

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Estados financieros por los años terminados
el 31 de diciembre de 2017 y 2016
e informe del auditor independiente



INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Santiago, Chile

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
Expresados en miles de pesos chilenos (M\$)

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Contenido:

<i>Informe de los Auditores independientes.....</i>	<i>3</i>
<i>Estados de Situación Financiera.....</i>	<i>4</i>
<i>Estados de Resultados por Función.....</i>	<i>6</i>
<i>Estados de Cambios en el Patrimonio.....</i>	<i>7</i>
<i>Estados de Flujos de Efectivo.....</i>	<i>8</i>
<i>Notas a los Estados Financieros.....</i>	<i>9</i>

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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas y Directores de
Inmobiliaria Nueva Vía S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Nueva Vía S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero ("CMF") (anteriormente Superintendencia de Valores y Seguros ("SVS")). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

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

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

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

Opinión

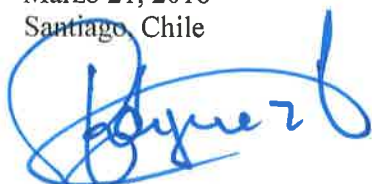
En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con normas e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero ("CMF") descritas en Nota 2 a los estados financieros adjuntos.

Énfasis en un asunto

Tal como se indica en la Nota 1 a los estados financieros, los presentes 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 la sociedad Matriz, estos estados financieros deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Empresa de los Ferrocarriles del Estado. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.



Marzo 21, 2018
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodríguez C.
Rut: 10.024.147-1

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
Expresados en miles de pesos chilenos (M\$)

ACTIVOS	Nota	Al 31 de diciembre 2017 M\$	Al 31 de diciembre 2016 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	28.709	30.386
Otros activos financieros		1.355	1.281
Otros activos no financieros	6	13.095	13.053
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	7	172.862	854.313
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	437.982	311.328
Inventarios	9	148.598	183.860
Activos por Impuestos	10	59.898	162.958
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		862.499	1.557.179
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros	11	22.767	22.767
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	8	13.061.804	11.985.971
Activos intangibles	12	-	5.922
Equipos, neto	13	113.056	85.972
Propiedades de Inversión	14	15.464.130	15.453.168
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		28.661.757	27.553.800
TOTAL ACTIVOS		29.524.256	29.110.979

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados Financieros

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
Expresados en miles de pesos chilenos (M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	Al 31 de diciembre 2017 M\$	Al 31 de diciembre 2016 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	85.440	115.600
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	92.040	38.638
Pasivos por impuestos corrientes	16	144.000	132.000
Provisiones por beneficios a los empleados	17	26.725	20.480
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		348.205	306.718
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos	18	1.799.868	1.851.297
Otros pasivos no financieros	19	145.679	158.841
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1.945.547	2.010.138
TOTAL PASIVOS		2.293.752	2.316.856
PATRIMONIO	20		
Capital emitido		15.810.597	15.810.597
Ganancias acumuladas		11.041.550	10.605.169
Otras Reservas		378.357	378.357
TOTAL PATRIMONIO		27.230.504	26.794.123
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		29.524.256	29.110.979

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados Financieros

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016

Expresado en miles de pesos chilenos (M\$)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION	NOTA	01.01.2017 AL 31.12.2017	01.01.2016 AL 31.12.2016
Ingresos ordinarios	21	1.151.932	1.497.295
Costo de ventas	22	(292.925)	(660.948)
GANANCIA BRUTA		859.007	836.347
Gastos de administración	23	(657.346)	(610.082)
Otras pérdidas	24	(350)	(870)
Ingresos Financieros	25	392.793	463.792
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		594.104	689.187
Impuesto a las Ganancias	18	(157.723)	(544.953)
GANANCIA		436.381	144.234
Ganancia integral atribuibles a los propietarios de la controladora		436.381	144.234
GANANCIA INTEGRAL TOTAL		436.381	144.234

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados Financieros

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016

Expresado 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 al 1 de enero de 2017	15.810.597	378.357	10.605.169	26.794.123
Cambios en patrimonio				
Ganancia del periodo	-	-	436.381	436.381
Total de Cambios en patrimonio	-	-	436.381	436.381
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	15.810.597	378.357	11.041.550	27.230.504

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Capital Pagado	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio Neto Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2016	15.810.597	378.357	10.460.935	26.649.889
Cambios en patrimonio				-
Ganancia del periodo	-	-	144.234	144.234
Total de Cambios en patrimonio	-	-	144.234	144.234
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	15.810.597	378.357	10.605.169	26.794.123

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados Financieros

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO DIRECTO
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
Expresado en miles de pesos chilenos (M\$)

Estados de flujo de efectivo	Nota	Al 31 de diciembre 2017 M\$	Al 31 de diciembre 2016 M\$
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		1.451.092	1.446.350
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(558.510)	(431.290)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(360.158)	(355.345)
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) actividades de operaciones		532.424	659.715
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de operación		(119.485)	(270.853)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		412.939	388.862
Préstamos a entidades relacionadas		(625.078)	(358.000)
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión		(33.538)	(67.179)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(658.616)	(425.179)
Préstamos de entidades relacionadas	8	244.000	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		244.000	-
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo		(1.677)	(36.317)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del período		30.386	66.703
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	5	28.709	30.386

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2017 y 2016

En Miles de pesos Chilenos (M\$)

INDICE

1.	INFORMACION GENERAL	10
2.	BASES DE PREPARACION DE ESTADOS FINANCIEROS	11
3.	PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.....	13
3.1	Muebles y Equipos	13
3.2	Propiedades de Inversión	13
3.3	Deterioro del valor de los activos financieros y no financieros.....	14
3.4	Instrumentos Financieros.....	14
3.5	Inventarios.....	16
3.6	Impuesto a las ganancias	16
3.7	Beneficios a los empleados	17
3.8	Provisiones.....	17
3.9	Ingresos.....	18
3.10	Política para determinación de la utilidad líquida distribuible.....	18
4.	NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES.....	19
5.	EFFECTIVO Y EFFECTIVO EQUIVALENTE	20
6.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES.....	20
7.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	21
8.	CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A EMPRESAS RELACIONADAS	23
9.	INVENTARIOS	25
10.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	26
11.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES.....	26
12.	INTANGIBLES.....	26
13.	EQUIPOS	27
14.	PROPIEDADES DE INVERSION	28

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2017

En Miles de pesos Chilenos (M\$)

INDICE (continuación)

Páginas

15. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	28
16. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.....	29
17. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	29
18. IMPUESTOS DIFERIDOS.....	29
19. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES.....	30
20. PATRIMONIO NETO	31
21. INGRESOS ORDINARIOS	32
22. COSTO DE VENTAS.....	32
23. GASTOS DE ADMINISTRACION	33
24. OTRAS PÉRDIDAS	34
25. INGRESOS FINANCIEROS	34
26. MEDIO AMBIENTE.....	34
27. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO	35
28. SANCIONES	35
29. CONTINGENCIAS	36
30. HECHOS POSTERIORES	36

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016

En Miles de pesos Chilenos (M\$)

1. INFORMACION GENERAL

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. en adelante “La Sociedad” es una filial de Empresa de los Ferrocarriles del Estado, se encuentra inscrita en el Registro de Valores que mantiene la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) anteriormente la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el número 575.

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, N° 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 N° 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.

Inmobiliaria Nueva Vía S.A., 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 administración y maximización de los arriendos de inmuebles de su matriz, como los de su propiedad. Durante el año 2015, se firmó un nuevo contrato de catastro y protección de activos por 3 años, que incluye recorrer todos los inmuebles y fajas vía, como también proteger los activos a través de un Sistema de Información Geográfico, desarrollado por la Inmobiliaria.

Los presentes 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.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

2. BASES DE PREPARACION DE ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Período contable

Los estados financieros, cubren los siguientes ejercicios: Estado de Situación Financiera, terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016; Estado de Resultados Integrales por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los correspondientes Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

2.2 Base de preparación

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 Comisión para el Mercado Financiero (CMF), (antes 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 Propiedades Plantas y Equipos. En sustitución a dicha norma, la Comisión para el Mercado Financiero, 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 21 de marzo 2018.

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 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 y de presentación de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. es el peso chileno, toda la información es presentada en miles de pesos (M\$), excepto cuando se indique de otra manera.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

2. BASES DE PREPARACION DE ESTADOS FINANCIEROS, (continuación)

2.2 Base de preparación, (continuación)

d) Base de conversión

Al cierre del período los activos y pasivos mantenidos en dólares estadounidenses (USD) y 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:

Fecha	USD	UF
31 de diciembre 2017	614.75	26.798,14
31 de diciembre 2016	669,47	26.347,98

e) 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.

En el caso que existiesen obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Empresa, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, estos se clasifican como pasivos no corrientes.

f) 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.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.

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 31 de diciembre de 2017, no ha entregados equipos en garantía.

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.

En el año de transición a las NIIF (año 2009), la empresa revalorizó sus propiedades de Inversión, considerando este monto como costo atribuido, haciendo uso de la exención según lo establecido en NIIF 1 “Adopción por Primera Vez”. Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión se reconoce en resultado.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS. (Continuación)

3.2 Propiedades de inversión, (continuación)

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 está 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.

3.4 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:

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

3.4 Instrumentos financieros; (continuación)

a) Activos financieros no derivados; (continuación)

Efectivo y equivalentes al efectivo

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.

Préstamos y cuentas por cobrar empresa relacionada

Las cuentas por cobrar a Empresa de los Ferrocarriles del Estado están clasificadas como corriente y no corriente, las no corrientes se han generado 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.

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.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

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.

3.6 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.

El 29 de septiembre de 2014, fue promulgada la Ley de Reforma Tributaria, la cual entre otros aspectos, define el régimen tributario por defecto que le aplica a la Sociedad, la tasa de impuesto de primera categoría que por defecto se aplicarán en forma gradual a las empresas entre 2014 y 2018 y permite que las sociedades puedan además optar por uno de los dos regímenes tributarios establecidos como “Atribuido” o “Parcialmente Integrado”, quedando afectos a diferentes tasas de impuestos a partir del año 2017.

El régimen Atribuido aplica a los empresarios individuales, empresas individuales de responsabilidad limitada, comunidades y sociedades de personas cuando éstas últimas estén formadas exclusivamente por personas naturales domiciliadas y residentes en Chile; y el régimen Parcialmente Integrado, aplica al resto de los contribuyentes, tales como sociedades anónimas abiertas y cerradas, sociedad por acciones o sociedades de personas cuyos socios no sean exclusivamente personas naturales domiciliadas o residentes en Chile. El régimen tributario que por defecto la Sociedad estará sujeta a partir del 1 de enero de 2017 es el “Parcialmente integrado”.

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.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

3.6 Impuesto a las ganancias; (continuación)

El impuesto diferido se mide empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen usando tasas fiscales que por defecto les aplican a la fecha de balance, tal como se indica a continuación:

Año	Semi Integrado
2015	22,5%
2016	24,0%
2017	25,5%
2018	27,0%

El 14 de julio de 2016, fue promulgada la Circular 49 del SII, la cual entre otros aspectos define el régimen tributario que por defecto le aplica a las empresas que no tienen dueños que deban tributar con impuestos finales (Global complementario), es decir, al régimen de Tributación General.

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 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.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (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 líquida distribuible

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. ha informado a la Comisión para el Mercado Financiero 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 Comisión para el Mercado Financiero 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.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

4. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

- a) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

- b) Normas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 22 <i>Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019

La administración está evaluando el impacto de la aplicación de NIIF 9, NIIF 15, NIIF 16, CINIIF 22, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que esta norma tendrá hasta que la administración realice una revisión detallada.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Conceptos	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Banco de Chile	13.611	23.546
Fondos Fijos	15.098	6.840
Total	28.709	30.386

El efectivo y equivalente al efectivo no tiene restricciones de disponibilidad.

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Conceptos	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Seguros anticipados	291	291
Garantías en efectivo	876	846
Gastos Pagados Anticipadamente	11.290	9.983
Otros	638	1.933
Total	13.095	13.053

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016

En Miles de pesos Chilenos (M\$)

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 31 de diciembre de 2017 y de 2016, es la siguiente:

CUENTA	31.12.2017			31.12.2016		
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
	Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto	Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto
Deudores por Arriendos (a)	167.240	(50.000)	117.240	132.765	(50.000)	82.765
Deudores por Vta de Terrenos (b)	55.622	-	55.622	771.548	-	771.548
TOTAL	222.862	(50.000)	172.862	904.313	(50.000)	854.313

- a) El detalle de las partidas que componen los saldos deudores por arriendos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

Detalle	Rut.	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Su Bus	99.554.700-7	12.460	12.004
Almallena Estructuras Spa	7.634.122-6	7.380	6.484
Hormigones Bicentenario	99.507.430-3	6.591	6.070
Club Dptvo. Hockey Patin Usach	65.122.430-6	4.334	2.019
Genaro Falcón Pérez	8.766.290-1	4.977	4.977
Ángel F. del Barrio Noguera	6.020.437-3	3.280	1.316
Pedro Ferreira Román	4.025.311-4	3.445	3.445
Transportes Cometa S.A.	95.896.000-1	4.073	3.030
Carlos H. Fuentes Fuentes	15.159.923-0	2.895	2.695
Incoman Construcción Spa	7.630.685-1	2.472	1.972
José Becerra Miranda	9.091.772-2	1.764	1.693
Marcos Salazar Albarrán	10.266.734-4	1.717	1.692
Comercial e Inv. Airsoft Spa	76.440.372-1	4.437	2.118
Luis A. Riquelme Olivera	10.679.210-0	1.238	1.078
Pamela Andrea Villalobos	14.586.728-2	19.944	-
Otros		86.233	82.172
Deterioro de valor		(50.000)	(50.000)
Total deudores por arriendos		117.240	82.765

El riesgo crediticio se encuentra dentro del promedio de la industria.

La cartera vencida se encuentra totalmente cubierta por el deterioro de valor.

Para el deterioro de deudores se ha establecido una provisión suficiente.

- b) El saldo deudor por venta de terrenos corresponde a dos inmuebles de Curicó, enajenados a particulares y una expropiación por recuperar.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016

En Miles de pesos Chilenos (M\$)

- c) El detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

2017 Concepto	1 A 90 días M\$	91 A 180 días M\$	181 A 365 días M\$	>365 días M\$	Total general M\$
Su Bus	12.460	-	-	-	12.460
Almallena Estructuras Spa	7.380	-	-	-	7.380
Hormigones Bicentenario	6.591	-	-	-	6.591
Club Dptvo. Hockey Patin Usach	4.334	-	-	-	4.334
Genaro Falcón Pérez	4.977	-	-	-	4.977
Ángel F. del Barrio Noguera	3.280	-	-	-	3.280
Pedro Ferreira Román	3.445	-	-	-	3.445
Transportes Cometa S.A.	4.073	-	-	-	4.073
Carlos H. Fuentes Fuentes	2.895	-	-	-	2.895
Incoman Construcción Spa	2.472	-	-	-	2.472
José Becerra Miranda	1.764	-	-	-	1.764
Marcos Salazar Albarrán	1.717	-	-	-	1.717
Comercial e Inv. Airsoft Spa	4.437	-	-	-	4.437
Luis A. Riquelme Olivera	1.238	-	-	-	1.238
Pamela Andrea Villalobos	19.944	-	-	-	19.944
Otros	28.366	1.669	17.586	38.612	86.233
Total general	109.373	1.669	17.586	38.612	167.240
Estimación perdidas por deterioro	-	(835)	(10.554)	(38.612)	(50.000)
Total	109.373	835	7.033	-	117.240

2016 Concepto	1 A 90 días M\$	91 A 180 días M\$	181 A 365 días M\$	>365 días M\$	Total general M\$
Su Bus	12.004	-	-	-	12.004
Almallena Estructuras Spa	6.484	-	-	-	6.484
Hormigones Bicentenario	6.070	-	-	-	6.070
Club Dptvo. Hockey Patin Usach	2.019	-	-	-	2.019
Genaro Falcón Pérez	4.977	-	-	-	4.977
Ángel F. del Barrio Noguera	1.316	-	-	-	1.316
Pedro Ferreira Román	3.445	-	-	-	3.445
Transportes Cometa S.A.	3.030	-	-	-	3.030
Carlos H. Fuentes Fuentes	2.695	-	-	-	2.695
Incoman Construcción Spa	1.972	-	-	-	1.972
José Becerra Miranda	1.693	-	-	-	1.693
Marcos Salazar Albarrán	1.692	-	-	-	1.692
Comercial e Inv. Airsoft Spa	2.118	-	-	-	2.118
Luis A. Riquelme Olivera	1.078	-	-	-	1.078
Otros	20.867	11.424	11.829	38.052	82.172
Total general	71.460	11.424	11.829	38.052	132.765
Estimación perdidas por deterioro	-	(5.712)	(6.236)	(38.052)	(50.000)
Total	71.460	5.712	5.593	-	82.765

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

8. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A EMPRESAS RELACIONADAS

Las cuentas por cobrar con 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 y también por 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 31.12.2017 M\$	Monto 31.12.2016 M\$
Por cobrar corto plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Deudores contrato	437.982	311.328
Total por cobrar corto plazo				437.982	311.328
Por cobrar Largo Plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuentas por cobrar (1)	13.061.804	11.985.971
Total por cobrar largo plazo				13.061.804	11.985.971
Por Pagar corto Plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta corriente EFE	92.040	38.638
Total por pagar corto plazo				92.040	38.638

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

(1) Al 31 de diciembre de 2017 existen M\$ 8.436.134 que corresponden a una cuenta corriente Mercantil entre EFE e INVIA y M\$ 4.625.670 correspondientes a otras cuentas por cobrar, para las cuales se establecerán fechas de vencimiento para hacer efectivo el cobro.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

8. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A EMPRESAS RELACIONADAS (continuación)

- b) Las transacciones al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 con empresas relacionadas son las siguientes:

Rut	Sociedad	Descripción de la transacción	Del 01.01.2017 al 31.12.2017		Del 01.01.2016 al 31.12.2016	
			Monto	Efecto en resultado	Monto	Efecto en resultado
			M\$	M\$	M\$	M\$
61.216.000-7	EFE (*)	Remesas cta.cte.	(244.000)	-	358.000	-
61.216.000-7	EFE (*)	Intereses cta. mercantil	450.755	390.881	462.271	458.334
61.216.000-7	EFE (*)	Servicios Prestados	625.078	419.076	9.276	13.213
61.216.000-7	EFE (*)	Pagos de EFE Servicios Recibidos	53.401	-	(21.094)	-
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	-	-	(12.242)	(12.242)
Totales			885.234	809.957	796.211	459.305

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

- c) Remuneración del Directorio
El directorio no recibe dietas.

- d) Integrantes del Directorio al 31.12.2017

Presidente – Vicepresidente - Directores		Fecha Incorporación
Marisa Kausel Contador	Presidente	30-ene-17
Cecilia Araya Catalán	Vicepresidente	25-abr-09
Pedro Zurita Celpa	Director	27-abr-17
Ex Directores		Término
Darío Farren Spencer	Director	20-nov-17
María Isabel Seoane Estévez		29-ago-16
Enrique Pérez Cuevas		03-jul-17

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**Notas a los Estados Financieros****Al 31 de diciembre del 2017 y 2016****En Miles de pesos Chilenos (M\$)****9. INVENTARIOS**

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Comunas	Terrenos	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Curicó	Curicó	139.512	174.774
Tomé	Dichato	9.086	9.086
Total		148.598	183.860

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Conceptos	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
SENCE	-	2.754
PPM	59.898	160.204
TOTAL	59.898	162.958

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

11. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Conceptos	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Garantías por contratos	22.767	22.767
Total	22.767	22.767

12. INTANGIBLES

Se refiere a software adquiridos cuyo menor valor está representado por la amortización de los mismos al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

La composición de los activos intangibles es la siguiente:

Conceptos	Valor Bruto		Amortización acumulada		Valor neto	
	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Software	28.679	28.679	(28.678)	(22.757)	0	5.922
Totales	28.679	28.679	(28.678)	(22.757)	0	5.922

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

13. EQUIPOS

La composición de las partidas que integran este rubro y su correspondiente depreciación acumulada se refiere mayormente a muebles y equipos computacionales actualmente en uso y su conformación al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

Equipos	Valor Bruto		Depreciación acumulada		Valor neto	
	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Máquinas y Equipos	150.268	116.730	(37.212)	(30.758)	113.056	85.972
Totales	150.268	116.730	(37.212)	(30.758)	113.056	85.972

La Sociedad no ha incurrido en costos de desmantelamiento en el período terminado al 31 de diciembre 2017 y 2016.

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.

Los movimientos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de las partidas que integran el rubro equipos son los siguientes:

Máquinas y Equipos M\$		
Saldo inicial al 01.01.2016		29.783
Cambios	Adiciones	67.179
	Gastos por depreciación	(10.990)
	Cambio total	56.189
Saldo Final al 31.12.2016		85.972
Máquinas y Equipos M\$		
Saldo inicial al 01.01.2017		85.972
Cambios	Adiciones	33.538
	Gastos por depreciación	(6.454)
	Cambio total	27.084
Saldo Final al 31.12.2017		113.056

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

14. PROPIEDADES DE INVERSION

Inmobiliaria Nueva Vía, S.A. ha clasificado en este rubro un grupo de terrenos (144 propiedades de diferentes regiones del país) para las cuales no existe intención de venta en el mediano plazo. Estas propiedades, principalmente terrenos, son mantenidos con el fin de obtener plusvalía y son registrados al costo.

La composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

COMUNA	RECINTO	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Estación Central	San Eugenio	8.569.858	8.552.287
San Bernardo	Planta soldadora de Lo Chena	2.033.307	2.052.430
Coquimbo	Coquimbo	344.568	344.568
Freire	Freire	418.563	418.563
Concepción	Concepción	466.192	466.192
San Antonio	San Antonio	39.966	39.966
Padre Hurtado	Padre Hurtado	315.059	315.059
Llanquihue	Llanquihue	380.861	380.861
Collipulli	Collipulli	360.748	360.748
Otros		2.535.008	2.522.494
Total		15.464.130	15.453.168

Las variaciones se deben principalmente a los efectos de la depreciación de los inmuebles y a una mejora al recinto de San Eugenio por M\$38.738

15. 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 31 de Diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

CUENTA	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Facturas por Pagar Nacionales	72.086	56.353
Impuesto único	641	606
PPM por pagar	2.955	52.508
IVA neto	8.926	5.435
Retención 2° categoría	832	698
TOTAL	85.440	115.600

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

16. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

	31.12.2017	31.12.2016
Concepto	M\$	M\$
Provisión impuesto a la renta	144.000	132.000
Total	144.000	132.000

17. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

La composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

CUENTA	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Provisión Bono Gestión	16.570	10.535
Provisión de vacaciones	10.155	9.945
TOTAL	26.725	20.480

18. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

La Sociedad registra impuestos diferidos y la composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2017 y 2016 es:

Diferencias temporarias	ACTIVO		PASIVO		NETO	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión vacaciones	2.589	2.536	-	-	2.589	2.536
Provisión incobrables	12.750	12.750	-	-	12.750	12.750
Otras Provisiones	4.225	1.671	-	-	4.225	1.671
Provisión tasaciones existencias y propiedades de inversión	-	-	(1.819.433)	(1.868.254)	(1.819.433)	(1.868.254)
Total	19.564	16.957	(1.819.433)	(1.868.254)	(1.799.868)	(1.851.297)

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

18. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS (continuación)

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

Concepto	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Gasto por impuesto corriente	144.000	132.000
Gasto por Impuesto AT anterior	65.151	147.030
Gasto (Ingreso) por impuesto diferido	(51.428)	265.923
Total	157.723	544.953

Conciliación de la tasa impositiva efectiva	Tasa	01.01.2017		01.01.2016
		31.12.2017		31.12.2016
		M\$		M\$
Utilidad del período antes de impuestos		594.106		689.187
Total gasto por impuestos a las ganancias	26,43%	(157.723)	78,95%	(544.953)
Utilidad (Pérdida) del período		436.381		144.234
Impuestos a las ganancias aplicando la tasa impositiva local	27%	(160.408)	24,0%	(165.405)
Diferencias permanentes	(0)%	(0)	(0)%	(0)
Origen y reversión de diferencias temporales	(0,45)	2.685	55,079 %	(379.548)
Totales	23,69%	(157.723)	79,07%	(544.953)

19. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

CUENTA	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Garantía Arriendo	29.603	29.603
Mejoras de Activos por arriendos*	116.076	129.238
Total	145.679	158.841

*Corresponde principalmente a mejoras realizadas por parte del arrendatario en Lote 1 San Eugenio.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

20. PATRIMONIO NETO

a) Capital

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Capital	15.810.597	15.810.597

b) Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2017 el capital pagado de la Sociedad se compone de la siguiente forma:

<u>Serie</u>	Nº acciones Suscritas	Nº acciones pagadas	Nº acciones con derecho a voto
Única	153.702.766	153.702.766	153.702.766

c) Dividendos

No se han cancelado dividendos durante los años 2017 y 2016.

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 Comisión para el Mercado Financiero, debe registrarse en otras reservas en el patrimonio M\$ 378.357.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

21. INGRESOS ORDINARIOS

El detalle es el siguiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Clases de ingresos ordinarios	ACUMULADO	
	01.01.2017 AL 31.12.2017 M\$	01.01.2016 AL 31.12.2016 M\$
Venta de inmuebles propios	106.958	520.710
Arriendos propios	617.946	556.855
Atravesos y Paralelismo	49.326	-
Administración arriendos	175.661	188.774
Contrato de Catastro de Fajas Vías	7.952	9.276
Contrato Catastro	194.089	221.680
Total Ingresos ordinarios	1.151.932	1.497.295

22. COSTO DE VENTAS

El detalle es el siguiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Costo de ventas	ACUMULADO	
	01.01.2017 AL 31.12.2017 M\$	01.01.2016 AL 31.12.2016 M\$
Valor libro de inmuebles vendidos	53.213	415.215
Costo de Arriendos	32.053	35.747
Contribuciones	141.506	168.717
Tasaciones	2.906	641
Administración Arriendos	63.204	30.005
Catastros	43	10.623
Total Costo de ventas	292.925	660.948

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

23. GASTOS DE ADMINISTRACION

El detalle es el siguiente al 31 de diciembre 2017 y 2016:

Gastos de Administración	ACUMULADO	
	01.01.2017 AL 31.12.2017	01.01.2016 AL 31.12.2016
	M\$	M\$
Gastos en Personal	360.158	360.031
Consumos Básicos	7.398	4.994
Gastos de oficina	80.913	50.360
Patentes	109.465	65.238
Honorarios y asesorías	41.296	56.866
Otros	58.116	72.593
Total Gastos de Administración	657.346	610.082

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

Dotación del personal	31.12.2017	31.12.2016
Gerentes y Ejecutivos principales	1	1
Profesionales y Técnicos	11	10
Otros Trabajadores	11	12
Total	23	23

b) Remuneración de la Alta Dirección

El detalle de las remuneraciones de la alta dirección de la Sociedad por los ejercicios terminados 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Remuneraciones Alta Dirección	31.12.2017	31.12.2016
Remuneraciones	50.296	48.988
Total	50.296	48.988

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

24. OTRAS PÉRDIDAS

El detalle es el siguiente al 31 de diciembre 2017 y 2016:

	ACUMULADO	
	01.01.2017 AL 31.12.2017 M\$	01.01.2016 AL 31.12.2016 M\$
Otras (pérdidas)		
Reajuste Financiero	(394)	(1.455)
Variación UTM	44	585
Total Otras (pérdidas)	(350)	(870)

25. INGRESOS FINANCIEROS

El detalle es el siguiente al 31 de diciembre 2017 y 2016:

	ACUMULADO	
	01.01.2017 AL 31.12.2017 M\$	01.01.2016 AL 31.12.2016 M\$
Conceptos		
Interés. Cta. Mercantil EFE (*)	390.881	458.334
Otros Ingresos	1.912	5.458
Total Otras Ingresos Financieros	392.793	463.792

(*) Corresponden a intereses de cuenta mercantil con la Matriz EFE.

26. 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.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

27. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

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

- La Empresa es intensiva en Inmuebles, posee MM\$ 15.464 en Activos Inmobiliarios, que corresponden a un 52,37% del total de sus Activos, se suman a ellos MM\$ 8.436 en Saldo de Cuenta Corriente Mercantil a favor de Invia, cuyo saldo representa un 28,57% 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 ajustados por IPC cada año, o en Unidades de fomento.
- Los Contratos de Servicios suscritos con EFE son en Unidades de Fomento.

Riesgo de liquidez o financiamiento

No existe el riesgo de liquidez en la Empresa, debido a su flujo estable de ingresos recurrentes, que sólo por concepto de contratos de arriendo de inmuebles, alcanzan aproximadamente a los MM\$618 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.

28. SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), no ha aplicado sanciones a la Sociedad ni a sus Directores y Ejecutivos.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

29. CONTINGENCIAS

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. al 31 de diciembre de 2017 no tiene litigios que impliquen una contingencia.

30. HECHOS POSTERIORES

En Hecho Esencial de fecha 26 de enero de 2017, se comunicó la designación del Señor Cristóbal Montecino Castro, como nuevo director de la empresa, en reemplazo de Enrique Perez Cuevas; lo cual aconteció, en Sesión Ordinaria de Directorio celebrada el día 28 de diciembre de 2017, cuya acta fue aprobada el 25 de enero 2018.

No existen otros hechos posteriores surgidos entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que afecten en forma significativa las cifras en ellos contenidas o la interpretación de los estados financieros a esa fecha.

Reinaldo Neira Molina
Contador General

Jorge Figueroa Fernández
Gerente General