



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

---

**45ª. MEMORIA Y BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**C O N T E N I D O**

1. ORGANIZACION.

---

2. CUADRAGESIMA 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 2022 ENTRE DIRECTORES, EJECUTIVOS Y 12 PRINCIPALES ACCIONISTAS.  

---
- UTILIDAD DISTRIBUIBLE.  

---
- INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES.  

---
- SÍNTESIS DE COMENTARIOS Y PROPOSICIONES DE ACCIONISTAS  

---

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

---

**IDENTIFICACION**

**RAZON SOCIAL** : Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A.

**DOMICILIO LEGAL** : Miraflores N° 235, Comuna de Santiago

**TIPO DE ENTIDAD** : Sociedad Anónima Abierta

**TELEFONO** : 56 2 2639 3739

**CORREO ELECTRONICO** : contacto@parkingagustinas.cl

**CODIGO POSTAL** : 8320210

**CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD** : Constituida por escritura pública otorgada en Santiago a dieciocho de mayo de mil novecientos setenta y nueve, ante el notario don Alfredo Astaburuaga Gálvez.

Autorizada su existencia por Resolución N° 309-S de 26 de Julio de 1979, publicada en el Diario Oficial de fecha 08 de agosto de 1979.

Inscrita en el Registro de Comercio del año 1979 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, en el Repertorio N° 46198, a fojas 9338 N° 5570 de fecha 02 de agosto de 1979.

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

---

**PROPIEDAD DE LA INMOBILIARIA**

En la propiedad de la **Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A.**, participan 267 accionistas al 31 de diciembre de 2022, 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>N°</b>	<b>Nombre</b>	<b>Cantidad de Acciones</b>	<b>% de Propiedad</b>
1	Inmobiliaria Casablanca Spa	145	11,15%
2	Inmobiliaria Costanova Ltda.	87	6,69%
3	Marcela Maria Viveros Vargas	79	6,08%
4	Inversiones Lm Ltda.	52	4,00%
5	Claudio Mauricio Von Teuber Lizana	43	3,31%
6	Larrain Vial S A Corredora De Bolsa	41	3,15%
7	Ignacio Prado Lavin	40	3,08%
8	Viveros Claudia Marc Von Teuber	39	3,00%
9	Viveros Daniela Von Teuber	37	2,85%
10	Viveros Francisca An Von Teuber	37	2,85%
11	Maria Hortensia Valenzuela Alcalde	35	2,69%
12	Inversiones Las Dunas S.A.	28	2,15%

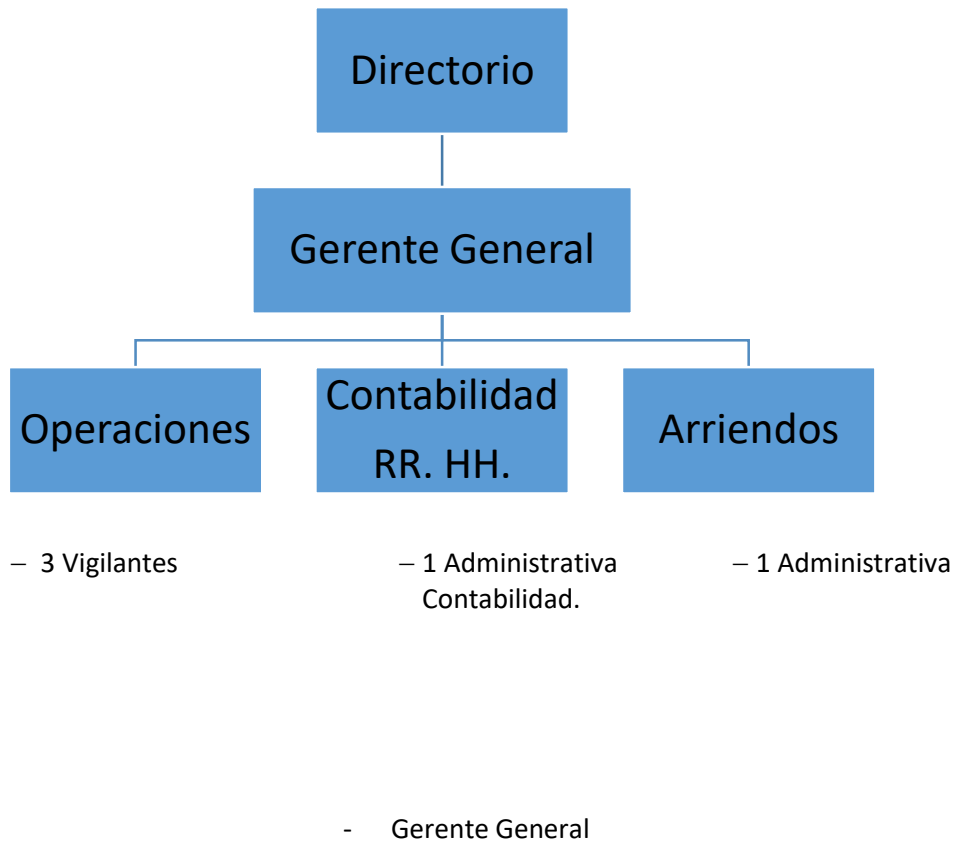
Declaramos que la sociedad no tiene Controlador.

**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
Maria Francisca Ovalle Mardones, Directora	15.314.683-7	Ingeniera Comercial
Alejandro García Bruce, Director	8.551.403-2	Ingeniero Civil
Alejandro Von Teuber Viveros, Director	9.735.911-3	Ingeniero Ejec. Finanzas
Cristián Hoyl Moreno, Director	9.979.859-9	Abogado

**ADMINISTRACION SUPERIOR**

<b>Nombre</b>	<b>RUT</b>	<b>Profesión Actividad</b>
Sra. Carolina Horstmeier Paredes, Gerente General	16.075.163-0	Administradora de Empresas

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

---

**ADMINISTRACION SUPERIOR**

La Inmobiliaria es administrada por su Gerente General, la señora Carolina Horstmeier Paredes, quien es asesorada en sus funciones por:

- Sr. Eduardo Urrejola Montenegro, Abogado.
- Auditores Consultores Asociados Ltda. Oficina de Contabilidad.
- Depósito Central de Valores DCV Registros S.A.

**DEPARTAMENTOS**

**Operaciones** : Sr. Yanko Rodriguez Rodriguez.  
**Contabilidad** : Empresa externa Auditores Consultores Asociados Ltda.  
**Ventas** : Sra. Maritza Chamorro Olmedo.

**PERSONAL**

El personal que presta labores, está clasificado en:

- Administración 2 personas
- Vigilantes 3 personas

**Total 5 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 2022 y el 31 de diciembre de 2022, el Directorio percibirá M\$ **26.480** sólo por concepto de honorarios por asistencia a Sesiones de Directorio, conforme al siguiente detalle:

<b>Nombre</b>	<b>Remuneración 2022 (M\$)</b>	<b>Remuneración 2021 (M\$)</b>
Ignacio Prado Lavín	5.296	4.179
Francisca Ovalle Mardones	5.296	4.179
Alejandro García Bruce	5.296	4.179
Alejandro Von Teuber Viveros	5.296	4.179
Cristián Hoyl Moreno	5.296	4.179

**REMUNERACION PERCIBIDA POR LA GERENCIA**

La remuneración total percibida por la Gerencia de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2022, fue de M\$ 24.189.-

Durante el ejercicio del año 2022, no se cancelaron rentas por concepto de indemnizaciones por años de servicios.

## RESPONSABILIDAD SOCIAL Y DESARROLLO SUSTENTABLE

### Número de Personas por genero

Cargo	Hombres	Mujeres	Total
Directores	4	1	5
Gerentes	0	1	1
Trabajadores	3	2	5

### Número de Personas por nacionalidad

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

### Número de Personas por rango de edad

Cargo	Menos de 30 años	Entre 30 y 40	Entre 41 y 50	Entre 51 y 60	Entre 61 y 70	Más de 70	Total
Directores	0	0	1	2	1	0	5
Gerentes	0	1	0	0	0	0	1
Trabajadores	0	1	3	1	0	0	5

### Número de Personas por antigüedad

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

### Brecha Salarial por Género

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

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

---

**ACTIVIDADES Y NEGOCIOS**

**INFORMACION HISTORICA**

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A. fue fundada en el año 1979 con el propósito de brindar estacionamientos de vehículos a los señores accionistas, quienes debían cancelar una cuota de gastos comunes con el objeto de financiar los gastos operativos.

Esta forma de explotación se mantuvo hasta el 30 de junio de 2008, fecha en que, de acuerdo a lo acordado en Junta de Accionistas, la sociedad cambió su forma de explotación por una modalidad de explotación pública del edificio de estacionamientos, con venta de estacionamientos por hora, diario y mensual.

**DESCRIPCION DEL SECTOR ECONOMICO**

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A. brinda servicios de estacionamientos de vehículos, tanto en forma horaria, diaria y mensual, en el centro de Santiago, compitiendo en el sector inmobiliario concesiones en subterráneo y parquímetros municipales.

La administración se encuentra abocada a obtener una fuerte penetración en el sector, priorizando los estacionamientos por hora.

Esta forma de explotación ha permitido a la sociedad distribuir utilidades a través de dividendos a los señores accionistas.

**DESCRIPCION DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS**

**Servicios**

Servicio de estacionamiento de vehículos

**Clientes**

Público que requiere estacionamiento en el centro de Santiago

**Propiedades**

Para el desarrollo de la actividad económica, la sociedad posee un bien raíz correspondiente a un edificio de estacionamientos sobre superficie y 2 pisos de estacionamientos subterráneos.

**Equipos**

- Sistema de Control de Movimientos de Vehículos y Cobros
- Sistema de Monitoreo y Vigilancia

**Seguros**

La sociedad tiene contratado un seguro para los bienes y espacios comunes pertenecientes a ella en la compañía **Soutbridge Compañía de Seguros Generales S.A.**, que incluye coberturas de incendio, terremoto, riesgos de la naturaleza, terrorismo, riesgos políticos, avería de maquinaria, responsabilidad civil, robo de contenidos, equipos electrónicos y remesas de dinero.

### **Contratos**

La sociedad mantiene vigente contrato de mantención del Sistema de Control de acceso de vehículos y Cobro con la empresa **SCHARFSTEIN**, contrato de Administración de Registro de Accionistas con **DCV Registros S.A.** y de mantención mensual de ascensores con la empresa **ASCENSORES SCHINDLER (CHILE) S.A.** Contrato de video vigilancia nocturna con la empresa **Te Pille SPA.**

### **Actividades financieras**

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

**INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOSAGUSTINAS S.A.**

(Sociedad Anónima Abierta)

---

**TRANSACCIONES DE ACCIONES AÑO 2022  
ENTRE DIRECTORES, EJECUTIVOS Y 12 PRINCIPALES ACCIONISTAS**

Durante el año comercial 2022 se realizaron las siguientes transacciones de acciones entre directores, ejecutivos y los doce principales accionistas de sociedad:

Fecha	Folio	Tipo	Rut	dv	Comprador	Rut	dv	Vendedor	Acciones
14-04-2022	566220284	Traspaso fuera de Bolsa	96.712.200	9	INVERSIONES LAS DUNAS SA	9.606.053	K	QUIROZ VELNZUELA HERNA	1

### UTILIDAD DISTRIBUIBLE

Períodos		Valores (M\$)
Desde	Hasta	
<b>Utilidades</b>		
01.01.2021	31.12.2021	170.550
01.01.2022	31.12.2022	496.570
<b>Suma</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>667.120</b>
<b>Dividendos Cancelados</b>		
Fecha	Monto x Acción (M\$)	Importe (M\$)
38.04.2022	114	148.200
28.07.2022	150	195.000
29.11.2022	160	208.000
<b>Suma Dividendos Cancelados</b>		<b>551.200</b>
<b>Saldo Utilidades Distribuibles</b>		<b>115.920</b>

### INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se han efectuado las respectivas comunicaciones a la Superintendencia de Valores y Seguros y Bolsa de Comercio de Santiago, con la siguiente información:

Estados financieros, notas, declaración de responsabilidad, análisis razonado, declaración de hechos relevantes, registro de accionistas, al cierre de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año. Adicionalmente, se han comunicado en cada oportunidad, las distribuciones de dividendos Reparto de Dividendos N° 36, 37 y 38.

Aparte de lo ya mencionado en estas notas, no se han registrado otros hechos relevantes que informar.

### SÍNTESIS DE COMENTARIOS Y PROPOSICIONES DE ACCIONISTAS

Se deja constancia de que durante el ejercicio 2022 no existieron comentarios de y/o proposiciones formuladas por accionistas que representen el 10% o más de las acciones emitidas con derecho a voto, relativos a la marcha del negocio.



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

---

**CONTENIDO**

- RESULTADO DEL EJERCICIO.

---

- DIVIDENDOS PROVISORIOS.

---

- CAPITAL, RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS.

---

- DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS.

---

- FACTORES DE RIESGO.

---

- POLITICAS DE INVERSION Y FINANCIAMIENTO.

---

- UTILIDAD TRIBUTABLE.

---

- POLITICAS DE DIVIDENDOS Y OTROS.

---

Santiago, abril de 2023.

**CUADRAGESIMA QUINTA 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 2022

---

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 2022.

**RESULTADO DEL EJERCICIO**

Las utilidades de la empresa en el presente ejercicio, después de efectuadas las Depreciaciones e Impuestos Diferidos, alcanzaron a M\$ 496.570.-

Estas utilidades deben sumarse a las Utilidades Acumuladas que suman M\$ 115.920.- con lo cual, dichas utilidades, menos los dividendos distribuidos por M\$ 551.200.-, totalizarán la suma de M\$ 115.920.- 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° 36**

Cancelado el 28 de abril 2022 por M\$ 114.- por acción, total cancelado M\$ 94.900.-

**Dividendo Provisorio N° 37**

Cancelado el 28 de julio 2022 por M\$ 150 por acción, total cancelado M\$ 130.000.-

**Dividendo Provisorio N° 38**

Cancelado el 29 de noviembre 2022 por M\$ 160 por acción, total cancelado M\$ 208.000.-

Total Dividendos Provisorios cancelados en el año 2022 M\$ 551.200.-

## CAPITAL RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

<b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>Capital Emitido M\$</b>	<b>Otras Reservas M\$</b>	<b>Ganancias (Pérdidas) Acumuladas M\$</b>	<b>Patrimonio Total M\$</b>
Saldos al 1 de Enero de 2022	119.196	40.590	170.550	330.336
<b>Saldo inicial reexpresado</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>170.550</b>	<b>330.336</b>
<b>Cambios</b>				
Ganancia	-	-	496.570	496.570
Dividendos	-	-	(551.200)	(551.200)
<b>Total cambios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(54.630)</b>	<b>(54.630)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>115.920</b>	<b>275.706</b>

<b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>Capital Emitido M\$</b>	<b>Otras Reservas M\$</b>	<b>Ganancias (Pérdidas) Acumuladas M\$</b>	<b>Patrimonio Total M\$</b>
Saldos al 1 de Enero de 2021	119.196	40.590	206.425	366.211
<b>Saldo inicial reexpresado</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>206.425</b>	<b>366.211</b>
<b>Cambios</b>				
Ganancia	-	-	397.025	397.025
Dividendos	-	-	(432.900)	(432.900)
<b>Total cambios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(35.875)</b>	<b>(35.875)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>170.550</b>	<b>330.336</b>

## DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

Inmobiliaria Central Estacionamientos Agustinas S.A. es una sociedad anónima abierta fundada el 18/05/1979, cuyo objetivo fue brindar estacionamientos de automóviles a sus accionistas en el único inmueble que posee, ubicado en calle Miraflores N° 235, comuna de Santiago.

Dicho beneficio de estacionamiento se otorgó a los señores accionistas hasta el 30 de junio 2008, en razón de la cantidad de acciones que poseían, previo pago de la cuota de gastos comunes trimestrales.

A contar del 1º de Julio de 2008, se cambió el sistema de funcionamiento privado por estacionamiento público (carta del Directorio de fecha mayo 2008 a los señores Accionistas).

Durante el desarrollo de las actividades propias del Edificio de Estacionamientos en el ejercicio año 2022, el edificio funcionó en forma exclusiva, por las actividades propias del giro, esto es estacionamiento público.

En relación con 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 2022.	M\$ 839.448
• (Menos) Gastos y costos reales cancelados durante el año 2021 incluidas las depreciaciones del Activo Fijo.	M\$ (361.235)
Superávit o (Déficit) operacional año 2021.	M\$ 478.213
• Más o (Menos) Ingresos no operacionales, Neto	M\$ 52.911
• Más o (Menos) Gastos financieros.	M\$ (1.573)
• Utilidad antes de Impuesto a la Renta.	M\$ 529.551
• Más o (Menos): Impuesto a la Renta	M\$ (32.981)
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO AL 31.12.2022</b>	<b>M\$ 496.570</b>

Estas utilidades deben sumarse a las utilidades acumuladas de M\$ 170.550.- y restarse los Dividendos Provisorios cancelados en el ejercicio por M\$ 551.200.- actualizado con lo cual, estas utilidades quedarán reducidas a M\$ 115.920.-, valor que el Directorio deberá destinar a pagar dividendos definitivos cuando las circunstancias lo ameriten.

### **FACTORES DE RIESGO**

Los periodos de emergencia sanitaria con los procesos de cuarentena dictado por la autoridad en el Estado de Excepción nacional han llevado a un bajo nivel de circulación y movilidad que afecta directamente la operación.

Los factores de riesgo se mantienen en relación con la forma de explotación pública, en cuanto a la competitividad con otras empresas privadas y/o concesionadas de la comuna de Santiago, dedicadas al rubro en el área.

Otro factor de riesgo a considerar es la restricción vehicular en el centro de la ciudad que la autoridad pudiese disponer como forma de solucionar el congestionamiento y/o calidad de aire.

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

Los excedentes operacionales que se generen se repartirán como dividendos a los señores accionistas.

### **UTILIDAD TRIBUTABLE**

La nueva explotación que rige desde el 1º de Julio 2008 permitió excedentes, los cuales deberán tributar según las normas de la Ley de la Renta y por lo mismo el balance mostrará utilidades tributarias, las que, al momento de repartirse como dividendos, llevarán los incrementos y créditos de los impuestos de 1a. categoría respectivos.

A contar del año 2020 con la nueva Ley de Modernización tributaria, Ley 21.220, la sociedad se acogió al régimen tributario Propyme del artículo 14 D) N°3 de la Ley de Renta, con lo cual los Créditos de Primera Categoría correspondientes a los dividendos distribuidos con cargo a las Utilidades del año 2022 corresponden a Créditos con derecho a devolución y sin restitución, con tasa de incremento del 0,11111.

### **POLITICAS DE DIVIDENDOS**

El Directorio de la Sociedad, considerando las excedentes financieros, tributarios y operacionales recibidos durante el ejercicio 2022, aprobó el reparto de 3 Dividendos Provisorios, los cuales totalizaron la suma de M\$ 551.200.-, al 31 de diciembre de 2022.

Corresponde a la Junta de Accionistas aprobar definitivamente dichos repartos.

## **SITUACION LABORAL**

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

**Ignacio Prado Lavín**  
Presidente

**Alejandro Von Teuber Viveros**  
Director

**Francisca Ovalle Mardones**  
Director

**Cristian Hoyl Moreno**  
Director

**Alejandro García Bruce**  
Director

Los antecedentes contenidos en la Memoria Anual 2022 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.**
-

**Estado de Situación Financiera Al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

<b>ESTADO DE SITUACION FINANCIERA</b>	<b>NOTA</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>ACTIVOS</b>		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	<b>6</b>	199.046	222.974
Otros activos financieros	<b>7</b>	60.142	41.558
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	<b>8</b>	6.422	16.109
Activos por impuestos	<b>11</b>	-	972
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b><u>265.610</u></b>	<b><u>281.613</u></b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad, planta y equipo	<b>9</b>	171.861	197.028
Activos por impuestos diferidos	<b>11</b>	1.382	30.637
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b><u>173.243</u></b>	<b><u>227.665</u></b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b><u>438.853</u></b>	<b><u>509.278</u></b>

Las notas explicativas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

## Estado de Situación Financiera Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	NOTA	31.12.2022	31.12.2021
		M\$	M\$
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros	12	11.755	22.155
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	13	15.863	18.566
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17	56.363	64.505
Pasivos por impuestos	11	2.735	-
Provisión por beneficios a los empleados	14	5.438	4.482
Otros pasivos no financieros	15	30.966	16.699
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>123.120</b>	<b>126.407</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros	12	-	11.755
Pasivo por impuesto diferidos	11	40.027	40.780
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>40.027</b>	<b>52.535</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>163.147</b>	<b>178.942</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital emitido	16	119.196	119.196
Reserva IFRS		40.590	40.590
Utilidad (Pérdida) acumuladas		115.920	170.550
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>275.706</b>	<b>330.336</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>438.853</b>	<b>509.278</b>

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

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

**Estados de Resultados Integrales Al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

		01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIONES	NOTA	M\$	M\$
Ingresos por servicios	<b>19</b>	839.449	741.170
Costo de ventas	<b>20</b>	(248.241)	(216.673)
Gasto de administración	<b>21</b>	(112.994)	(142.277)
<b>Ganancia bruta</b>		<u><b>478.214</b></u>	<u><b>382.220</b></u>
Otros ingresos, por función	<b>19</b>	37.116	37.221
Ingresos financieros		15.795	2.642
Gastos financieros		<u>(1.573)</u>	<u>(4.150)</u>
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO</b>		<u><b>529.552</b></u>	<u><b>417.933</b></u>
Gastos (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	<b>11</b>	(32.982)	(20.908)
Ganancia (pérdida) de actividades continuadas		496.570	397.025
<b>GANANCIA (PÉRDIDA)</b>		<u><b>496.570</b></u>	<u><b>397.025</b></u>
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		<u>496.570</u>	<u>397.025</u>
Ganancia por acción			
Ganancia (pérdida) atribuible a			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuas	<b>18</b>	381,98	305,4
<b>Ganancia (pérdida) básicas por acción</b>		<u><b>381,98</b></u>	<u><b>305,4</b></u>
Ganancia por acción diluida			
Ganancia (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuas		381,98	305,4
<b>Ganancia (pérdida) diluida por acción</b>		<u><b>381,98</b></u>	<u><b>305,4</b></u>

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

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

**Estado de Flujo de Efectivo Al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

<b>MÉTODO DIRECTO</b>	<b>NOTA</b>	<b>01.01.2022 31.12.2022 M\$</b>	<b>01.01.2021 31.12.2021 M\$</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>			
Cobros procedentes de ventas de bienes y prestación de servicios		1.003.882	875.185
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(145.610)	(119.341)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(77.739)	(120.947)
Otros Pagos por actividades de operación		<u>(264.984)</u>	<u>(177.240)</u>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b><u>515.549</u></b>	<b><u>457.657</u></b>
Intereses pagados		-	(3)
intereses recibidos		10.822	2.360
Otros ingresos		34.855	14.559
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) otras actividades de operación</b>		45.677	16.916
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b><u>561.226</u></b>	<b><u>474.573</u></b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		-	-
Compra de propiedades, plantas y equipo y propiedades de inversión		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento</b>			
Dividendos pagados		(561.096)	(442.131)
Cuotas de leasing pagadas		<u>(24.058)</u>	<u>(24.058)</u>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento</b>	<b>15</b>	<b><u>(585.154)</u></b>	<b><u>(466.189)</u></b>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente al efectivo		<b>(23.928)</b>	<b>8.384</b>
<b>Efecto y equivalente al efectivo, estado de flujos de efectivo, saldo inicial</b>		<b>222.974</b>	<b>214.590</b>
<b>Efecto y equivalente al efectivo, al final del ejercicio</b>	<b>6</b>	<b>199.046</b>	<b>222.974</b>

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

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

**Estado de Cambio en el patrimonio neto Al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

<b>Estado de cambios en el patrimonio neto</b>	<b>Capital emitido M\$</b>	<b>Otras reservas M\$</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$</b>	<b>Patrimonio total M\$</b>
Saldo al 1 de enero de 2022	119.196	40.590	170.550	330.336
<b>Saldo inicial reexpresado</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>170.550</b>	<b>330.336</b>
<b>Cambios</b>				
Ganancias	-	-	496.570	496.570
Dividendos	-	-	(551.200)	(551.200)
<b>Total cambios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(54.630)</b>	<b>(54.630)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>115.920</b>	<b>275.706</b>

<b>Estado de cambios en el patrimonio neto</b>	<b>Capital emitido M\$</b>	<b>Otras reservas M\$</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$</b>	<b>Patrimonio total M\$</b>
Saldo al 1 de enero de 2021	119.196	40.590	206.425	366.211
<b>Saldo inicial reexpresado</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>206.425</b>	<b>366.211</b>
<b>Cambios</b>				
Ganancias	-	-	397.025	397.025
Dividendos	-	-	(432.900)	(432.900)
<b>Total cambios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(35.875)</b>	<b>(35.875)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>170.550</b>	<b>330.336</b>

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

## INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.

Notas a los Estados Financiero al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### INSCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A., fue constituida como Sociedad de Responsabilidad Limitada, mediante Escritura Pública de fecha 16 de junio de 1972, ante el Notario de Santiago, Alfredo Astaburuaga Gálvez. Con fecha 18 de mayo de 1979, se modificó el tipo de Sociedad y nombre de la misma, transformándose a Sociedad Anónima Abierta y denominándose "Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A."; inscrita en el registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero ("CMF") anteriormente Superintendencia de Valores y Seguros con el N°0118 de fecha 19 de agosto de 1982.

El objeto de la Sociedad es la administración y explotación de estacionamientos de automóviles con R.U.T N°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 2022, el capital accionario de la Sociedad, dividido en 1.300 acciones suscritas y pagadas, estaba distribuido entre 267 accionistas.

De acuerdo a lo establecido en la norma de carácter general N° 30 de la Comisión para el Mercado Financiero, 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 2022.

N°	Nombre	Cantidad de Acciones	% de Propiedad
1	Inmobiliaria Casablanca Spa	145	11,15%
2	Inmobiliaria Costanova Ltda.	87	6,69%
3	Marcela María Viveros Vargas	79	6,08%
4	Inversiones LM Ltda.	52	4,00%
5	Claudio Mauricio Von Teuber Lizana	43	3,31%
6	Larraín Vial S.A. Corredora De Bolsa	41	3,15%
7	Ignacio Prado Lavín	40	3,08%
8	Viveros Claudia Marc Von Teuber	39	3,00%
9	Viveros Daniela Von Teuber	37	2,85%
10	Viveros Francisca An Von Teuber	37	2,85%
11	María Hortensia Valenzuela Alcalde	35	2,69%
12	Inversiones Las Dunas S.A.	28	2,15%

La Sociedad no tiene accionista controlador.

## NOTA 1. CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD (CONTINUACIÓN)

### Directorio

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

### Ejecutivos

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

Gerente General	Sra. Carolina Horstmeier Paredes, RUT 16.075.163-0, Administradora de Empresas.
Contador General	Sres. Auditores Consultores Asociados Ltda.
Encargada de Acciones	Sra. Ingrid Mardones Illanes
Encargada de Ventas	Sra. Maritza Chamorro Olmedo

### Personal

El personal que trabaja en Inmobiliaria Central de Estacionamientos Agustinas S.A. es de 6 personas, los cuales se desglosan de la siguiente manera:

Administración	: 3 personas
<u>Vigilantes</u>	: <u>3 personas</u>
<u>Total</u>	: <u>6 personas</u>

### Asesor legal

Sr. Eduardo Urrejola Montenegro.

---

## NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN Y MARCO REGULATORIO.

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

Los presentes estados financieros intermedios de la Sociedad se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), (IFRS por su sigla en inglés), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), y las normas e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (SVS), en los casos que corresponda, en conformidad con lo establecido en la Circular N°2137, emitida por la CMF (ex S.V.S.) el 13 de enero de 2014 y sus modificaciones.

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

Los estados financieros se presentan en miles de pesos chilenos y se han preparado a partir de los registros contables preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de acuerdo a la convención del costo histórico, para Propiedades, Plantas y Equipos, utilizando dicho valor como costo histórico inicial (NIIF 1).

De esta forma, los estados financieros adjuntos cubren la situación financiera del periodo de doce meses, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivos por los períodos informados.

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Central de Estacionamiento Agustinas S.A. se han preparado a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad, y han sido aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 31 enero de 2023, quedando la Administración facultada para su publicación.

### **b) Moneda funcional**

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

---

## NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN Y MARCO REGULATORIO (CONTINUACIÓN).

### c) Nuevos pronunciamientos contables

Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 1 de enero de 2023.

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p><b><u>NIIF 17 “Contratos de Seguro”</u></b></p> <p>En mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF 17 Contratos de Seguros, una nueva norma de contabilidad específica para contratos de seguros que cubra el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la NIIF 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten.</p> <p>El IASB emitió un proyecto de norma de NIIF 17 con enmiendas propuestas. El IASB propuso 12 enmiendas específicas en ocho áreas, que incluye el diferimiento de la fecha de aplicación de NIIF 17 por dos años. En marzo de 2020, el IASB decidió diferir la fecha de aplicación de NIIF 17 para el 1 de enero de 2023.</p> <p>La Compañía se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023</p>

### d) Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2023 y siguientes:

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB, pero no eran de aplicación obligatoria:

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p><b><u>NIC 1 “Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes”</u></b></p> <p>El IASB emitió enmiendas a los párrafos 69 al 76 de NIC 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</p> <p>Las enmiendas son efectivas para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023 y deben aplicarse retrospectivamente. Las enmiendas aclaran que la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos que existan al final del periodo de presentación de reporte y especifican que la clasificación no es afectada por expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo.</p> <p>La Compañía se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023</p>

**NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN Y MARCO REGULATORIO (CONTINUACIÓN).**

<p><b><u>NIC 12 “Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción”</u></b></p> <p>Las enmiendas a En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12, que reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, de modo que ya no se aplique a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.</p> <p>Las modificaciones aclaran que cuando los pagos que liquidan un pasivo son deducibles a efectos fiscales, es cuestión de juicio (habiendo considerado la legislación fiscal aplicable) si dichas deducciones son atribuibles a efectos fiscales al pasivo reconocido en los estados financieros (y gastos por intereses) o al componente de activo relacionado (y gastos por intereses). Este juicio es importante para determinar si existen diferencias temporarias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo.</p> <p>Asimismo, conforme a las modificaciones emitidas, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. Solo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no son iguales. No obstante, es posible que los activos y pasivos por impuestos diferidos resultantes no sean iguales (por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias imponibles y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados.</p> <p>La enmienda será efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.</p> <p>La Compañía se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023</p>
<p><b><u>NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”</u></b></p> <p>Las enmiendas a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011)” abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.</p> <p>Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.</p> <p>La Compañía se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma.</p>	<p>Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.</p>

La administración de la compañía estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el período de su primera aplicación.

### NOTA 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

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

En el estado de situación financiera, los activos y pasivos se clasifican de acuerdo a sus vencimientos. Los activos y pasivos corrientes son aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y los no corrientes, son aquellos cuyo vencimiento es superior a dicho lapso.

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

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

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

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

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

Cuando las partes de un ítem de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas como ítems separados (componentes importantes) de propiedad, planta y equipos.

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

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

El costo de reemplazar parte de un ítem de propiedad, planta y equipo es reconocido en su valor en libros, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte fluyan a la Sociedad y su costo pueda ser medido de forma confiable.

Los costos del mantenimiento diario de propiedad, planta y equipo son reconocidos en el resultado cuando ocurren.

---

### NOTA 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN).

#### - 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:

Grupos de activos	Años de vida útil estimada
Construcciones e infraestructura	20 a 70
Instalaciones	4 a 5
Maquinarias y equipos	5 a 10
Otras propiedades, plantas y equipos	2 a 10

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

#### **d) Deterioro del valor del Activos.**

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

#### **e) Gastos de investigación y desarrollo.**

La Sociedad no posee gastos de investigación y desarrollo, pero de existir se presentarán de acuerdo a los criterios establecidos en la NIC N° 38. Los gastos de investigación se reconocen como un gasto cuando se incurren en ellos.

#### **f) Costos por intereses.**

La Sociedad no ha activado costos por intereses, pero de existir para la construcción de cualquier activo calificado, se capitalizarán durante el período de tiempo que sea necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran directamente en resultados (gastos).

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

#### **g) Activos financieros.**

La Sociedad no tiene activos financieros de esta categoría, pero de existir se clasificarán de acuerdo a los criterios establecidos en la NIC N°39. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

#### **h) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.**

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable, posteriormente se valorizan a su costo amortizado, usando el método de la tasa de interés efectiva, menos la provisión por pérdidas de deterioro. Se establece una

### **NOTA 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN).**

provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

#### **i) Efectivo y equivalentes al efectivo.**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias y el saldo invertido en fondos mutuos y depósitos a plazo. En el estado de situación financiera, los sobregiros se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

#### **j) Capital social.**

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

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

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

#### **k) Proveedores.**

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

#### **l) Obligaciones con bancos e instituciones financieras.**

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida útil de la deuda de acuerdo al método de la tasa efectiva.

Los recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del Estado de Situación.

#### **m) Otros Pasivos no financieros corrientes.**

La Sociedad mantiene dentro del pasivo corriente, en el rubro "otros pasivos no financieros corrientes" los ingresos percibidos por adelantado correspondientes principalmente al arriendo de espacios públicos a empresas de telecomunicaciones, no devengados aún al cierre de cada uno de los períodos informados.

Estos ingresos anticipados se reconocen como ingresos de actividades ordinarias en el mes en que se entrega efectivamente el servicio.

---

### NOTA 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN).

#### **n) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.**

##### **Impuesto a la renta**

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

##### **ñ) Impuestos Diferidos**

El Impuesto Diferido es presentado usando el método de activos y pasivos sobre diferencias temporales a la fecha del estado de situación financiera entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos correspondientes.

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

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

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

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

#### **p) Provisiones**

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

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

#### **q) Reconocimiento de ingresos.**

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la prestación de servicios en el curso ordinario de las actividades de la

---

### **NOTA 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN).**

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.

#### **r) Ventas de servicios**

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

#### **s) Ingresos y gastos financieros**

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

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

#### **t) Distribución de dividendos.**

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

#### **u) Información financiera por segmentos operativos.**

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

#### **v) 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.

---

#### NOTA 4. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO.

##### **a) Riesgo de créditos.**

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## **NOTA 5. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES.**

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

Los resultados actuales podrían diferir dependiendo de las estimaciones realizadas. Determinadas estimaciones contables son consideradas críticas si:

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

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

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

---

## NOTA 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

### a) Clases de efectivo y efectivo equivalentes.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición del rubro es la siguiente:

<b>Concepto</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Efectivo en caja (fondo fijo)	4.350	4.350
Saldos mantenidos en cuentas corrientes bancarias	35.514	93.513
<b>Subtotal Efectivo</b>	<b>39.864</b>	<b>97.863</b>
Depósitos a plazo	39.983	56.400
Inversión de excedentes en fondos mutuos	119.199	68.711
<b>Subtotal efectivo equivalentes</b>	<b>159.182</b>	<b>125.111</b>
<b>Totales</b>	<b>199.046</b>	<b>222.974</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 y efectivo equivalente.

A la fecha de los estados financieros, la Sociedad mantiene inversiones de corto plazo que se valorizan a valor razonable con cambios en resultados. Se trata de colocaciones en el mercado financiero como fondos mutuos y depósitos a plazo, los que para efectos de clasificación se registran como efectivo equivalente, tanto para el Estado de Situación como para el Estado de Flujos de Efectivo.

El detalle de los fondos mutuos y depósitos a plazo, es el siguiente:

<b>Entidad</b>	<b>Moneda de origen</b>	<b>Cantidad de cuotas</b>	<b>Valor de cuotas</b>	<b>Capital en M\$</b>	<b>Saldo M\$ 31.12.2022</b>
Banchile Inversiones, Alianza A	Pesos chilenos	5.153,5852	23.129,2782	119.199	119.199
Depósitos a plazo, Banco Bice	Pesos chilenos			39.983	39.983
<b>Totales al 31 de diciembre de 2022</b>				<b>159.182</b>	<b>159.182</b>

<b>Entidad</b>	<b>Moneda de origen</b>	<b>Cantidad de cuotas</b>	<b>Valor de cuotas</b>	<b>Capital en M\$</b>	<b>Saldo M\$ 31.12.2021</b>
Banchile Inversiones, Alianza A	Pesos chilenos	3.193,5211	21.515,8707	68.711	68.711
Depósitos a plazo, Banco Bice	Pesos chilenos			56.400	56.400
<b>Totales al 31 de diciembre de 2021</b>				<b>125.111</b>	<b>125.111</b>

### c) Información del efectivo y equivalente al efectivo por monedas.

El efectivo y equivalente al efectivo de los saldos en caja, bancos e instrumentos financieros, clasificado por monedas es el siguiente:

<b>Moneda de origen</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Peso chileno	199.046	222.974
<b>Efectivo y equivalentes en efectivo</b>	<b>199.046</b>	<b>222.974</b>

## NOTA 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO (CONTINUACIÓN).

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 2022 y 2021, la sociedad no presenta saldos de efectivo significativos con algún tipo de restricción.

## NOTA 7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición del rubro es la siguiente:

<b>Concepto</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Deposito XXI A Banco de Chile	60.142	41.558
<b>Total</b>	<b>60.142</b>	<b>41.558</b>

## NOTA 8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición del rubro es la siguiente:

	<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2021</b>	
	<b>M\$</b>	<b>%</b>	<b>M\$</b>	<b>%</b>
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar				
<b>Deudores por venta</b>	<b>6.422</b>	<b>100%</b>	<b>16.109</b>	<b>100%</b>
Facturas por cobrar	6.422	100%	25.174	156%
Estimación de deterioro por incobrables	-	0%	(9.065)	(56) %
<b>Documentos por cobrar</b>	-	-	-	-
Cheques protestados	91	1%	91	1%
Estimación de deterioro por incobrables	(91)	(1) %	(91)	(1) %
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>6.422</b>	<b>100%</b>	<b>16.109</b>	<b>100%</b>

<b>Antigüedad de saldos</b>	<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2021</b>	
	<b>M\$</b>		<b>M\$</b>	
Menos de 30 días de vencidos	-		-	
31 a 60 días de vencidos	1.083		-	
61 a 90 días de vencidos	120		548	
91 a 180 días de vencidos	302		4.561	
Mas de 180 días de vencidos	91		13.092	
Deudores no vencidos	4.917		7.064	
<b>Total, sin incluir estimación de deterioro</b>	<b>6.513</b>		<b>25.265</b>	
Menos estimación de deterioro por incobrables	(91)		(9.156)	
<b>Total</b>	<b>6.422</b>		<b>16.109</b>	

<b>Rubro</b>	<b>31.12.2022</b> <b>M\$</b>	<b>31.12.2021</b> <b>M\$</b>
Pesos Chilenos	6.422	16.109
<b>Total</b>	<b>6.422</b>	<b>16.109</b>

<b>Movimiento de estimación deudores incobrables</b>	<b>31.12.2022</b> <b>M\$</b>	<b>31.12.2021</b> <b>M\$</b>
Saldo Inicial	(9.156)	(10.342)
Estimación de periodo	-	-
Castigo de clientes	9.065	1.186
<b>Saldo Final</b>	<b>(91)</b>	<b>(9.156)</b>

Al cierre del período informado, la sociedad ha revisado y ajustado la provisión de deterioro para estas cuentas por cobrar.

## **NOTA 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición del rubro es la siguiente:

La composición por clase de Propiedad, Planta y Equipos al cierre de cada período a valores netos y brutos es la siguiente:

	<b>2.2022</b> <b>M\$</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Propiedad, planta y equipo, neto</b>		
Terrenos e instalaciones	132.105	141.312
Maquinaria de control de gestión	39.667	55.534
Activos fijos	89	182
<b>Total propiedad, planta y equipo, neto</b>	<b>171.861</b>	<b>197.028</b>

	<b>2.2022</b> <b>M\$</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Propiedad, planta y equipo, bruto</b>		
Terrenos e instalaciones	268.782	268.782
Maquinarias	114.339	114.339
Maquinaria de control de gestión	222.540	222.540
Herramientas y útiles	17.365	17.365
Activos fijos	25.126	25.126
<b>Total propiedad, planta y equipo, bruto</b>	<b>648.152</b>	<b>648.152</b>

**La Depreciación acumulada por clase de propiedad, planta y equipos, es la siguiente:**

<b>Depreciación acumulada</b>	<b>2.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>M\$</b>	
Terminales e instalaciones	136.677	127.470
Edificios	114.339	114.339
Flota de control de gestión	182.873	167.006
Herramientas y útiles	17.365	17.365
Equipos activos fijos	25.037	24.944
<b>Total propiedad, planta y equipo, dep. acum.</b>	<b>476.291</b>	<b>451.124</b>

## NOTA 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (CONTINUACIÓN).

### A) El movimiento del rubro Propiedad, planta y equipos, es el siguiente:

Detalle	Edificios e instalaciones	Maquinarias	Sistema de gestión leasing	Muebles y útiles	Otros activos fijos	Total activos
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01.01.2022	268.782	114.339	222.540	17.365	25.126	648.152
Mas: Adiciones entre el 01.01.2022 y 31.12.2022	-	-	-	-	-	-
Menos: Depreciación acumulada al 31.12.2022	(136.677)	(114.339)	(182.873)	(17.365)	(25.037)	(476.291)
<b>Saldos netos al 31.12.2022</b>	<b>132.105</b>	<b>-</b>	<b>39.667</b>	<b>-</b>	<b>89</b>	<b>171.861</b>

Detalle	Edificios e instalaciones	Maquinarias	Sistema de gestión leasing	Muebles y útiles	Otros activos fijos	Total activos
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01.01.2021	268.782	114.339	222.540	17.365	25.126	648.152
Mas: Adiciones entre el 01.01.2021 y 31.12.2021	-	-	-	-	-	-
Menos: Depreciación acumulada al 31.12.2021	(127.470)	(114.339)	(167.007)	(17.365)	(24.943)	(451.124)
<b>Saldos netos al 31.12.2021</b>	<b>141.312</b>	<b>-</b>	<b>55.533</b>	<b>-</b>	<b>183</b>	<b>197.028</b>

## NOTA 10. DETERIORO PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

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

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

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

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

## NOTA 11. IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTO DIFERIDO.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición del rubro es la siguiente:

### a) Impuesto a la renta.

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

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Gasto por impuesto corriente	(4.480)	-
Impuesto corriente, neto de contribuciones	(4.480)	-
(Menos) Pagos provisionales mensuales	1.745	972
<b>Total activo (pasivo) por impuesto corriente,neto</b>	<b>(2.735)</b>	<b>972</b>

### b) Gasto devengado contable por impuesto renta.

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

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
(Gasto) tributario corriente	(4.480)	-
Ingreso (gasto) por impuesto diferidos	(28.502)	(20.908)
<b>Total</b>	<b>(32.982)</b>	<b>(20.908)</b>

### c) La conciliación de la tasa de impuestos legal vigente en Chile y la tasa efectiva de impuesto aplicables a la Sociedad, se presenta a continuación:

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Utilidad ante de impuesto	17.920	-
Tasa impositiva legal	25,0	25,0
(gasto) ingreso por impuesto utilizando tasa legal	(4.480)	-
(gasto) ingreso por impuesto a la renta	(4.480)	-
(gasto) ingreso por impuestos diferidos	(28.501)	(20.908)
<b>Total (gasto) o ingreso tributario corriente</b>	<b>(32.981)</b>	<b>(20.908)</b>
<b>Tasa impositiva efectiva</b>	<b>184,05</b>	<b>-</b>

La tasa impositiva utilizada para la conciliación al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde a la tasa legalmente vigente a cada fecha de cierre respectivo, que en ambos casos corresponde al 25%, que la entidad debe pagar sobre sus utilidades imponibles bajo la normativa tributaria vigente en Chile al cierre de cada una de esas fechas.

## Reforma Tributaria en Chile.

La Ley N°21.210, conocida como Ley de Modernización Tributaria, elimina desde el 1 de enero de 2020 los regímenes de los artículos 14 A) -sistema de renta atribuida-, 14 B) - sistema semi integrado-, y 14 Ter -sistema de tributación simplificada, de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), creándose un régimen general con tasa de 27% para todas las empresas, salvo aquellas que opten por el Régimen Pro-Pyme del artículo 14, letra D, de la LIR, que tendrán una tasa de 25%. Así, se incorporan desde el 1 de enero de 2020 tres nuevos regímenes tributarios para los contribuyentes de primera categoría, a los que se suman el régimen de Renta Presunta y el de Contribuyentes no sujetos al 14 de la LIR. El cambio será automático para las empresas, quienes deben tributar en base a los nuevos regímenes desde la Operación Renta 2021 (cuando se declaran los ingresos del año 2020).

La compañía cumplió los requisitos y se acogió al régimen Propyme General, con tasa de impuesto a la renta del 25% y además desde ahora determina su renta imponible sobre base general simplificada, es decir, ingresos menos desembolsos.

Adicionalmente, la Ley N°21.256 establece medidas tributarias que forman parte del plan de emergencia para la reactivación económica y del empleo, a raíz de la pandemia, la cual indica en su Artículo N°1 "Disminúyase transitoriamente la tasa establecida en el artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, contenida en el artículo 1° del decreto ley N° 824, de 1974, para las empresas acogidas al Régimen Pro Pyme contemplado en la letra D) del artículo 14 de dicha ley, a 10 por ciento para las rentas que se perciban o devenguen durante los ejercicios 2020, 2021 y 2022".

### d) Impuestos diferidos.

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos	-	-
Provisión de vacaciones incobrables	1.382	30.637
<b>Total activos por impuestos diferidos</b>	<b>1.382</b>	<b>30.637</b>
Pasivos por impuestos diferidos	-	-
Activos adquiridos por arrendamiento	40.027	40.780
<b>Total pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>40.027</b>	<b>40.780</b>

**e) Saldos de impuestos diferidos.**

<b>Activo por impuestos diferidos</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldos al 1 de enero	30.637	51.741
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	(29.255)	(21.104)
<b>Activo por impuestos diferidos</b>	<b>1.382</b>	<b>30.637</b>

<b>Pasivo por impuestos diferidos</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldos al 1 de enero	40.780	40.975
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	(753)	(195)
<b>Pasivo por impuestos diferidos</b>	<b>40.027</b>	<b>40.780</b>

**NOTA 12. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición del rubro es la siguiente:

Corresponde a contrato de arrendamiento con opción de compra otorgado por el Banco de Chile, con fecha 27 de abril de 2018, mediante el cual la compañía adquirió un sistema de control de parking y cuyo plazo de vencimiento final recae el 26 de junio de 2023. Las cuotas de arrendamiento totalizan 61, aparte de la opción de compra contemplada en el contrato.

**a) Corrientes:**

Tasa efectiva	Moneda	Tipo de amortiz.	Pagos mínimos futuros <sup>(*)</sup>	Interés	Valor actual de pagos mínimos futuros	
			M\$	M\$	M\$	
31.12.2022	0,66%	CLP	Mensual	12.029	(274)	11.755
31.12.2021	0,66%	CLP	Mensual	24.058	(1.903)	22.155

**b) No corrientes:**

Tasa efectiva	Moneda	Tipo de amortiz.	Pagos mínimos futuros <sup>(*)</sup>	Interés	Valor actual depagos mínimos futuros	
			M\$	M\$	M\$	
31.12.2022	0,66%	CLP	Mensual	-	-	-
31.12.2021	0,66%	CLP	Mensual	12.029	(274)	11.755

(\*) Valores netos de IVA

### **NOTA 13. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición del rubro es la siguiente:

<b>Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Otras cuentas por pagar y provisiones de gastos	377	1.755
Retención	2.312	2.331
IVA Debito Fiscal (neto)	13.174	14.480
<b>Total</b>	<b>15.863</b>	<b>18.566</b>

La Sociedad, de acuerdo a lo establecido en la IFRS 7, ha determinado que no existen riesgos asociados a los acreedores y cuentas por pagar corrientes, por no existir riesgo de crédito ni de liquidez, y, además, se trata de cuentas por pagar relacionadas con consumos básicos, que son canceladas en un plazo no superior a los 30 días.

### **NOTA 14. PROVISIÓN POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición del rubro es la siguiente:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Provisión por beneficio a los empleados</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisión por beneficio a los empleados	5.438	4.482
<b>Totales</b>	<b>5.438</b>	<b>4.482</b>

### **NOTA 15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS.**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición del rubro es la siguiente:

<b>Otros pasivos no financieros corrientes</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Arriendo anticipado con Claro Chile S.A.	10.456	9.364
Arriendo anticipado con Telefónica Móvil Chile S.A.	12.725	291
Arriendo anticipado con Wom	6.693	5.952
Obligación Ley N° 18.046 Art. 18 <sup>(1)</sup>	1.092	1.092
<b>Totales</b>	<b>30.966</b>	<b>16.699</b>

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

## **NOTA 16. PATRIMONIO.**

### **Capital social.**

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

### **Política de dividendos.**

De acuerdo a lo establecido en la Ley N°18.046, salvo acuerdo diferente adoptado en Junta de Accionistas por unanimidad de las acciones emitidas, cuando exista utilidad deberá destinarse a lo menos el 30% de la misma al reparto de dividendo. Los dividendos declarados durante los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son:

- a) Con fecha 03 de noviembre de 2022, se acordó el pago de un dividendo por la sumade \$208.000.000.- equivalentes a \$160.000.- por acción.
- b) Con fecha 28 de junio de 2022, se acordó el pago de un dividendo provisorio por lasuma de \$195.000.000.- equivalentes a \$150.000.- por acción.
- c) Con fecha 27 de marzo de 2022, se acordó el pago de un dividendo por la suma de \$148.200.000.- equivalentes a \$114.000.- por acción.
- d) Con fecha 25 de octubre de 2021, se acordó el pago de un dividendo ascendente a lasuma de \$208.000.000.- equivalentes a \$160.000.- por acción.
- e) Con fecha 30 de junio de 2021, se acordó el pago de un dividendo ascendente a lasuma de \$130.000.000.- equivalentes a \$100.000.- por acción.
- f) Con fecha 24 de marzo de 2021, se acordó el pago de un dividendo ascendente a lasuma de \$94.900.000.- equivalente a \$73.000.- por cada acción.

## **NOTA 17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.**

Al 31 de diciembre de 2022, la sociedad mantiene dividendos por pagar ascendentes a M\$56.363.- (M\$64.505.- al 31 de diciembre de 2021). La Sociedad no presenta transacciones con empresas relacionadas. De existir, serán de pago/cobro inmediato o a 30 días, y no estarán sujetas a condiciones especiales. La Sociedad adopta la política de informar todas las transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el período, con excepción de los dividendos pagados y aportes de capital recibidos, las cuales no se entienden como transacciones.

### **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 una Gerente General, la señora Carolina Horstmeier Paredes.

---

## NOTA 17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN).

### Remuneración del Directorio.

Según lo establecido en el Artículo N°33 de la Ley N°18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 27 de abril de 2017, fijó una participación del 5% de las utilidades antes de impuesto para los ejercicios 2022 y 2021, que se mantienen vigente hasta la fecha.

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

El detalle de los montos pagados por el período terminado al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Concepto	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Directorio	21.004	10.200
<b>Totales</b>	<b>21.004</b>	<b>10.200</b>

### Remuneración del Equipo Gerencial.

Las remuneraciones con cargo a resultados del equipo Gerencial clave de la Sociedad ascienden a M\$24.190.- por el período finalizado el 31 de diciembre 2022 (M\$21.216.-al 31 de diciembre de 2021).

## NOTA 18. GANANCIA POR ACCIÓN.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición del rubro es la siguiente:

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 y el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación al cierre de cada período:

Ganancia por acción	01.01.2022 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	496.570	397.025
<b>Resultado disponible para accionistas comunes básicos</b>	<b>496.570</b>	<b>397.025</b>
Promedio ponderado de número de acciones, básico	1.300	1.300
<b>Total</b>	<b>381,98</b>	<b>305,40</b>

## NOTA 19. INGRESOS POR SERVICIOS Y OTROS INGRESOS, POR FUNCIÓN.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición del rubro

Valores en miles de pesos	01.01.2022	01.01.2021
<b>Servicio</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Ingresos ordinarios</b>		
Arriendo estacionamiento horario	611.629	526.633
Arriendo estacionamiento mensual	227.820	214.537
Cuota gasto común	-	-
<b>Total</b>	<b>839.449</b>	<b>741.170</b>
Otras ganancias		
Ingresos arriendo a empresas de telecomunicaciones	33.767	22.474
Otros	3.349	14.747
<b>Total</b>	<b>37.116</b>	<b>37.221</b>

## NOTA 20. COSTO DE VENTAS.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición del rubro es la siguiente:

Valores en miles de pesos	01.01.2022	01.01.2021
<b>Costo de ventas</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Contribuciones bienes raíces	104.302	99.657
Remuneraciones	31.591	29.308
Mantenimiento edificio, ascensor	20.950	22.193
Depreciación activo fijo, amortización	25.194	21.249
Bonos (Colación, movilización)	4.874	10.308
Energía eléctrica	10.152	9.769
Seguro edificio	8.228	8.061
Rep. Y mantención máq. Elect.	12.626	3.596
Tarjetas magnéticas, ticket	1.945	3.020
Sistema, elementos de seguridad	11.108	2.425
Leyes sociales	2.259	2.166
Honorarios	1.286	1.067
Otros	8.801	969
Útiles de aseo, lavado	328	946
Ropa trabajo, zapato seguridad	533	886
Movilización	530	803
Agua potable	405	564
Teléfono, internet	2.353	317
Publicidad	-	287
Aserrín, gas, parafina	241	268
Deudores incobrables	535	(1.186)
<b>Totales</b>	<b>248.241</b>	<b>216.673</b>

Valores en miles de pesos	<b>01.01.2022</b>	<b>01.01.2021</b>
<b>Costo de ventas</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Remuneraciones	34.515	70.237
Honorarios	16.925	20.234
Gastos sociedad anónima abierta	10.706	12.878
Participación directorio	21.004	10.200
Legales, judiciales, notaria	10.289	8.034
Trabajos de imprenta, oficina	4.647	5.936
Otros	9.163	5.632
Bonos (Colación, movilización)	2.484	4.085
Leyes sociales	2.668	3.467
Patente municipal	447	1.574
Cartero y franqueos	146	-
<b>Totales</b>	<b>112.994</b>	<b>142.277</b>

#### **NOTA 21. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES.**

Al 31 de diciembre de 2022, se tiene conocimiento de un juicio laboral en causa RIT O-5919- 2021, iniciada en el 1º Juzgado de Letras de Trabajo de Santiago, en la cual se celebró audiencia preparatoria el día 15 de diciembre de 2021 y se encuentra fijada audiencia de juicio, la cual se celebrará el día 10 de febrero de 2023.

#### **NOTA 22. INFORMACIÓN POR SEGMENTO.**

Al 31 de diciembre de 2022, 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.

#### **NOTA 23. MEDIO AMBIENTE.**

La Sociedad, por la naturaleza de su giro, no se ve afectada por procesos que pudieren afectar en forma directa o indirecta a la protección del medio ambiente, por tanto, no presenta desembolsos por este concepto.

#### **NOTA 24. UTILIDAD LÍQUIDA DISTRIBUIBLE.**

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

de resultado Comisión para el Mercado Financiero y Bolsa de Comercio de Santiago, con la siguiente información:

Estados financieros, notas, declaración de responsabilidad, análisis razonado, declaración de hechos relevantes, registro de accionistas, al cierre de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año. Adicionalmente, se ha comunicado en cada oportunidad, las distribuciones de dividendos detalladas en Nota N°16 anterior y las Juntas de Accionistas a la Comisión para el Mercado Financiero - CMF, Bolsa de Comercio de Santiago y Bolsa Electrónica de Chile.

#### **NOTA 25. HECHOS POSTERIORES.**

Entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de preparación y emisión de los presentes estados financieros (15 de marzo de 2023) según lo expuesto por la administración, no existen hechos y/o situaciones posteriores que pudieran afectar significativamente la posición económica y financiera de la empresa.



**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:** 01-01-2022 AL 31-12-2022  
**Tipo de Balance:** INDIVIDUAL

## ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

**Al 31 de diciembre de 2022**

(Valores expresados en miles de pesos)

### 1. BALANCE GENERAL INDIVIDUAL

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes en M\$:

	31-12-2022	31-12-2021	VARIACIÓN	
			M\$	%
Activos corrientes	265.610	281.613	(16.003)	(5,68)
Activos no corrientes (1)	173.243	227.665	(54.422)	(23,90)
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>438.853</b>	<b>509.278</b>	<b>(70.425)</b>	<b>(13,83)</b>
Deuda financiera corto plazo	11.755	22.155	(10.400)	(46,94)
Otros pasivos corrientes	111.365	104.252	7.113	6,82
Deuda financiera largo plazo	-	11.755	(11.755)	-
Otros pasivos no corrientes	40.027	40.780	(753)	(1,85)
Interés minoritario	-	-	-	-
Patrimonio	275.706	330.336	(54.630)	(16,54)

(1) Variación principal disminución de impuestos diferidos.

Los principales indicadores económicos son los siguientes:

INDICADORES	PERIODOS		Variaciones	Medida
	31-12-2022	31-12-2021		
Liquidez corriente	2,16	2,23	(0,07)	Veces
Razón ácida	2,16	2,23	(0,07)	Veces
<b>Endeudamiento</b>				
Deuda corto plazo / deuda total	75,47	70,64	4,83	%
Deuda largo plazo / deuda total	24,53	29,36	(4,83)	%
Razón de endeudamiento	0,59	0,54	0,05	Veces
Cobertura gastos financieros (1)	336,65	100,71	235,94	Veces

(1) Variación principal por aumento de ingresos.

## 2. ESTADO INDIVIDUAL DE RESULTADOS

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

INDICADORES	PERIODOS		Variaciones	Medida
	31-12-2022	31-12-2021		
<b>Resultados</b>				
Resultado operacional (EBIT)	515.330	419.440	95.890	M\$
Gastos financieros	(1.573)	(4.150)	2.577	M\$
Resultado no operacional	51.338	35.715	15.623	M\$
Utilidad del ejercicio	496.570	397.025	99.545	M\$
<b>Rentabilidad</b>				
Rentabilidad del patrimonio	180,11	120,19	59,92	%
Rentabilidad del activo	113,15	77,96	35,19	%
Utilidad por acción	381,98	305,40	76,58	M\$

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

A juicio de la administración, al 31 de diciembre de 2022, se aprecian diferencias significativas entre los valores económicos y de libros respecto del principal activo individual, que es el bien raíz.

Valor Libros (terreno + construcciones)	M\$132.105.-
Valor Tasación Fiscal S.I.I. (1° semestre 2023)	M\$8.676.833.-
Valor Tasación Comercial	M\$6.677.965.-

## 4. SITUACION DE MERCADO

La Sociedad ha alcanzado un interesante grado de penetración en el mercado de estacionamientos de vehículos por hora y mensual, en el que compiten inmobiliarias, concesionarias en subterráneos y parquímetros municipales en las calles. Se aprecia recuperación en los ingresos, considerando la situación de pandemia, con alza del 13,26% en los ingresos, en relación al periodo comparativo anterior.

La política de la administración prefiere el arriendo por hora, cuyos ingresos al cierre de diciembre de 2022 significaron el 72,86% de los ingresos operacionales totales, contra el 27,14% que reportó el arriendo mensual. Es conveniente destacar que en la zona geográfica donde se ubica el estacionamiento, no existe autorización de nuevos proyectos inmobiliarios para estacionamientos.

## 5. FLUJOS DE EFECTIVO

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

TIPOS DE FLUJOS	PERIODOS		VARIACIONES	
	31-12-2022	31-12-2021	M\$	%
Flujos de efectivo de actividades operacionales	561.226	474.573	86.653	18,26
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-	-	-	-
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento	(585.154)	(466.189)	(118.965)	25,52
Incremento neto efectivo y efectivo equivalente	(23.928)	8.384	(32.312)	(385,40)

## **6. ANALISIS DE RIESGO DE MERCADO.**

Para este sector, representan o pueden llegar a representar riesgos, las siguientes situaciones:

- a) Un alza permanentemente y significativa en el valor de los combustibles, ya que dicha política de precios de los mismos induce a los usuarios de vehículos a no usarlos en sus traslados con mayor frecuencia.
- b) Una decisión de la autoridad del medio ambiental que decrete emergencias por contaminación a los vehículos catalíticos en forma permanente.
- c) La aplicación de restricciones por congestión vehicular
- d) La política de gobierno de incentivar el uso del transporte público y desincentivar el transporte en automóvil particular.
- e) Los proyectos que apuntan al cobro de peajes por ingresar al sector céntrico de Santiago, a los vehículos particulares.
- f) Los efectos de una pandemia, en la medida que signifiquen restricciones a los desplazamientos por cuarentena u otros motivos similares.
- g) Los efectos de una pandemia, en la medida que signifiquen restricciones a los desplazamientos por cuarentena u otros motivos.

## INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS

### **Estados financieros referidos al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

---

Señores:

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

#### **Informe sobre los estados financieros.**

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de **INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los estados de resultados integrales por los periodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022, y 2021 los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo de doce meses terminado en esas fechas, y sus correspondientes notas a los estados financieros.

#### **Responsabilidad de la Adm. por los estados financieros individuales**

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas internacionales de información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

#### **Responsabilidad del Auditor**

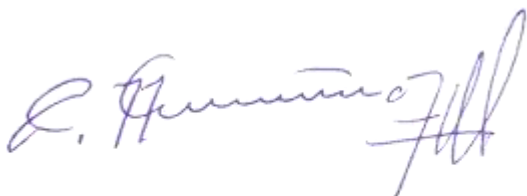
Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

### **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 2022 y 2021 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").



**CARLOS H. MUÑOZ MEDINA**  
Socio Principal

Santiago, 15 de marzo de 2023.