

*Estados Financieros*

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

*Santiago, Chile*

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

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

## **ESTADOS FINANCIEROS**

Por los períodos terminados al 31 de Marzo de 2014 y 31 de Diciembre 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>Estados de Flujos de Efectivo.....</b>	<b>7</b>
<b>Nota a los Estados Financieros.....</b>	<b>8</b>

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

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS**

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

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

<b>ACTIVOS</b>		<b>31.03.2014</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>	56.045	46.658
Activos por Impuestos	<b>5</b>	29.713	53.693
Otros activos no financieros	<b>6</b>	3.856	5.659
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	<b>7</b>	188.243	356.963
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	<b>8</b>	112.242	135.264
Inventarios	<b>9</b>	1.287.764	1.390.019
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>1.677.863</b>	<b>1.988.256</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Derechos por cobrar no corrientes	<b>10</b>	20.488	20.908
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	<b>8</b>	8.905.045	8.452.265
Equipos, neto	<b>11</b>	22.885	25.123
Activos intangibles	<b>12</b>	27.270	28.680
Propiedades de Inversión	<b>13</b>	16.243.464	16.245.644
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>25.219.152</b>	<b>24.772.620</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>26.897.015</b>	<b>26.760.876</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS**

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

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

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>31.03.2014</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>14</b>	118.579	160.974
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	<b>8</b>	47.685	37.816
Otros Pasivos Corrientes no financieros	<b>15</b>	21.369	36.241
Provisiones por beneficios a los empleados	<b>18</b>	5.237	9.496
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>192.870</b>	<b>244.527</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Pasivos por impuestos diferidos	<b>16</b>	1.691.478	1.732.093
Otros pasivos no financieros no corrientes	<b>17</b>	58.528	58.472
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>1.750.006</b>	<b>1.790.565</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>1.942.876</b>	<b>2.035.092</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital emitido	<b>19</b>	15.810.597	15.810.597
Otras Reservas	<b>19</b>	378.357	378.357
Ganancias (pérdida) acumuladas		8.765.185	8.536.830
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>24.954.139</b>	<b>24.725.784</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>26.897.015</b>	<b>26.760.876</b>

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION

Por los períodos terminados al 31 de Marzo 2014 y 2013

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

	NOTA	M\$	M\$
<b>ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION</b>		<b>01.01.2014 AL 31.03.2014</b>	<b>01.01.2013 AL 31.03.2013</b>
Ingresos ordinarios	<b>20</b>	409.914	241.204
Costo de ventas	<b>21</b>	(145.192)	(54.390)
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>264.722</b>	<b>186.814</b>
Gastos de administración	<b>22</b>	(142.753)	(122.640)
Otras ganancias (pérdidas)	<b>23</b>	(140)	(170)
Ingresos Financieros	<b>24</b>	95.911	104.060
<b>GANANCIA ANTES DE IMPUESTO</b>		<b>217.740</b>	<b>168.064</b>
Impuesto a las Ganancias	<b>16</b>	10.615	(30.000)
<b>GANANCIA</b>		<b>228.355</b>	<b>138.064</b>
Estado de resultados integrales			
<b>GANANCIA INTEGRAL TOTAL</b>		<b>228.355</b>	<b>138.064</b>
Ganancia integral atribuibles a los propietarios de la controladora		<b>228.355</b>	<b>138.064</b>
<b>GANANCIA INTEGRAL TOTAL</b>		<b>228.355</b>	<b>138.064</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**Al 31 de Marzo de 2014 y 2013**

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

<b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO</b>	<b>Capital Pagado</b>	<b>Otras Reservas</b>	<b>Ganancias Acumuladas</b>	<b>Patrimonio Neto 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>				
Ganancia del periodo	-	-	228.355	228.355
<b>Total de Cambios en patrimonio</b>	-	-	228.355	228.355
<b>Saldo final período actual 31 Marzo 2014</b>	<b>15.810.597</b>	<b>378.357</b>	<b>8.765.185</b>	<b>24.954.139</b>

<b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO</b>	<b>Capital Pagado</b>	<b>Otras Reservas</b>	<b>Ganancias Acumuladas</b>	<b>Patrimonio Neto 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>				
Ganancia del periodo	-	-	138.064	138.064
<b>Total de Cambios en patrimonio</b>	-	-	138.064	138.064
<b>Saldo final período anterior al 31 Marzo 2013</b>	<b>16.071.926</b>	<b>378.357</b>	<b>8.366.705</b>	<b>24.816.988</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al 31 de Marzo de 2014 y 2013**

<b>Estado de flujos de efectivo</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>Periodo Actual</b>	<b>Periodo Anterior</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	534.516	182.522
Otros cobros por actividades de operación	0	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-45.451	-5.690
Pagos a y por cuenta de los empleados	-91.673	-69.741
<b>Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones</b>	<b>397.392</b>	<b>107.091</b>
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de operación	-27.218	
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de operación	-13.788	-68.446
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>356.386</b>	<b>38.645</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos, clasificados como actividades de inversión	0	
Préstamos a entidades relacionadas	-347.000	
Importes procedentes de ventas de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión	0	
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión	0	
Importes procedentes de ventas de activos intangibles, clasificados como actividades de inversión	0	-4.807
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de inversión	0	
Flujos de efectivo procedentes de la venta de participaciones no controladoras	0	
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	0	
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>-347.000</b>	<b>-4.807</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	0	
Préstamos de entidades relacionadas	0	
Reembolsos de préstamos, clasificados como actividades de financiación	0	
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de financiación	0	
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>9.386</b>	<b>33.838</b>
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</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>9.386</b>	<b>33.838</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	46.659	29.044
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>56.045</b>	<b>62.882</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

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

**INDICE**

	Páginas
<b>1. INFORMACION GENERAL.....</b>	<b>10</b>
<b>2. BASES DE PREPARACION DE ESTADOS FINANCIEROS.....</b>	<b>11</b>
2.1 Nuevos pronunciamientos contables.....	12
2.2 Transacciones en unidades de reajuste.....	12
2.3 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	13
2.4 Uso de estimaciones y juicios .....	13
<b>3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.....</b>	<b>13</b>
3.1 Equipos.....	13
3.2 Propiedades de Inversión.....	14
3.3 Deterioro del valor de los activos financieros y no financieros.....	14
3.4 Instrumentos Financieros .....	15
3.5 Inventarios.....	16
3.6 Impuesto a las ganancias .....	17
3.7 Beneficios a los empleados .....	17
3.8 Provisiones.....	17
3.9 Ingresos.....	18
3.10 Política para determinación de la utilidad líquida distribuible .....	18
<b>4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE.....</b>	<b>19</b>
<b>5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES .....</b>	<b>19</b>
<b>6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES.....</b>	<b>19</b>
<b>7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....</b>	<b>20</b>
<b>8. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A EMPRESAS RELACIONADAS .....</b>	<b>22</b>
<b>9. INVENTARIOS .....</b>	<b>24</b>
<b>10. DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES .....</b>	<b>25</b>
<b>11. EQUIPOS .....</b>	<b>26</b>
<b>12. INTANGIBLES .....</b>	<b>27</b>
<b>13. PROPIEDADES DE INVERSION .....</b>	<b>28</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros correspondiente al 31 de Marzo de 2014 y 31 de Diciembre 2013**

**INDICE (continuación)**

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

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

**Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2014 y 31 de Diciembre 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 estado 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 intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2014 y 31 de Diciembre 2013

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

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

#### a) Declaración de cumplimiento

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. han sido preparados de acuerdo con las normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB).

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad.

Estos estados financieros intermedios por los periodos terminados al 31 de Marzo de 2014 y 31 de Diciembre 2013 han sido aprobados por su directorio en sesión ordinaria de fecha 27 de Mayo de 2014.

#### b) Bases de medición

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

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

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

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

#### c) Moneda funcional y de presentación.

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

## INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2014 y 31 de Diciembre 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), estas normas aun no entran en vigencia y la sociedad no ha aplicado ninguna de ellas en forma anticipada:

Normas, Interpretaciones y Enmiendas	Aplicación obligatoria para:
NIIF 9: Instrumentos Financieros: Clasificación y medición	01 de enero de 2015

La Administración estima que la adopción de las normas, mejoras y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de Inmobiliaria Nueva Vía S.A.

NIC (IAS): Normas internacionales de contabilidad  
NIIF (NIFF): Normas internacionales de información financiera

### 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 ejercicio, de acuerdo a lo siguiente:

MONEDA	31.03.2014	31.12.2013
UF	23.606.97	23.309.56

## INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2014 y 31 de Diciembre 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 solo mantiene muebles y equipos que dan soporte a la administración del negocio, para los cuales aplica el modelo de costo en la valorización. Para ello, con posterioridad de su reconocimiento inicial, los componentes se contabilizan por su costo menos la depreciación acumulada.

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

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

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

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

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

## INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2014 y 31 de Diciembre 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.

	Explicación de la tasa	Vida o tasa mínima	Vida o tasa máxima
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 resultados. Un activo financiero esta deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro, como consecuencia de uno o más elementos de perdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos elementos de perdida 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 compañía el deterioro de estos activos no es relevante.

## INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

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

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

### 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 activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren 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 tanto en el corto y largo plazo, las cuales han sido generadas en períodos anteriores, originados principalmente por la administración de los bienes raíces que tenía la Sociedad con Empresa de los Ferrocarriles del Estado, de acuerdo al contrato de administración extinguido en febrero 2009.

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

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

## INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2014 y 31 de Diciembre 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 Empresa relacionada y cuentas comerciales por pagar:

#### 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.

#### 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 valor razonable menos costo de venta. Cualquier ajuste de esta medición es reconocido dentro de los estados de resultado integrales.

## INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2014 y 31 de Diciembre 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.

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

#### 3.7 Beneficios a los empleados

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

#### 3.8 Provisiones

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

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

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

## INMOBILIARIA NUEVA VÍA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2014 y 31 de Diciembre 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 traspaşa 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 intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2014 y 31 de Diciembre 2013

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

### 4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

		31.03.2014	31.12.2013
	MONEDA	M\$	M\$
Cuentas Corrientes Banco de Chile	Pesos Chilenos	56.045	46.658
<b>TOTAL</b>		<b>56.045</b>	<b>46.658</b>

### 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

CUENTA	31.03.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
SENCE	2.334	2.334
PPM	45.664	43.553
Contribuciones	139.962	<b>136.718</b>
IVA Crédito Fiscal	665	-
Provisión Impuesto a La Renta	(158.912)	(128.912)
<b>TOTAL</b>	<b>29.713</b>	<b>53.693</b>

### 6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

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

CUENTA	31.03.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Seguros Anticipados	525	525
Gastos Anticipados	3.331	5.134
<b>TOTAL</b>	<b>3.856</b>	<b>5.659</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2014 y 31 de Diciembre 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 Marzo de 2014 y 31 de Diciembre 2013, es la siguiente:

CUENTA	31.03.2014			31.12.2013		
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
	Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto	Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto
Deudores por Arriendos	70.794	(38.768)	32.026	78.205	(38.767)	39.438
Gastos por recuperar	1.573		1.573	1.573		1.573
Deudores por Vta de Terrenos	146.660		146.666	310.168		310.168
Fondos por Rendir	2.200		2.200	-		-
Anticipo a proveedores	5.784		5.784	5.784		5.784
<b>TOTAL</b>	<b>227.011</b>	<b>(38.768)</b>	<b>188.243</b>	<b>395.730</b>	<b>(38.767)</b>	<b>356.963</b>

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2014 y 31 de Diciembre 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 Marzo de 2014 y 31 de Diciembre 2013:

	Rut.	31.03.2014	31.12.2013
Detalle		M\$	M\$
Soc. Indust. Maderas Polz	77.534.120-3	17.183	17.183
Su Bus	99.554.700-7	10.868	9.330
SRV Industrial Ltda.	76.022.450-2	2.777	2.777
Hormigones Bicentenario	99.507.430-3	5.812	5.738
Fepasa	96.684.580-5	9.904	4.198
Claro	96799250-K	50	4.648
Otros		24.200	34.331
<b>Total deudores por arriendos</b>		<b>70.794</b>	<b>78.205</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

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

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

**8. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A EMPRESAS RELACIONADAS**

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

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

<b>Rut.</b>	<b>Sociedad</b>	<b>Naturaleza de la relación</b>	<b>Descripción de la transacción</b>	<b>Monto 31.03.2014 M\$</b>	<b>Monto 31.12.2013 M\$</b>
<b>Por cobrar corto plazo</b>					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Deudores contrato	112.242	135.264
<b>Total por cobrar corto plazo</b>				<b>112.242</b>	<b>135.264</b>
<b>Por cobrar Largo Plazo</b>					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Intereses Cta. Cte. Merc. EFE	2.950.834	2.845.054
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta corriente mercantil	5.954.211	5.607.211
<b>Total por cobrar largo plazo</b>				<b>8.905.045</b>	<b>8.452.265</b>
<b>Por Pagar corto Plazo</b>					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta corriente EFE	47.685	37.816
<b>Total por pagar corto plazo</b>				<b>47.685</b>	<b>37.816</b>

(\*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

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

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

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

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

Rut	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Del 01.01.2014 al 31.03.2014		Del 01.01.2013 al 31.12.2013	
				Monto	Efecto en resultado	Monto	Efecto en resultado
				M\$	M\$	M\$	M\$
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Remesas	347.000	-	302.000	-
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Intereses cta. mercantil	95.900	95.900	404.116	404.116
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Servicios Prestados	66.491	66.491	269.212	269.212
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Pagos de EFE	-	-	-274.035	-
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Servicios recibidos	(11.476)	(11.476)	(15.231)	(15.231)
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Dividendos por pagar	-	-	-	-
<b>Totales</b>				<b>497.915</b>	<b>150.915</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 31.03.2014

Presidenta	Cecilia Araya Catalán
Director	Enrique Pérez Cuevas
Director	Nelson Hernández Roldán
Director	José González Castillo

Con fecha 13 de Marzo de 2014 presenta su renuncia el director Franco Faccilongo Forno.

## INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

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

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

### 9. INVENTARIOS

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

Comunas	Terrenos	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Puerto Montt	Faja Vía	19.487	19.487
Chillan	Chillan	912.292	912.292
Tome	Dichato	9.086	9.086
Temuco	San Sebastian	-	45.049
Parral	LMN	-	22.963
Concepción	Concepción	-	34.244
Otras	Varios	346.899	346.898
<b>Total</b>		<b>1.287.764</b>	<b>1.390.019</b>

Las ventas de terrenos realizadas durante el primer trimestre del año 2014 corresponden a las siguientes:

FECHA	INMUEBLE	SUPERFICIE	COMPRADOR	VALOR LIBRO	VALOR VENTA
29-01-2014	LOTE 2 CONCEPCION	1.064,20 m2	SERVIU	34.243.636	85.579.878
19-02-2014	LOTE 27 Y 28 SAN SEBASTIAN	825,29 m2	Cristian Gómez Barrientos	45.048.948	52.918.194
14-03-2014	PARRAL 1L-1M-1N	1.228,30 m2	Abraham Castillo Falcón	22.962.529	30.000.000
				<b>102.255.113</b>	<b>168.498.072</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

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

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

**10. DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES**

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

<b>CUENTA</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Garantías Arriendos	756	1.176
Garantías por contratos	19.732	19.732
<b>TOTAL</b>	<b>20.488</b>	<b>20.908</b>

## INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2014 y 31 de Diciembre 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 actualmente en uso y su conformación al 31 de Marzo de 2014 y 31 de Diciembre 2013 es la siguiente:

Equipos	Valor Bruto		Depreciación acumulada		Valor neto	
	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$	31.03.2014 M\$	31.12.2013 M\$
Máquinas y Equipos	115.498	113.564	(92.613)	(88.441)	22.885	25.123
<b>Totales</b>	<b>115.498</b>	<b>113.564</b>	<b>(92.613)</b>	<b>(88.441)</b>	<b>22.885</b>	<b>25.123</b>

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

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

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

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

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

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

**11. EQUIPOS (continuación)**

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

		Máquinas y Equipos
		M\$
Saldo inicial al 01.01.2013		<b>113.564</b>
Cambios	Adiciones	6.106
	Gastos por depreciación	(4.172)
	Cambio total	1.934
Saldo Final al 31.12.2013		<b>115.498</b>

**12 INTANGIBLES**

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

Software	Valor Bruto		Amortización acumulada		Valor neto	
	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Software	31.631	31.631	(4.361)	(2.951)	27.270	28.680
<b>Totales</b>	<b>31.631</b>	<b>31.631</b>	<b>(4.361)</b>	<b>(2.951)</b>	<b>27.270</b>	<b>28.680</b>

## INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

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

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

### 13. PROPIEDADES DE INVERSION

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

COMUNA	RECINTO	31.03.2014	31.12.2013
		M\$	M\$
Estación Central	San Eugenio	9.433.232	9.433.232
San Bernardo	Planta soldadora de Lo Chena	2.052.325	2.052.325
Estación Central	San Eugenio	585.890	585.890
Coquimbo	Coquimbo	323.905	323.905
Freire	Freire	246.255	246.255
Los Ángeles	Los Ángeles	240.825	240.825
Concepción	Concepción	466.173	466.173
San Antonio	San Antonio	125.721	125.721
Padre Hurtado	Padre Hurtado	117.803	117.803
Llanquihue	Llanquihue	107.830	107.830
Collipulli	Collipulli	103.401	103.401
Otros	-	2.440.104	2.442.284
<b>Total</b>		<b>16.243.464</b>	<b>16.245.644</b>

El menor valor en las Propiedades de Inversión se debe a reclasificación hacia Inventario y depreciación de las construcciones.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

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

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

<b>CUENTA</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Facturas por Pagar Nacionales	13.488	8.265
Honorarios por Pagar	6	6
Otros Documentos por pagar	19.699	16.298
Anticipo de Clientes	-	73.730
Anticipo venta de casas empresa	2.319	2.319
Provisiones	74.590	49.214
Impuesto único	842	372
PPM por pagar	3.244	1.759
Retención 2º categoría	102	418
IVA Débito Fiscal	4.289	8.593
<b>TOTAL</b>	<b>118.579</b>	<b>160.974</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

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

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

**15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS**

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

<b>CUENTA</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Arriendos Anticipados	21.369	36.241
<b>TOTAL</b>	<b>21.369</b>	<b>36.241</b>

**16. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

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

	<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO</b>		<b>NETO</b>	
	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Diferencias temporarias</b>						
Provisión vacaciones	629	1.039	-	-	629	1.039
Provisión incobrables		-	(7.013)	(7.013)	(7.013)	(7.013)
Provisiones Patente	-	-	(600)	(600)	(600)	(600)
Provisión Indemnización	1.580	1.580	-	-	1.580	1.580
Provisión tasaciones existencias y propiedades de inversión	-	-	(1.713.687)	(1.754.302)	(1.713.687)	(1.754.302)
<b>Total</b>	<b>2.209</b>	<b>2.619</b>	<b>(1.721.300)</b>	<b>(1.734.712)</b>	<b>(1.691.478)</b>	<b>(1.732.093)</b>

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

<b>Concepto</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Gasto por impuesto corriente	30.00	(133.700)
Gasto por impuesto diferido	(40.615)	(187.205)
<b>Total</b>	<b>(10.615)</b>	<b>(320.905)</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

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

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

**16. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS (continuación)**

<b>Conciliación de la tasa impositiva efectiva</b>	<b>01-01-2013</b>		<b>01-01-2012</b>	
	<b>31-12-2013</b>		<b>31-12-2012</b>	
	<b>M\$</b>		<b>M\$</b>	
Utilidad del período antes de impuestos		217.740		721.846
Total gasto por impuestos a las ganancias		10.615		(11.321)
Utilidad del ejercicio		228.355		710.525
Impuestos a las ganancias aplicando la tasa impositiva local	20,0%	(43.548)	20,0%	(144.369)
Diferencias permanentes	(18,65)%	40.615	(5,3)	38.099
Origen y reversión de diferencias temporales	(0,0)	-	(16,9)%	117.591
Totales	1,35%	(10.615)	1,7%	(11.321)

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

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

<b>CUENTA</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Garantía Arriendo no corriente	55.965	54.066
Garantía Subarrendamiento	2.563	4.406
<b>TOTAL</b>	<b>58.528</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 Marzo de 2014 y 31 de Diciembre 2013, es la siguiente:

<b>CUENTA</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provision Bono Gestion	2.200	
Provisión de vacaciones	3.037	9.496
<b>TOTAL</b>	<b>5.237</b>	<b>9.496</b>

## INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

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

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

### 19. PATRIMONIO NETO

#### a) Capital

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

	31.03.2014	31.12.2013
	M\$	M\$
Capital	15.810.597	15.810.597

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

Al 31 de Marzo de 2014, 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

#### c) Dividendos

No se han cancelado dividendos durante los años 2014 y 2013.

#### 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.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

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

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

**20. INGRESOS ORDINARIOS**

El detalle es el siguiente al 31 de Marzo 2014 y 2013:

	ACUMULADO	
	M\$	M\$
	01.01.2014 AL 31.03.2014	01.01.2013 AL 31.03.2013
<b>Clases de ingresos ordinarios</b>		
Venta de inmuebles propios	168.498	77.000
Arriendos propios	174.925	98.185
Administración arriendos	23.564	27.215
Contrato de Catastro de Fajas Vías	17.003	23.226
Contrato Catastro	25.924	15.578
<b>Total Ingresos ordinarios</b>	<b>409.914</b>	<b>241.204</b>

**21. COSTO DE VENTAS**

El detalle es el siguiente al 31 de Marzo 2014 y 2013:

	ACUMULADO	
	M\$	M\$
	01.01.2014 AL 31.03.2014	01.01.2013 AL 31.03.2013
<b>Costo de ventas</b>		
Valor libro de inmuebles vendidos	102.255	7.450
Costo Proyectos	1.295	3.650
Costo de Arriendos	3.012	7.957
Contribuciones	21.000	21.700
Conservadores Bienes raíces	362	557
Tasaciones	860	414
Depreciación	4.503	4.699
Administración Arriendos	1.870	904
Fajas Vías	3.329	5.342
Catastros	6.706	1.717
<b>Total Costo de ventas</b>	<b>145.192</b>	<b>54.390</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

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

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

**22. GASTOS DE ADMINISTRACION Y BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS**

El detalle es el siguiente al 31 de Marzo 2014 y 2013:

	ACUMULADO	
	M\$	M\$
	01.01.2014 AL 31.03.2014	01.01.2013 AL 31.03.2013
<b>Gastos de Administración</b>		
Gastos en Personal	75.308	69.741
Consumos Básicos	3.184	2.534
Gastos de oficina	7.601	10.323
Patentes	19.886	19.075
Honorarios y asesorías	14.015	12.169
Otros	22.759	8.797
<b>Total Gastos Administración</b>	<b>142.753</b>	<b>122.640</b>

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

	31.03.2014	31.03.2013
Gerentes	1	1
Profesionales y técnicos	7	6
Trabajadores y otros	14	19
<b>Totales</b>	<b>22</b>	<b>26</b>

f) Remuneración de la Alta Dirección

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

	31.03.2014	31.03.2013
	M\$	M\$
Salarios	10.618	9.537
<b>Total remuneraciones recibidas</b>	<b>10.618</b>	<b>9.537</b>

## INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

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

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

### 23. GASTOS FUERA DE LA EXPLOTACION

El detalle es el siguiente al 31 de Marzo 2014 y 2013:

	ACUMULADO	
	M\$	M\$
	01.01.2014 AL 31.03.2014	01.01.2013 AL 31.03.2013
<b>Otras ganancias (pérdidas)</b>		
Reajuste Financiero	(140)	(42)
Otros Gastos Fuera de la explotación	-	(128)
<b>Total Otras ganancias (pérdidas)</b>	<b>(140)</b>	<b>(170)</b>

### 24. INGRESOS FINANCIEROS

El detalle es el siguiente al 31 de Marzo 2014 y 2013:

	ACUMULADO	
	M\$	M\$
	01.01.2014 AL 31.03.2014	01.01.2013 AL 31.03.2013
<b>Otras ganancias (pérdidas)</b>		
Interés. Cta. Mercantil EFE (*)	95.900	104.056
Otros Ingresos	11	4
<b>Total Otras ganancias (pérdidas)</b>	<b>95.911</b>	<b>104.060</b>

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

### 25. MEDIO AMBIENTE

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

## INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

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

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

### 26. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

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

- La Empresa posee MM\$17.531 en Activos Inmobiliarios, que corresponden a un 65% del total de sus Activos, se suman a ellos MM\$8.905 en Saldo de Cuenta Corriente Mercantil a favor de Invia, cuyo saldo representa un 33,6% del total de los Activos. Este último saldo se reajusta a tasa TAB+1,50 de spread.
- El 95% de los Contratos de Arriendo con terceros son ajustados por IPC, o en Unidades de fomento.
- Los Contratos de Servicios suscritos con EFE son en Unidades de Fomento.

#### Riesgo de liquidez o financiamiento

No existe el riesgo de liquidez en la Empresa, debido a su flujo creciente de Ingresos Recurrentes, que solo por concepto de contratos de arriendo de inmuebles, alcanzan los MM\$457 anuales. Por otro lado existen flujos recurrentes provenientes de los contratos de servicios con su Matriz EFE.

#### Riesgo de crédito

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

### 27. DESARROLLO FUTURO DE LA EMPRESA

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

## INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

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

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

### 28. SANCIONES

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

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

### 29. CONTINGENCIAS

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. al 31 de Diciembre de 2013 no tiene litigios que impliquen una contingencia.

### 30. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 25 de Abril de 2014 en Junta Ordinaria de Accionistas se procede a modificar el Directorio, quedando de la siguiente forma:

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

No existen otros hechos posteriores entre el 1 de abril y la fecha de presentación de estos estados financieros.