Estados Financieros

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Santiago, Chile
31 de marzo de 2011

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 31 de Marzo de 2011, 31 de Diciembre de 2010

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Correspondientes al ejercicio terminado al 31 de Marzo de 2011

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 31 de Marzo de 2011, 31 de Diciembre de 2010

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

ACTIVOS		31.03.2011	31.12.2010
	Nota	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	139.107	80.415
Otros activos no financieros corrientes	5	611	611
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	6	408.722	27.656
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	7	239.503	193.690
Inventarios	8	137.743	230.572
Activos por Impuestos corrientes	9	12.125	9.045
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		937.811	541.989
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Derechos por cobrar no corrientes	10	941	1.303
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	7	6.778.732	6.779.465
Propiedades, plantas y equipos, neto	11	20.907	22.976
Activos intangibles	12	968	1.088
Propiedades de Inversión	13	18.415.080	18.415.080
Activos por impuestos diferidos	14	92.272	99.947
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		25.308.900	25.319.859
TOTAL ACTIVOS		26.246.711	25.861.848

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 31 de Marzo de 2011, 31 de Diciembre de 2010

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

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		31.03.2011	31.12.2010
	Nota	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	111.535	108.266
Cuentas por pagar a entidades relacionadas corriente	7	1.752	1.752
Otras provisiones a corto plazo	16	425.976	412.229
Pasivos por impuestos corrientes	17	1.664	-
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	18	4.490	4.609
Otros pasivos no financieros corrientes			-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		545.417	526.856
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos	14	1.713.444	1.713.444
Otros pasivos no financieros no corrientes	19	46.766	52.851
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1.760.210	1.766.295
PATRIMONIO			
Capital emitido	20	16.071.926	16.071.926
Otras Reservas	20	378.357	378.357
Ganancias (perdida) acumuladas		7.490.801	7.118.414
TOTAL PATRIMONIO		23.941.084	23.568.697
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		26.246.711	25.861.848

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 31 de Marzo de 2011, 31 de Diciembre de 2010

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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION	Nota	01-01-2011 31.03.2011 M\$	01-01-2010 31-03-2010 M\$
Ingresos ordinarios, total	21	512.865	80.415
Costo de ventas	22	(105.305)	(87.270)
GANANCIA (PÉRDIDA) BRUTA		407.560	(6.865)
Gastos de administración	23	(122.632)	(96.157)
Otras ganancias (pérdidas)	24	87.459	15.765
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO		372.387	(87.247)
Impuesto a las ganancias			(2.360)
GANANCIA (PÉRDIDA)		372.387	(89.607)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL			
GANANCIA (PÉRDIDA)			
Componentes de otro resultado integral, antes de impuesto			
Diferencias de cambio por conversión			
Activos financieros disponibles para la venta			
GANANCIA (PÉRDIDA) INTEGRAL TOTAL		372.387	(89.607)
Ganancia integral atribuibles a los propietarios de la controladora			
GANANCIA (PÉRDIDA) INTEGRAL TOTAL		372.387	(89.607)
Utilidad o (Pérdida) pesos por acción		2,422	(0,582)
Nº de Acciones		153.702.766	153.702.766

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Por el período terminado al 31 de Marzo de 2011 y 2010

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Capital Pagado	Prima Emisión	Otras Reservas	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Patrimonio Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	Total M\$
Saldo inicial período actual al 1 de enero de 2011	16.071.926		378.357	7.118.414	23.568.697
Cambios en patrimonio					
Ganancia o (pérdida)				372.387	372.387
Cambios en patrimonio					372.387
Saldo final período actual 31 Marzo 2011	16.071.926		378.357	7.490.801	23.941.084
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Capital Pagado	Prima Emisión	Otras Reservas	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Patrimonio Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	Total M\$
Saldo inicial período actual al 1 de enero de 2010	16.071.926	-	378.357	6.904.218	23.354.501
Cambios en patrimonio					
Ganancia o (pérdida)	-	-	-	(89.607)	(89.607)
Cambios en patrimonio	-	-	-	(89.607)	(89.607)
Saldo final período actual 31 Marzo 2010	16.071.926	-	378.357	6.814.611	23.264.894

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Por el período terminado al 31 de Marzo de 2011 y 2010

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

	01/01/2011 31/03/2011	01/01/2010 31/03/2010
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Ganancia (pérdida)	372.387	(89.607)
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)		
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias		
Ajustes por disminuciones (incrementos) en los inventarios	92.829	0
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial	(381.063)	(26.605)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(48.893)	(14.715)
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial	3.269	781
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	15.291	(1.574)
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	2.322	(0)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	8.034	0
Ajustes por pérdidas (ganancias) por la disposición de activos no corrientes	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiación.	0	0
Total de ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)	-308.211	-42.113
Dividendos pagados	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	64.176	-131.721
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Préstamos a entidades relacionadas	733	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	(132)	(891)
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	601	-891
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Pagos de préstamos	(6.085)	0
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-6.085	0
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	58.692	-132.612
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	58.692	-132.612
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	80.415	1.600.215
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	139.107	1.467.603

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Correspondientes al período terminado al 31 de Marzo de 2011

INDICE

1. **INFORMACION GENERAL**
2. **RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**
 - 2.1 Bases de preparación de los estados financieros
 - 2.2 Nuevas normas e interpretaciones emitidas
 - 2.3 Transacciones en moneda extranjera
 - 2.4 Información financiera por segmentos operativos
 - 2.5 Propiedades, plantas y equipos
 - 2.6 Propiedades de inversión
 - 2.7 Deterioro del valor de los activos no financieros
 - 2.8 Activos financieros
 - 2.9 Inventarios
 - 2.10 Capital social
 - 2.11 Pasivos financieros
 - 2.12 Impuesto a las ganancias
 - 2.13 Beneficios a los empleados
 - 2.14 Provisiones
 - 2.15 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes
 - 2.16 Reconocimiento de ingresos, costos de ventas y gastos
 - 2.17 Arrendamientos operativos
 - 2.18 Uso de estimaciones y juicios
 - 2.19 Ganancia o pérdida por acción
 - 2.20 Política de distribución de ajustes IFRS primera aplicación IFRS
3. **EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO**
4. **OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES**
5. **DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**
6. **CUENTAS POR COBRAR CON ENTIDADES RELACIONADAS**
7. **INVENTARIOS**
8. **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**
9. **DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES**
10. **PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS**
11. **INTANGIBLES**
12. **PROPIEDADES DE INVERSION**
13. **ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

INDICE (continuación)

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Correspondientes al período terminado al 31 de Marzo de 2011

- 15. OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO**
- 16. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**
- 17. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS**
- 18. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES**
- 19. PATRIMONIO NETO**
- 20. INGRESOS ORDINARIOS**
- 21. COSTO DE VENTAS**
- 22. GASTOS DE ADMINISTRACION**
- 23. OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)**
- 24. MEDIO AMBIENTE**
- 25. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO**
- 26. DESARROLLO FUTURO DE LA EMPRESA**
- 27. SANCIONES**
- 28. CONTINGENCIAS**
- 29. HECHOS POSTERIORES**

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

1. INFORMACION GENERAL

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. 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, Número 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 Nro.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.

Sus Oficinas están ubicadas en Pasaje Phillips N° 84 oficina 65, en la Comuna de Santiago, Región Metropolitana, República de Chile.

Los estados financieros de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. correspondientes al periodo terminado al 31 de Marzo de 2011 fueron aprobados por su Directorio en sesión celebrada el día 30 de Mayo de 2011. Estos estados financieros trimestrales fueron confeccionados de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y Normas de la Superintendencia de Valores y Seguros.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1 Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros de INVIA han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de la Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB), con excepción de la aplicación NIC 36 para determinación del deterioro de activos. En sustitución a dicha norma, Empresa de los Ferrocarriles del Estado y Filiales fue autorizada por la Superintendencia de Valores y Seguros, mediante oficio ordinario N°4887 de fecha 16 de febrero de 2011, para aplicar excepcionalmente la norma Internacional de contabilidad del Sector Público (NICSP) N°21. En Nota 2.7 se detalla el alcance de esta norma.

Estos estados financieros correspondientes al período de tres meses terminado al 31 de Marzo de 2011 ha sido aprobado por su directorio en sesión de fecha 30 Mayo 2011.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad. En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Gerencia para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.2 Nuevas normas e interpretación emitidas

Las mejoras y modificaciones a las IFRS, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el período se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de estos estados financieros estas normas aún no entran en vigencia y la Sociedad no ha aplicado ninguna en forma anticipada:

Normas	Contenido	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9	Instrumentos Financieros	1 de Enero 2013
IFRIC 19	Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio	1 de Enero 2011
Modificaciones y mejoras		
IFRS 1	Adopción por Primera Vez	1 de Enero 2011
IFRS 3	Combinaciones de negocios	1 de Enero 2011
IFRS 7	Instrumentos Financieros: Revelaciones	1 de Enero 2011
IAS 1	Presentación de Estados Financieros	1 de Enero 2011
IAS 12	Impuesto a las Ganancias	1 de Enero 2012
IAS 24	Partes Relacionadas	1 de Enero 2011
IAS 27	Estados financieros consolidados y separados	1 de Enero 2011
IAS 32	Instrumentos financieros : Presentación	1 de Enero 2011
IAS 34	Información Financiera Intermedia	1 de Enero 2011
IFRIC 13	Programas de Fidelización de Clientes	1 de Enero 2011
IFRIC 14	Prepago de requisitos mínimos de financiación	1 de Enero 2012

La Sociedad ha evaluado los impactos generados o que podría generar las mencionadas normas, mejoras y modificaciones, concluyendo que no afectará los estados financieros.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.3 Transacciones en moneda extranjera

a) 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)).

b) Bases de conversión

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 ejercicio, de acuerdo a lo siguiente:

MONEDA	31.03.2011	31.12.2010
UF	21.578,26	21.455,55

2.4 Información financiera por segmentos operativos

La Sociedad gestiona su operación y presenta la información en los estados financieros sobre la base de un único segmento operativo venta y arriendo de bienes raíces.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.5 Propiedades, plantas y equipos

La Sociedad aplica el modelo de costo en la valorización de sus propiedades, plantas y equipos. Para ello, con posterioridad de su reconocimiento como activo, los componentes de propiedades, plantas y equipos se contabilizan por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

El costo de los activos incluye los siguientes conceptos:

- 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.
- Las propiedades, plantas y 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.
- Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de bienes de propiedades, plantas y equipos se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

Al 31 de marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010, la Sociedad utiliza como método de depreciación el método lineal.

La vida útil estimada para las propiedades, plantas y equipos, en años se detalla a continuación:

	Explicación de la tasa	Vida o tasa mínima	Vida o tasa máxima
Edificios	Vida	3	36
Muebles y equipos	Vida	1	6

- La Sociedad al 31 de marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010, no presenta propiedades, plantas y equipos entregados como garantía.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a los terrenos que se mantienen con el propósito de obtener plusvalías. 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 pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado.

En la fecha de transición a las NIIF, la Sociedad valorizó sus propiedades de inversión a valor justo considerando este monto como costo atribuido, haciendo uso de la exención según lo establecido en NIIF 1 “Adopción por primera vez”.

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

	Explicación de la tasa	Vida o tasa mínima	Vida o tasa máxima
Edificios y Construcciones	Vida	3	36

2.7 Deterioro del valor de los activos no financieros

Empresa de Ferrocarriles del Estado y filiales, considera que dadas las características de sus activos, no es posible calcular el valor razonable de su activo inmovilizado debido a la inexistencia de un mercado activo. En lo que respecta al valor en uso, de acuerdo a lo establecido en el Marco Conceptual, su cálculo se debe realizar a través de la actualización de los flujos de efectivo esperados.

La Entidad considera que en el cálculo de dichos flujos deben tenerse en cuenta las características de servicio público de su actividad, así como la especificidad de la financiación que deriva de dicha condición y que se instrumenta a través de los planes trienales en los que se determinan las transferencias y aportaciones de capital que constituyen una parte muy importante de su financiación.

Además, no se ha establecido dentro de la NIC 36 criterios que establezcan los componentes de los flujos de efectivo que reciben las entidades públicas así como los criterios para calcular los riesgos específicos de los activos materiales de dichas entidades, toda vez, que los mismos corresponden a las características de las empresas cuya finalidad principal es obtener beneficios, pero no a las de las entidades públicas cuya finalidad principal es prestar servicios públicos, por lo que no resulta posible aplicar a las cuentas correspondientes al ejercicio 2010 los criterios establecidos en dicha NIC.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

2.7 Deterioro del valor de los activos no financieros (continuación)

EFE y filiales son una empresa pública, donde la legislación le ha impuesto un modelo de operación de servicios y explotación de infraestructura que hacen que sus costos operacionales resulten superiores a sus ingresos. Como consecuencia de esto el resultado operacional y el EBITDA de la empresa consolidada (como medida aproximada de sus flujos de caja operativos), ha resultado permanentemente negativo, dependiendo de aportes permanentes por parte del estado para mantener su operación.

No obstante, cuando bajo circunstancias específicas determinados activos no mantengan su servicio potencial, la pérdida de valor debe reconocerse directamente en resultados.

2.8 Activos financieros

En el reconocimiento inicial Inmobiliaria Nueva Vía S.A. valoriza todos sus activos financieros, a valor razonable y los clasifica en las siguientes categorías:

a) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y, posteriormente, a su costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor, la pérdida se reconoce en el resultado del período.

b) Cuentas por cobrar a empresas relacionadas

Las cuentas por cobrar a Empresa de los Ferrocarriles del Estado están divididas en corto y largo plazo, generadas en períodos anteriores principalmente por la administración de los bienes raíces que tenía la Sociedad con EFE, de acuerdo al contrato de administración extinguido en febrero 2009.

Durante el 2010 se firmó un contrato 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.

c) Efectivo y equivalentes al efectivo

Bajo este rubro del estado de situación se registra el efectivo en caja, depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja dentro de un plazo no superior a tres meses y que no tienen riesgo de cambio en su valor.

INMOBILIARIA NUEVA VÍA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.9 Inventarios

Los inventarios corresponden a terrenos que se esperan sean vendidos en el curso normal de la operación. La valorización 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 neto realizable. El valor neto realizable, es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta. Durante el año actual y anterior se realizaron las pruebas del valor neto realizable, no encontrándose existencias cuyo costo supere el valor neto de realizable.

2.10 Capital social

El capital social está representado por acciones de una sola clase.

2.11 Pasivos financieros

a) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

b) Cuentas por pagar empresas relacionadas

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. mantiene cuentas por pagar a Empresa de los Ferrocarriles del Estado por créditos otorgados en años anteriores sin estar afectos a tasa de interés.

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

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.12 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.

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 impuesto a las ganancias se determina sobre base devengada, de conformidad a las disposiciones tributarias vigentes, aún cuando existen pérdidas tributarias.

La Sociedad contabiliza impuestos diferidos, debido a que las diferencias existentes entre la base contable y tributaria son de carácter temporal.

2.13 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.

2.14 Provisiones

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Estas provisiones se reconocen en el balance 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.

2.15 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.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.16 Reconocimiento de ingresos, costos de ventas y gastos

Los ingresos y gastos se contabilizan en función del criterio del devengo.

Los ingresos ordinarios de la Sociedad son principalmente por concepto de venta y arriendo de bienes raíces. La Sociedad registra los ingresos por venta de inmuebles al momento en que se inscribe en el Conservador de Bienes Raíces y se traspa el dominio y los riesgos asociados, quedando tal inmueble en propiedad del comprador. La Sociedad registra los ingresos por arriendos sobre la base de la facturación, la cual se realiza el mismo mes que se presta el servicio.

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

2.17 Arrendamientos operativos

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.

2.18 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.

2.19 Ganancia o pérdida por acción

La ganancia o pérdida básica por acción se calcula como el cociente entre la ganancia o (pérdida) neta del período atribuible a la Sociedad y el número de acciones de la misma en circulación durante dicho período.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.20 Política de distribución de ajustes de IFRS primera aplicación IFRS

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. ha decidido adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera por primera vez, informamos a la SVS a través de carta N° 1829 del 25 de noviembre de 2010, que hemos 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 distribuable.

La decisión anterior ha sido tomada por el directorio de invia en sesión ordinaria de Directorio N° 324 celebrada con fecha 29 de octubre de 2010. Todo esto en cumplimiento a lo solicitado por la SVS en circular N° 1983 del 30 de julio de 2010, complementa instrucciones de Circular N°1945 de 29 de Septiembre de 2009, referida a normas sobre determinación de la utilidad líquida del ejercicio y ajustes de primera aplicación para estados financieros bajo IFRS.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

3. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

Corresponde a los dineros mantenidos en 3 cuentas corrientes bancarias, donde su valor libros es igual a su valor razonable y Fondos por Rendir.

La composición de este rubro al 31 de Marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

		31.03.2011	31.12.2010
	MONEDA	M\$	M\$
Banco de Chile 00678-09	Pesos Chilenos	28.985	21.378
Banco de Chile 01025-08	Pesos Chilenos	8.831	2.383
Banco de Chile 03650-05	Pesos Chilenos	88.756	47.160
Fondos por Rendir	Pesos Chilenos	12.535	9.494
TOTAL		139.107	80.415

4. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de Marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

	31.03.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Cheques Devueltos	447	453
Sence	140	140
Cheques por cobrar	6	-
Otros Impuestos por recuperar	18	18
TOTAL	611	611

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

5. 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 Marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

		31.03.2011			31.12.2010		
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
		Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto	Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto
Deudores por Arriendos	Pesos Chilenos	181.045	(165.986)	15.059	177.100	(165.987)	11.113
Deudores por Comisiones	Pesos Chilenos	77		77	77	-	77
Deudores por venta de Inmuebles	Pesos Chilenos	383.920		383.920			
Anticipo a proveedores	Pesos Chilenos	9.666		9.666	16.466	-	16.466
TOTAL		574.708	(165.986)	408.722	193.643	(165.987)	27.656

En el ítem Deudores por venta de inmuebles se refleja el desfase entre la firma de la escritura (marzo 2011) y la entrega de los fondos (mayo 2011).

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

5. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (continuación)

(a) Detalle de las partidas que componen el saldo deudores por arriendos al 31 de Marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010:

	Rut.	País	Moneda	31.03.2011	31.12.2010
Detalle				M\$	M\$
Importadora Y distribuidora JSE.	96.989.040-2	Chile	Pesos	34.961	30.439
Fepasa	96.684.580-5	Chile	Pesos	6.358	6.345
David Valdebenito	9.831.932-2	Chile	Pesos	9.997	9.997
Maderas Polz	77.534.120-3	Chile	Pesos	12.850	13.067
SRV Outsourcing Limitada	76.022.450-2	Chile	Pesos	15.770	15.682
Otros	-	-	-	101.109	101.570
Total deudores por arriendos				181.045	177.100

Al 31 de Marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010, el análisis de deudores por arriendos por cobrar vencidos y no pagados es el siguiente:

Análisis	31.03.2011	31.12.2010
Con vencimiento a 31 días	20.778	11.113
Con vencimientos más de 180 días	160.267	165.987
Totales	181.045	177.100

La Sociedad ha constituido provisión por deterioro de valor en base al análisis de riesgo de incobrabilidad de los Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar superiores a 180 días. Los movimientos de la provisión por incobrables son los siguientes:

Movimientos	31.03.2011	31.12.2010
Saldo inicial	165.986	115.550
Incrementos	-	50.437
Disminuciones	-	-
Totales	165.986	165.987

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

6. CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS RELACIONADAS

Las cuentas por cobrar con Ferrocarriles del Estado corresponden a 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 estaba vigente, a la cual se le aplica una tasa TAB de 90 días más un diferencial de 1,5 anual.

Las cuentas por pagar con Ferrocarriles del Estado corresponden a deudas por préstamos de la Matriz.

- 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 al 31.03.2011 M\$	Monto al 31.12.2010 M\$
Por cobrar corto plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Deudas por recuperar EFE	239.503	193.690
Total por cobrar corto plazo				239.503	193.690
Por cobrar Largo Plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta por cobrar EFE	1.692.521	1.693.254
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta corriente mercantil	5.086.211	5.086.211
Total por cobrar largo plazo				6.778.732	6.779.465
Por Pagar corto Plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta corriente EFE	1.752	1.752
Total por pagar corto plazo				1.752	1.752

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

6. CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS RELACIONADAS (continuación)

b) Las transacciones al 31.03.2011 y 31.03.2010 con empresas relacionadas son las siguientes:

Rut	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.03.2011		31-03-2010	
				Monto	Efecto en resultado	Monto	Efecto en resultado
				M\$	M\$	M\$	M\$
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Remesas	-	-	-	-
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Intereses cta. mercantil	87.528	87.528	13.319	13.319-

(*) Empresa de Ferrocarriles del Estado

c) Remuneración del Directorio

El directorio no recibe dietas.

d) Integrantes del Directorio al 31.03.2011

Presidente (*)	Cecilia Araya Catalán
Vice Presidente	Nelson Hernández Roldan
Director	Leónidas Henríquez Pinto
Director	Franco Luis Faccilongo Forno

(*) Entre el 31 de marzo de 2011 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, ha presentado su renuncia el Presidente del Directorio, el cual fue reemplazado interinamente y luego en propiedad por la Sra. Cecilia Araya.

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

	31.03.2011	31.12.2010
Gerentes y ejecutivos principales	1	1
Profesionales y técnicos	5	5
Trabajadores y otros	10	11
Totales	16	17

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

6. CUENTAS POR COBRAR EMPRESAS RELACIONADAS (continuación)

f) Miembros y remuneración de la Alta Dirección

El detalle de las remuneraciones de los Gerentes y ejecutivos principales de la Sociedad por el período terminados al 31 de Marzo de 2011 con respecto al 2010 es el siguiente:

	31.03.2011	31.03.2010
	M\$	M\$
Salarios	9.000	9.000
Total remuneraciones recibidas	9.000	9.000

7. INVENTARIOS

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

	31.03.2011	31.12.2010
Existencias	137.743	230.572
Totales	137.743	230.572

Las existencias corresponden a 45 terrenos, los cuales se espera que sean enajenados en el mediano plazo y no se visualizan índices de deterioro. El detalle de las existencias es el siguiente:

Comunas	Terrenos	31.03.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Chillan	Lote 1A y 1B	0	93.107
Puerto Montt	Faja Vía	21.839	21.839
Valdivia	Casas Picarte	9.471	9.471
Temuco	Barrio Ingles	39.293	39.293
Tome	Dichato	9.086	9.086
Otras	-	58.054	57.776
Total		137.743	230.572

Durante Marzo 2011 fueron vendidos los lotes 1A y 1B del recinto Estación Chillan a Constructora Santa Beatriz.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de Marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

	31.03.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Pagos Prov. Mensuales (*)	12.125	9.045
TOTAL	12.125	9.045

(*) Estos activos se componen por la acumulación de pagos provisionales mensuales durante el período.

9. DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de Marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

	31.03.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Seguros anticipados	521	521
Arriendos pagados anticipados	-	126
Garantías Arriendos	420	656
TOTAL	941	1.303

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

10. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

10.1 La composición de las partidas que integran este rubro y su correspondiente depreciación acumulada se refiere mayormente a muebles y equipos computacionales actualmente en uso y su conformación al 31 de Marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010 es la siguiente:

Propiedades, plantas y equipos	Valor Bruto		Depreciación acumulada y deterioro del valor		Valor neto	
	31.03.2011	31.12.2010	31.03.2011	31.12.2010	31.03.2011	31.12.2010
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Maquinas y Equipos	50.206	50.108	(38.015)	(36.808)	12.191	13.300
Muebles y Útiles	23.422	23.416	(18.194)	(17.617)	5.228	5.799
Otros activos Fijos	16.313	16.305	(12.979)	(12.567)	3.334	3.738
Cambio de oficina	159	139	(5)		154	139
Totales	90.100	89.968	(69.193)	(66.992)	20.907	22.976

Este rubro fue objeto de un ajuste por baja de activos, por no existir el bien, en la asimilación de las normas IFRS.

La empresa no ha incurrido en costos de desmantelamiento en los ejercicios 2011, 2010 y 2009.

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

Los bienes que se encuentran totalmente depreciados que aun 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

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

10. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS (continuación)

10.2 Los movimientos al 31 de Marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010 de las partidas que integran el rubro propiedades, plantas y equipos son los siguientes:

		Maquinas y Equipos	Muebles y útiles	Otros Activos Fijos	Cambio de Oficina	Propiedades, Plantas y Equipos Neto
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2011		13.300	5.799	3.738	139	22.976
Cambios	Adiciones	98	6	8	20	132
	Gastos por depreciación	(1.207)	(577)	(412)	(5)	(2.201)
	Cambio total	(1.109)	(571)	(404)	15	(2.069)
Saldo Final al 31.03.2011		12.191	5.228	3.334	154	20.907

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

11 INTANGIBLES

Se refiere a software adquiridos cuyo menor valor esta representado por la amortización de los mismos.

	31.03.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Software	968	1.088
TOTAL	968	1.088

12. PROPIEDADES DE INVERSION

La composición de este rubro al 31 de Marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

		31.03.2011	31.12.2010
		M\$	M\$
Estación Central	San Eugenio	9.433.971	9.433.971
San Bernardo	Planta soldadora de Lo Chena	2.052.431	2.052.431
Puchuncaví	Ventanas	663.668	663.668
Estación Central	San Eugenio	585.914	585.914
Chillán	Chillán	817.843	817.843
Coquimbo	Coquimbo	323.918	323.918
Freire	Freire	246.265	246.265
Los Ángeles	Los Ángeles	240.835	240.835
Concepción	Concepción	466.192	466.192
San Antonio	San Antonio	125.726	125.726
Padre Hurtado	Padre Hurtado	117.808	117.808
Llanquihue	Llanquihue	107.834	107.834
Collipulli	Collipulli	103.407	103.407
Otros	-	3.129.268	3.129.268
Total		18.415.080	18.415.080

Durante el primer trimestre del año 2011 no se han producido ventas de Propiedad de Inversiones y tampoco se han hecho gastos por reparaciones, regularizaciones y tasaciones.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

12. PROPIEDADES DE INVERSION (continuación)

La depreciación de las Propiedades de Inversión se determina según el método lineal, considerando los valores netos actualizados de los respectivos bienes y los años de vida útil remanente de los mismos.

13. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Información general

La Sociedad, en el desarrollo normal de sus operaciones, está sujeta a regulación y fiscalización por parte del Servicio de Impuestos Internos, producto de esto pueden surgir diferencias en la aplicación de criterios en la determinación de los impuestos. Al 31 de Marzo de 2011, la Sociedad no ha provisionado impuesto a la renta de primera categoría por presentar una renta líquida imponible negativa.

b) Impuestos diferidos

La Sociedad registra impuestos diferidos y la composición de este rubro al 31 de Marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010 es:

	31.03.2011		31.12.2010	
	Activo diferido	Pasivo diferido	Activo diferido	Pasivo diferido
Diferencias temporarias	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión vacaciones	921	-	921	-
Provisión incobrables	20.542	-	28.217	-
Pérdida tributaria	59.206	-	59.206	-
Valor mercado corto plazo	-	-	-	-
Bienes de uso publico	11.603	-	11.603	-
Provisión tasaciones	-	1.713.444	-	1.713.444
Total	92.272	1.713.444	99.947	1.713.444

Los movimientos de los rubros de “Impuestos Diferidos” del Estado de Situación en el período Diciembre 2010 y Marzo 211 son:

Movimientos impuestos diferidos	Activo M\$	Pasivo M\$
Saldo al 31 de diciembre de 2010	99.947	1.713.444
Incremento (decremento)	(7.672)	-
Saldo al 31 de marzo de 2011	92.275	1.713.444

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

La composición de este rubro al 31 de Marzo de 2011 y 31 de Diciembre de 2010, es la siguiente:

	31.03.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Facturas por Pagar Nacionales	9.678	4.169
Honorarios por Pagar	813	696
Depósitos por identificar	34.895	34.155
Anticipo de Clientes	61.627	66.927
Anticipo venta de casas empresa	2.319	2.319
AFP	1.350	-
ISAPRE	360	-
Otras provisiones	493	-
TOTAL	111.535	108.266

NOMBRE DE LA CUENTA	DETALLE DE LAS PARTIDAS					
	Facturas por Pagar	Honorarios por Pagar	Anticipo Clientes	Depósitos por Identificar	Otros	Totales
	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2011	4.169	696	66.927	34.155	2.319	108.266
Incrementos	5.509	117		740	2.203	8.569
Disminuciones			5.300			5.300
Saldo final al 31.03.2011	9.678	813	61.627	34.895	2.203	111.535

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

15. OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

	31.03.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Provisiones Varias	130.725	116.978
Prov. Patrimonio Negativo Inve. EERR	8	8
Provisión Cierre Bce. (Facturas - Otros)		-
Provisión contribuciones suplementarias	295.243	295.243
TOTAL	425.976	412.229

16. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	31.03.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Impuesto único	260	-
PPM por pagar	980	-
Retención 2° categoría	424	-
TOTAL	1.664	-

17. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

	31.03.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Provisión de vacaciones	4.490	4.609
TOTAL	4.490	4.609

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

18. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

	31.03.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Garantía por Venta de Terrenos	3.283	4.103
Garantía Arriendo L/plazo	39.177	44.442
Garantía Subarrendamiento	4.306	4.306
TOTAL	46.766	52.851

Se refiere a las garantías recibidas por arriendos, así como por seriedad en propuestas de venta de terrenos.

19. PATRIMONIO NETO

CAPITAL EMITIDO

	31.03.2011	31.12.2009
	M\$	M\$
Capital	16.071.926	16.071.926

a) Capital

Al 31 de marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010 el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a M\$ 16.071.926.

b) Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de marzo de 2010, el capital pagado de la Sociedad se compone de la siguiente forma:

<u>Serie</u>	N° acciones suscritas	N° acciones pagadas	N° acciones con derecho a voto
Única	153.702.766	153.702.766	153.702.766

Conceptos	\$	N° Acciones
Capital suscrito y pagado al 31.12.2010	16.450.283	153.702.766
Revalorización Capital 2009	(378.357)	-
Total Capital Pagado al 31.12.2010	16.071.926	153.702.766

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

19. PATRIMONIO NETO (continuación)

c) Dividendos

No se han cancelado dividendos durante los años 2011 y 2010.

d) Aumento de capital

No se han realizado aumentos de capital durante los años 2011 y 2010.

e) 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.

f) Gestión de capital

La gestión del capital, referida a la administración del patrimonio de la empresa tiene como objeto principal asegurar el establecimiento, mantenimiento y explotación de los inmuebles, a través de arriendo y ventas de los mismos, incluyendo todas las actividades conexas necesarias para el debido cumplimiento de esta finalidad, generado además beneficios sociales de carácter nacional.

Los principales recursos para cumplir sus objetivos son obtenidos de la Matriz Empresa de Ferrocarriles del Estado, la cual a su vez obtiene sus recursos por los aportes del Estado.

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

El detalle es el siguiente:

	ACUMULADO	
	M\$	
	Por el período comprendido entre 01.01.2011 31.03.2011	Por el período comprendido entre 01.01.2010 31.03.2010
Clases de ingresos ordinarios		
Venta de inmuebles propios	429.280	-
Arriendos propios	83.585	80.415
Total ingresos ordinarios	512.865	80.415

21. COSTO DE VENTAS

El detalle es el siguiente:

	ACUMULADO	
	M\$	
	Por el período comprendido entre 01.01.2011 31.03.2011	Por el período comprendido entre 01.01.2010 31.03.2010
Costo de ventas		
Valor libro de terrenos	93.107	-
Costo Proyectos	470	9.775
Gastos Catastros	8.941	650
Tasaciones	769	54.058
Contribuciones	2.017	
Castigo baja existencias		22.255
Conservadores Bs. Rs.	-	532
Total costo de ventas	105.305	87.270

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**Notas a los Estados Financieros****(En Miles de pesos Chilenos (M\$))****22. GASTOS DE ADMINISTRACION**

El detalle es el siguiente:

	ACUMULADO M\$	
	Por el período comprendido entre 01.01.2011 31.03.2011	Por el período comprendido entre 01.01.2010 31.03.2010
	Gastos de administración	
Remuneraciones Fijas	28.760	20.713
Otros Gastos en Personal	10.451	4.279
Asesorías	21.890	22.692
Consumos Básicos	5.458	4.771
Gastos Generales	51.953	43.702
Depreciación	2.325	-
Informática y Comunicaciones	1.795	-
Total Gastos de administración	122.632	96.157

23. OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

El detalle es el siguiente:

	ACUMULADO M\$	
	Por el período comprendido entre 01.01.2011 31.03.2011	Por el período comprendido entre 01.01.2010 31.03.2010
	Otras ganancias (pérdidas)	
Ingresos Financieros (*)	88.225	15.859
Costos Financieros	766	94
Total Otras ganancias (pérdidas)	87.459	15.765

(*) Corresponden a intereses de cuenta mercantil con la Matriz la cual comenzó a funcionar durante al año 2010.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

Riesgo de Mercado: Como los principales activos de INVIA son bienes raíces, el riesgo de mercado es mínimo, basándose en la variación de los bienes raíces en las últimas décadas y no se vio afectado aun por las circunstancias del terremoto del 27 de Febrero.

Riesgo de Crédito: INVIA tiene saldo a favor en cuenta corriente mercantil con la Matriz por un monto de 6.700 millones de pesos a su Matriz, por lo tanto el riesgo es mínimo.

Durante el período 2011, Inmobiliaria Nueva Vía S.A. solo posee cuentas por cobrar y por pagar comerciales las cuales son expresadas en pesos y no han generado diferencias de cambio ni reajustes por intereses. Todas las diferencias de cambio en dólar, UF y tasa de interés son registradas por su Matriz, quien que posee obligaciones financieras nacionales y extranjeras y con el público.

Riesgo de Liquidez; INVIA mantiene un flujo estable de liquidez, que está dado por la explotación de sus inmuebles lo que permite un flujo constante y seguro de fondos. Los ingresos por arriendos originados en la cobranza y la recuperación de morosidades, sumados a los ingresos financieros superan los 450 millones de pesos distribuidos a través del año y los gastos administrativos no superan los 440 millones de pesos incluyendo el gasto de catastro que el año 2011 implicará ingresos complementarios. El gasto referido se distribuye de manera regular y previsible a través del año.

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 de los mismos.

27. SANCIONES

Durante el período terminado el 31 de marzo de 2011 la Superintendencia de Valores y Seguros no ha aplicado sanciones a la Sociedad ni a sus Directores y Ejecutivos.

Al 31 de marzo de 2011, no existen sanciones de otras autoridades administrativas.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

28. CONTINGENCIAS

Al 31 de marzo de 2011, el detalle de las contingencias se presenta a continuación:

INFORME JUDICIAL

I. CIVIL

Cliente:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Procedimiento:	Sumario
Materia:	Terminación contrato de arriendo
Tribunal:	1 Civil de Santiago
Rol:	22691-2008
Demandante:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Demandado:	MCR Publicidad
Cuantía:	\$82.279.196

Causa extraviada. Se presenta certificado de Extravío

- **16-03-2011:** A la fecha ya se presentó desarchivo. A la espera de que remitan expediente a tribunal
- **13-04-2011:** No ha llegado expediente de archivo judicial

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Cliente:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Procedimiento:	Sumario
Materia:	Terminación contrato de arriendo
Tribunal:	4 civil de Santiago
Rol:	28111-2010
Demandante:	Inmobiliaria Nueva Vía
Demandado:	David Valdebenito Santander
Cuantía:	609,5 UF

18-03-2010: SENTENCIA

22-03-2011: Notificados expresamente. Demandado condenado a 28 UF por mes desde enero 2009, la multa de 0,5 UF x día de atraso conforme a liquidación que se practique, restitución en 3 días desde que se encuentre ejecutoriada, pago de cuentas y costas.

Con esta fecha se encarga notificación a receptor judicial.

31-03-2011: Causa retirada por receptor judicial

09-04-2011: Notificada sentencia ha demandado

21-04-2011: Vence plazo apelación

Cliente:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Procedimiento:	Sumario especial
Materia:	Arriendo
Tribunal:	7 Civil de Santiago
Rol:	19861-2010
Demandante:	Sociedad Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Demandado:	Vásquez Mora
Cuantía:	Arriendo

24-01-2011: Exhorto en proceso confección

01-04-2011: Exhorto listo y retirado para proceder a envío de receptor

04-04-2011: Se solicita cotización tramitación exhorto a Receptores Online

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Cliente:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Procedimiento:	Sumario especial
Materia:	Arriendo
Tribunal:	8 Civil de Santiago
Rol:	11995-2010
Demandante:	Sociedad Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Demandado:	Varela
Cuantía:	Indeterminada

19-04-2011: A lo principal: Como se pide, con citación.
Notifíquese por cédula a la parte demandada esta parte de la resolución.

Al otrosí: Atendido el mérito de la sentencia definitiva, no ha lugar a la liquidación del crédito.
Sin perjuicio de lo anterior, tásense las costas personales y hecho, autos para regular las costas personales

CAUSA TERMINADA

Cliente:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Procedimiento:	sumario especial
Materia:	arriendo
Tribunal:	14 Civil de Santiago
Rol:	3193-2010
Demandante:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Demandado:	Sociedad Maderas Polz Ltda.
Cuantía:	13.852.383

31-03-2011: Con esta fecha se ingresa EXHORTO EN Juzgado Civil de Curicó

08-04-2011: Demandado opone excepciones debido a que hay transacción existente que daba término a contrato de arriendo

18-04-2011: A fojas 88, a lo principal y primer otrosí, atendido el procedimiento de que se trata, reitérese en su oportunidad; al segundo otrosí, téngase presente.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Cliente:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Procedimiento:	sumario
Materia:	Comodato Precario
Tribunal:	14 Civil de Santiago
Rol:	3495 -2011
Demandante:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Demandado:	Club de Tenis
Cuantía:	SIN CUANTÍA

- **24/03/2011:** Encargado a receptor judicial
- **08/04/2011:** Receptor judicial retira expediente
- **12/04/2011:** Demanda Notificada
- **18/04/2011:** Audiencia a las 10:00 hrs. Con esta fecha se sustituye procedimiento de sumario a ordinario. Se da evacuado para réplica
-

Cliente:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Procedimiento:	Sumario Especial
Materia:	Arriendo
Tribunal:	15 Civil de Santiago
Rol:	7874-2011
Demandante:	Sociedad Inmobiliaria Nueva Vía S.A
DEMANDADO:	SRV OUTSOURCING LTDA
Cuantía :	902 UF

- **15-04-2011: Ingreso demanda al distribución Corte Apelaciones**
- **18-04-2011:** Para proveer, previamente constitúyase el mandato judicial y/o acredítese la calidad de abogado, y en su caso, acompañense los documentos ofrecidos en la demanda, por escrito y con copia de cada uno de ellos, dentro de octavo día hábil de notificada esta resolución, bajo apercibimiento de tenerla por no presentada para todos los efectos legales

INMOBILIARIA NUEVA VÍA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Cliente:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Procedimiento:	Ordinario
Materia:	Indemnización de perjuicios
Tribunal:	17 Civil de Santiago
Rol:	6349-2009
Demandante:	I. Municipalidad de Gorbea
Demandado:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A

- **30-03-2011:** Se solicita se cite a partes a oír sentencia
- **04-04-2011:** Cítese a las partes a oír sentencia

Cliente:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Procedimiento:	Sumario especial
Materia:	Arriendo
Tribunal:	19 Civil de Santiago
Demandado:	Villalobos
Rol:	12029-2010
Cuantía:	9 UF

- **21-03-2011:** Cítese a las partes a oír sentencia

Cliente:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Procedimiento:	Sumario especial
Materia:	Arriendo
Tribunal:	20 Civil de Santiago
Rol:	14506-2010
Demandante:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Demandado:	Club Deportes Ferroviarios de Chile
Cuantía:	1470 UF

- **24-03-2011:** Se presenta certificado de extravío
- **28-03-2011:** Certifíquese extravío
- **06-04-2011:** Se habla con encargada de extravíos a fin de que certifique sin demora

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Ciente:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Procedimiento:	Sumario especial
Materia:	Arriendo
Tribunal:	24 Civil de Santiago
Rol:	3219-2010
Demandante:	Sociedad Inmobiliaria Nueva Vía
Demandado:	Becerra

- **30-06-2010:** Por acompañado exhorto. Ratifíquese firma

Ciente:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Procedimiento:	Ordinario
Materia:	Medida prejudicial/ demanda
Tribunal:	26 Civil de Santiago
Rol:	1666-2009
Demandante:	Eduardo Zahri Asbún
Demandado:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A

- **16-11-2010:** Recepción testimonial demandante

Ciente:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Procedimiento:	Sumario especial
Materia:	Arriendo
Tribunal:	27 Civil de Santiago
Rol:	2339--2011
Demandante:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Demandado:	Importadora Y distribuidora J.S.E.S.A
Cuantía:	

- **18-03-2011:** Receptor judicial retira expediente
- **02-04-2011_** Búsquedas positivas
- **15/04/2011:** Se presenta escrito de notificación por artículo 44 CPC

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Cliente:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Procedimiento:	Sumario especial
Materia:	Arriendo
Tribunal:	28 Civil de Santiago
Rol:	12013-2010
Demandante:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Demandado:	Castillo Zárate
Cuantía:	18 UF

- **18-04-2011:** Se retira exhorto

Cliente:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Procedimiento:	Sumario
Materia:	Comodato precario
Tribunal:	1 Civil de Rancagua
Rol:	100-2011
Demandante:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Demandado:	Ramón Monarde Martínez
Cuantía:	0

- **04-01-2011:** Se distribuye demanda en Corte de Apelaciones
- **24-01-2011:** Se presenta demanda en tribunales. Se habla con receptor judicial. Causa ya encargada,
- **03-03-2011:** Por ingresado a despacho con esta fecha.-

A LO PRINCIPAL y OTROSIES: Atendido los fundamentos de la demanda, previo a proveer, aclárese la acción que se interpone

- **04-04-2011:** Se da cumplimiento a lo ordenado

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

II. Penal

Cliente:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Procedimiento:	Ordinario
Materia:	Usurpación
Tribunal:	6 Garantía de Santiago
Rit:	6010-2010
Ruc:	1010022342-8
Querellante:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Querellado:	José Miguel Muñoz Orrego

- **07-03-2011:** Informan de fiscalía que solicitud aún se encuentra en trámite
- **15-03-2011:** Informan que se puede ir a revisar informe de investigación.

Cliente:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Procedimiento:	Ordinario
Materia:	Usurpación
Tribunal:	Garantía de Graneros
Rit:	163 - 2011
Ruc:	1110002762-5
Querellante:	Inmobiliaria Nueva Vía S.A
Querellado:	Todos los que resulten responsables

- **16-03-2011:** A la fecha ya se despachó orden de investigar
- **28-03-2011:** Abogados querellantes concurren a prestar declaración a PDI Rancagua

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

29. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 29 de Abril se realizó la Junta Ordinaria de Accionistas , dentro de sus acuerdos se destacan el nombramiento de nuevos directores por los próximos tres periodos , quedando el directorio conformado por Franco Faccilongo Forno, Sergio Ibarra Kannengiesser, Cecilia Araya Catalan, Nelson Hernandez Roldan y Jose Gonzalez Castillo; y también se acordó designar como Auditores Externos de la sociedad a la empresa Ernst & Young Auditores por el año 2011.