<u>162.113</u>	<u>158.347</u>
				=====	=====

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO-DIRECTO.

<u>ESTADOS DE RESULTADOS.</u>	2007	2006		2007	2006
	M\$	M\$		M\$	M\$
RESULTADO DE EXPLOTACION:	<u>3.278</u>	<u>(2.580)</u>	FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES		
Margen de explotación	3.278	38.939	DE LA OPERACIÓN:	<u>12.517</u>	<u>15.635</u>
Ingreso de explotación	188.675	188.013	Recaudación de deudores por venta	184.906	193.940
Costos de explotación (menos)	(185.397)	(149.074)	Ingresos financieros percibidos	10.687	6.287
Gastos de administración y ventas (menos)	(0)	(41.519)	Pago a proveedores y personal (menos)	(182.829)	(184.431)
			Intereses pagados (menos)	(247)	(161)
RESULTADO FUERA DE EXPLOTACIÓN:	<u>6.897</u>	<u>5.118</u>	FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES		
Ingresos financieros	6.789	2.058	DE FINANCIAMIENTO:	<u>1.060</u>	<u>0</u>
Otros ingresos fuera de la explotación	3.898	4.229	Obtención de préstamos	1.060	(0)
Gastos financieros (menos)	(247)	(161)			
Corrección monetaria	(3.543)	(1.008)	FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES		
RESULTADO ANTES IMPTOS. A LA RENTA	<u>10.175</u>	<u>2.538</u>	DE INVERSION:	<u>(15.144)</u>	<u>(90)</u>
Impuestos a la Renta (menos)	(67)	(474)	Incorporación de activos fijos (menos)	(15.144)	(90)
UTILIDAD (pérdida) DEL EJERCICIO	<u>10.108</u>	<u>2064</u>			
	=====	=====	FLUJO NETO TOTAL DEL PERIODO	(1.567)	15.545
			EFFECTO INFLACION SOBRE EF. Y EF. EQ.	(2.787)	(651)
			VARIACION NETA DEL EF. Y EF. EQ.	(4.354)	14.894
			SALDO INICIAL DE EF. Y EF. EQ.	<u>38.440</u>	<u>23.546</u>
			SALDO FINAL EF. Y EF. EQ.	<u>34.086</u>	<u>38.440</u>
				=====	=====

CONCILIACION FLUJO-RESULTADO.

	2007 M\$	2007 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO:	<u>10.108</u>	<u>2.064</u>
Cargos (abonos) a resultados que no representa flujo de efectivo.	<u>11.507</u>	<u>7.014</u>
Depreciación del ejercicio	7.964	6.006
Corrección monetaria	3.543	1.008
 VARIACION DE ACTIVOS QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO:	 (805)	 290
Deudores por ventas-disminución	(805)	290
 VARIACION DE PASIVOS QUE AFECTAN EL FLUJO DE EFECTIVO:	 (8.293)	 6.267
Ctas. x pagar relac. con resultado explot.	(8.360)	6.267
Impuestos a la renta por pagar	67	0
 FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN:	 12.517	 15.635
	=====	=====

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° 0018, 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 estacionamiento para automóviles.

NOTA 3.- Resumen de Normas Contables Aplicadas.

- a) General: Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2007 y 2006, 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 7.4% para el período comprendido entre el 01 de Diciembre de 2006 y el 30 de Noviembre de 2007 (2,1% 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 2006, se presentan actualizados en 7.4% para expresarlos en moneda de cierre al 31 de Diciembre de 2007.

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 2007, ascendente a \$19.622,66 por U.F. 1 (\$18.336,38) por U.F. 1 en 2006.
- 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\$7.964 en 2007 y M\$6.006 en 2006.
- 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° m47 del Colegio de Contadores de Chile A.G.
- f) Impuesto a la Renta e Impuesto Diferido: La Sociedad no registra impuesto a la renta, por presentar renta líquida imponible negativa.
- Al 31 de Diciembre de 2007 y 2006, 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 2007.
- 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 2007, respecto del ejercicio anterior.

NOTA 5.- Valores Negociables:

Instrumentos	Al 31.12.2007	Al 31.12.2006
Cuotas de fondos mutuos	M\$ 33.856	M\$ 35.248
	=====	=====

NOTA 6.- Deudores de Corto Plazo:

Rubro	Al 31.12.2007	Al 31.12.2006
Documentos por cobrar.	M\$ 987	M\$ 338
Varios deudores	13.408	13.252
TOTAL	M\$ 14.395	M\$ 13.590
	=====	=====

NOTA 7.- Impuestos Diferidos:

Conceptos	Al 31.12.2007	Al 31.12.2006
Pasivo diferido contrato Leasing	M\$ 0	M\$ 4.186
	=====	=====

NOTA 8.- Activos Fijos.

a) Valores al 31.12.2007

Concepto	Valor Bruto	Depreciación Acumulada	Valor Neto
Terreno	M\$ 19.139	M\$ 0	M\$ 19.139
Construcciones	142.536	(73.302)	69.234
Maquinarias	84.936	(72.330)	12.606
Muebles y útiles	14.134	(12.760)	1.374
Equipos computac.	661	(70)	591
Equipo de vigilancia	11.918	(1.514)	10.404
Totales	M\$ 273.324	M\$(159.976)	M\$ 113.348

b) Valores al 31.12.2007

Concepto	Valor Bruto	Depreciación Acumulada	Valor Neto
Terreno	M\$ 19.139	M\$ 0	M\$ 19.139
Construcciones	141.462	(70.656)	70.806
Maquinarias	84.936	(69.039)	15.897
Muebles y útiles	12.553	(12.307)	246
Equipos computac.	90	(11)	79
Totales	M\$ 258.180	M\$(152.013)	M\$ 106.167

La cuota de depreciación del período 31.12.07 alcanzó la suma de M\$7.964 y al 31.12.06 M\$6.006, ambas partidas fueron cargadas al resultado de la explotación exclusivamente.

NOTA 9.- Provisiones y castigos:

Los valores al 31.12.07 y 31.12.06, son los siguientes:

Provisiones	Saldo al 31.12.07			Saldos al 31.12.06		
	Acumulado	Castigo	Saldo	Acumulado	Castigo	Saldo
Gratificación voluntaria	(2.686)	1.300	(1.386)	(2.772)	1.374	(1.398)
Honorarios	(1.706)	660	(1.046)	(1.674)	966	(708)
Días feriado	(4.585)	1.395	(2.190)	(4.166)	2.579	(1.587)
Bono feriado	(4.241)	2.581	(1.660)	(3.590)	2.469	(1.121)
Cont. Bs. Rs.	(47.959)	47.959	(0)	(58.836)	58.836	(0)
Totales	(61.177)	54.895	(6.282)	(71.038)	66.224	(4.814)

NOTA 10.- Cambios en el Patrimonio.

Al 31.12.07.

Rubros	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Resultado ejercicio	Total patrimonio M\$
Saldo inicial	104.311	32.305	(13.624)	1.922	124.914
Dist. resultado			1.922	(1.922)	
Rev. capital propio	7.919	2.391	(866)		9.244
Resultado ejercicio				10.108	10.108
Saldo final	112.030	34.696	(12.568)	10.108	149.266

Al 31.12.06.

Rubros	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulado M\$	Resultado ejercicio	Total patrimonio M\$
Saldo inicial	102.166	31.641	(21.760)	8.416	120.463
Dist. resultado			8.416	(8.416)	
Rev. capital propio	2.145	664	(280)		2.529
Resultado ejercicio				1.922	1.922
Saldo final	104.311	32.305	(13.624)	1.922	124.914
SALDO ACTUALI- ZADO AL 31.12.07	112.030	34.696	(14.632)	2.064	134.158

Número de Acciones:

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

Capital:

Serie	N° Acciones susentes	N° Acciones con derecho a voto
Unica	M\$ 112.030	M\$ 112.030

NOTA 11.- Otros ingresos y egresos fuera de la explotación:

Conceptos	Al 31.12.07	Al 31.12.06
Otros ingresos	M\$ 3.898	M\$ 4.229
Gastos financieros	(247)	(161)
Total	M\$ 3.651	M\$ 4.068
	=====	=====

NOTA 12.- Corrección Monetaria:

Activo (Cargos) / Abonos:	Indice de reajustabilidad	Al 31.12.07	Al 31.12.06
Existencias		M\$ 0	M\$ 0
Activo Fijo	I.P.C.	8.072	2.306
Inver. en Empresas Relac.		0	0
Otros Activos no monetarios	I.P.C.	115	42
Cuentas de Gastos y Costos	I.P.C.	6.923	1.699
Total (cargos) Abonos		M\$ 15.110	M\$ 4.047
Pasivos (cargos) / Abonos:			
Patrimonio	I.P.C.	M\$ (9.244)	M\$ (2.717)
Otros Pasivos no monetarios	I.P.C.	(115)	(118)
Pasivos no monetarios		0	0
Cuentas de ingresos	I.P.C.	(9.294)	(2.220)
Total (cargos) Abonos		M\$(18.653)	M\$(5.055)
(Pérdida) Utilidad por Corrección Monetario		M\$(3.543)	M\$(1.008)

NOTA 13.- Contingencias y Restricciones:

Al 31 de Diciembre 2007 y 2006, no existen contingencias ni restricciones que informar.

NOTA 14.- Sanciones:

Durante el ejercicio 2007 y 2006, 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 Noviembre 2007, por la unanimidad del Directorio de la Sociedad Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A., acordó enviar carta a los señores acciones, comunicando el avance de la implementación del cambio de sistema de explotación de su edificio de estacionamiento de automóviles, que actualmente funciona como privado, para transformarse en uso público.

Sin lugar a dudas que el fallo del Arbitro Sr. Alfredo Alcaíno de Esteve, de fecha 17 de Agosto de 2007, en el cual se desistieron todos los demandante respecto de la demanda deducida, otorgándose los finiquitos y renunciaciones de acciones correspondientes.

De este modo, está irrevocablemente establecido el cambio del sistema de explotación del edificio, situación que el Directorio espera iniciar a más tardar a fines del primer semestre de 2008.

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.

ANALISIS RAZONADO

(Importes expresados en M\$) Indices y porcentajes al:	Períodos	
	31.12.07	31.12.06
1.- Liquidez:		
1.1 Corriente	2,73	2,61
1.2 Acida	1,91	1,92
2.1 Razón de endeudamiento:	0,12	0,18
2.2 % a corto plazo / deuda total	100,00	83,00
2.3 \$ a largo plazo	0,00	17,00
3.- Resultado Operacional	3.278	2.580
4.- Gastos financieros	(247)	(161)
5.- Utilidad después del impuesto	10.108	2.064
6.- Resultado no operacional	6.897	5.118

ANALISIS DE LAS DIFERENCIAS QUE PUEDEN EXISTIR ENTRE LOS VALORES LIBROS Y VALORES ECONOMICOS Y/O DE MERCADO DE LOS PRINCIPALES:

El valor contable del terreno y construcción están sub valuados en relación al avalúo comercial que tienen dichos activos.

ANALISIS DE LAS VARIACIONES MAS IMPORTANTES OCURRIDAS DURANTE EL PERIODO, EN LOS MERCADOS EN QUE PARTICIPA, EN LA COMPETENCIA QUE ENFRENTA Y EN SU PARTICIPACION RELATIVA:

Dada la modalidad del servicio que presta esta sociedad, tiene un mercado cautivo y no tiene competencia que enfrentar.

DESCRIPCION Y ANALISIS DE LOS PRINCIPALES COMPONENTES DE LOS FLUJOS NETOS, ORIGINADOS POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN, INVERSION Y FINANCIAMIENTO DEL PERIODO CORRESPONDIENTE:

Por el giro que tiene la sociedad, los flujos originados por actividades de operación, inversión y financiamiento no presentan variaciones significativas que informar.

ANALISIS DE RIESGO DE MERCADO:

No existe riesgo de mercado.

HECHOS RELEVANTES:

A la fecha de cierre de estos Estados Financieros, la sociedad no tiene hechos relevantes que informar.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos efectuado una auditoría a los balances generales de Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A. al 31 de Diciembre de 2007 y 2006, y a los correspondientes estados de resultados y de flujos efectivo por los años terminados a esas fechas. 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.

Nuestra auditoría se efectuó 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 razonable grado de seguridad de que los estados financieros estén 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 sociedad, 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 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 2007 y 2006, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

Isaac Pérez Nilo
CPA – MBA
Reg. N° 219 S.V.S.

SANTIAGO, 24 de Enero de 2008.