INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Santiago, Chile

Estados Financieros Intermedios al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012 y por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de Septiembre de 2013 y 2012.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Contenido:

Estados de Situación Financiera Intermedios.....	3
Estados de Resultado por Función Intermedios.....	5
Estado de Cambio en el Patrimonio neto Intermedios.....	6
Estado de Flujos de Efectivo Intermedios.....	7
Nota a los Estados Financieros Intermedios.....	10

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

ACTIVOS		30.09.2013	31.12.2012
	Nota	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	14.823	29.044
Activos por Impuestos corrientes	5	71.042	38.262
Otros activos no financieros corrientes	6	7.372	2.568
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	7	436.643	236.710
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	8	141.712	143.190
Inventarios	9	1.448.747	1.437.434
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		2.120.339	1.887.208
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Derechos por cobrar no corrientes	10	20.358	19.260
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	8	8.243.978	7.742.998
Equipos, neto	11	27.141	32.334
Activos intangibles, neto	12	30.090	16.918
Propiedades de Inversión	13	16.247.908	17.053.580
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		24.569.475	24.865.090
TOTAL ACTIVOS		26.689.814	26.752.298

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		30.09.2013	31.12.2012
	Nota	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	168.704	98.710
Cuentas por pagar a entidades relacionadas corriente	8	28.793	22.585
Otros Pasivos Corrientes no financieros	15	19.047	31.507
Provisiones por beneficios a los empleados	18	4.301	7.392
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		220.845	160.194
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos	16	1.694.928	1.849.683
Otros pasivos no financieros no corrientes	17	64.485	63.497
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1.759.413	1.913.180
TOTAL PASIVOS		1.980.258	2.073.374
PATRIMONIO			
Capital emitido	19	15.810.597	16.071.926
Otras Reservas	19	378.357	378.357
Ganancias (pérdida) acumuladas		8.520.602	8.228.641
TOTAL PATRIMONIO		24.709.556	24.678.924
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		26.689.814	26.752.298

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADO DE RESULTADO

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

	NO TA	M\$	M\$	M\$	M\$
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION		01.01.2013 AL 30.09.2013	01.01.2012 AL 30.09.2012	01.07.2013 AL 30.09.2013	01.07.2012 AL 30.09.2012
Ingresos ordinarios, total	20	983.661	614.890	560.577	170.740
Costo de ventas	21	(281.963)	(124.580)	(170.537)	(46.652)
GANANCIA BRUTA		701.698	490.310	390.040	124.088
Gastos de administración	22	(375.983)	(237.129)	(133.397)	(129.122)
Otras ganancias (pérdidas)	23	(452)	(350)	(157)	(283)
Ingresos Financieros	24	304.282	239.190	97.896	119.017
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		629.545	492.021	354.382	113.700
Impuesto a las Ganancias	16	64.755		(30.000)	
GANANCIA		694.300	492.021	324.382	113.700
Estado de resultados integrales					
GANANCIA INTEGRAL TOTAL		694.300	492.021	324.382	113.700
Ganancia integral atribuibles a los propietarios de la controladora		694.300	492.021	324.382	113.700
GANANCIA INTEGRAL TOTAL		694.300	492.021	324.382	113.700

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

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Capital Pagado	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Patrimonio Neto Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual al 1 de enero de 2012	16.071.926	378.357	7.800.900	24.251.183
Cambios en patrimonio				
Ganancia del periodo			492.021	492.021
Total de Cambios en patrimonio	-	-	492.021	492.021
Saldo final período anterior al 30 septiembre 2012	16.071.926	378.357	8.292.921	24.743.204

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

		De 1 01.01.2013 al 30.09.2013	de 1 01.01.2012 al 30.09.2012
Estado de flujos de efectivo			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	+	1.069.369	331.940
Otros cobros por actividades de operación	+		
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-	149.582	251.989
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	-		
Pagos a y por cuenta de los empleados	-	242.065	143.989
Otros pagos por actividades de operación	-		
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	+	677.722	(64.038)
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de operación	-	301.419	
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de operación	+	(85.679)	
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	+	290.624	(64.038)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos a entidades relacionadas	-	290.688	
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión	-	0	15.244
Importes procedentes de ventas de activos intangibles, clasificados como actividades de inversión	+		2.453
Compras de activos intangibles, clasificados como actividades de inversión	-	14.157	
Compras de otros activos a largo plazo, clasificados como actividades de inversión	-	5.188	
Flujos de efectivo procedentes de la venta de participaciones no controladoras	+	0	
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	+		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	+	(304.845)	(76.829)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	+		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	+		
Préstamos de entidades relacionadas	+		160.091
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de financiación	+		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	+	0	160.091
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	+	(14.221)	19.224
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	+		
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo		(14.221)	19.224
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio		29.044	9.820
Efectivo y equivalentes al efectivo al final		14.823	29.044

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

INDICE

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

INDICE (continuación)

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

INMOBILIARIA NUEVA VÍA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados 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.

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

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

a) Declaración de cumplimiento

Los presentes estados financieros Intermedios de Inmobiliaria Nueva Vía S.A al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, han sido preparados de acuerdo con las normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las requeridas normas internacionales.

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

Estos estados financieros correspondientes al período intermedio terminado al 30 de Septiembre de 2013 han sido aprobados por su directorio en sesión extraordinaria de fecha 25 de Noviembre de 2013.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS (continuación)

b) Bases de medición

Los estados financieros intermedios han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de las existencias 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 intermedios se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Gerencia para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

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

c) Moneda funcional y de presentación.

Las partidas incluidas en los estados financieros intermedios 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)).

(d) Uso de estimaciones y juicios

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS (continuación)

2.1 Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios, los siguientes pronunciamientos contables emitidos por el International Accounting Standard Board (IASB). 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 intermedios 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	30.09.2013	31.12.2012
UF	22.852,67	22.840,75

2.3 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera intermedia, 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.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

3.1 Equipos

(a) Reconocimiento

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.

(b) Costo posterior

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.

(c) Depreciación

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 30 de Septiembre de 2013, no ha entregados equipos en garantía.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados 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	3	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 está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro, como consecuencia de uno o más elementos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos elementos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

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

b) Activos no financieros

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES, (continuación)

3.4 Instrumentos financieros

a) Activos financieros no derivados

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

La Sociedad da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivos derivados de 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 divididas en corto y largo plazo, generadas en períodos anteriores 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 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 VÍA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES, (continuación)

3.5 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 cobrar y 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.

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.

3.6 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.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES, (continuación)

3.7 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.

3.8 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.

3.9 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.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES, (continuación)

3.10 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.

3.11 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.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
 (Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

La composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

		30.09.2013	31.12.2012
	MONEDA	M\$	M\$
Cuentas Corrientes Banco de Chile	Pesos Chilenos	14.823	29.044
TOTAL		14.823	29.044

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

	30.09.2013	31.12.2012
CUENTA	M\$	M\$
SENCE	2.334	2.474
PPM	51.666	25.466
Contribuciones	107.042	144.022
Provisión Impuesto a La Renta	(90.000)	(133.700)
TOTAL	71.042	38.262

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

	30.09.2013	31.12.2012
CUENTA	M\$	M\$
Seguros Anticipados	525	525
Gastos Anticipados	6.847	2.043
TOTAL	7.372	2.568

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados 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 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

CUENTA		30.09.2013			31.12.2012		
		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	127.230	(73.831)	53.399	97.539	(73.831)	23.708
Deudores por Vta. de Terrenos	Pesos Chilenos	369.365		369.365	189.572		189.572
Otras cuentas por cobrar	Pesos Chilenos	400		400	447		447
Vale Vista Por Cobrar	Pesos Chilenos	0		0	10.006		10.006
Gastos por recuperar	Pesos Chilenos	1.575		1.575	1.572		1.572
Fondos por Rendir	Pesos Chilenos	3.419		3.419	2.918		2.918
Anticipo a proveedores	Pesos Chilenos	8.485		8.485	8.486		8.486
TOTAL		510.474	(73.831)	436.643	310.540	(73.831)	236.709

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

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

El detalle de las partidas que componen el saldo deudores por arriendos al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012:

	Rut.	País	Moneda	30.09.2013	31.12.2012
Detalle				M\$	M\$
Soc. Indust. Maderas Polz	77.534.120-3	Chile	Pesos	17.183	17.183
Su Bus	99.554.700-7	Chile	Pesos	9.586	8.625
SRV Industrial Ltda.	76.022.450-2	Chile	Pesos	-	8.058
Hormigones Bicentenario	99.507.430-3	Chile	Pesos	5.682	5.616
Fepasa	96.684.580-5	Chile	Pesos	6.688	8.705
Claro	96799250-K	Chile	Pesos	-	12.826
Otros	-	-	-	88.091	36.526
Total deudores por arriendos				127.230	97.539

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
 (Expresados 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 y comisión por administración de inmuebles de Ferrocarriles del Estado 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 intermedios 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 su empresa relacionada es las siguientes:

Rut.	Sociedad	Naturaleza	Descripción de la transacción	Monto al 30.09.2013	Monto al 31.12.2012
				M\$	M\$
Por cobrar corto plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Deudores contrato	141.712	143.190
Total por cobrar corto plazo				141.712	143.190
Por cobrar Largo Plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta por cobrar EFE	2.736.768	2.437.787
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta corriente mercantil	5.507.211	5.305.211
Total por cobrar largo plazo				8.243.978	7.742.998
Por Pagar corto Plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta corriente EFE	28.793	22.585
Total por pagar corto plazo				28.793	22.585

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

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

- b) Las transacciones al 30 de Septiembre de 2013 y de 2012 con empresas relacionadas son las siguientes:

Rut	Sociedad	Naturaleza	Descripción	Del 01.01.2013 al 30.09.2013	
				Monto	Efecto en resultado
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Remesas	202.000	
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Intereses mercantil cta.	304.247	304.247
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Servicios Prestados	4.299	4.299
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Servicios recibidos	8.654	8.654
Totales				493.294	317.200

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

- c) Remuneración del Directorio

El directorio no recibe dietas.

- d) Integrantes del Directorio al 30.09.2013

Presidenta	Cecilia Araya Catalán
Vicepresidente	Enrique Pérez Cuevas
Director	Nelson Hernández Roldán
Director	Franco Faccilongo Forno
Director	José González Castillo

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

	30.09.2013	31.12.2012
Gerentes	1	1
Profesionales y técnicos	6	8
Trabajadores y otros	17	20
Totales	24	29

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
 (Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

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

f) Remuneración de la Alta Dirección

El detalle de las remuneraciones de la alta Dirección de la Sociedad por los períodos terminados al 30 de Septiembre de 2013 y 30 de Septiembre de 2012 es el siguiente:

	30.09.2013	30.09.2012
	M\$	M\$
Salarios	27.926	27.516
Total remuneraciones recibidas	27.926	27.516

9. INVENTARIOS

La composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

Comunas	Terrenos	30.09.2013	31.12.2012
		M\$	M\$
Puerto Montt	Faja Vía	19.487	19.487
Chillan	Chillan	912.292	912.292
Temuco	Barrio Ingles	39.293	39.293
Curicó	Electrificación	177.409	201.877
San Carlos	San Carlos	43.230	54.988
Tome	Dichato	9.086	9.086
Parral	Parral	17.613	17.613
Otras	Varios	230.337	182.798
Total		1.448.747	1.437.434

Durante el año 2013 se concretó la venta al municipio de Purranque del lote 15 del recinto Estación Purranque y en junio 2013 se incorporaron al plan de ventas 3 terrenos que formaban parte de los bienes de inversión y se concretó la expropiación de terrenos en Curicó y la venta del Lote 4 de San Carlos.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

10. DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES

La composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

CUENTA	30.09.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Garantías Arriendos	626	626
Garantías por contratos	19.732	18.634
TOTAL	20.358	19.260

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados 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 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012 es la siguiente:

Equipos	Valor Bruto		Depreciación acumulada		Valor neto	
	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Máquinas y Equipos	115.156	113.564	(88.015)	(81.230)	27.141	32.334
Totales	115.156	113.564	(88.015)	(81.230)	27.141	32.334

La empresa no ha incurrido en costos de desmantelamiento en los períodos 2013 y 2012.

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 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.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
 (Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

11. EQUIPOS (continuación)

Los movimientos al 30 de Septiembre de 2013 de las partidas que integran el rubro equipos son los siguientes:

		Máquinas y Equipos
		M\$
Saldo inicial al 01.01.2013		113.564
Cambios	Adiciones	3.707
	Gastos por depreciación	(6.786)
	Cambio total	1.592
Saldo Final al 30.09.2013		115.156

12 INTANGIBLES

Se refiere a software adquiridos cuyo menor valor está representado por la amortización de los mismos al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre 2012.

SOFTWARE	Valor Bruto		Amortización acumulada		Valor neto	
	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
SOFTWARE	31.631	17.049	(1.541)	(131)	30.090	16.918
Totales	31.631	17.049	(1.541)	(131)	30.090	16.918

El mayor valor en este concepto se debe a la adquisición de un software denominado "SIG" Sistema de Información Geográfica, desarrollado especialmente para INVIA.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

13. PROPIEDADES DE INVERSION

La composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

COMUNA	RECINTO	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Estación Central	San Eugenio	9.433.232	9.433.971
San Bernardo	Planta soldadora de Lo Chena	2.052.325	2.052.431
Puchuncaví	Ventanas*	-	663.668
Estación Central	San Eugenio	585.890	585.914
Coquimbo	Coquimbo	323.905	323.918
Freire	Freire	246.255	246.265
Los Ángeles	Los Ángeles	240.825	240.835
Concepción	Concepción	466.173	466.192
Parral	Parral	-	80.477
San Antonio	San Antonio	125.721	125.726
Purranque	Purranque	-	7.450
Padre Hurtado	Padre Hurtado	117.803	117.808
Llanquihue	Llanquihue	107.830	107.834
Collipulli	Collipulli	103.401	103.407
Otros	-	2.444.548	2.497.684
Total		16.247.908	17.053.580

(*) Con fecha 29 de Abril de 2013, se procedió a rebajar el activo denominado Ventanas producto de una reducción de capital; esto en conformidad al artículo N° 24 de la Ley 18.046 sobre sociedades anónimas y según consta en escritura del 29 de Abril de 2013; repertorio 4452-2013 de Notario Nancy de la Fuente.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
 (Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no devengan intereses y normalmente son liquidadas en un período máximo de 31 días.

La composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

CUENTA	30.09.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Facturas por Pagar Nacionales	19.864	7.872
Otros Documentos por pagar	75.186	23.204
Anticipo de Clientes	34.962	34.962
Anticipo venta de casas empresa	4.882	4.882
Previsiones	0	5.743
Impuesto único	350	408
PPM por pagar	21.360	3.994
Retención 2º categoría	-160	487
IVA Débito Fiscal	12.261	17.158
TOTAL	168.704	98.710

15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

La composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

CUENTA	30.09.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Arriendos Anticipados	19.047	31.507
TOTAL	19.047	31.507

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
 (Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

16. IMPUESTOS DIFERIDOS

La Sociedad registra impuestos diferidos y la composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012 es:

	ACTIVO		PASIVO		NETO	
	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Diferencias temporarias						
Provisión vacaciones	860	1478			860	1.478
Provisión incobrables	14.766	14.766			14.766	14.766
Provisiones varias	6.583	1.018			6.583	1.018
Provisión tasaciones existencias y propiedades de inversión			1.717.137	1.866.945	(1.717.137)	(1.866.945)
Total	22.209	17.262	1.717.137	1.866.945	(1.694.928)	(1.849.683)

Concepto	30.09.2013	30.09.2012
	M\$	M\$
Gasto por impuesto corriente	90.000	-
Gasto por impuesto diferido	(154.755)	-
Total	(64.755)	-

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

CUENTA	30.09.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Garantía Arriendo no corriente	60.079	59.091
Garantía Subarrendamiento	4.406	4.406
TOTAL	64.485	63.497

(*) Se refiere a las garantías recibidas por arriendos para garantizar la seriedad en propuestas de venta de terrenos.

18. PROVISIÓN POR BENEFICIO A LOS EMPLEADOS

La composición de este rubro al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

CUENTA	30.09.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Provisión de vacaciones	4.301	7.392
TOTAL	4.301	7.392

19. PATRIMONIO NETO

a) Capital

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012 el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a:

	30.09.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Capital	15.810.597	16.071.926

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

19. PATRIMONIO NETO (continuación)

b) Número de acciones suscritas y pagadas

Al 30 de Septiembre de 2013, el capital pagado de la Sociedad se compone de la siguiente forma:

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

c) Dividendos

No se han cancelado dividendos durante los años 2013 y 2012.

d) Disminuciones de capital

Con fecha 29 de Abril de 2013, se procedió a reducir el capital por la suma de \$ 261.329.063; esto en conformidad al artículo N° 24 de la Ley 18.046 sobre sociedades anónimas. Producto de lo anterior y a la revalorización de los activos por la aplicación de normas IFRS, el patrimonio de la compañía se redujo en \$ 663.667.538. según consta en escritura del 29 de Abril de 2013; repertorio 4452-2013 de Notario Nancy de la Fuente.

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.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

20. INGRESOS ORDINARIOS

El detalle es el siguiente al 30 de Septiembre de 2013 y 30 de Septiembre de 2012:

	ACUMULADO		ACUMULADO	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	01.01.2013 AL 30.09.2013	01.01.2012 AL 30.09.2012	01.07.2013 AL 30.09.2013	01.07.2012 AL 30.09.2012
Clases de ingresos ordinarios				
Venta de inmuebles propios	446.365	331.940	369.365	0
Arriendos propios	337.277	188.589	117.432	93.163
Administración arriendos	73.309	47.758	25.551	23.529
Contrato de Catastro de Fajas Vías	76.764	24.000	31.474	40.538
Contrato Catastro	49.946	22.603	16.755	13.510
Total Ingresos ordinarios	983.661	614.890	560.577	170.740

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
 (Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

21. COSTO DE VENTAS

El detalle es el siguiente al 30 de Septiembre de 2013 y 30 de Septiembre de 2012:

	ACUMULADO		ACUMULADO	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	01.01.2013 AL 30.09.2013	01.01.2012 AL 30.09.2012	01.07.2013 AL 30.09.2013	01.07.2012 AL 30.09.2012
Costo de ventas				
Valor libro de terrenos	126.652	9.511	119.202	0
Costo Proyectos	12.933	3.860	1.500	2.530
Costo de Arriendos	18.581	805	4.312	2.998
Contribuciones	78.088	92.856	29.678	39.000
Conservadores Bs raíces	1.306	1.291	163	179
Tasaciones	5.787	6.229	3.700	338
Depreciación	14.735		5.913	
Costo Contrato Adm. Arriendos	3.371		-399	
Costo Contrato Fajas Vías	15.553		4.631	
Costo Contrato Catastros	4.957	10.028	1.837	1.607
Total Costo de ventas	281.963	124.580	170.537	46.652

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle es el siguiente al 30 de Septiembre de 2013 y 30 de Septiembre de 2012:

	ACUMULADO		ACUMULADO	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	01.01.2013 AL 30.09.2013	01.01.2012 AL 30.09.2012	01.07.2013 AL 30.09.2013	01.07.2012 AL 30.09.2012
Gastos de Administración				
Gastos en Personal	213.185	133.113	71.254	78.453
Consumos Básicos	7.110	4.521	2.728	2.222
Gastos de oficina	27.060	21.202	8.660	9.960
Patentes	57.225	38.531	19.075	19.266
Honorarios y asesorías	50.580	14.382	23.509	3.561
Otros	20.823	25.380	8.172	15.660
Total Gastos Administración	375.983	237.129	133.397	129.122

23. GASTOS FUERA DE LA EXPLOTACION

El detalle es el siguiente al 30 de Septiembre de 2013 y 30 de Septiembre de 2012:

	ACUMULADO		ACUMULADO	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	01.01.2013 AL 30.09.2013	01.01.2012 AL 30.09.2012	01.07.2013 AL 30.09.2013	01.07.2012 AL 30.09.2012
Otras ganancias (pérdidas)				
Reajuste Financiero	70		2	283
Otros Gastos Fuera de la explotación	382	350	155	0
Total Otras ganancias (pérdidas)	452	350	157	283

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
 (Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

24. INGRESOS FINANCIEROS

El detalle es el siguiente al 30 de Septiembre de 2013 y 30 de Septiembre de 2012:

	ACUMULADO		ACUMULADO	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	01.01.2013 AL 30.09.2013	01.01.2012 AL 30.09.2012	01.07.2013 AL 30.09.2013	01.07.2012 AL 30.09.2012
Otras ganancias (pérdidas)				
Interés. Cta. Mercantil EFE (*)	304.247	228.089	97.865	107.916
Otros Ingresos	35	11.101	31	11.101
Total Otras ganancias (pérdidas)	304.282	239.190	97.896	119.017

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

25. MEDIO AMBIENTE

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

26. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Riesgo de Mercado: Como los principales activos de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. son bienes raíces, el riesgo de mercado está acotado, basándose en la variación de los bienes raíces en el largo plazo.

Riesgo de Crédito: Inmobiliaria Nueva Vía S.A. tiene saldo a favor en cuenta corriente mercantil con la Matriz por un monto de M\$ 5.557.211 a su Matriz, por lo tanto el riesgo es mínimo.

26. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO, (continuación)

Al 30 de Septiembre de 2013, 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, quienes poseen obligaciones financieras nacionales y extranjeras y con el público.

Riesgo de Liquidez: Inmobiliaria Nueva Vía S.A. 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, así como también el pago regular de servicios prestados a EFE.

INMOBILIARIA NUEVA VÍA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

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 de los mismos. En el ejercicio 2012 se firmó un Contrato de Catastro de Fajas Vía con la Matriz, que incluía el desarrollo de 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 se encuentra terminado.

28. SANCIONES

Durante el período terminado el 30 de Septiembre de 2013 la Superintendencia de Valores y Seguros no ha aplicado sanciones a la Sociedad ni a sus Directores y Ejecutivos.

Al 30 de Septiembre de 2013, no existen sanciones de otras autoridades administrativas.

29. CONTINGENCIAS

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. al 30 de Septiembre de 2013 no tiene litigios que impliquen una contingencia.

30. HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 de Septiembre de 2013 y la presentación de estos Estados Financieros Intermedios no se han producido hechos posteriores que puedan afectar significativamente la situación financiera de la Sociedad.