

***INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.***

*Santiago, Chile*

*Estados Financieros por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.*

# **INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

## **ESTADOS FINANCIEROS**

Por los períodos terminados al 31 de Diciembre 2014 y 2013

### **Contenido:**

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>Estados de Situación Financiera .....</b>     | <b>3</b>  |
| <b>Estados de Resultados por Función .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>Estados de Cambios en el Patrimonio .....</b> | <b>6</b>  |
| <b>Estado de Flujos de Efectivos .....</b>       | <b>7</b>  |
| <b>Nota a los Estados Financieros .....</b>      | <b>10</b> |

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



KPMG Auditores Consultores Ltda.  
Av. Isidora Goyenechea 3520, Piso 2  
Las Condes, Santiago, Chile

Teléfono +56 (2) 2798 1000  
Fax +56 (2) 2798 1001  
[www.kpmg.cl](http://www.kpmg.cl)

## **Informe de los Auditores Independientes**

Señores Accionistas y Directores de  
Inmobiliaria Nueva Vía S.A.:

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Nueva Vía S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 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 es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a normas e instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en la Nota 2 a los estados financieros. 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 consolidados ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal 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 sobre la base regulatoria de contabilización***

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. al 31 de diciembre de 2014 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.1 a los estados financieros.

### ***Base de contabilización***

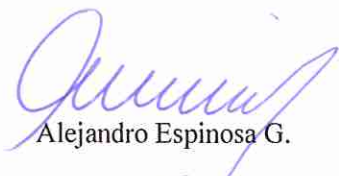
Tal como se describe en Nota 2.1 a los estados financieros, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió Oficio Circular N°856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley N°20.780, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas. Al 31 de diciembre de 2014 y por el año terminado en esa fecha la cuantificación del cambio del marco contable también se describen en Nota 16 a los estados financieros. Nuestra opinión no se modifica respecto de este asunto.

### ***Énfasis en un asunto***

Tal como se describe en la Nota 1, 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. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

### ***Otros asuntos***

Anteriormente, hemos efectuado una auditoría, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, a los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. adjuntos, y en nuestro informe de fecha 28 de febrero de 2014 expresamos una opinión de auditoría sin modificaciones sobre tales estados financieros.



Alejandro Espinosa G.

Santiago, 2 de marzo de 2015

KPMG Ltda.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS**

**Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013**

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

| <b>ACTIVOS</b>                                        |             | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
|                                                       | <b>Nota</b> | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES</b>                             |             |                   |                   |
| Efectivo y equivalentes al efectivo                   | <b>4</b>    | 27.997            | 46.658            |
| Activos por Impuestos                                 | <b>6</b>    | 48.674            | 53.693            |
| Otros activos no financieros                          | <b>7</b>    | 1.281             | 5.659             |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto | <b>8</b>    | 222.333           | 356.963           |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas           | <b>9</b>    | 220.962           | 135.264           |
| Inventarios                                           | <b>10</b>   | 1.285.534         | 1.390.019         |
| <b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>                       |             | <b>1.806.781</b>  | <b>1.988.256</b>  |
|                                                       |             |                   |                   |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>                          |             |                   |                   |
| Derechos por cobrar                                   | <b>11</b>   | 22.442            | 20.908            |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas           | <b>9</b>    | 9.313.391         | 8.452.265         |
| Equipos, neto                                         | <b>12</b>   | 24.893            | 25.123            |
| Activos intangibles                                   | <b>13</b>   | 17.765            | 28.680            |
| Propiedades de Inversión                              | <b>14</b>   | 16.202.196        | 16.245.644        |
| <b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>                    |             | <b>25.580.687</b> | <b>24.772.620</b> |
|                                                       |             |                   |                   |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                                  |             | <b>27.387.468</b> | <b>26.760.876</b> |

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS, continuación**

**Al 31 de Diciembre de 2014 y 31 de Diciembre de 2013**

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

| <b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>                        |             | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
|                                                         | <b>Nota</b> | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        |
| <b>PASIVOS CORRIENTES</b>                               |             |                   |                   |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | <b>15</b>   | 30.270            | 160.974           |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas              | <b>9</b>    | 101.729           | 37.816            |
| Otros Pasivos no financieros                            | <b>16</b>   | -                 | 36.241            |
| Provisiones por beneficios a los empleados              | <b>17</b>   | 19.799            | 9.496             |
| <b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>                         |             | <b>151.798</b>    | <b>244.527</b>    |
|                                                         |             |                   |                   |
| <b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>                            |             |                   |                   |
| Pasivos por impuestos diferidos                         | <b>18</b>   | 2.062.916         | 1.732.093         |
| Otros pasivos no financieros                            | <b>19</b>   | 77.727            | 58.472            |
| <b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>                      |             | <b>2.140.643</b>  | <b>1.790.565</b>  |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>                                    |             | <b>2.292.441</b>  | <b>2.035.092</b>  |
|                                                         |             |                   |                   |
| <b>PATRIMONIO</b>                                       |             |                   |                   |
| Capital emitido                                         | <b>20</b>   | 15.810.597        | 15.810.597        |
| Otras Reservas                                          | <b>20</b>   | 378.357           | 378.357           |
| Ganancias acumuladas                                    |             | 8.906.073         | 8.536.830         |
|                                                         |             |                   |                   |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                                 |             | <b>25.095.027</b> | <b>24.725.784</b> |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>                  |             | <b>27.387.468</b> | <b>26.760.876</b> |

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION**

**Por los años terminados al 31 de Diciembre 2014 y 2013**

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

|                                                                     |             | <b>01.01.2014 al<br/>31.12.2014</b> | <b>01.01.2013 al<br/>31.12.2013</b> |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                                     | <b>Nota</b> | <b>M\$</b>                          | <b>M\$</b>                          |
| <b>ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION</b>                  |             |                                     |                                     |
| Ingresos ordinarios                                                 | <b>21</b>   | 1.368.801                           | 1.264.287                           |
| Costo de ventas                                                     | <b>22</b>   | (308.821)                           | (383.212)                           |
| <b>GANANCIA BRUTA</b>                                               |             | <b>1.059.980</b>                    | <b>881.075</b>                      |
| Gastos de administración                                            | <b>23</b>   | (573.643)                           | (562.830)                           |
| Otras pérdidas                                                      |             | (1.295)                             | (628)                               |
| Ingresos Financieros                                                | <b>24</b>   | 361.385                             | 404.229                             |
| <b>GANANCIA ANTES DE IMPUESTO</b>                                   |             | <b>846.427</b>                      | <b>721.846</b>                      |
| Impuesto a las Ganancias                                            | <b>18</b>   | (50.115)                            | (11.321)                            |
| <b>GANANCIA</b>                                                     |             | <b>796.312</b>                      | <b>710.525</b>                      |
| Estado de resultados integrales                                     |             |                                     |                                     |
| <b>GANANCIA INTEGRAL TOTAL</b>                                      |             | <b>796.312</b>                      | <b>710.525</b>                      |
| Ganancia integral atribuibles a los propietarios de la controladora |             | <b>796.312</b>                      | <b>710.525</b>                      |

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS PATRIMONIO NETOS**

**Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013**

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

| <b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO</b>                 | <b>Capital<br/>Pagado</b> | <b>Otras<br/>Reservas</b> | <b>Ganancias<br/>Acumuladas</b> | <b>Patrimonio<br/>Neto<br/>Total</b> |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
|                                                           | <b>M\$</b>                | <b>M\$</b>                | <b>M\$</b>                      | <b>M\$</b>                           |
| Saldo inicial período actual al 1 de enero de 2014        | 15.810.597                | 378.357                   | 8.536.830                       | 24.725.784                           |
| <b>Cambios en patrimonio</b>                              |                           |                           |                                 |                                      |
| Ajuste por cambio de Tasa Impto.                          | -                         | -                         | (427.069)                       | (427.069)                            |
| Ganancia del período                                      | -                         | -                         | 796.312                         | 796.312                              |
| <b>Total de Cambios en patrimonio</b>                     | -                         | -                         | 369.243                         | 369.243                              |
| <b>Saldo final período actual 31 de Diciembre de 2014</b> | <b>15.810.597</b>         | <b>378.357</b>            | <b>8.906.073</b>                | <b>25.095.027</b>                    |

| <b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO</b>                   | <b>Capital<br/>Pagado</b> | <b>Otras<br/>Reservas</b> | <b>Ganancias<br/>Acumuladas</b> | <b>Patrimonio<br/>Neto<br/>Total</b> |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
|                                                             | <b>M\$</b>                | <b>M\$</b>                | <b>M\$</b>                      | <b>M\$</b>                           |
| Saldo inicial período actual al 1 de enero de 2013          | 16.071.926                | 378.357                   | 8.228.641                       | 24.678.924                           |
| <b>Cambios en patrimonio</b>                                |                           |                           |                                 |                                      |
| Disminución de Capital                                      | (261.329)                 |                           | (402.336)                       | (663.665)                            |
| Ganancia del período                                        | -                         | -                         | 710.525                         | 710.525                              |
| <b>Total de Cambios en patrimonio</b>                       | <b>(261.329)</b>          | <b>-</b>                  | <b>308.189</b>                  | <b>46.860</b>                        |
| <b>Saldo final período anterior al 31 de Diciembre 2013</b> | <b>15.810.597</b>         | <b>378.357</b>            | <b>8.536.830</b>                | <b>24.725.784</b>                    |

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**ESTADOS de Flujo de Efectivo Directo**

**Por los períodos terminados al 31 de Diciembre 2014 y 2013**

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

| <b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO</b>                                                                                             | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>                                               | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        |
| <b>Clases de cobros por actividades de operación</b>                                                                            |                   |                   |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios                                                            | 1.587.816         | 1.220.563         |
| Otros cobros por actividades de operación                                                                                       | -                 | (29.746)          |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios                                                                     | (638.496)         | (251.981)         |
| Pagos a y por cuenta de los empleados                                                                                           | (308.422)         | (272.177)         |
| <b>Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones</b>                                                               | <b>640.898</b>    | <b>666.659</b>    |
| Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de operación                                    | (207.689)         | (349.762)         |
| Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de operación                                                | -                 | 7.378             |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>                                               | <b>433.209</b>    | <b>324.275</b>    |
| Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos, clasificados como actividades de inversión                     | -                 | -                 |
| Préstamos a entidades relacionadas                                                                                              | (617.000)         | (352.000)         |
| Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión                                             | (1.870)           | (4.662)           |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>                                               | <b>(618.870)</b>  | <b>(356.662)</b>  |
| Préstamos de entidades relacionadas                                                                                             | 167.000           | 50.000            |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>                                            | <b>167.000</b>    | <b>50.000</b>     |
| <b>Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b> | <b>(18.661)</b>   | <b>17.614</b>     |
|                                                                                                                                 |                   |                   |
| <b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>                                | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo                                       | -                 | -                 |
| <b>Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo</b>                                                          | <b>(18.661)</b>   | <b>17.614</b>     |
| Efectivo y equivalentes al efectivo                                                                                             | 46.658            | 29.044            |
| <b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>                                                                                      | <b>27.997</b>     | <b>46.658</b>     |

# INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

## INDICE

|                                                                            | Páginas |
|----------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. INFORMACION GENERAL .....                                               | 10      |
| 2. BASES DE PREPARACION DE ESTADOS FINANCIEROS .....                       | 11      |
| 2.1 Nuevos pronunciamientos contables .....                                | 11      |
| 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 Muebles y 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 .....                                       | 18      |
| 3.8 Provisiones.....                                                       | 18      |
| 3.9 Ingresos.....                                                          | 19      |
| 3.10 Política para determinación de la utilidad líquida distribuible ..... | 19      |
| 4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE .....                                   | 20      |
| 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES .....                                  | 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. DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES .....                                | 26      |
| 11. EQUIPOS .....                                                          | 27      |
| 12. INTANGIBLES.....                                                       | 28      |
| 13. PROPIEDADES DE INVERSION .....                                         | 29      |

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**INDICE (continuación)**

|                                                                          | <b>Páginas</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR .....</b> | <b>30</b>      |
| <b>15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS.....</b>                             | <b>31</b>      |
| <b>16. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS .....</b>                         | <b>31</b>      |
| <b>17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES.....</b>               | <b>32</b>      |
| <b>18. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS .....</b>              | <b>33</b>      |
| <b>19. PATRIMONIO NETO .....</b>                                         | <b>32</b>      |
| <b>20. INGRESOS ORDINARIOS .....</b>                                     | <b>34</b>      |
| <b>21. COSTO DE VENTAS.....</b>                                          | <b>34</b>      |
| <b>22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS .....</b>   | <b>35</b>      |
| <b>23. INGRESOS FINANCIEROS .....</b>                                    | <b>36</b>      |
| <b>24. MEDIO AMBIENTE.....</b>                                           | <b>36</b>      |
| <b>25. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO .....</b>                    | <b>36</b>      |
| <b>26. DESARROLLO FUTURO DE LA EMPRESA.....</b>                          | <b>37</b>      |
| <b>27. SANCIONES .....</b>                                               | <b>37</b>      |
| <b>28. CONTINGENCIAS .....</b>                                           | <b>37</b>      |
| <b>29. HECHOS POSTERIORES .....</b>                                      | <b>37</b>      |

## **INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2014 y 2013**

**(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 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, 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.

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.

## **INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2014 y 2013**

**(En Miles de pesos Chilenos (M\$))**

## **2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **2.1. Nuevos pronunciamientos contables**

#### **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 2 de marzo de 2015.

#### **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 de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. es el peso chileno, toda la información es presentada en miles de pesos (M\$(CLP)).

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros  
al 31 de Diciembre de 2014 y 2013**

**(En Miles de pesos Chilenos (M\$))**

**2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)**

**d) Nuevos pronunciamientos contables**

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, 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. | Períodos 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 período, de acuerdo a lo siguiente:

| MONEDA | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--------|------------|------------|
| UF     | 24.627,10  | 23.309,56  |

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros  
al 31 de Diciembre de 2014 y 2013**

**(En Miles de pesos Chilenos (M\$))**

**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:

|                   | <b>Explicación<br/>de la tasa</b> | <b>Años<br/>Mínimo</b> | <b>Años<br/>Máximo</b> |
|-------------------|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| 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 2014 y 2013, no ha entregados equipos en garantía.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros  
al 31 de Diciembre de 2014 y 2013**

**(En Miles de pesos Chilenos (M\$))**

**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.

|                            | <b>Explicación<br/>de la tasa</b> | <b>Mínima<br/>años</b> | <b>Máxima<br/>años</b> |
|----------------------------|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| 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.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros  
al 31 de Diciembre de 2014 y 2013**

**(En Miles de pesos Chilenos (M\$))**

**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:

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 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.

## INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

### Notas a los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2014 y 2013

(En Miles de pesos Chilenos (M\$))

### 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.

## **INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2014 y 2013**

**(En Miles de pesos Chilenos (M\$))**

## **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 período, según instrucciones incluidas en el oficio circular N°856 de fecha 17 de octubre de 2014.

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.

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 Atribuido.

Asimismo, la Sociedad podrá optar al cambio de régimen, distinto del régimen por defecto dentro de los tres últimos meses del año comercial anterior (2016), mediante la aprobación de junta extraordinaria de accionistas, con un quórum de a lo menos dos tercios de las acciones emitidas con derecho a voto y se hará efectiva presentando la declaración suscrita por la sociedad, acompañada del acta reducida a escritura pública suscrita por la Sociedad. La Sociedad deberá mantenerse en el régimen de tributación que les corresponda, durante a lo menos cinco años comerciales consecutivos. Transcurrido dicho período, podrá cambiarse de régimen, debiendo mantener el nuevo régimen a lo menos durante cinco años consecutivos.

## INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

### Notas a los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2014 y 2013

(En Miles de pesos Chilenos (M\$))

### 3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

El impuesto diferido se mide empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencia 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  | Parcialmente integrado |
|------|------------------------|
| 2014 | 21%                    |
| 2015 | 22.50%                 |
| 2016 | 24%                    |
| 2017 | 25.50%                 |
| 2018 | 27%                    |

#### 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.

## **INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2014 y 2013**

**(En Miles de pesos Chilenos (M\$))**

## **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 líquida 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.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.****Notas a los Estados Financieros  
al 31 de Diciembre de 2014 y 2013****(En Miles de pesos Chilenos (M\$))****4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE**

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

|                                   |                | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|-----------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
|                                   | <b>MONEDA</b>  | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        |
| Cuentas Corrientes Banco de Chile | Pesos Chilenos | 27.997            | 46.658            |
| <b>TOTAL</b>                      |                | <b>27.997</b>     | <b>46.658</b>     |

**5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

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

|                               | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.201</b> |
|-------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>CUENTA</b>                 | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>       |
| SENCE                         | 1.572             | 2.334            |
| PPM                           | 38.634            | 43.553           |
| Contribuciones                | 142.468           | 136.718          |
| Provisión Impuesto a La Renta | (134.000)         | (128.912)        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>48.674</b>     | <b>53.693</b>    |

**6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES**

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

|                     | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| <b>CUENTA</b>       | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        |
| Seguros Anticipados | 525               | 525               |
| Gastos Anticipados  | 756               | 5.134             |
| <b>TOTAL</b>        | <b>1.281</b>      | <b>5.659</b>      |

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros  
al 31 de Diciembre de 2014 y 2013**

**(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 2014 y 2013, es la siguiente:

|                               | 31.12.2014     |                    |                | 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        | 141.927        | (41.005)           | 100.922        | 78.205         | (38.767)           | 39.438         |
| Gastos por recuperar          | -              | -                  | -              | 1.573          | -                  | 1.573          |
| Deudores por Vta. de Terrenos | 120.097        | -                  | 120.097        | 310.168        | -                  | 310.168        |
| Otros                         | 1.314          | -                  | 1.314          | 5.784          | -                  | 5.784          |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>263.338</b> | <b>(41.005)</b>    | <b>222.333</b> | <b>395.730</b> | <b>(38.767)</b>    | <b>356.963</b> |

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.****Notas a los Estados Financieros  
al 31 de Diciembre de 2014 y 2013****(En Miles de pesos Chilenos (M\$))****7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CONTINUACIÓN**

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

|                                     | <b>Rut.</b>  | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|-------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>Detalle</b>                      |              | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        |
| Soc. Indust. Maderas Polz           | 77.534.120-3 | 17.183            | 17.183            |
| Su Bus                              | 99.554.700-7 | 11.587            | 9.330             |
| SRV Industrial Ltda.                | 76.022.450-2 | 2.777             | 2.777             |
| Hormigones Bicentenario             | 99.507.430-3 | 129               | 5.738             |
| Fepasa                              | 96.684.580-5 | 36.093            | 4.198             |
| Claro                               | 96.799.250-K | 50                | 4.648             |
| Otros                               |              | 74.108            | 34.331            |
| <b>Total deudores por arriendos</b> |              | <b>141.927</b>    | <b>78.205</b>     |

Evolución de la provisión de deudores incobrables

|                           | <b>2014</b>   | <b>2013</b>   |
|---------------------------|---------------|---------------|
|                           | <b>M\$</b>    | <b>M\$</b>    |
| <b>Saldo Inicial</b>      | <b>38.707</b> | <b>73.831</b> |
| Incremento Provisión      | 2.298         |               |
| Recuperación de provisión |               | (35.064)      |
| <b>Saldo final</b>        | <b>41.005</b> | <b>38.767</b> |

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de Diciembre de 2014 y 2013

(En Miles de pesos Chilenos (M\$))

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<br>31.12.2014<br>M\$ | Monto<br>31.12.2013<br>M\$ |
|-------------------------------------|----------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Por cobrar corto plazo</b>       |          |                           |                               |                            |                            |
| 61.216.000-7                        | EFE (*)  | Matriz (Chile)            | Deudores contrato             | 220.962                    | 135.264                    |
| <b>Total por cobrar corto plazo</b> |          |                           |                               | <b>220.962</b>             | <b>135.264</b>             |
| <b>Por cobrar Largo Plazo</b>       |          |                           |                               |                            |                            |
| 61.216.000-7                        | EFE (*)  | Matriz (Chile)            | Intereses Cta. Cte. Merc. EFE | 3.256.180                  | 2.845.054                  |
| 61.216.000-7                        | EFE (*)  | Matriz (Chile)            | Cuenta corriente mercantil    | 6.057.211                  | 5.607.211                  |
| <b>Total por cobrar largo plazo</b> |          |                           |                               | <b>9.313.391</b>           | <b>8.452.265</b>           |
| <b>Por Pagar corto Plazo</b>        |          |                           |                               |                            |                            |
| 61.216.000-7                        | EFE (*)  | Matriz (Chile)            | Cuenta corriente EFE          | 101.729                    | 37.816                     |
| <b>Total por pagar corto plazo</b>  |          |                           |                               | <b>101.729</b>             | <b>37.816</b>              |

(\*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros  
al 31 de Diciembre de 2014 y 2013**

**(En Miles de pesos Chilenos (M\$))**

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

b) Las transacciones al 31 de Diciembre de 2014 con empresas relacionadas son las siguientes:

| Rut            | Sociedad | Naturaleza<br>de la relación | Descripción<br>de la<br>transacción | Del 01.01.2014 al 31.12.2014 |                        | Del 01.01.2013 al 31.12.2013 |                        |
|----------------|----------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|
|                |          |                              |                                     | Monto                        | Efecto en<br>resultado | Monto                        | Efecto en<br>resultado |
|                |          |                              |                                     | M\$                          | M\$                    | M\$                          | M\$                    |
| 61.216.000-7   | EFE (*)  | Matriz (Chile)               | Servicios Prestados                 | 270.844                      | 270.844                | 269.212                      | 269.212                |
| 61.216.000-7   | EFE (*)  | Matriz (Chile)               | Pagos de EFE                        | (185.146)                    | -                      | (274.035)                    | -                      |
|                |          |                              |                                     | <b>85.698</b>                | <b>270.844</b>         |                              |                        |
| 61.216.000-7   | EFE (*)  | Matriz (Chile)               | Intereses cta. mercantil            | 357.787                      | 277.401                | 404.116                      | 404.116                |
| 61.216.000-7   | EFE (*)  | Matriz (Chile)               | Arriendos y otros                   | 53.339                       | 53.339                 |                              |                        |
|                |          |                              |                                     | <b>411.126</b>               | <b>330.740</b>         |                              |                        |
| 61.216.000-7   | EFE (*)  | Matriz (Chile)               | Remesas                             | 450.000                      | -                      | 302.000                      | -                      |
|                |          |                              |                                     | <b>450.000</b>               | <b>0</b>               |                              |                        |
| 61.216.000-7   | EFE (*)  | Matriz (Chile)               | Servicios recibidos y arriendos     | 63.913                       | 63.913                 | (15.231)                     | (15.231)               |
|                |          |                              |                                     | <b>63.913</b>                | <b>63.913</b>          |                              |                        |
| <b>Totales</b> |          |                              |                                     | <b>882.911</b>               | <b>468.372</b>         | <b>686.062</b>               | <b>658.097</b>         |

(\*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

c) Remuneración del Directorio

El directorio no recibe dietas.

d) Integrantes del Directorio al 31.12.2014

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

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.****Notas a los Estados Financieros  
al 31 de Diciembre de 2014 y 2013****(En Miles de pesos Chilenos (M\$))****9. INVENTARIOS**

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

| <b>Comunas</b> | <b>Terrenos</b> | <b>31.12.2014<br/>M\$</b> | <b>31.12.2013<br/>M\$</b> |
|----------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| 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          | 344.669                   | 303.668                   |
| <b>Total</b>   |                 | <b>1.285.534</b>          | <b>1.390.019</b>          |

Las ventas de terrenos realizadas durante el período fueron:

| <b>Fecha</b> | <b>Inmueble</b>               | <b>Superficie</b> | <b>Comprador</b>          | <b>Valor<br/>libro<br/>M\$</b> | <b>Valor<br/>venta<br/>M\$</b> |
|--------------|-------------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 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                         |
| 28-11-2014   | Laja (lotes D-E-F)            | 1.402,89m2        | Jose Sanhueza             | 1.975                          | 20.050                         |
| 2-12-2014    | Parte Lote Faja Via La Paloma | 2.448 m2          | MOP (expropiación)        | 254                            | 98.654                         |
| 15-12-2014   | Pasajes y Calles de Curico    | 248,3m2           | Serviu del Maule          | -                              | 21.443                         |
|              |                               |                   |                           | <b>104.485</b>                 | <b>391.926</b>                 |

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros  
al 31 de Diciembre de 2014 y 2013**

**(En Miles de pesos Chilenos (M\$))**

**10. DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES**

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

| <b>CUENTA</b>           | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
|                         | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        |
| Garantías Arriendos     | -                 | 1.176             |
| Garantías por contratos | 22.442            | 19.732            |
| <b>TOTAL</b>            | <b>22.442</b>     | <b>20.908</b>     |

Por el año 204 no se registran garantías, debido a que son reflejadas en cuentas de orden.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros  
al 31 de Diciembre de 2014 y 2013**

**(En Miles de pesos Chilenos (M\$))**

**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 31 de Diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

| <b>Equipos</b>     | <b>Valor Bruto</b> |                   | <b>Depreciación acumulada</b> |                   | <b>Valor neto</b> |                   |
|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                    | <b>31.12.2014</b>  | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2014</b>             | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|                    | <b>M\$</b>         | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>                    | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        |
| Máquinas y Equipos | 149.526            | 113.564           | (124.633)                     | (88.441)          | 24.893            | 25.123            |
| <b>Totales</b>     | <b>149.526</b>     | <b>113.564</b>    | <b>(124.633)</b>              | <b>(88.441)</b>   | <b>24.893</b>     | <b>25.123</b>     |

La sociedad no ha incurrido en costos de desmantelamiento en los ejercicios comerciales 2014 y 2013.

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.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.****Notas a los Estados Financieros  
al 31 de Diciembre de 2014 y 2013****(En Miles de pesos Chilenos (M\$))****11. EQUIPOS (CONTINUACIÓN)**

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

|                |                                    | <b>Máquinas<br/>y Equipos</b> |
|----------------|------------------------------------|-------------------------------|
|                |                                    | <b>M\$</b>                    |
|                | <b>Saldo inicial al 01.01.2014</b> | <b>25.123</b>                 |
| <b>Cambios</b> | <b>Adiciones</b>                   | <b>35.962</b>                 |
|                | <b>Gastos por depreciación</b>     | <b>(36.192)</b>               |
|                | <b>Cambio total</b>                | <b>(230)</b>                  |
|                | <b>Saldo Final al 31.12.2014</b>   | <b>24.893</b>                 |

**12. INTANGIBLES**

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

| <b>Software</b> | <b>Valor Bruto</b> |                   | <b>Amortización acumulada</b> |                   | <b>Valor neto</b> |                   |
|-----------------|--------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                 | <b>31.12.2014</b>  | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2014</b>             | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|                 | <b>M\$</b>         | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>                    | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        |
| Software        | 31.631             | 31.631            | (13.866)                      | (2.951)           | 17.765            | 28.680            |
| <b>Totales</b>  | <b>31.631</b>      | <b>31.631</b>     | <b>(13.866)</b>               | <b>(2.951)</b>    | <b>17.765</b>     | <b>28.680</b>     |

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.****Notas a los Estados Financieros  
al 31 de Diciembre de 2014 y 2013****(En Miles de pesos Chilenos (M\$))****13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

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

| <b>COMUNA</b>    | <b>RECINTO</b>               | <b>31.12.2014<br/>M\$</b> | <b>31.12.2013<br/>M\$</b> |
|------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Estación Central | San Eugenio                  | 9.406.594                 | 9.433.232                 |
| San Bernardo     | Planta soldadora de Lo Chena | 2.046.530                 | 2.052.325                 |
| Estación Central | San Eugenio                  | 584.236                   | 585.890                   |
| Coquimbo         | Coquimbo                     | 322.990                   | 323.905                   |
| Freire           | Freire                       | 245.560                   | 246.255                   |
| Los Ángeles      | Los Ángeles                  | 240.145                   | 240.825                   |
| Concepción       | Concepción                   | 464.857                   | 466.173                   |
| San Antonio      | San Antonio                  | 125.366                   | 125.721                   |
| Padre Hurtado    | Padre Hurtado                | 117.470                   | 117.803                   |
| Llanquihue       | Llanquihue                   | 107.526                   | 107.830                   |
| Collipulli       | Collipulli                   | 103.109                   | 103.401                   |
| Otros            | -                            | 2.437.813                 | 2.442.284                 |
| <b>Total</b>     |                              | <b>16.202.196</b>         | <b>16.245.644</b>         |

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

Las ventas de propiedades de inversión corresponde a las siguientes:

| <b>Fecha</b> | <b>Inmueble</b>     | <b>Superficie</b> | <b>Comprador</b> | <b>Valor libro<br/>M\$</b> | <b>Valor venta<br/>M\$</b> |
|--------------|---------------------|-------------------|------------------|----------------------------|----------------------------|
| 07-05-2014   | San Carlos (Lote 2) | 8.060,88 m2       | Manuel Vasquez   | 43.230                     | 80.100                     |
| 14-11-2014   | Purranque           | 198 m2            | Gustavo Escarate | 218                        | 2.300                      |
|              |                     |                   |                  | <b>43.448</b>              | <b>82.400</b>              |

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros  
al 31 de Diciembre de 2014 y 2013**

**(En Miles de pesos Chilenos (M\$))**

**14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar 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 2014 y 2013, es la siguiente:

| <b>CUENTA</b>                   | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        |
| Facturas por pagar nacionales   | 18.981            | 8.265             |
| Honorarios por pagar            | -                 | 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                  | 445               | 372               |
| PPM por pagar                   | 5.066             | 1.759             |
| Retención 2º categoría          | 1.789             | 418               |
| IVA Débito Fiscal               | 3.989             | 8.593             |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>30.270</b>     | <b>160.974</b>    |

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.****Notas a los Estados Financieros  
al 31 de Diciembre de 2014 y 2013****(En Miles de pesos Chilenos (M\$))****15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS**

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

| <b>CUENTA</b>         | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
|                       | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        |
| Arriendos Anticipados | 38.206            | 36.241            |
| <b>TOTAL</b>          | <b>38.206</b>     | <b>36.241</b>     |

**16. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

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

|                                                             | <b>ACTIVO</b>     |                   | <b>PASIVO</b>      |                    | <b>NETO</b>        |                    |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                                             | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2014</b>  | <b>31.12.2013</b>  | <b>31.12.2014</b>  | <b>31.12.2013</b>  |
| <b>Diferencias temporarias</b>                              | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>         | <b>M\$</b>         | <b>M\$</b>         | <b>M\$</b>         |
| Provisión vacaciones                                        | 1.863             | 1.039             |                    | -                  | 1.863              | 1.039              |
| Provisión incobrables                                       | 17.754            | -                 |                    | (7.013)            | 17.754             | (7.013)            |
| Provisiones Patente                                         | -                 | -                 | -                  | (600)              | -                  | (600)              |
| Provisión Indemnización                                     | 2.592             | 1.580             | -                  | -                  | 2.592              | 1.580              |
| Provisión tasaciones existencias y propiedades de inversión | -                 | -                 | (2.085.125)        | (1.727.099)        | (2.085.125)        | (1.727.099)        |
| <b>Total</b>                                                | <b>22.209</b>     | <b>2.619</b>      | <b>(2.085.125)</b> | <b>(1.734.712)</b> | <b>(2.062.916)</b> | <b>(1.732.093)</b> |

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

| <b>Concepto</b>              | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
|                              | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        |
| Gasto por impuesto corriente | 134.000           | (128.912)         |
| Gastos por impuesto AT 2014  | 12.361            | -                 |
| Gasto por impuesto diferido  | (96.246)          | 117.591           |
| <b>Total</b>                 | <b>50.115</b>     | <b>11.321</b>     |

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.****Notas a los Estados Financieros  
al 31 de Diciembre de 2014 y 2013****(En Miles de pesos Chilenos (M\$))****16. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS (CONTINUACIÓN)**

| <b>Conciliación de la tasa impositiva efectiva</b>           | <b>01-01-2014<br/>31-12-2014</b> | <b>01-01-2013<br/>31-12-2013</b> |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                              | <b>M\$</b>                       | <b>M\$</b>                       |
| Utilidad del período antes de impuestos                      | 846.427                          | 721.846                          |
| Total gasto por impuestos a las ganancias                    | (50.115)                         | (11.321)                         |
| Utilidad del período                                         | 796.312                          | 710.525                          |
| Impuestos a las ganancias aplicando la tasa impositiva local | 21,0% (177.750)                  | 20,0% (144.369)                  |
| Diferencias permanentes                                      | (15,08)% 127.635                 | (5,3)% 38.099                    |
| Origen y reversión de diferencias temporales                 | (0,0) -                          | (16,9)% 117.591                  |
| Totales                                                      | 5,92% (50.115)                   | 1,7% (11.321)                    |

**17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES**

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

| <b>CUENTA</b>             | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
|                           | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        |
| Garantía Arriendo         | 39.521            | 54.066            |
| Garantía Subarrendamiento | 38.206            | 4.406             |
| <b>TOTAL</b>              | <b>77.727</b>     | <b>58.472</b>     |

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 31 de Diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

| <b>CUENTA</b>           | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
|                         | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        |
| Provisión Bono Gestión  | 11.520            | -                 |
| Provisión de vacaciones | 8.278             | 9.496             |
| <b>TOTAL</b>            | <b>19.798</b>     | <b>9.496</b>      |

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros  
al 31 de Diciembre de 2014 y 2013**

**(En Miles de pesos Chilenos (M\$))**

**19. PATRIMONIO NETO**

**a) Capital**

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

|         | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|---------|-------------------|-------------------|
|         | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        |
| Capital | 15.810.597        | 15.810.597        |

**b) Número de acciones suscritas y pagadas**

Al 31 de Diciembre de 2014, el capital pagado de la Sociedad se compone de la siguiente forma:

| <u><b>Serie</b></u> | <b>N° acciones<br/>Suscritas</b> | <b>N° acciones<br/>pagadas</b> | <b>N° acciones con<br/>derecho a voto</b> |
|---------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|
| 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.

**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 M\$ 261.329; esto en conformidad al artículo N°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 M\$ 663.668. Según consta en escritura del 29 de Abril de 2013; repertorio 4452-2013 de Notario Nancy de la Fuente.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.****Notas a los Estados Financieros  
al 31 de Diciembre de 2014 y 2013****(En Miles de pesos Chilenos (M\$))****20. INGRESOS ORDINARIOS**

Los ingresos ordinarios al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

| Clases de ingresos ordinarios      | ACUMULADO                   |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                    | 01.01.2014 al<br>31.12.2014 | 01.01.2013 al<br>31.12.2013 |
|                                    | M\$                         | M\$                         |
| Venta de inmuebles propios         | 391.926                     | 538.168                     |
| Arriendos propios                  | 706.037                     | 456.907                     |
| Administración arriendos           | 99.695                      | 98.707                      |
| Contrato de Catastro de Fajas Vías | 101.460                     | 103.718                     |
| Contrato Catastro de Estaciones    | 69.683                      | 66.787                      |
| <b>Total Ingresos ordinarios</b>   | <b>1.368.801</b>            | <b>1.264.287</b>            |

**21. COSTO DE VENTAS**

El detalle de los costos de ventas al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

| Costo de ventas                   | ACUMULADO                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                   | 01.01.2014 al<br>31.12.2014 | 01.01.2013 al<br>31.12.2013 |
|                                   | M\$                         | M\$                         |
| Valor libro de inmuebles vendidos | 149.930                     | 182.917                     |
| Costo Proyectos                   | -                           | 15.714                      |
| Costo de Arriendos                | 27.994                      | 38.749                      |
| Contribuciones                    | 79.950                      | 105.823                     |
| Conservadores Bienes raíces       | 451                         | 1.887                       |
| Tasaciones                        | 2.284                       | 6.188                       |
| Administración Arriendos          | 10.555                      | 5.143                       |
| Fajas Vías                        | 19.480                      | 19.630                      |
| Catastros                         | 18.157                      | 7.161                       |
| <b>Total Costo de ventas</b>      | <b>308.821</b>              | <b>383.212</b>              |

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.****Notas a los Estados Financieros  
al 31 de Diciembre de 2014 y 2013****(En Miles de pesos Chilenos (M\$))****22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

El detalle del rubro es el siguiente al 31 de Diciembre de 2014 y 2013:

| <b>Gastos de Administración</b>    | <b>ACUMULADO</b>                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|                                    | <b>01.01.2014 al<br/>31.12.2014</b> | <b>01.01.2013 al<br/>31.12.2013</b> |
|                                    | <b>M\$</b>                          | <b>M\$</b>                          |
| Gastos en Personal                 | 308.422                             | 294.353                             |
| Consumos Básicos                   | 6.281                               | 30.196                              |
| Gastos de oficina                  | 46.868                              | 20.223                              |
| Patentes                           | 45.005                              | 68.942                              |
| Honorarios y asesorías             | 109.776                             | 74.966                              |
| Otros                              | 57.291                              | 74.150                              |
| <b>Total Gastos Administración</b> | <b>573.643</b>                      | <b>562.830</b>                      |

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

|                          | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Gerentes                 | 1                 | 1                 |
| Profesionales y técnicos | 7                 | 6                 |
| Trabajadores y otros     | 15                | 19                |
| <b>Totales</b>           | <b>23</b>         | <b>26</b>         |

b) Remuneración de la Alta Dirección

El detalle de las remuneraciones de la alta Dirección de la Sociedad por los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

|                                       | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                       | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        |
| Remuneraciones                        | 41.180            | 36.165            |
| <b>Total remuneraciones recibidas</b> | <b>41.180</b>     | <b>36.165</b>     |

## INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

### Notas a los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2014 y 2013

(En Miles de pesos Chilenos (M\$))

#### 23. INGRESOS FINANCIEROS

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

|                                         | ACUMULADO                   |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                         | 01.01.2014 al<br>31.12.2014 | 01.01.2013 al<br>31.12.2013 |
| Otras ganancias (pérdidas)              | M\$                         | M\$                         |
| Interés. Cta. Mercantil EFE (*)         | 357.787                     | 404.166                     |
| Otros Ingresos                          | 3.598                       | 63                          |
| <b>Total Otras ganancias (pérdidas)</b> | <b>361.385</b>              | <b>404.229</b>              |

#### 24. 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.

#### 25. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

##### 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 91,63% 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\$27.387, la Empresa posee MM\$17.444 en Propiedades, que corresponden a un 63,70% del total, se suman a ellos MM\$ 9.534 en Saldo de Cuenta por Cobrar Empresas Relacionadas a favor de Invia, cuyo saldo representa un 34,81% 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.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros  
al 31 de Diciembre de 2014 y 2013**

**(En Miles de pesos Chilenos (M\$))**

**25. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO (CONTINUACIÓN)**

**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.

**26. 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.

**27. SANCIONES**

Durante el período terminado el 31 de Diciembre de 2014 la Superintendencia de Valores y Seguros no ha aplicado sanciones a la Sociedad ni a sus Directores y Ejecutivos.

Al 31 de Diciembre de 2014, no existen sanciones de otras autoridades administrativas.

**28. CONTINGENCIAS**

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. al 31 de Diciembre de 2014 no tiene litigios que impliquen una contingencia.

**29. HECHOS POSTERIORES**

No existen hechos posteriores entre el 01 de enero de 2015 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellos presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.

**Reinaldo Neira Molina**  
**Contador General**

**Jorge Figueroa Fernández**  
**Gerente General**