



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

**48º MEMORIA Y BALANCE  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

---



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

---

**48ª. MEMORIA Y BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

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

1. ORGANIZACION.

---

2. CUADRAGESIMA OCTAVA 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 2025 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 945699856

**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 247 accionistas al 31 de diciembre de 2025, 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:

#	NOMBRE ACCIONSITA:	CANTIDAD:	% PARTICIPACION:
1	INMOBILIARIA CASABLANCA SPA	189	14,54
2	INMOBILIARIA COSTANOVA LTDA.	87	6,69
3	VIVEROS VARGAS MARCELA MARIA	79	6,08
4	INVERSIONES LM LTDA.	52	4,00
5	VON TEUBER LIZANA CLAUDIO MAURICIO	43	3,31
6	INVERSIONES LAS DUNAS S.A.	40	3,08
7	PRADO LAVIN IGNACIO	40	3,08
8	VON TEUBER VIVEROS CLAUDIA MARCELA	39	3,00
9	VON TEUBER VIVEROS DANIELA	37	2,85
10	VON TEUBER VIVEROS FRANCISCA ANDREA	37	2,85
11	VALENZUELA ALCALDE MARIA HORTENSIA	35	2,69
12	ISLA NUEVA ASESORIA E INVERSIONES LTDA.	34	2,62

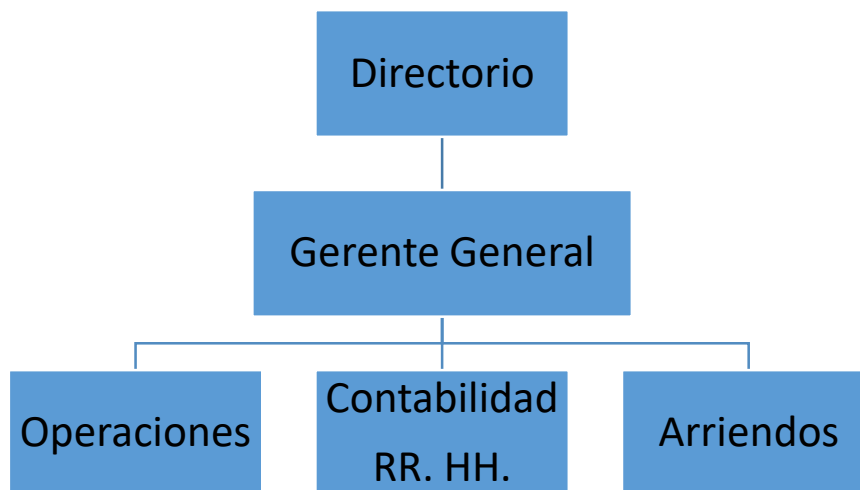
Declaramos que la sociedad no tiene Controlador.

**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

**ADMINISTRACIÓN SUPERIOR**

<b>Nombre</b>	<b>RUT</b>	<b>Profesión Actividad</b>
Sra. Carolina Horstmeier Paredes, Gerente General	16.075.163-0	Ingeniera Adm. 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**

**Contabilidad** : Empresa externa Auditores Consultores Asociados Ltda.  
**Ventas** : Sra. Ingrid Mardones Illanes.

**PERSONAL**

El personal que presta labores, está clasificado en:

- Administración 2 personas
- Vigilantes 4 personas

**Total 6 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 2025 y el 31 de diciembre de 2025, el Directorio percibirá M\$ **22.885.-**, sólo por concepto de honorarios por asistencia a Sesiones de Directorio, conforme al siguiente detalle:

Nombre	Remuneración 2025 (M\$)	Remuneración 2024 (M\$)
Ignacio Prado Lavín	4.577	4.688
Francisca Ovalle Mardones	4.577	4.688
Alejandro García Bruce	4.577	4.688
Alejandro Von Teuber Viveros	4.577	4.688
Cristián Hoyl Moreno	4.577	4.688

**REMUNERACION PERCIBIDA POR LA GERENCIA**

La remuneración total percibida por la Gerencia de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2025, fue de M\$ 35.975.-

Durante el ejercicio del año 2025 no se cancelaron rentas por concepto de indemnizaciones por años de servicio.

## Responsabilidad Social y Desarrollo Sustentable

### Número de Personas por genero

<b>Cargo</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>
Directores	4	1	5
Gerentes	0	1	1
Trabajadores	3	2	5

### Número de Personas por nacionalidad

<b>Cargo</b>	<b>Chilenos</b>	<b>Extranjeros</b>	<b>Total</b>
Directores	5	0	5
Gerentes	1	0	1
Trabajadores	5	0	5

### Número de Personas por rango de edad

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

### Número de Personas por antigüedad

<b>Cargo</b>	<b>Menos de 3 años</b>	<b>Entre 3 y 6</b>	<b>Mas de 6 y menos de 9</b>	<b>Entre 9 y 12</b>	<b>Más de 12</b>	<b>Total</b>
Directores	0	1	3	1	0	5
Gerentes	0	1	0	0	0	1
Trabajadores	1	1	0	0	3	5

### Brecha Salarial por Género

<b>Cargo</b>	<b>Proporción Ejecutivas/Trabajadoras respecto Ejecutivos/</b>
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 Renta Nacional 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 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 Pillé 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 ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**  
(Sociedad Anónima Abierta)

---

**TRANSACCIONES DE ACCIONES AÑO 2025**  
**ENTRE DIRECTORES, EJECUTIVOS Y 12 PRINCIPALES ACCIONISTAS**

Durante el año comercial 2025 se realizaron las siguientes transacciones de acciones entre directores, ejecutivos y los doce principales accionistas de sociedad:

Fecha	Rut	Nombre Comprador	Rut	Nombre Vendedor	Cantidad
30-05-2025	96.712.200	9 INVERSIONES LAS DUNAS S.A.	19.548.327	2 PIGA ALFARO SALVATORE E.	1
24-06-2025	77.077.113	7 INMOBILIARIA CASABLANCA SPA	96.712.200	9 INVERSIONES LAS DUNAS S.A.	1
27-06-2025	76.191.359	K ISLA NUEVA ASESORIA E INVERSIONES LTDA.	6.992.251	1 COVARRUBIAS FERNANDEZ JUAN ALBERTO	2
27-06-2025	76.191.359	K ISLA NUEVA ASESORIA E INVERSIONES LTDA.	6.377.752	8 COVARRUBIAS FERNANDEZ ENRIQUE MANUEL	2
27-06-2025	76.191.359	K ISLA NUEVA ASESORIA E INVERSIONES LTDA.	6.377.747	1 COVARRUBIAS FERNANDEZ MARIA DEL CARMEN	2
30-06-2025	76.191.359	K ISLA NUEVA ASESORIA E INVERSIONES LTDA.	6.377.751	K COVARRUBIAS FERNANDEZ MARIA MAGDALENA	2

Durante el año comercial 2025 se realizaron las siguientes transacciones de accionistas minoritarios:

Fecha	Rut	Nombre Comprador	Rut	Nombre Vendedor	Cantidad
19-03-2025	96.572.920	8 CCLV, Contraparte Central S.A.	96.571.220	8 BANCHILE CORREDORES DE BOLSA S A	1
19-03-2025	76.529.250	6 RENTA 4 CORREDORES DE BOLSA S.A.	96.572.920	8 CCLV, Contraparte Central S.A.	1
30-07-2025	80.537.000	9 LARRAIN VIAL S A CORREDORA DE BOLSA	4.917.356	3 CORREA REYMOND BARBARA MARIA CRISTINA	1
02-10-2025	8.351.734	4 LEIGHTON MUNIZAGA FRANCISCA MERCEDES	4.281.247	1 MUNIZAGA VIGIL MARIA CRISTINA	4
29-10-2025	84.177.300	4 BTG PACTUAL CHILE S A C DE B	96.685.450	3 ITAU CORREDORES DE BOLSA LIMITADA	1

## UTILIDAD DISTRIBUIBLE

Períodos		Valores (M\$)
Desde	Hasta	
<b>Utilidades</b>		
01.01.2024	31.12.2024	9.554
01.01.2025	31.12.2025	449.749
<b>Ajuste Provisión Impto. Renta</b>		
01.01.2025	31.12.2025	13.608
<b>Suma</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>472.911</b>
<b>Dividendos Cancelados</b>		
Fecha	Monto x Acción (M\$)	Importe (M\$)
29.04.2025	125	162.500
22.08.2025	85	110.500
28.11.2025	100	130.000
<b>Suma Dividendos Cancelados</b>		<b>403.000</b>
<b>Saldo Utilidades Distribuibles</b>		<b>69.911</b>

## INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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° 45, 46 y 47.

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 2025 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 OCTAVA 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 2026.

**CUADRAGESIMA OCTAVA 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 2025

---

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 2025.

**RESULTADO DEL EJERCICIO**

Las utilidades de la empresa en el presente ejercicio, después de efectuadas las Depreciaciones e Impuestos Diferidos, alcanzaron a M\$449.749.-

Estas utilidades deben sumarse a las Utilidades Acumuladas que suman M\$9.554.- con lo cual, dichas utilidades, más ajuste por Provisión de Impuesto a la Renta M\$13.608.-, menos los dividendos distribuidos por M\$ 403.000.-, totalizarán la suma de M\$ 69.911.- Este valor está disponible para ser repartido como dividendo, cuando el Directorio considere adecuado su distribución.

**Dividendos:**

Durante el ejercicio el directorio aprobó el pago de los siguientes dividendos:

**Dividendo Definitivo Nº 45**

Cancelado el 29 de abril 2025 por M\$ 125.- por acción, total cancelado M\$ 162.500.-

**Dividendo Provisorio Nº 46**

Cancelado el 22 de agosto 2025 por M\$ 85 por acción, total cancelado M\$ 110.500.-

**Dividendo Provisorio Nº 47**

Cancelado el 28 de noviembre 2025 por M\$ 170 por acción, total cancelado M\$ 130.000.-

Total, Dividendos cancelados en el año 2025 M\$ 403.000.-

## CAPITAL RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

<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 2025	119.196	40.590	9.554	169.340
<b>Saldo inicial reexpresado</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>9.554</b>	<b>169.340</b>
<b>Cambios</b>				
Ajustes (prov. Impto. Renta)	-	-	13.608	13.608
Ganancia	-	-	449.749	449.749
Dividendos	-	-	(403.000)	(403.000)
<b>Total cambios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>60.357</b>	<b>60.357</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>69.911</b>	<b>229.697</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 2024	119.196	40.590	73.992	233.778
<b>Saldo inicial reexpresado</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>73.992</b>	<b>233.778</b>
<b>Cambios</b>				
Ganancia	-	-	448.192	448.192
Dividendos	-	-	(533.000)	(533.000)
Ajustes (prov. Impuesto renta)	-	-	20.370	20.370
<b>Total cambios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(64.438)</b>	<b>(64.438)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>9.554</b>	<b>169.340</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 2025, 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
	31-dic-25
· Recibido de público en general por operación pública	M\$ 900.104
· (Menos)	
Gastos y costos reales cancelados incluidas las depreciaciones del Activo Fijo.	M\$ (484.917)
Superávit o (Déficit) operacional	M\$ 415.187
· Más o (Menos)	
Ingresos no operacionales, Neto	M\$ 46.110
· Más o (Menos)	
Gastos financieros.	M\$ (3.566)
· Utilidad antes de Impuesto a la Renta.	M\$ 457.731
· Más o (Menos):	
Impuesto a la Renta	M\$ (7.982)
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>M\$ 449.749</b>

Estas utilidades deben sumarse a las utilidades acumuladas de M\$ 9.554.-, más ajuste Provisión Impuesto Renta M\$13.608.- y restarse los Dividendos Provisorios cancelados en el ejercicio por M\$ 403.000.- actualizados, con lo cual, estas utilidades quedarán reducidas a M\$ 69.911.-, valor que el Directorio deberá destinar a pagar dividendos definitivos cuando las circunstancias lo ameriten.

### **FACTORES DE RIESGO**

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

La vacancia de oficinas comerciales y comercio en el Centro de Santiago ha llevado a ser difícil volver a niveles de ocupación pre-pandemia.

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 Pro-pyme 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 2025 corresponden a Créditos con derecho a devolución y sin restitución, con tasa de incremento del 0,142857 (Tasa Impuesto Primera Categoría 12,5%).

### **POLITICAS DE DIVIDENDOS**

El Directorio de la Sociedad, considerando los excedentes financieros, tributarios y operacionales recibidos durante el ejercicio 2025, aprobó el reparto de 3 Dividendos, los cuales totalizaron la suma de M\$ 403.000.-, al 31 de diciembre de 2025.

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**  
Directora

**Cristian Hoyl Moreno**  
Director

**Alejandro García Bruce**  
Director

Los antecedentes contenidos en la Memoria Anual 2025 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.**
-

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

<b>ACTIVOS</b>	<b>Número de Nota</b>	<b>31-12-2025 M\$</b>	<b>31-12-2024 M\$</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalente al efectivo	6	236.878	193.731
Otros activos financieros corrientes	7	33.280	41.600
Otros activos no financieros corrientes	8	800	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	9	10.878	11.291
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>281.836</b>	<b>246.622</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad, planta y equipos	10-11	112.758	129.343
Activos por impuestos diferidos	12(d)	858	2.121
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>113.616</b>	<b>131.464</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>395.452</b>	<b>378.086</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>Número de Nota</b>	<b>31-12-2025 M\$</b>	<b>31-12-2024 M\$</b>
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	17.480	17.155
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	59.706	68.388
Pasivo por impuestos corrientes	15	6.676	8.908
Provisión por beneficios a los empleados	16	6.768	8.392
Otros pasivos no financieros corrientes	17	61.030	73.567
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>151.660</b>	<b>176.410</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Pasivo por impuestos diferidos	12(d)	14.095	32.336
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>14.095</b>	<b>32.336</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital emitido	18	119.196	119.196
Otras reservas		40.590	40.590
Ganancias (pérdidas) acumuladas		69.911	9.554
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>229.697</b>	<b>169.340</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>395.452</b>	<b>378.086</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES, POR FUNCIÓN**  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN	N° Nota	01-01-2025 31-12-2025 M\$	01-01-2024 31-12-2024 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	20	900.104	893.719
Costo de ventas	21	(335.415)	(329.619)
Gasto de administración	22	(149.502)	(140.991)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>415.187</b>	<b>423.109</b>
Otros ingresos, por función	20	46.110	44.741
Ingresos financieros		8.786	11.002
Gastos financieros		(12.352)	(10.008)
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuestos</b>		<b>457.731</b>	<b>468.844</b>
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	12(b)	(7.982)	(20.652)
Ganancia (pérdida) de actividades continuadas	19	449.749	448.192
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>449.749</b>	<b>448.192</b>
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		449.749	448.192
Ganancia por acción			
Ganancia (pérdida) atribuible a			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuas	19	345,96	344,76
<b>Ganancias (pérdidas) básicas por acción</b>		<b>345,96</b>	<b>344,76</b>
Ganancia por acción diluida			
Ganancia (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		345,96	344,76
<b>Ganancias (pérdidas) diluida por acción</b>		<b>345,96</b>	<b>344,76</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO, DIRECTO**  
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

<b>ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO</b>	<b>N° de Nota</b>	<b>01-01-2025 31-12-2025 M\$</b>	<b>01-01-2024 31-12-2024 M\$</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>			
Cobros procedentes de ventas de bienes y prestación de servicios		1.062.057	1.058.838
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(228.293)	(221.981)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(107.180)	(94.114)
Otros Pagos por actividades de operación		(317.839)	(306.701)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) operaciones</b>		<b>408.745</b>	<b>436.042</b>
Intereses recibidos		8.490	10.637
Otros ingresos		37.594	38.526
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizado s en) otras actividades de operación</b>		<b>46.084</b>	<b>49.163</b>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b>454.829</b>	<b>485.205</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversiones</b>			
Compra de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión		-	-
<b>Flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de financiamiento</b>			
Dividendos pagados	18	(411.682)	(524.169)
<b>Flujos de efectivo de (utilizados en) actividades de financiación</b>		<b>(411.682)</b>	<b>(524.169)</b>
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes al efectivo		43.147	(38.964)
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo, estado de flujos de efectivo, saldo inicial</b>	<b>6</b>	<b>193.731</b>	<b>232.695</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo, al final del ejercicio</b>	<b>6</b>	<b>236.878</b>	<b>193.731</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

<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 2025	119.196	40.590	9.554	169.340
<b>Saldo inicial reexpresado</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>9.554</b>	<b>169.340</b>
<b>Cambios</b>				
Ajustes (prov. Impto. Renta)	-	-	13.608	13.608
Ganancia	-	-	449.749	449.749
Dividendos	-	-	(403.000)	(403.000)
<b>Total cambios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>60.357</b>	<b>60.357</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>69.911</b>	<b>229.697</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 2024	119.196	40.590	73.992	233.778
<b>Saldo inicial reexpresado</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>73.992</b>	<b>233.778</b>
<b>Cambios</b>				
Ganancia	-	-	448.192	448.192
Dividendos	-	-	(533.000)	(533.000)
Ajustes (prov. Impuesto renta)	-	-	20.370	20.370
<b>Total cambios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(64.438)</b>	<b>(64.438)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>119.196</b>	<b>40.590</b>	<b>9.554</b>	<b>169.340</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

## INDICE

1.	Información general .....	7
2.	Bases de presentación y marco regulatorio .....	9
3.	Políticas contables significativas .....	11
4.	Administración del riesgo financiero .....	16
5.	Estimaciones y criterios contables .....	17
6.	Efectivo y efectivo equivalente .....	18
7.	Otros activos financieros, corrientes .....	19
8.	Otros activos no financieros, corrientes .....	19
9.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar .....	20
10.	Propiedad, planta y equipos .....	21
11.	Deterioro propiedad, plantas y equipos .....	22
12.	Impuesto a la renta e impuesto diferido .....	23
13.	Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar .....	25
14.	Saldos y transacciones con partes relacionadas .....	25
15.	Pasivos por impuestos corrientes .....	26
16.	Provisión por beneficios a los empleados .....	26
17.	Otros pasivos no financieros corrientes .....	26
18.	Patrimonio neto .....	27
19.	Ganancias por acción .....	28
20.	Ingresos .....	28
21.	Costo de ventas .....	29
22.	Gastos de administración .....	30
23.	Contingencias y restricciones .....	30
24.	Información por segmento .....	30
25.	Medio ambiente .....	30
26.	Utilidad líquida distribuible .....	31
27.	Hechos relevantes .....	31
28.	Hechos posteriores .....	31

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
al 31 de diciembre de 2025 y 2024

## 1. Información general

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 2025, el capital accionario de la Sociedad, dividido en 1.300 acciones suscritas y pagadas, estaba distribuido entre 247 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 2025.

N°	Nombre	Cantidad de Acciones	% de Propiedad
1	Inmobiliaria Casablanca Spa	189	14,54%
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	Ignacio Prado Lavin	40	3,08%
7	Inversiones Las Dunas S.A.	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	Isla Nueva Asesorías e Inversiones	34	2,62%

La Sociedad no tiene accionista controlador.

## **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 Asoc. Ltda.
Encargada de Acciones	Sra. Ingrid Mardones Illanes.

## **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	:	2 personas
Vigilantes	:	4 personas
Total	:	6 personas

## **Asesor legal**

Sr. Eduardo Urrejola Montenegro.

## **2. Bases de presentación y marco regulatorio**

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

Los presentes estados financieros 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).

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 incluyen la situación financiera al cierre de cada período, 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 22 de enero de 2026, 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.

**c) Nuevos pronunciamientos contables**

c.1) Las siguientes Normas, Enmiendas e Interpretaciones a NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros:

<b>Enmiendas</b>		<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIC 21	Falta de intercambiabilidad	1 de enero de 2025

c.2) Normas y Enmiendas que han sido emitidas, pero aún no han sido adoptadas en los presentes estados financieros:

<b>Enmiendas</b>		<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 9 e NIIF 7	Clasificación y medición de los instrumentos financieros	1 de enero de 2026
NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 e NIC 7	Mejoras anuales a las IFRS	1 de enero de 2026
NIIF 9 e NIIF 7	Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza	1 de enero de 2026
NIIF 18	Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	1 de enero de 2027
NIIF 19	Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	1 de enero de 2027
NIIF 7, NIIF 18, NIC 1, NIC 8, NIC 36 y NIC 37	Enmiendas a los Ejemplos Ilustrativos	No especificada
NIIF 10 e NIC 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

La Administración de la Sociedad se encuentra evaluando los efectos iniciales de la aplicación de estas nuevas enmiendas a las normas.

### **3. Políticas contables significativas**

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

En el estado de situación financiera, los activos y pasivos se clasifican 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.

- **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:

<b>Grupo de activos</b>	<b>Años de Vida útil estimada</b>
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 de 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 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 representan 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 arriendode espacios públicos a empresas de telecomunicaciones, no devengados aún al cierre de cada uno de los períodos informados.

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

**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.

**- 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 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.

- **Ventas de servicios**

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

- **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.

**r) 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.

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

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

**t) 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.

#### **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).

## **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.

## 6. Efectivo y efectivo equivalente

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

La composición del efectivo y equivalente al efectivo es la siguiente:

CONCEPTOS	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Efectivo en caja (fondos fijos)	5.000	5.000
Saldos mantenidos en cuentas corrientes bancarias	49.336	27.389
<b>Subtotal efectivo</b>	<b>54.336</b>	<b>32.389</b>
Depósitos a plazo	10.837	19.902
Inversión de excedentes en fondos mutuos	171.705	141.440
<b>Subtotal efectivo equivalente</b>	<b>182.542</b>	<b>161.342</b>
<b>Totales</b>	<b>236.878</b>	<b>193.731</b>

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen diferencias entre el monto de efectivo y efectivo equivalente registrados en el estado de situación financiera y el estado de flujo de efectivo.

### b) Efectivo equivalente al efectivo.

A la fecha de los estados financieros, la Sociedad mantiene inversiones de corto plazo que se valorizan a valor razonable con cambios en resultados. Se trata de colocaciones en el mercado financiero como fondos mutuos 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:

Entidad	Moneda de Origen	Cantidad de Cuotas	Valor de Cuota	Capital en M\$	Saldo M\$ 31-12-2025
Banchile, Portafolio retorno mediano, serie L	Pesos chilenos	77.339,5253	1.176,9983	91.029	91.029
Banchile, Portafolio Ahorro CP Serie L	Pesos chilenos	71.190,6845	1.133,2354	80.676	80.676
Depósitos a plazo, Banco Bice	Pesos chilenos			10.837	10.837
<b>Totales al 31 de diciembre de 2025</b>				<b>182.542</b>	<b>182.542</b>

Entidad	Moneda de Origen	Cantidad de Cuotas	Valor de Cuota	Capital en M\$	Saldo M\$ 31-12-2024
Banchile, Portafolio retorno mediano, serie L	Pesos chilenos	71.439,5787	1.119,0476	79.944	79.944
Banchile, Disponible Serie L	Pesos chilenos	49.691,3969	1.237,5542	61.496	61.496
Depósitos a plazo, Banco Bice	Pesos chilenos			19.902	19.902
<b>Totales al 31 de diciembre de 2024</b>				<b>161.342</b>	<b>161.342</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:

Moneda de origen	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Peso chileno	236.878	193.731
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>236.878</b>	<b>193.731</b>

**d) Importe de saldos de efectivo significativos no disponibles.**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la sociedad presenta los siguientes saldos de efectivo con restricción de acuerdo a lo establecido en el Art.18 de la Ley 18.046, provenientes de dividendos repartidos a accionistas fallecidos, que hasta el momento no han sido reclamados por algún heredero legal. Estas sumas después de transcurrido el plazo establecido por la ley, serán entregadas a Bomberos de Chile:

DESCRIPCIÓN	PRESENTACIÓN	M\$	
		31-12-2025	31-12-2024
Dep.Art 18, Ley 18046, Banco Bice	Otros activos financieros corrientes	33.280	41.600
Depósito a Plazo (Banco Bice)	Efectivo y equivalente al efectivo	10.837	19.902
Cuenta corriente Banco Bice	Efectivo y equivalente al efectivo	-	571
<b>TOTALES</b>		<b>44.117</b>	<b>62.073</b>

**7. Otros activos financieros corrientes**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponden a los siguientes conceptos:

Moneda de origen	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Depósito Art. 18 Ley 18046 Banco Bice	33.280	41.600
<b>Otros activos financieros corrientes</b>	<b>33.280</b>	<b>41.600</b>

**8. Otros activos no financieros corrientes**

Corresponden a los siguientes saldos al cierre de cada uno de los periodos informados:

CONCEPTOS	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Cuentas corrientes de trabajadores	800	-
<b>TOTALES</b>	<b>800</b>	<b>-</b>

## 9. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la composición del rubro es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31-12-2025		31-12-2024	
	M\$	%	M\$	%
<b>Deudores por Ventas</b>	<b>10.878</b>	<b>100%</b>	11.291	100%
Clientes	6.802	63%	7.225	64%
Facturas por cobrar	4.076	37%	4.066	36%
<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>10.878</b>	<b>100%</b>	<b>11.291</b>	<b>100%</b>

Antigüedad de saldos	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Menos de 30 días de vencidos	4.076	-
31 a 60 días de vencidos	-	129
Más de 180 días vencidos	91	91
Deudores no vencidos	6.802	11.162
Total, sin incluir estimación de deterioro	10.969	11.382
Menos estimación de deterioro por incobrables	(91)	(91)
<b>Total</b>	<b>10.878</b>	<b>11.291</b>

Rubro	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Pesos chilenos	10.878	11.291
<b>Total</b>	<b>10.878</b>	<b>11.291</b>

Movimiento de estimación deudores incobrables	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Saldo inicial	(91)	(91)
Estimación del período	-	-
Castigo de clientes	-	-
Saldo final	(91)	(91)

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

## 10. Propiedad, planta y equipos

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

	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
<b>Propiedad, planta y equipos, neto</b>		
Edificios e instalaciones	107.691	115.280
Sistema de control de gestión	-	7.933
Otros activos fijos	5.067	6.130
<b>Total propiedad, planta y equipos, neto</b>	<b>112.758</b>	<b>129.343</b>

	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
<b>Propiedad, planta y equipos, bruto</b>		
Edificios e instalaciones	268.782	268.782
Maquinarias	114.339	114.339
Sistema de control de gestión	222.540	222.540
Muebles y útiles	17.365	17.365
Otros activos fijos	32.430	32.430
<b>Total propiedad, planta y equipos, bruto</b>	<b>655.456</b>	<b>655.456</b>

- b) La Depreciación acumulada por clase de propiedad, planta y equipos, es la siguiente:

	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
<b>Depreciación acumulada</b>		
Edificios e instalaciones	161.091	153.502
Maquinarias	114.339	114.339
Sistema de control de gestión	222.540	214.607
Muebles y útiles	17.365	17.365
Otros activos fijos	27.363	26.300
<b>Total, propiedad, planta y equipos, dep. acum.</b>	<b>542.698</b>	<b>526.113</b>

La Sociedad determinó que, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros, no existen indicios de deterioro del valor registrado de los activos.

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

DETALLE	Edificios e Instalaciones M\$	Maquinarias M\$	Sistema Gestión Leasing M\$	Sistema de Gestión M\$	Muebles y Útiles M\$	Otros Activos Fijos M\$	Total de Activos M\$
Saldo inicial al 01.01.2025	268.782	114.339	222.540	-	17.365	32.430	655.456
Más: Adiciones entre el 01.01.2025 y el 31.12.2025	-	-	-	-	-	-	-
Menos: Depreciación acumulada al 31.12.2025	(161.091)	(114.339)	(222.540)	-	(17.365)	(27.363)	(542.698)
<b>Saldos netos al 31.12.2025</b>	<b>107.691</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.067</b>	<b>112.758</b>

DETALLE	Edificios e Instalaciones M\$	Maquinarias M\$	Sistema Gestión Leasing M\$	Sistema de Gestión M\$	Muebles y Útiles M\$	Otros Activos Fijos M\$	Total de Activos M\$
Saldo inicial al 01.01.2024	268.782	114.339	222.540	-	17.365	32.430	655.456
Más: Adiciones entre el 01.01.2024 y el 31.12.2024	-	-	-	-	-	-	-
Menos: Depreciación acumulada al 31.12.2024	(153.502)	(114.339)	(214.607)	-	(17.365)	(26.300)	(526.113)
<b>Saldos netos al 31.12.2024</b>	<b>115.280</b>	<b>-</b>	<b>7.933</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.130</b>	<b>129.343</b>

## 11. Deterioro propiedad, plantas y equipos

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.

## 12. Impuesto a la renta e impuesto diferido

### a) Impuesto a la Renta.

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

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
(Gasto) por impuesto corriente	(24.959)	(27.216)
<b>Impuesto corriente, neto de contribuciones</b>	<b>(24.959)</b>	<b>(27.216)</b>
(Menos) Pagos provisionales mensuales	18.283	18.308
<b>Total activo (pasivo) por impuesto corriente, neto</b>	<b>(6.676)</b>	<b>(8.908)</b>

### b) Gasto devengado contable por Impuesto Renta

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

	01-01-2025 31-12-2025 M\$	01-01-2024 31-12-2024 M\$
(Gasto) tributario corriente	(24.959)	(27.216)
Ingreso (gasto) por Impuestos Diferidos	16.977	6.564
<b>Total (gasto) ingreso por impuesto a las ganancias</b>	<b>(7.982)</b>	<b>(20.652)</b>

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

	01-01-2025 31-12-2025	01-01-2024 31-12-2024
Utilidad antes de impuestos	99.836	108.863
Tasa impositiva legal	25,0	25,0
<b>(gasto) ingreso por impuesto utilizando tasa legal</b>	<b>(24.959)</b>	<b>(27.216)</b>
(Gasto) o ingreso impuesto a la renta	(24.959)	(27.216)
(Gasto) o ingreso impuestos diferidos	16.977	6.564
<b>Total (Gasto) o ingreso tributario corriente</b>	<b>(7.982)</b>	<b>(20.652)</b>
<b>Tasa impositiva efectiva</b>	<b>8,00</b>	<b>18,97</b>

## Reforma Tributaria en Chile

La Ley N°21.210, conocida como Ley de Modernización Tributaria, eliminó desde el 1 de enero de 2020 los regímenes de los artículos 14 A) -sistema de renta atribuida-, 14B) -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 art.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 estableció medidas tributarias que formaron parte del plan de emergencia para la reactivación económica y del empleo, a raíz de la pandemia, la cual indicó 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 Propyme 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". Posteriormente se amplió la citada tasa del 10% para el año 2023 (año tributario 2024) y se fijó una tasa de impuesto del 12,5% para el año 2024 (año tributario 2025). Por último, se extendió el beneficio de la tasa reducida del 12,5% para los ejercicios 2025, 2026 y 2027 (años tributarios 2026, 2027 y 2028).

### d) Impuestos Diferidos

	31-12-2025	31-12-2024
Activos por impuestos diferidos		
Provisión de vacaciones e incobrables	858	2.121
<b>Total activos por impuestos diferidos</b>	<b>858</b>	<b>2.121</b>
Pasivos por impuestos diferidos		
Activos adquiridos por arrendamiento	14.095	32.336
<b>Total pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>14.095</b>	<b>32.336</b>

### e) Saldos de impuestos diferidos

	31-12-2025	31-12-2024
<b>Activo por impuestos diferidos</b>		
Saldos al 1 de Enero	2.121	1.854
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	(1.263)	267
<b>Activo por impuestos diferidos</b>	<b>858</b>	<b>2.121</b>
<b>Pasivo por impuestos diferidos</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Saldos al 1 de Enero	32.336	38.632
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	(18.241)	(6.296)
<b>Pasivo por impuestos diferidos</b>	<b>14.095</b>	<b>32.336</b>

### 13. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este rubro es el siguiente:

Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Otras cuentas por pagar y provisiones de gastos	1.496	1.477
Retenciones	4.770	3.430
Iva Débito Fiscal (neto)	11.214	12.248
<b>Totales</b>	<b>17.480</b>	<b>17.155</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.

### 14. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al cierre de diciembre de 2025, la sociedad mantiene dividendos por pagar ascendentes a M\$59.706.- (M\$68.388.- al 31 de diciembre de 2024). 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.

## 15. Pasivo por impuestos corrientes

Corresponden al siguiente detalle, al cierre de los ejercicios 2025 y 2024:

<b>CONCEPTOS</b>	<b>Activo (Pasivo) Por Impuestos Corrientes 31-12-2025 M\$</b>	<b>Activo (Pasivo) Por Impuestos Corrientes 31-12-2024 M\$</b>
Pagos provisionales mensuales, actualizados	(18.283)	(18.308)
Provisión de impuesto a la renta	24.959	27.216
<b>TOTALES</b>	<b>6.676</b>	<b>8.908</b>

## 16. Provisión por beneficios a los empleados

La composición de saldo de este rubro es la siguiente:

<b>Provisión por beneficio a los empleados</b>	<b>31-12-2025 M\$</b>	<b>31-12-2024 M\$</b>
Provisión por beneficio a los empleados	6.768	8.392
<b>Totales</b>	<b>6.768</b>	<b>8.392</b>

## 17. Otros pasivos no financieros corrientes

La composición de saldo de este rubro es la siguiente:

<b>Otros pasivos no financieros corrientes</b>	<b>31-12-2025 M\$</b>	<b>31-12-2024 M\$</b>
Arriendo anticipado con Claro Chile S.A.	6.915	9.357
Arriendo anticipado con Telefónica Móvil Chile S.A.	11.908	14.002
Arriendo anticipado con Wom	7.835	7.516
Obligación Ley 18046, Art. 18	34.372	42.692
<b>Totales</b>	<b>61.030</b>	<b>73.567</b>

## 18. Patrimonio neto

### 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 2025 y 2024:

- a) Con fecha 29 de octubre de 2025 se acordó la distribución de un dividendo por la suma de \$130.000.000.- equivalente a \$100.000.- por acción.
- b) Con fecha 24 de julio de 2025 se acordó la distribución de un dividendo por la suma de \$85.000.- por acción, equivalente a un total de \$110.500.000.-
- c) Con fecha 31 de marzo de 2025 se acordó la distribución de un dividendo por la suma de \$125.000.- por acción, equivalente a un total de \$162.500.000.-
- d) Con fecha 25 de octubre de 2024, se acordó la distribución de un dividendo provisorio por la suma de \$221.000.000.- equivalentes a \$170.000.- por acción.
- e) Con fecha 27 de junio de 2024, se acordó la distribución de un dividendo provisorio por la suma de \$182.000.000.- equivalentes a \$140.000.- por acción
- f) Con fecha 26 de marzo de 2024, se acordó el pago de un dividendo definitivo por la suma de \$130.000.000.- equivalentes a \$100.000.- por acción.

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

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

#### i) 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 2025 y 2024.

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

El detalle de los montos pagados por el período terminado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Concepto	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Directorio	23.442	25.698
<b>Total</b>	<b>23.442</b>	<b>25.698</b>

## ii) Remuneración del Equipo Gerencial.

Las remuneraciones con cargo a resultados del equipo Gerencial clave de la Sociedad ascienden a M\$35.975.- por el período finalizado el 31 de diciembre de 2025 (M\$34.052.- al 31 de diciembre de 2024).

## 19. Ganancias por acción

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

	01-01-2025 31-12-2025	01-01-2024 31-12-2024
<b>Ganancias por acción</b>		
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	449.749	448.192
<b>Resultado disponible para accionistas comunes básicos</b>	<b>449.749</b>	<b>448.192</b>
Promedio ponderado de número de acciones, básico	1.300	1.300
<b>Ganancias por acción (miles)</b>	<b>345,96</b>	<b>344,76</b>

## 20. Ingresos

Los ingresos de la Sociedad son los siguientes:

<i>Valores en miles de pesos</i>	01-01-2025 31-12-2025	01-01-2024 31-12-2024
<b>Servicio</b>		
<b>Ingresos ordinarios</b>		
Arriendo estacionamiento horario	676.631	689.227
Arriendo estacionamiento mensual	223.473	204.492
<b>Total</b>	<b>900.104</b>	<b>893.719</b>
<b>Otras ganancias</b>		
Ingresos arriendo a empresas de telecomunicaciones	41.707	39.861
Otros	4.403	4.880
<b>Total</b>	<b>46.110</b>	<b>44.741</b>

## 21. Costo de ventas

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

Cifras en miles de pesos	01-01-2025	01-01-2024
	31-12-2025	31-12-2024
<b>Costo de ventas</b>		
Remuneraciones	43.129	36.300
Deprec. Activo Fijo y Amortización	16.585	25.187
Tarjetas Magnéticas, Ticket	2.430	2.848
Bonos (Colación, Movilización.)	5.265	4.151
Agua Potable	426	621
Aserrín, Gas, Parafina	55	44
Teléfono, Internet	2.454	2.174
Sistema, Elementos Seguridad	11.252	18.748
Publicidad	-	30
Mantenimiento Edificio , Ascensor	55.895	44.222
Seguro Edificio	15.803	9.374
Honorarios	-	4.645
Rep. y mantenimiento Máq. Electr.	14.056	24.619
Movilización	550	534
Ropa Trabajo, Zapato seguridad	632	693
Leyes Sociales	3.364	2.565
Útiles de Aseo, Lavado	8.022	7.421
Contrib. Bienes Raíces	136.118	130.447
Energía eléctrica	17.258	14.170
Otros	2.121	826
<b>Totales</b>	<b>335.415</b>	<b>329.619</b>

## 22. Gastos de administración

Cifras en miles de pesos	01-01-2025	01-01-2024
<i>Gastos de Administración</i>	31-12-2025	31-12-2024
Remuneraciones	48.185	46.626
Bonos (Colación, Movilización.)	2.640	2.640
Honorarios	29.443	25.953
Participación Directorio	23.442	25.698
Gastos sociedad anónima abierta	13.488	10.491
Cartero y franqueos	71	60
Legales, judiciales, notaria	10.491	9.891
Patente municipal	231	192
Leyes sociales	4.097	3.687
Trabajos de imprenta, oficina	6.579	4.320
Otros	10.835	11.433
<b>Totales</b>	<b>149.502</b>	<b>140.991</b>

## 23. Contingencias y restricciones

Con fecha 3 de marzo de 2024, la compañía Claro Chile solicitó ceder el contrato de arriendo del espacio de su antena, a la compañía Cites Chile y además renegociar su precio. Luego de varios intercambios de información, se firmó un Anexo de Contrato en virtud del cual se concretó la cesión antes indicada, disminuyendo el canon de arriendo desde UF 420.- a la suma de UF 352.-

## 24. Información por segmento

Al cierre de diciembre de 2025, 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.

## 25. Medio ambiente

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

## **26. 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 resultados.

## **27. Hechos relevantes**

Durante los períodos informados, se han efectuado las respectivas comunicaciones a la 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.

## **28. Hechos posteriores**

Entre el 01 de enero de 2026 y la fecha de preparación y emisión de los presentes estados financieros, 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:** 01-01-2025 AL 31-12-2025  
**Tipo de Balance:** INDIVIDUAL

**ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES**  
**Al 31 de diciembre de 2025**  
 (Valores expresados en miles de pesos)

**1. BALANCE GENERAL INDIVIDUAL**

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes en M\$:

	31-12-2025	31-12-2024	VARIACIÓN	
			M\$	%
Activos corrientes (1)	281.836	246.622	35.214	14,28
Activos no corrientes	113.616	131.464	(17.848)	(13,58)
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>395.452</b>	<b>378.086</b>	<b>17.366</b>	<b>4,59</b>
Deuda financiera corto plazo	-	-	-	-
Otros pasivos corrientes (2)	151.660	176.410	(24.750)	(14,03)
Deuda financiera largo plazo	-	-	-	-
Otros pasivos no corrientes	14.095	32.336	(18.241)	(56,41)
Interés minoritario	-	-	-	-
Patrimonio	229.697	169.340	60.357	35,64

- (1) Variación principal Otros activos financieros corrientes (Dep. XXI A Bco. de Chile).  
 (2) Variación principal Propiedad, Planta y Equipos por depreciación.  
 (3) Variación principal disminución Cuotas de leasing por pagar  
 (4) Variación principal aumento de Pasivo por impuestos corrientes.

Los principales indicadores económicos son los siguientes:

**INDICADORES FINANCIEROS**

ok

INDICADORES	PERIODOS		Variaciones	Medida
	31-12-2025	31-12-2024		
Liquidez corriente	1,86	1,4	0,46	Veces
Razón ácida	1,86	1,4	0,46	Veces
<b>Endeudamiento</b>				
Deuda corto plazo / deuda total	91,5	84,51	6,99	%
Deuda largo plazo / deuda total	8,5	15,49	(6,99)	%
Razón de endeudamiento	0,72	1,23	(0,51)	Veces
Cobertura gastos financieros (1)	37,06	46,85	(9,79)	Veces

## 2. ESTADO INDIVIDUAL DE RESULTADOS

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

INDICADORES	PERIODOS		Variaciones	Medida
	31-12-2025	31-12-2024		
<b>Resultados</b>				
Resultado operacional (EBIT)	461.297	467.850	(6.553)	M\$
Gastos financieros	(12.352)	(10.008)	(2.344)	M\$
Resultado no operacional	42.544	45.735	(3.191)	M\$
Utilidad del ejercicio	449.749	448.192	1.557	M\$
<b>Rentabilidad</b>				
Rentabilidad del patrimonio	195,80	264,67	(68,87)	%
Rentabilidad del activo	113,73	82,18	31,55	%
Utilidad por acción	345,96	344,76	1,20	M\$

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

A juicio de la administración, al 31 de diciembre de 2025, se aprecian diferencias significativas entre los valores económicos y de libros respecto del principal activo individual, que es el bien raíz con sus instalaciones.

Valor Libros (terreno + construcciones)	M\$112.758.-
Valor Tasación Fiscal S.I.I. (1° semestre 2024)	M\$ 9.752.155.-
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.

## 5. FLUJOS DE EFECTIVO

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

TIPOS DE FLUJOS	PERIODOS		VARIACIONES	
	31-12-2025	31-12-2024	M\$	%
Flujos de efectivo de actividades operacionales	454.829	485.205	(30.376)	(6,26)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-	-	-	-
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento	(411.682)	(524.169)	112.487	(21,46)
Incremento neto efectivo y efectivo equivalente	43.147	(38.964)	82.111	(210,74)

## **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.



IPA Lda.

RUT.: 76.078.470-2

Nueva York 53 Santiago Centro

Teléfono: (56) (2) 26322969

[www.ipa.cl](http://www.ipa.cl)

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas y Directores de:

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

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.** al 31 de diciembre de 2025, sus resultados y flujos de efectivo correspondiente al año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board.

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de Chile, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



IPA Lda.

RUT.: 76.078.470-2

Nueva York 53 Santiago Centro

Teléfono: (56) (2) 26322969

[www.ipa.cl](http://www.ipa.cl)

## **Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno corporativo por los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de empresa en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista, que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera de la Sociedad.

## **Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detecte una representación incorrecta material cuando ésta exista. Las representaciones incorrectas pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, se podría esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.



IPA Lda.

RUT.: 76.078.470-2

Nueva York 53 Santiago Centro

Teléfono: (56) (2) 26322969

[www.ipa.cl](http://www.ipa.cl)

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una representación incorrecta material debido a fraude es más elevado que en el caso de una representación incorrecta material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones intencionadamente erróneas o el caso omiso del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en marcha.



IPA Lda.

RUT.: 76.078.470-2

Nueva York 53 Santiago Centro

Teléfono: (56) (2) 26322969

[www.ipa.cl](http://www.ipa.cl)

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

#### **Otros Asuntos: Auditoría y revisión de los estados financieros en 2024**

El Colegio de Contadores de Chile A.G. aprobó que las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile adopten integralmente y sin reservas las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el International Auditing and Assurance Standards Board para las auditorías de los estados financieros preparados por el año iniciado a partir del 1 de enero de 2025.

La auditoría a los estados financieros de **INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTACIONAMIENTOS AGUSTINAS S.A.** al 31 de diciembre de 2024 fue efectuada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile vigentes a esa fecha y fueron auditados por otros auditores quienes emitieron una opinión sin modificaciones con fecha 18 de marzo de 2025.

Isaac Pérez Nilo

RUT.: 07.282.277-3

Santiago, Marzo 13 de 2026



## **AvisosLegales**

EL LIBERO

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

**Miraflores Nº 235, Santiago, Fono: +569 45699856**

**E-mail: [contacto@parkingagustinas.cl](mailto:contacto@parkingagustinas.cl) – [www.parkingagustinas.cl](http://www.parkingagustinas.cl)**