

INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.

**BALANCE GENERAL
(AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 y 2007)**

<u>ACTIVOS.</u>	2008	2007	<u>PASIVOS.</u>	2008	2007
	M\$	M\$		M\$	M\$
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES:	<u>97.506</u>	<u>53.105</u>	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES:	<u>51.002</u>	<u>19.435</u>
Disponible	1.387	250	Obligaciones con bancos a plazo	32.104	1.154
Valores negociables	79.493	36.869	Cuentas por pagar	2.324	2.456
Documentos por cobrar	0	1.075	Provisiones	6.253	6.842
Deudores varios	12.573	14.602	Retenciones	5.689	1.505
Impuestos por recuperar	3.584	0	Impuesto a la Renta	0	73
Otros activos	469	309	Ingresos percibidos por adelantado	4.516	7.405
			Acreedores varios	116	0
TOTAL ACTIVOS FIJOS:	<u>207.321</u>	<u>123.436</u>	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO:	<u>90.390</u>	<u>0</u>
Terrenos	20.842	20.842	Obligación bancos a plazo	90.390	0
Construcción y otros de infraestructura	157.004	155.222			
Maquinarias y equipos	92.495	92.495	TOTAL PATRIMONIO:	<u>163.435</u>	<u>157.106</u>
Otros Activos	128.559	29.091	Capital pagado	122.001	122.001
Depreciación (menos)	(191.579)	(174.214)	Otras reservas	37.784	37.784
OTROS ACTIVOS	<u>0</u>	<u>0</u>	Utilidades retenidas	3.650	(2.679)
TOTAL ACTIVOS	<u>304.827</u>	<u>176.541</u>	Pérdidas acumuladas (menos)	(2.679)	(13.687)
	=====	=====	Utilidad (pérdida) del ejercicio	<u>6.329</u>	<u>11.008</u>
			TOTAL PASIVOS	<u>304.827</u>	<u>176.541</u>
				=====	=====

ESTADOS DE RESULTADOS.

	2008	2007
	M\$	M\$
RESULTADO DE EXPLOTACION:	<u>7.005</u>	<u>3.570</u>
Margen de explotación	40.547	38.797
Ingreso de explotación	290.928	205.467
Costos de explotación (menos)	(250.381)	(166.670)
Gastos de administración y ventas (menos)	(33.542)	(35.227)
RESULTADO FUERA DE EXPLOTACIÓN:	<u>(676)</u>	<u>7.511</u>
Ingresos financieros	2.324	7.393
Otros ingresos fuera de la explotación	4.493	4.245
Gastos financieros (menos)	(12.870)	(269)
Corrección monetaria	5.377	(3.858)
RESULTADO ANTES IMPTOS. A LA RENTA	<u>6.329</u>	<u>11.081</u>
Impuestos a la Renta (menos)	<u>(0)</u>	<u>(73)</u>
UTILIDAD (pérdida) DEL EJERCICIO	<u>6.329</u>	<u>11.008</u>
	=====	=====

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO-DIRECTO.

	2008	2007
	M\$	M\$
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN:	<u>17.960</u>	<u>13.631</u>
Recaudación de deudores por venta	324.884	201.363
Ingresos financieros percibidos	6.817	11.638
Pago a proveedores y personal (menos)	(300.871)	(199.101)
Intereses pagados (menos)	(12.870)	(269)
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	<u>41.272</u>	<u>1.154</u>
Obtención de préstamos	41.272	1.154
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:	<u>(21.182)</u>	<u>(16.491)</u>
Incorporación de activos fijos (menos)	(21.182)	(16.491)
FLUJO NETO TOTAL DEL PERIODO	38.050	(1.706)
EFFECTO INFLACION SOBRE EF. Y EF. EQ.	5.711	(3.036)
VARIACION NETA DEL EF. Y EF. EQ.	43.761	(4.742)
SALDO INICIAL DE EF. Y EF. EQ.	<u>37.119</u>	<u>41.861</u>
SALDO FINAL EF. Y EF. EQ.	<u>80.880</u>	<u>37.119</u>
	=====	=====

CONCILIACION FLUJO-RESULTADO.

	2008	2007
	M\$	M\$
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	<u>6.329</u>	<u>11.008</u>
Cargos (abonos) a resultados que no representa flujo de efectivo.	11.654	12.531
Depreciación del ejercicio	17.365	8.673
Corrección monetaria	(5.711)	3.858
VARIACION DE ACTIVOS QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO	<u>2.029</u>	<u>(877)</u>
Deudores por ventas-disminución	2.029	(877)
VARIACION DE PASIVOS QUE AFECTAN EL FLUJO DE EFECTIVO	<u>(2.052)</u>	<u>(9.031)</u>
Ctas. x pagar relac. con resultado explot.	(2.052)	(9.104)
Impuestos a la renta por pagar	0	73
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN:	<u>17.960</u>	<u>13.631</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 estacionamiento para automóviles.

NOTA 3. Resumen de Normas Contables Aplicadas.

- General: Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2008 y 2007, han sido preparados de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados.
- 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 8.9% para el período comprendido entre el 01 de Diciembre de 2007 y el 30 de Noviembre de 2008 (7,4% 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 2007, se presentan actualizados en 8.9% para expresarlos en moneda de cierre al 31 de Diciembre de 2008.

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

- Base de conversión: Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento, se presentan al valor vigente de cierre del ejercicio 2008, ascendente a \$20.452,57 por U.F. 1 (\$19.622,66) por U.F. 1 en 2007.
- 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\$ 17.365 en 2008 y M\$ 8.673 en 2007.
- 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.
- 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 2008 y 2007, la sociedad reconoce en sus estados financieros, el efecto de los impuestos diferidos asignables a las diferentes temporarias.
- Flujo de efectivo:
 - 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 2008.
 - Efectivo y efectivo equivalente: La sociedad ha considerado como efectivo y efectivo equivalente el rubro Disponible y Valores Negociables.
 - 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 2008, respecto del ejercicio anterior.

NOTA 5. Valores Negociables:

Instrumentos	Al 31.12.2008	Al 31.12.2007
Cuotas de fondos mutuos	M\$ 79.493 =====	M\$ 36.869 =====

NOTA 6. Deudores de Corto Plazo:

Rubro	Al 31.12.2008	Al 31.12.2007
Documentos por cobrar.	M\$ 0	M\$ 1.075
Varios deudores	12.573	14.602
TOTAL	M\$ 12.573 =====	M\$ 15.677 =====

NOTA 7. Impuestos Diferidos:

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

NOTA 8. Activos Fijos.

a) Valores al 31.12.2008

Concepto	Valor Bruto	Depreciación Acumulada	Valor Neto
Terreno	M\$ 20.842	M\$ 0	M\$ 20.842
Construcciones	134.110	(62.445)	71.665
Maquinarias	92.495	(82.341)	10.154
Muebles, útiles e inst.	38.854	(34.904)	3.950
Equipos computac.	721	(226)	495
Equipo de vigilancia	12.978	(4.245)	8.733
Leasing Sist. Cont.	98.900	(7.418)	91.482
Totales	M\$ 398.900	M\$ (191.579)	M\$ 207.321

b) Valores al 31.12.2007

Concepto	Valor Bruto	Depreciación Acumulada	Valor Neto
Terreno	M\$ 20.842	M\$ 0	M\$ 20.842
Construcciones	132.327	(59.288)	73.039
Maquinarias	92.495	(78.767)	13.728
Muebles, útiles e instal.	38.287	(34.434)	3.853
Equipos computac.	721	(76)	644
Equipo de vigilancia	12.978	(1.649)	11.330
Totales	M\$ 297.650	M\$(174.214)	M\$ 123.436

La cuota de depreciación del período 31.12.08 alcanzó la suma de M\$17.365 y al 31.12.07 M\$8.673, ambas partidas fueron cargadas al resultado de la explotación exclusivamente.

NOTA 9. Provisiones y castigos:

Los valores al 31.12.08 y 31.12.07, son los siguientes:

Provisiones	Saldo al 31.12.08			Saldos al 31.12.07		
	Acumulado	Castigo	Saldo	Acumulado	Castigo	Saldo
Gratificación voluntaria	(2.163)	1.387	(776)	(2.925)	1.416	(1.509)
Honorarios	(2.242)	1.046	(1.196)	(1.858)	719	(1.139)
Días feriado	(4.808)	2.974	(1.834)	(4.993)	2.608	(2.385)
Bono feriado	(4.541)	2.647	(1.894)	(4.619)	2.810	(1.809)
Cont. Bs. Rs.	(48.360)	48.360	(0)	(52.227)	52.227	(0)
P.P.M.	(553)	0	(553)	(0)	0	(0)
Totales	(62.667)	56.414	(6.253)	(66.622)	59.780	(6.842)

NOTA 10. Cambios en el Patrimonio.

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)	0
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

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)	0
Rev. capital propio	7.719	2.391	(866)		9.244
Resultado ejercicio				10.108	10.108
Saldo final	112.030	34.696	(12.568)	10.108	144.266
SALDO ACTUALIZADO AL 31.12.08	122.001	37.784	(13.687)	11.008	157.106

Número de Acciones:

Serie	Nº Acciones susentes	Nº Acciones pagadas	Nº Acciones con derecho a voto
Unica	1.300	1.300	1.300

Capital:

Serie	Al 31.12.08	Al 31.12.07
Unica	M\$ 122.001	M\$ 122.001

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

Conceptos	Al 31.12.08	Al 31.12.07
Otros ingresos	M\$ 4.493	M\$ 4.245
Gastos financieros	(12.870)	(269)
Total	M\$ (8.377)	M\$ 3.976
	=====	=====

NOTA 12. Corrección Monetaria:

Activo (Cargos) / Abonos:	Indice de reajustabilidad	Al 31.12.08	Al 31.12.07
Existencias		M\$ 0	M\$ 0
Activo Fijo	I.P.C.	16.729	8.790
Inver. en Empresas Relac.		0	0
Otros Activos no monetarios	I.P.C.	503	126
Cuentas de Gastos y Costos	I.P.C.	11.973	7.539
Total (cargos) Abonos		M\$ 29.205	M\$ 16.455
Pasivos (cargos) /Abonos:			
Patrimonio	I.P.C.	M\$ (12.840)	M\$ (10.067)
Otros Pasivos no monetarios	I.P.C.	(0)	(125)
Pasivos no monetarios		0	0
Cuentas de ingresos	I.P.C.	(10.988)	(10.121)
Total (cargos) Abonos		M\$(23.828)	M\$(20.313)
(Pérdida) Utilidad por Corrección Monetaria		M\$ (5.377)	M\$ (3.858)

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 2008 y 2007, 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.

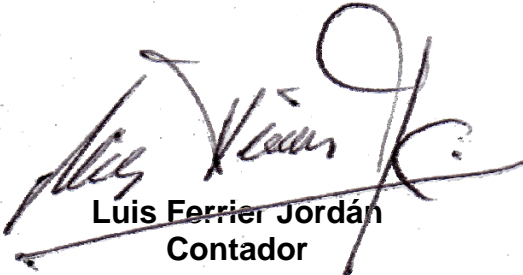
NOTA 16. Hechos relevantes o esenciales:

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.

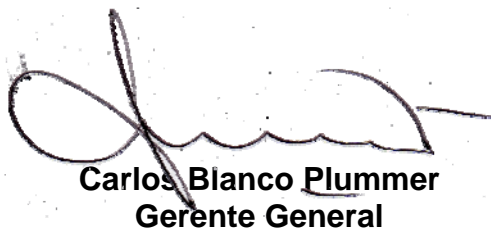
En el efecto que los resultados económicos resulten positivos, estos se repartirán a los señores accionistas a través de dividendos como corresponde a una Sociedad Anónima.

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.



Luis Ferrier Jordán
Contador



Carlos Blanco Plummer
Gerente General

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 2008 y 2007, 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 2008 y 2007, 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
RUT 7.282.277-3
CPA – MBA
Reg. N° 219 S.V.S.**

SANTIAGO, 06 de Febrero 2009.