INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Santiago, Chile

Estados Financieros Intermedios al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre de 2013 y por los periodos de nueve y tres meses terminados al 30 de Septiembre de 2014 y 2013.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Por los períodos terminados al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre 2013

Contenido:

Estados de Situación Financiera Intermedios.……..…….……..……3
Estados de Resultados por Función Intermedios...……..……...5
Estados de Cambios en el Patrimonio Intermedios...……6
Estado de Flujos de Efectivos Intermedio……..7
Nota a los Estados Financieros Intermedios…..……8

M$ - Miles de pesos chilenos
UF – Unidades de Fomento

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre de 2013

(Expresados en miles de pesos chilenos (M$))

ACTIVOS		**30.09.2014**	**31.12.2013**
	Nota	**M$**	**M$**
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	**4**	23.508	46.658
Activos por Impuestos	**5**	46.157	53.693
Otros activos no financieros	**6**	11.789	5.659
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	**7**	60.860	356.963
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	**8**	158.243	135.264
Inventarios	**9**	1.287.079	1.390.019
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		**1.587.636.**	**1.988.256**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Derechos por cobrar	**10**	19.732	20.908
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	**8**	9.175.789	8.452.265
Equipos, neto	**11**	21.989	25.123
Activos intangibles	**12**	20.494	28.680
Propiedades de Inversión	**13**	16.204.725	16.245.644
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		**25.442.729**	**24.772.620**
TOTAL ACTIVOS		**27.030.365**	**26.760.876**

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS, continuación

Al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre de 2013

(Expresados en miles de pesos chilenos (M$))

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		**30.09.2014**	**31.12.2013**
	Nota	**M$**	**M$**
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	**14**	25.414	160.974
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	**8**	79.831	37.816
Otros Pasivos Corrientes no financieros	**15**	10.897	36.241
Provisiones por beneficios a los empleados	**18**	15.284	9.496
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		**131.426**	**244.527**
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos	**16**	2.125.008	1.732.093
Otros pasivos no financieros	**17**	48.097	58.472
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		**2.173.105**	**1.790.565**
TOTAL PASIVOS		**2.304.531**	**2.035.092**
PATRIMONIO			
Capital emitido	**19**	15.810.597	15.810.597
Otras Reservas	**19**	(48.712)	378.357
Ganancias acumuladas		8.963.949	8.536.830
TOTAL PATRIMONIO		**24.725.834**	**24.725.784**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		**27.030.365**	**26.760.876**

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION

Por los períodos terminados al 30 de Septiembre 2014 y 2013

(Expresados en miles de pesos chilenos (M$))

		01.01.2014 al 30.09.2014	01.01.2013 al 30.09.2013	01.07.2014 al 30.09.2014	01.07.2013 al 30.09.2013
	NOTA	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION					
Ingresos ordinarios	**20**	892.486	983.661	197.332	560.577
Costo de ventas	**21**	(307.598)	(281.963)	(54.705)	(170.537)
GANANCIA BRUTA		**584.888**	**701.698**	**142.627**	**390.040**
Gastos de administración	**22**	(364.865)	(375.983)	(113.561)	(133.397)
Otras pérdidas	**23**	(829)	(452)	(829)	(157)
Ingresos Financieros	**24**	278.132	304.282	92.975	97.896
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		**497.326**	**629.545**	**121.212**	**354.382**
Impuesto a las Ganancias	**16**	(70.207)	64.755	(34.572)	(30.000)
GANANCIA		**427.119**	**694.300**	**86.640**	**324.382**
Estado de resultados integrales					
GANANCIA INTEGRAL TOTAL		**427.119**	**694.300**	**86.640**	**324.382**
Ganancia integral atribuibles a los propietarios de la controladora		**427.119**	**694.300**	**86.640**	**324.382**

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIOS NETOS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2014 y 2013

(Expresados en miles de pesos chilenos (M$))

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	**Capital Pagado**	**Otras Reservas**	**Ganancias Acumuladas**	**Patrimonio Neto Total**
	M$	**M$**	**M$**	**M$**
Saldo inicial período actual al 1 de enero de 2014	15.810.597	378.357	8.536.830	24.725.784
Cambios en patrimonio				
Ajuste por cambio de Tasa Impto.		**(427.069)**		(427.069)
Ganancia del periodo	-	-	427.119	427.119
Total de Cambios en patrimonio	-	**(427.069)**	427.119	50
Saldo final período actual 30 de Septiembre 2014	**15.810.597**	**(48.712)**	**8.963.949**	**24.725.834**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	**Capital Pagado**	**Otras Reservas**	**Ganancias Acumuladas**	**Patrimonio Neto Total**
	M$	**M$**	**M$**	**M$**
Saldo inicial período actual al 1 de enero de 2013	16.071.926	378.357	8.228.641	24.678.924
Cambios en patrimonio				
Disminución de Capital	(261.329)		(402.339)	(663.668)
Ganancia del periodo	-	-	694.300	694.300
Total de Cambios en patrimonio	(261.329)	-	291.961	30.632
Saldo final período anterior al 30 de Septiembre 2013	**15.810.597**	**378.357**	**8.520.602**	**24.709.556**

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Estado de Flujo de Efectivo correspondiente
al 30 de Septiembre de 2014 y 2013

Estado de flujos de efectivo	30.09.2014	30.09.2013
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.019.461	1.069.369
Otros cobros por actividades de operación	-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(126.630)	(149.582)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(258.196)	(242.065)
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	**634.635**	**677.722**
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de operación	(279.715)	(301.419
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de operación	-	(85.679)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**354.920**	**290.624**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos, clasificados como actividades de inversión	-	-
Préstamos a entidades relacionadas	(456.200)	(19.345)
Importes procedentes de ventas de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión	-	-
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión	(1.871)	-
Flujos de efectivo procedentes de la venta de participaciones no controladoras	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**(458.071)**	**(304.845)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	80.000	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**80.000**	**-**
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	**(23.151)**	**(14.221)**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	**(23.151)**	**(14.221)**
Efectivo y equivalentes al efectivo	46.659	29.044
Efectivo y equivalentes al efectivo	**23.508**	**14.823**

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

INDICE

Páginas

1. INFORMACION GENERAL..... 10

2. **BASES DE PREPARACION DE ESTADOS FINANCIEROS**..... 11
2.1 Nuevos pronunciamientos contables..... 12
2.2 Transacciones en unidades de reajuste..... 12
2.3 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes..... 13
2.4 Uso de estimaciones y juicios 13

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES 13
3.1 Equipos 13
3.2 Propiedades de Inversión..... 14
3.3 Deterioro del valor de los activos financieros y no financieros..... 14
3.4 Instrumentos Financieros 15
3.5 Inventarios..... 16
3.6 Impuesto a las ganancias 17
3.7 Beneficios a los empleados 17
3.8 Provisiones..... 17
3.9 Ingresos..... 18
3.10 Política para determinación de la utilidad liquida distribuible ……. 18

4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE..... 19

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES 19

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES..... 19

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR..... 20

8. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A EMPRESAS RELACIONADAS 22

9. INVENTARIOS 24

10. DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES ……. 25

11. EQUIPOS 26

12. INTANGIBLES..... 27

13. PROPIEDADES DE INVERSION 28

INDICE (continuación)

Páginas

14.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	29
15.	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	30
16.	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	30
17.	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES	32
18.	PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	32
19.	PATRIMONIO NETO	33
20.	INGRESOS ORDINARIOS	34
21.	COSTO DE VENTAS	34
22.	GASTOS DE ADMINISTRACION Y BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	35
23.	GASTOS FUERA DE LA EXPLOTACION	36
24.	INGRESOS FINANCIEROS	36
25.	MEDIO AMBIENTE	36
26.	ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO	36
27.	DESARROLLO FUTURO DE LA EMPRESA	37
28.	SANCIONES	37
29.	CONTINGENCIAS	37
30.	HECHOS POSTERIORES	37

1. INFORMACION GENERAL

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. en adelante "La Sociedad" es una filial de Empresa de los Ferrocarriles del Estado y se encuentra inscrita en el Registro de Valores y Seguros con el número 575 y se encuentra sujeta a la fiscalización de dicha Superintendencia.

La Sociedad fue constituida según escritura pública otorgada con fecha 03 de octubre de 1995, ante Mercedes Moreno Güemes, Abogado, Notario Suplente del Titular de la Primera Notaría de Providencia don Camilo Valenzuela Riveros, y cuyo extracto se encuentra inscrito a Fojas 25989, Nº 21019, del Registro de Comercio del año 1995, a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

El objeto de la Sociedad es la explotación comercial de los bienes, muebles o inmuebles, de propiedad de Empresa de los Ferrocarriles del Estado, de sus filiales y/o de aquellos que sean aportados o traspasados en dominio a la Sociedad por dicha empresa o sus filiales; como asimismo la explotación comercial de bienes muebles o inmuebles de todos aquellos órganos y servicios de la administración del Estado, indicados en el artículo primero de la ley Nº 18.575, incluidas las empresas públicas creadas por ley y sus filiales y/o de aquellos que sean aportados o traspasados en dominio a Inmobiliaria Nueva Vía S.A., mediante la construcción, realización y/o desarrollo de proyectos inmobiliarios o de gestión, la administración de los mismos y su comercialización, ya sea actuando directamente o a través de la formación de sociedades de cualquier tipo, y la realización de todo tipo de actos o contratos que fueren necesarios para el cumplimiento de los fines sociales.

Los presentes estados financieros intermedios, en adelante "Estados Financieros" han sido preparados para mostrar la situación financiera individual de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. sin embargo, dada la integración operativa y comercial existente con su matriz, estos estados financieros deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Empresa de los Ferrocarriles del Estado.

Sus Oficinas están ubicadas en Bandera N° 76 oficina 501, en la Comuna de Santiago, Región Metropolitana, República de Chile.

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Declaración de cumplimiento

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Nueva Vía S.A., han sido preparados de acuerdo con las normas e instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, las cuales comprenden la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB), con excepción de la aplicación NIC 36 para determinación del deterioro de activos del rubro Equipos. En sustitución a dicha norma, la Superintendencia de Valores y Seguros, mediante oficio ordinario N°4887 de fecha 16 de febrero de 2011, autorizó a EFE y Filiales para aplicar excepcionalmente la Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público (NICSP) N°21.

Los presentes estados financieros han sido aprobados en sesión extraordinaria de Directorio realizada el 27 de noviembre de 2014.

b) Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de los inventarios y propiedades de inversión que han sido valorizados al menor valor entre el costo y el valor razonable.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Gerencia para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

- La estimación de valores recuperables
- Las vidas útiles y los valores residuales de las propiedades, plantas y equipos

c) Moneda funcional y de presentación.

Las partidas incluidas en los estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que opera la entidad (moneda funcional). La moneda funcional de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. es el peso chileno, toda la información es presentada en miles de pesos (M$(CLP)).

2. Bases de Preparación de los Estados Financieros (continuación)

d) Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios, los siguientes pronunciamientos contables emitidos por el International Accounting Standard Board (IASB), no poseen el carácter obligatorio y la Sociedad no ha aplicado ninguna en forma anticipada:

A) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 16, propiedad, Planta y Equipo; NIC38, Activos Intangibles: Clarificación de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización.	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de Enero de 2016. Se permite adopción anticipada.

La Administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

2.2 Transacciones en unidades de reajuste

Al cierre del período los activos y pasivos mantenidos en unidades de fomento (UF) han sido convertidos a pesos chilenos, considerando los tipos de cambio observados a la fecha de cierre del periodo, de acuerdo a lo siguiente:

MONEDA	30.09.2014	31.12.2013
UF	24.168,02	23.309.56

2. Bases de Preparación de los Estados Financieros (continuación)

2.3 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y no corrientes aquellos con vencimiento superior a dicho período.

2.4 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afecten la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente por la alta Administración a fin de cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos e incertidumbres. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

3. Resumen de las Principales Políticas Contables.

3.1 Muebles y equipos

La Sociedad sólo mantiene muebles y equipos que dan soporte a la administración del negocio, para los cuales aplica el modelo de costo en la valorización. Para ello, con posterioridad de su reconocimiento inicial, los componentes se contabilizan por su costo menos la depreciación acumulada.

El costo de los activos incluye los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.

Los Equipos, netos en el caso del valor residual de los mismos, se deprecian distribuyendo linealmente el costo de los diferentes elementos que lo componen entre los años de vida útil estimada, que constituyen el período que la Sociedad espera utilizarlos. La vida útil se revisa al menos una vez en el período financiero y se detalla a continuación:

	Explicación de la tasa	**Años Mínimo**	**Años Máximo**
Muebles y equipos	Vida	1	6

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de equipos, se reconocen como otros ingresos u otros egresos en el estado de resultados integrales.

La Sociedad al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre 2013, no ha entregados equipos en garantía.

3. Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

3.2 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a los terrenos y construcciones que se mantienen con el propósito de obtener plusvalía y rentas por arrendamientos o ambas cosas a la vez. La Sociedad aplica el modelo de costo en la valorización de sus propiedades de inversión, incluyéndose los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan al costo menos depreciación acumulada cuando aplique y pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado, las cuales son avaladas al comparar el valor contable con el valor razonable menos costo de venta.

La vida útil residual estimada para las Propiedades de Inversión, expresada en años, se detalla a continuación.

	Explicación de la tasa	**Mínima años**	**Máxima años**
Edificios y Construcciones	Vida	10	36

3.3 Deterioro del valor de los activos financieros y no financieros.

a) Activos Financieros

Para los activos financieros su deterioro se refleja a través de una provisión de deudores incobrables que se reconoce directamente en resultado. Un activo financiero esta deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro, como consecuencia de uno o más elementos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos elementos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye mora e incumplimiento del deudor.

b) Activos no financieros

El deterioro del valor de los activos físicos se registra en el ejercicio cuando existe información que ratifica la disminución de valor del activo, para el caso de la sociedad, el deterioro de estos activos no es relevante.

3. Resumen de las Principales Políticas Contables, Continuación

3.4 Instrumentos financieros

a) Activos financieros no derivados

Inicialmente la Sociedad reconoce las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros, se reconocen inicialmente a la fecha de la transacción en la que la sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

La Sociedad da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivos derivados de los activo expiran, o cuando transfieren los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se traspasaron sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, la Sociedad cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar por el importe neto o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente. La Sociedad tiene los siguientes activos financieros no derivados:

<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>

El efectivo y equivalente al efectivo se compone de los saldos en efectivo y depósitos a la vista con vencimientos originales de tres meses o menos, desde la fecha de adquisición y que están sujetos a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable y son usados por la Sociedad en la gestión de sus compromisos en el corto plazo.

<u>Préstamos y cuentas por cobrar empresa relacionada</u>

Las cuentas por cobrar a Empresa de los Ferrocarriles del Estado están clasificadas como como corriente y no corriente, las cuales han sido generadas en períodos anteriores, originados principalmente por la administración de los bienes raíces que tenía la Sociedad con Empresa de los Ferrocarriles del Estado, de acuerdo al contrato de administración extinguido en febrero 2009.

Durante el 2010 se firmó un contrato indefinido de cuenta corriente mercantil con Empresa de los Ferrocarriles del Estado.

Los saldos y transacciones con entidades relacionadas se ajustan a lo establecido en el Artículo N° 89 de la Ley N° 18.046, que establece que las operaciones entre sociedades coligadas, entre la matriz y sus filiales y las que efectúe una sociedad anónima abierta, deberán observar condiciones de equidad, similares a las que habitualmente prevalecen en el mercado, es decir, hechas en condiciones de independencia mutua entre las partes.

3. Resumen de las principales políticas contables, Continuación

b) Pasivos financieros no derivados

Inicialmente, la Sociedad reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en que la sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los otros pasivos financieros no derivados se componen de cuentas por pagar Empresas relacionadas y cuentas comerciales por pagar.

Capital social

El capital social está representado por acciones de una sola clase, los costos incrementables atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto por impuestos.

3.5 Inventarios

Los inventarios corresponden a terrenos que se esperan sean vendidos en el curso normal de la operación, dentro de los próximos doce meses. El costo de los inventarios incluye todos los costos de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actual. Inmobiliaria Nueva Vía S.A., mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor razonable menos costo de venta. Cualquier ajuste de esta medición es reconocido dentro de los estados de resultados integrales.

3. Resumen de las principales políticas contables, Continuación

3.6 Impuesto a las ganancias

El resultado por impuesto a las ganancias del período resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del período, una vez aplicadas las deducciones que tributariamente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos tributarios, tanto por pérdidas tributarias como por deducciones. El impuesto a las ganancias se determina sobre base devengada, de conformidad a las disposiciones tributarias vigentes.

No obstante las reglas definidas en el párrafo anterior, los efectos por el cambio de tasa impositiva de la Reforma tributaria del año 2014, por expresa instrucción de la S.V.S. han sido imputadas a Patrimonio, sin pasar por la cuenta de resultado del periodo.

Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos y su base tributaria generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo, que se calculan utilizando las tasas impositivas que se espera estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen.

3.7 Beneficios a los empleados

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengado. Este beneficio corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador. Este beneficio es registrado de acuerdo a las remuneraciones del personal.

3.8 Provisiones

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Estas provisiones se reconocen en los Estados Financieros intermedios cuando se cumplen los siguientes requisitos en forma copulativa:

- Es una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado
- Es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación
- El importe puede ser estimado de forma fiable

Un activo o pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Sociedad.

3. Resumen de las principales políticas contables, Continuación

3.9 Ingresos

Los ingresos ordinarios de la Sociedad son principalmente por concepto de venta y arriendo de bienes raíces.

a) Los ingresos por venta de inmuebles

La Sociedad registra los ingresos por venta de inmuebles al momento en que se inscribe en el Conservador de Bienes Raíces y se traspasa el dominio y los riesgos asociados, quedando tal inmueble en propiedad del comprador.

Los costos de ventas incluyen principalmente reparación de construcciones, publicidad para la venta de inmuebles, tasaciones, depreciación de construcciones y otros relacionados con la operación.

b) Arrendamientos

Los arrendamientos operativos son aquellos en los cuales Inmobiliaria Nueva Vía S.A. retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien arrendado. Los ingresos por arrendamientos operativos son reconocidos linealmente en la cuenta de ingresos propios en el estado de resultados durante la vigencia del arriendo.

c) Ingresos y Costos financieros

Los ingresos financieros de la Sociedad constan de una cuenta corriente mercantil, la cual genera intereses a una tasa de TAB a 90 días más un spread de 1,5% anual, intereses que son contabilizados como otros ingresos financieros.

3.10 Política para determinación de la utilidad liquida distribuible

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. ha informado a la Superintendencia de Valores y Seguros a través de carta N° 1829 del 25 de noviembre de 2010, que ha adoptado la política de no realizar ajustes a la Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora para efectos de la determinación de la utilidad líquida distribuible.

La decisión anterior fue tomada por el directorio de Inmobiliaria Nueva Vía S.A en sesión ordinaria de Directorio N° 324 celebrada con fecha 29 de octubre de 2010. Todo esto en cumplimiento a lo solicitado por la Superintendencia de Valores y Seguros en circular N° 1983 del 30 de julio de 2010, complementa instrucciones de Circular N°1945 de 29 de Diciembre de 2009, referida a normas sobre determinación de la utilidad líquida del ejercicio y ajustes de primera aplicación para estados financieros bajo NIIF.

4. Efectivo y efectivo equivalente

La composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre de 2013, es la siguiente:

		30.09.2014	31.12.2013
	MONEDA	**M$**	**M$**
Cuentas Corrientes Banco de Chile	Pesos Chilenos	23.508	46.658
TOTAL		**23.508**	**46.658**

5. Activos por impuestos corrientes

La composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre de 2013, es la siguiente:

	30.09.2014	31.12.2013
CUENTA	**M$**	**M$**
SENCE	-	2.334
PPM	29.756	43.553
Contribuciones	106.401	136.718
Provisión Impuesto a La Renta	(90.000)	(128.912)
TOTAL	**46.157**	**53.693**

6. Otros activos no financieros corrientes

La composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre de 2013, es la siguiente:

	30.09.2014	31.12.2013
CUENTA	**M$**	**M$**
Seguros Anticipados	6.885	525
Gastos Anticipados	4904	5.134
TOTAL	**11.789**	**5.659**

7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son de cobro dentro de los treinta días siguientes y no están sujetas a condiciones especiales ni cobro de tasa de interés y ninguna corresponde a leasing. La cuenta Deudores por Arriendos considera Arriendos de tipo Operativo.

La composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre 2013, es la siguiente:

	30.09.2014			31.12.2013		
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
CUENTA	**Valor bruto**	**Deterioro de valor**	**Valor neto**	**Valor bruto**	**Deterioro de valor**	**Valor neto**
Deudores por Arriendos	100.420	(39.560)	60.860	78.205	(38.767)	39.438
Gastos por recuperar	-	-	-	1.573	-	1.573
Deudores por Vta. de Terrenos	-	-	-	310.168	-	310.168
Anticipo a proveedores	-	-	-	5.784	-	5.784
TOTAL	**100.420**	**(39.560)**	**60.860**	**395.730**	**(38.767)**	**356.963**

7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, Continuación

El detalle de las partidas que componen los saldos deudores por arriendos al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre 2013:

	Rut.	30.09.2014	31.12.2013
Detalle		**M$**	**M$**
Soc. Indust. Maderas Polz	77.534.120-3	17.183	17.183
Su Bus	99.554.700-7	11.123	9.330
SRV Industrial Ltda.	76.022.450-2	2.777	2.777
Hormigones Bicentenario	99.507.430-3	33	5.738
Fepasa	96.684.580-5	20.066	4.198
Besalco	76.306.588-1	-	-
Claro	96.799.250-K	50	4.648
Otros		49.188	34.331
Total deudores por arriendos		**100.420**	**78.205**

8. Cuentas por cobrar y pagar a empresas relacionadas

Las cuentas por cobrar a Empresa de los Ferrocarriles del Estado corresponden mayormente a remesas entregadas, comisión por administración de inmuebles de Ferrocarriles, todo registrado en pesos no reajustables. Esto hasta el año 2009, a partir del año 2010 se implementó una cuenta corriente mercantil que al momento de estos estados financieros se encuentra vigente, a la cual se le aplica una tasa TAB de 90 días más un diferencial de 1,5% anual. Existiendo otras cuentas por cobrar correspondientes a servicios de catastros de inmuebles y administración de arriendos a partir del año 2011.

a) Los saldos de las cuentas por cobrar y pagar de corto y largo plazo entre la Sociedad y las empresas relacionadas son las siguientes:

Rut.	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto 30.09.2014 M$	Monto 31.12.2013 M$
Por cobrar corto plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Deudores contrato	158.243	135.264
Total por cobrar corto plazo				**158.243**	**135.264**
Por cobrar Largo Plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Intereses Cta. Cte. Merc. EFE	3.163.578	2.845.054
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta corriente mercantil	6.012.211	5.607.211
Total por cobrar largo plazo				**9.175.789**	**8.452.265**
Por Pagar corto Plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta corriente EFE	79.831	37.816
Total por pagar corto plazo				**79.831**	**37.816**

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

8. Cuentas por cobrar y pagar a empresas relacionadas, Continuación

b) Las transacciones al 30 de Septiembre de 2014 con empresas relacionadas son las siguientes:

Rut	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Del 01.01.2014 al 30.09.2014		Del 01.01.2013 al 31.12.2013	
				Monto M$	Efecto en resultado M$	Monto M$	Efecto en resultado M$
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Remesas	376.200	-	302.000	-
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Intereses cta. mercantil	277.401	277.401	404.116	404.116
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Servicios Prestados	197.252	197.252	269.212	269.212
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Pagos de EFE	(98.069)	-	(274.035)	-
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Servicios recibidos	(6.281)	(6.281)	(15.231)	(15.231)
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Dividendos por pagar	-	-	-	-
Totales				**746.503**	**468.372**	**686.062**	**658.097**

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

c) Remuneración del Directorio

El directorio no recibe dietas.

d) Integrantes del Directorio al 30.09.2014

Cecilia Araya Catalán	Presidente
Enrique Pérez Cuevas	Vicepresidente
José Fernando González Castillo	Director
Juan Pablo Lorenzini Pací	Director
María Isabel Seoane Estévez	Director

9. Inventarios

La composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre 2013, es la siguiente:

Comunas	Terrenos	30.09.2014 M$	31.12.2013 M$
Puerto Montt	Faja Vía	19.487	19.487
Chillán	Chillán	912.292	912.292
Tome	Dichato	9.086	9.086
Temuco	San Sebastián	-	45.049
Parral	LMN	-	22.963
San Carlos	Lote 2	-	43.230
Concepción	Concepción	-	34.244
Otras	Varios	346.214	346.442
Total		**1.287.079**	**1.391.019**

Las ventas de terrenos realizadas durante el periodo fueron:

Fecha	Inmueble	Superficie	Comprador	Valor libro	Valor venta
				M$	M$
29-01-2014	Concepción (Lote 2)	1.064,20 m2	SERVIU	34.244	85.580
19-02-2014	San Sebastián (Lote 27 y 28)	825,29 m2	Cristian Gómez Barrientos	45.049	53.799
14-03-2014	LMN (Parral 1L-1M-1N)	1.228,30 m2	Abraham Castillo Falcón	22.963	30.000
07-05-2014	San Carlos (Lote 2)	8.060,88 m2	Manuel Vasquez	43.230	80.100
				145.426	**249.479**

10. Derechos por cobrar no corrientes

La composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre 2013, es la siguiente:

CUENTA	30.09.2014	31.12.2013
	M$	M$
Garantías Arriendos	-	1.176
Garantías por contratos	19.732	19.732
TOTAL	**19.732**	**20.908**

11. Equipos

La composición de las partidas que integran este rubro y su correspondiente depreciación acumulada se refiere mayormente a muebles y equipos computacionales y su conformación al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre 2013 es la siguiente:

Equipos	Valor Bruto		Depreciación acumulada		Valor neto	
	30.09.2014 M$	31.12.2013 M$	30.09.2014 M$	31.12.2013 M$	30.09.2014 M$	31.12.2013 M$
Máquinas y Equipos	128.060	113.564	(106.071)	(88.441)	21.989	25.123
Totales	**128.060**	**113.564**	**(106.071)**	**(88.441)**	**21.989**	**25.123**

La sociedad no ha incurrido en costos de desmantelamiento en los periodos septiembre 2014 y diciembre 2013.

La sociedad no tiene bienes que se encuentren temporalmente fuera de servicio. Además no existen bienes retirados de uso activo y no clasificados como activos para la venta.

Los bienes que se encuentran totalmente depreciados que aún se encuentran operativos corresponden a bienes menores tales como: computadores, muebles, herramientas, cuya vida útil inicial no excedía los tres años.

11. Equipos, Continuación

Los movimientos al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre de 2013 de las partidas que integran el rubro equipos, son los siguientes:

		Máquinas y Equipos
		M$
Saldo inicial al 01.01.2014		**113.564**
Cambios	**Adiciones**	20.674
	Gastos por depreciación	(17.630)
	Cambio total	3.134
Saldo Final al 30.09.2014		**128.060**

12 Intangibles

Se refiere a software adquiridos cuyo menor valor está representado por la amortización de los mismos al 30 de Septiembre 2014 y 31 de Diciembre de 2013.

Software	Valor Bruto		Amortización acumulada		Valor neto	
	30.09.2014 M$	31.12.2013 M$	30.09.2014 M$	31.12.2013 M$	30.09.2014 M$	31.12.2013 M$
Software	28.679	31.631	(8.185)	(2.951)	20.494	28.680
Totales	**28.679**	**31.631**	**(8.185)**	**(2.951)**	**20.494**	**28.680**

13. Propiedades de inversión

La composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre de 2013, es la siguiente:

COMUNA	RECINTO	30.09.2014 M$	31.12.2013 M$
Estación Central	San Eugenio	9.433.232	9.433.232
San Bernardo	Planta soldadora de Lo Chena	2.052.325	2.052.325
Estación Central	San Eugenio	585.890	585.890
Coquimbo	Coquimbo	323.905	323.905
Freire	Freire	246.255	246.255
Los Ángeles	Los Ángeles	240.825	240.825
Concepción	Concepción	466.173	466.173
San Antonio	San Antonio	125.721	125.721
Padre Hurtado	Padre Hurtado	117.803	117.803
Llanquihue	Llanquihue	107.830	107.830
Collipulli	Collipulli	103.401	103.401
Otros	-	2.401.365	2.442.284
Total		**16.204.725**	**16.245.644**

El menor valor en las Propiedades de Inversión se debe a depreciación de las construcciones.

14. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar o acreedores comerciales no devengan intereses y normalmente son liquidadas en un período máximo de 31 días. Con respecto a las otras cuentas por pagar no devengan intereses y tienen un período promedio de pago de 31 días.

La composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre de 2013, es la siguiente:

CUENTA	30.09.2014	31.12.2013
	M$	M$
Facturas por pagar nacionales	19.856	8.265
Honorarios por pagar	1.422	6
Otros documentos por pagar	-	16.298
Anticipo de Clientes	-	73.730
Anticipo venta de casas empresa	-	2.319
Facturas por recibir	-	49.214
Impuesto único	363	372
PPM por pagar	1.749	1.759
Retención 2º categoría	434	418
IVA Débito Fiscal	1.590	8.593
TOTAL	**25.414**	**160.974**

15. Otros pasivos no financieros

La composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre de 2013, es la siguiente:

CUENTA	30.09.2014	31.12.2013
	M$	M$
Arriendos Anticipados	48.097	36.241
TOTAL	**48.097**	**36.241**

16. Pasivos por impuestos diferidos

La Sociedad registra impuestos diferidos y la composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre de 2013 es la siguiente:

	ACTIVO		PASIVO		NETO	
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
Diferencias temporarias	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Provisión vacaciones	3.497	1.039		-	875	1.039
Provisión incobrables	18.712	-		(7.013)	18.712	(7.013)
Provisiones Patente	-	-	-	(600)	-	(600)
Provisión Indemnización	-	1.580	-	-	-	1.580
Provisión tasaciones existencias y propiedades de inversión	-	-	(2.147.217)	(1.754.302)	(2.147.217)	(1.754.302)
Total	**22.209**	**2.619**	**(2.147.217)**	**(1.734.712)**	**(2.125.008)**	**(1.732.093)**

La composición del gasto por impuesto a la renta es el siguiente:

Concepto	30.09.2014	31.12.2013
	M$	M$
Gasto por impuesto corriente	104.361	(133.700)
Gasto por impuesto diferido	(34.154)	(187.205)
Total	**(70.207)**	**(320.905)**

16. Pasivos por impuestos diferidos, continuación

Conciliación de la tasa impositiva efectiva		**01-01-2014 30-09-2014**		**01-01-2013 31-12-2013**
		M$		**M$**
Utilidad del período antes de impuestos		497.326		721.846
Total gasto por impuestos a las ganancias		(104.361)		(11.321)
Utilidad del periodo		392.965		710.525
Impuestos a las ganancias aplicando la tasa impositiva local	21,0%	(104.438)	20,0%	(144.369)
Diferencias permanentes	(6,88)%	34.231	(5,3)	38.099
Origen y reversión de diferencias temporales	(0,0)	-	(16,9)%	117.591
Totales	9,47%	(70.207)	1,7%	(11.321)

17. Otros pasivos no financieros no corrientes

La composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre de 2013, es la siguiente:

CUENTA	**30.09.2014**	**31.12.2013**
	M$	**M$**
Garantía Arriendo	48.097	54.066
Garantía Subarrendamiento	-	4.406
TOTAL	**48.097**	**58.472**

Se refiere a las garantías recibidas por arriendos para garantizar el cumplimiento del contrato de arrendamiento.

18. Provisiones por beneficios a los empleados

La composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre de 2013, es la siguiente:

CUENTA	30.09.2014	31.12.2013
	M$	M$
Provisión Bono Gestión	8.520	-
Provisión de vacaciones	6.764	9.496
TOTAL	**15.284**	**9.496**

19. Patrimonio neto

a) Capital

Al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre de 2013 el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a

	30.09.2014	31.12.2013
	M$	M$
Capital	15.810.597	15.810.597

b) Número de acciones suscritas y pagadas

Al 30 de Septiembre de 2014, el capital pagado de la Sociedad se compone de la siguiente forma:

Serie	N° acciones Suscritas	N° acciones pagadas	N° acciones con derecho a voto
Única	153.702.766	153.702.766	153.702.766

c) Dividendos

Con fecha 25 de Abril de 2014, la Junta Ordinaria de Accionistas acordó no entregar dividendos.

19. Patrimonio neto, Continuación

d) Otras reservas

Corresponde a la Corrección monetaria del capital pagado generada en 2009, cuyo efecto de acuerdo a Oficio Circular N°456 de la Superintendencia de Valores y Seguros debe registrarse en otras reservas en el patrimonio M$ 378.357.

e) Disminución de capital

Con fecha 29 de Abril de 2013, se procedió a reducir el capital por la suma de $ 261.329.063; esto en conformidad al artículo Nº 24 de la Ley 18.046 sobre sociedades anónimas. Producto de lo anterior y a la revalorización de los activos por la aplicación de normas IFRS, el patrimonio de la sociedad se redujo en $ 663.667.538. Según consta en escritura del 29 de Abril de 2013; repertorio 4452-2013 de Notario Nancy de la Fuente.

20. Ingresos ordinarios

Los ingresos ordinarios al 30 de Septiembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	ACUMULADO		ACUMULADO	
Clases de ingresos ordinarios	**01.01.2014 al 30.09.2014**	**01.01.2013 al 30.09.2013**	**01.07.2014 al 30.09.2014**	**01.07.2013 al 30.09.2013**
	M$	**M$**	**M$**	**M$**
Venta de inmuebles propios	249.479	446.365	-	369.365
Arriendos propios	445.755	337.277	132.193	117.432
Administración arriendos	67.620	73.309	22.260	25.551
Contrato de Catastro de Fajas Vías	77.897	76.764	25.509	31.474
Contrato Catastro de Estaciones	51.735	49.946	8.451	16.755
Total Ingresos ordinarios	**892.486**	**983.661**	**188.413**	**560.577**

21. Costo de ventas

El detalle de los costos de ventas al 30 de Septiembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	ACUMULADO		ACUMULADO	
Costo de ventas	**01.01.2014 al 30.09.2014**	**01.01.2013 al 30.09.2013**	**01.07.2014 al 30.09.2014**	**01.07.2013 al 30.09.2013**
	M$	**M$**	**M$**	**M$**
Valor libro de inmuebles vendidos	146.256	126.652	-	119.202
Costo Proyectos	18.340	12.933	934	1.500
Costo de Arriendos	27.877	18.581	19.050	4.312
Contribuciones	59.823	78.088	21.932	26.710
Conservadores Bienes raíces	451	1.306	-	163
Tasaciones	1.543	5.787	450	3.700
Depreciación	18.771	14.735	6.886	5.913
Administración Arriendos	6.467	3.371	953	-399
Fajas Vías	15.443	15.553	4.301	4.631
Catastros	12.627	4.957	199	1.837
Total Costo de ventas	**307.598**	**281.963**	**54.705**	**170.537**

22. Gastos de administración

El detalle del rubro es el siguiente al 30 de Septiembre de 2014 y 2013:

	ACUMULADO		ACUMULADO	
Gastos de Administración	**01.01.2014 al 30.09.2014**	**01.01.2013 al 30.09.2013**	**01.07.2014 al 30.09.2014**	**01.07.2013 al 30.09.2013**
	M$	**M$**	**M$**	**M$**
Gastos en Personal	226.362	213.185	80.936	71.254
Consumos Básicos	4.644	7.110	212	2.728
Gastos de oficina	34.097	27.060	14.102	8.660
Patentes	39.005	57.225	6.608	19.075
Honorarios y asesorías	48.685	50.580	3.852	23.509
Otros	12.072	20.823	7.851	8.172
Total Gastos Administración	**364.865**	**375.983**	**113.561**	**133.397**

22. Gastos de administración (Continuación)

a) El personal de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. se distribuye como sigue:

	30.09.2014	30.09.2013
Gerentes	1	1
Profesionales y técnicos	7	6
Trabajadores y otros	15	19
Totales	**23**	**26**

b) Remuneración de la Alta Dirección

El detalle de las remuneraciones de la alta Dirección de la Sociedad por los períodos terminados al 30 de Septiembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	30.09.2014	30.09.2013
	M$	M$
Remuneraciones	31.502	27.926
Total remuneraciones recibidas	**31.502**	**27.926**

23. Gastos fuera de la explotación

El detalle del rubro al 30 de Septiembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	ACUMULADO		ACUMULADO	
Otras ganancias (pérdidas)	01.01.2014 al 30.09.2014	01.01.2013 al 30.09.2013	01.07.2014 al 30.09.2014	01.07.2013 al 30.09.2013
	M$	M$	M$	M$
Reajuste Financiero	44	(70)	(346)	(2)
Otros Gastos Fuera de la explotación	(873)	(382)	(483)	(155)
Total Otras ganancias (pérdidas)	**(829)**	**(452)**	**(829)**	**(157)**

24. Ingresos financieros

La composición del rubro al 30 de Septiembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	ACUMULADO		ACUMULADO	
Otras ganancias (pérdidas)	**01.01.2014 al 30.09.2014**	**01.01.2013 al 30.09.2013**	**01.07.2014 al 30.09.2014**	**01.07.2013 al 30.09.2013**
	M$	**M$**	**M$**	**M$**
Interés. Cta. Mercantil EFE (*)	277.401	304.247	91.626	97.865
Otros Ingresos	731	35	1.349	31
Total Otras ganancias (pérdidas)	**278.132**	**304.282**	**92.975**	**97.896**

25. Medio ambiente

Inmobiliaria Nueva Vía S.A., por la naturaleza de sus operaciones no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, razón por la cual no ha efectuado desembolsos por este concepto.

26. Administración del riesgo financiero

La Inmobiliaria posee un riesgo financiero mínimo, ya que sus Activos son en su mayoría Inmobiliarios, y de cuentas por cobrar a Empresas Relacionadas. No posee Pasivos significativos, ya que el Patrimonio abarca el 91,47% del total del Pasivo y Patrimonio.

A continuación se detallan los rubros, su mecanismo de protección ante la inflación, y sus tasas de interés.

Riesgo tipo de cambio, unidades de reajuste y Tasa de Interés

- Del Total de Activos por MM$27.030, la Empresa posee MM$17.492 en Propiedades, que corresponden a un 64,71% del total, se suman a ellos MM$ 9.176 en Saldo de Cuenta por Cobrar Empresas Relacionadas a favor de Invia, cuyo saldo representa un 33,9% del total de los Activos. Este último saldo se reajusta a tasa TAB+1,50 de spread.

- El 95% de los Contratos de Arriendo con terceros son reajustados por IPC, o en Unidades de fomento, y su riesgo de morosidad es bajo.

- Los Contratos de Servicios suscritos con EFE se encuentran en Unidades de Fomento.

Riesgo de liquidez o financiamiento

No existe el riesgo de liquidez en la Empresa, debido a su flujo creciente de Ingresos Recurrentes, que solo por concepto de contratos de arriendo de inmuebles, alcanzan los MM$520 anuales. Por otro lado existen flujos recurrentes provenientes de los contratos de servicios con su Matriz EFE.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito, identificado como el riesgo de pérdida financiera que podría ocasionar un incumplimiento de pago de un cliente, se produce principalmente en los arriendos por cobrar a clientes comerciales y habitacionales. Inmobiliaria Nueva Vía ha acotado el riesgo de no pago, a través de un Comité de Cobranza, que monitorea y minimiza el riesgo de tener que castigar partidas de cuentas a cobrar.

27. Desarrollo futuro de la empresa

Inmobiliaria Nueva Vía S.A., es una filial de Empresa de los Ferrocarriles del Estado, fue creada para colocar en el mercado las propiedades de EFE que han sido consideradas prescindibles para la operación ferroviaria. En la actualidad su desarrollo se centra en la búsqueda de un uso alternativo para numerosos recintos situados a lo largo de la red ferroviaria, de tal forma de asignarles un valor comercial y posibilitar la adecuada mantención y rentabilidad de los mismos. Durante el año 2013, se firmaron las renovaciones de los contratos de servicios con la Matriz para desarrollar un sistema de Información para la Administración de los inmuebles al Servicio y Acceso de Usuarios de la Empresa de Ferrocarriles del Estado, el cual estará implementado durante el año 2014.

28. Sanciones

Durante el período terminado el 30 de Septiembre de 2014 la Superintendencia de Valores y Seguros no ha aplicado sanciones a la Sociedad ni a sus Directores y Ejecutivos.

Al 30 de Septiembre de 2014, no existen sanciones de otras autoridades administrativas.

29. Contingencias

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. al 30 de Septiembre de 2014 no tiene litigios que impliquen una contingencia.

30. Hechos posteriores

No existen hechos posteriores entre el 01 de octubre de 2014 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios, que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellos presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.