

Estados Financieros Intermedios

INMOBILIARIA NUEVA VIA S. A.

Santiago, Chile

Por los Periodos terminados al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre 2012

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Por los períodos terminados al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre 2012

Contenido:

Estados de Situación Financiera Intermedios.....	3
Estados de Resultado por Función Intermedios.....	5
Estado de Cambio en el Patrimonio Intermedios.....	6
Estado de Flujo de Efectivo Intermedios.....	7
Nota a los Estados Financieros Intermedios.....	8

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS INTERMEDIOS

Al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

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

ACTIVOS		31.03.2013	31.12.2012
	Nota	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	62.882	29.044
Activos por Impuestos corrientes	5	11.819	38.262
Otros activos no financieros corrientes	6	21.441	2.568
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	7	54.188	236.710
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	8	80.169	143.190
Inventarios	9	1.429.984	1.437.434
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		1.660.483	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	8.099.054	7.742.998
Equipos, neto	11	29.994	32.334
Activos intangibles	13	21.725	16.918
Propiedades de Inversión	13	17.051.400	17.053.580
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		25.222.531	24.865.090
TOTAL ACTIVOS		26.883.014	26.752.298

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS INTERMEDIOS

A Al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

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

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		31.03.2013	31.12.2012
	Nota	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	104.400	98.710
Cuentas por pagar a entidades relacionadas corriente	8	23.346	22.585
Otros Pasivos Corrientes no financieros	15	18.959	31.507
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		146.705	152.802
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos	16	1.849.683	1.849.683
Provisiones por beneficios a los empleados	18	5.378	7.392
Otros pasivos no financieros no corrientes	17	64.260	63.497
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1.919.321	1.920.572
PATRIMONIO			
Capital emitido	19	16.071.926	16.071.926
Otras Reservas	19	378.357	378.357
Ganancias (pérdida) acumuladas		8.366.705	8.228.641
TOTAL PATRIMONIO		24.816.988	24.678.924
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		26.883.014	26.752.298

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION INTERMEDIOS

Al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Marzo de 2012

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

	NOTA	M\$	M\$
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION		01.01.2013 AL 31.03.2013	01.01.2012 AL 31.03.2012
Ingresos ordinarios, total	20	241.204	119.427
Costo de ventas	21	(54.390)	(28.765)
GANANCIA BRUTA		188.614	90.662
Gastos de administración	22	(122.640)	(108.007)
Otras ganancias (pérdidas)	23	(170)	(62)
Ingresos Financieros	24	104.060	121.872
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		168.064	104.465
Impuesto a las Ganancias	16	(30.000)	
GANANCIA		138.064	104.465
Estado de resultados integrales			
GANANCIA INTEGRAL TOTAL		138.064	104.465
Ganancia integral atribuibles a los propietarios de la controladora		138.064	104.465
GANANCIA INTEGRAL TOTAL		138.064	104.465

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Marzo 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				
Ganancia del período			138.064	138.064
Total de Cambios en patrimonio	-	-	138.064	138.064
Saldo final período actual 31 Marzo 2013	16.071.926	378.357	8.366.705	24.816.988
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	7.596.154	24.046.437
Cambios en patrimonio				
Ganancia del período			104.465	104.465
Total de Cambios en patrimonio	-	-	104.465	104.465
Saldo final período anterior al 31 Marzo 2012	16.071.926	378.357	7.700.619	24.150.902

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	MS	MS
Clases de cobros por actividades de operación	01/01/2013 AL 31/03/2013	01/01/2012 AL 31/03/2012
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	182.522	7.949
Cobros por rentas y ventas posteriores de activos mantenidos para arrendar a terceros y posteriormente mantenidos para la venta		
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	5.690	13.303
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		
Pagos a y por cuenta de los empleados	69.741	54.660
Otros pagos por actividades de operación		
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	107.091	(60.014)
Dividendos pagados, clasificados como actividades de operación		
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de operación		
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de operación	(68.446)	(54.029)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	38.645	(114.043)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión		
Importes procedentes de ventas de activos intangibles, clasificados como actividades de inversión		
Compras de activos intangibles, clasificados como actividades de inversión	4.807	300
Flujos de efectivo procedentes de la venta de participaciones no controladoras		
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(4.807)	(300)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Recursos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		
Importes procedentes de préstamos, clasificados como actividades de financiación	0	0
Préstamos de entidades relacionadas		108.058
Reembolsos de préstamos, clasificados como actividades de financiación		
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de financiación		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	0	108.058
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	33.838	(6.285)
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	33.838	(6.285)
Efectivo y equivalentes al efectivo al comienzo del periodo	29.044	9.820
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	62.882	3.535

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

INDICE

	Páginas
1. INFORMACION GENERAL.....	10
2. BASES DE PREPARACION DE ESTADOS FINANCIEROS	11
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
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.....	14
3.5 Inventarios	15
3.6 Pasivos financieros.....	15
3.7 Impuesto a las ganancias	16
3.8 Beneficios a los empleados	16
3.9 Provisiones	17
3.11 Ingresos.....	17
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.....	28
15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	29
16. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	29
17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES.....	30
18. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.....	30
19. PATRIMONIO NETO	31
20. INGRESOS ORDINARIOS	32
21. COSTO DE VENTAS	32
22. GASTOS DE ADMINISTRACION Y BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	33
23. GASTOS FUERA DE LA EXPLOTACION.....	34
24. INGRESOS FINANCIEROS	34
25. MEDIO AMBIENTE	35
26. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO.....	35
27. DESARROLLO FUTURO DE LA EMPRESA	35
28. SANCIONES	35
29. CONTINGENCIAS	36
30. HECHOS POSTERIORES	36

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

(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 Pasaje Phillips N° 84 oficina 65, 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 2013 y 31 de Diciembre de 2012

(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 correspondientes al período intermedio terminado al 31 de Marzo de 2013 han sido aprobados por su directorio en sesión ordinaria de fecha 23 de Mayo de 2013.

b) Bases de medición

Los estados financieros 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 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 2013 y 31 de Diciembre de 2012

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

2. Bases de Preparación de los Estados Financieros (continuación)

2.1 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:
NIF 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
NIF (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	31.03.2013	31.12.2012
UF	22.869,38	22.840,75

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

(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 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.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

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

3. Resumen de las Principales Políticas Contables. (continuación)

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

3.2 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a los terrenos y construcciones que se mantienen con el propósito de obtener plusvalía y rentas por arrendamientos o ambas cosas a la vez. La Sociedad aplica el modelo de costo en la valorización de sus propiedades de inversión, incluyéndose los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan al costo menos depreciación acumulada cuando aplique y pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado, las cuales son avaladas al comparar el valor contable con el valor razonable menos costo de venta.

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 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.

3.4 Activos financieros

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

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

3. Resumen de las Principales Políticas Contables. (continuación)

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.

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

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.

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 2013 y 31 de Diciembre de 2012

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

3. Resumen de las Principales Políticas Contables. (continuación)

3.6 Pasivos financieros

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.

a) 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.

b) 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..

3.7 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.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

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

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 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.

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 traspasa el dominio y los riesgos asociados, quedando tal inmueble en propiedad del comprador.

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

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

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.

d) 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 NIFF.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

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

4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

		31.03.2013	31.12.2012
	MONEDA	M\$	M\$
Cuentas Corrientes Banco de Chile	Pesos Chilenos	62.882	29.044
TOTAL		62.882	29.044

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	31.03.2013	31.12.2012
CUENTA	M\$	M\$
SENCE	2.474	2.474
PPM	29.023	25.466
Contribuciones	144.022	144.022
Provisión Impuesto a La Renta	(163.700)	(133.700)
TOTAL	11.819	38.262

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

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

	31.03.2013	31.12.2012
CUENTA	M\$	M\$
Seguros Anticipados	525	525
Gastos Anticipados	20.916	2.043
TOTAL	21.441	2.568

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

(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 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

CUENTA		31.03.2013			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	102.580	(73.831)	28.749	97.539	(73.831)	23.708
Gastos por recuperar	Pesos Chilenos	1.573		1.573	1.573		1.573
Deudores por Vta de Terrenos	Pesos Chilenos	0		0	189.572		189.572
Otras cuentas por cobrar	Pesos Chilenos	1.147		1.147	447		447
Vale Vista Por Cobrar	Pesos Chilenos	10.006		10.006	10.006		10.006
Fondos por Rendir	Pesos Chilenos	4.226		4.226	2.918		2.918
Anticipo a proveedores	Pesos Chilenos	8.487		8.487	8.487		8.487
TOTAL		128.019	(73.831)	54.188	310.541	(73.831)	236.710

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

(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 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012:

	Rut.	País	Moneda	31.03.2013	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	8.682	8.625
SRV Industrial Ltda.	76.022.450-2	Chile	Pesos	8.058	8.058
Hormigones Bicentenario	99.507.430-3	Chile	Pesos	5.627	5.616
Fepasa	96.684.580-5	Chile	Pesos	2.287	8.705
Claro	96799250-K	Chile	Pesos	12.826	12.826
Otros	-	-	-	47.917	36.526
Total deudores por arriendos				102.580	97.539

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

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

8. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A EMPRESAS RELACIONADAS

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

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

Rut.	Sociedad	Naturaleza	Descripción de la transacción	Monto al 31.03.2013	Monto al 31.12.2012 M\$
Por cobrar corto plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Deudores contrato	80.169	143.190
Total por cobrar corto plazo				80.169	143.190
Por cobrar Largo Plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta por cobrar EFE	2.541.843	2.437.787
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta corriente mercantil	5.557.211	5.305.211
Total por cobrar largo plazo				8.099.054	7.742.998
Por Pagar corto Plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta corriente EFE	23.346	22.585
Total por pagar corto plazo				23.346	22.585

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

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

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

b) Las transacciones al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012 con empresas relacionadas son las siguientes:

Rut	Sociedad	Naturaleza	Descripción	Del 01.01.2013 al 31.03.2013	
				Monto	Efecto en resultado
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Remesas	124.879	
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Intereses mercantíl cta.	104.056	104.056
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Servicios Prestados	66.019	66.019
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Servicios recibidos	-3.080	-3.080
Totales				291.874	166.995

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

c) Remuneración del Directorio

El directorio no recibe dietas.

d) Integrantes del Directorio al 31.03.2013

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

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

9. INVENTARIOS

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

Comunas	Terrenos	31.03.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Puerto Montt	Faja Vía	19.487	19.487
Chillan	Chillan	912.292	912.292
Temuco	Barrio Ingles	39.293	39.293
Tome	Dichato	9.086	9.086
Otras	Varios	449.826	457.276
Total		1.429.984	1.437.434

Las existencias corresponden a 55 terrenos, y no se visualizan índices de deterioro.

Durante el primer trimestre del 2013 se concretó la venta al municipio de Purranque del lote 15 del recinto Estación Purranque.

10. DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES

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

CUENTA	31.03.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Garantías Arriendos	626	626
Garantías por contratos	19.732	18.634
TOTAL	20.358	19.260

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

(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 2013 y 31 de Diciembre de 2012 es la siguiente:

Equipos	Valor Bruto		Depreciación acumulada		Valor neto	
	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Maquinas y Equipos	113.743	113.564	-83.749	-81.230	29.994	32.334
Totales	113.743	113.564	-83.749	-81.230	29.994	32.334

La empresa no ha incurrido en costos de desmantelamiento en los periodos 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.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

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

11. EQUIPOS (continuación)

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

		Maquinas y Equipos
		M\$
Saldo inicial al 01.01.2013		113.564
Cambios	Adiciones	2.698
	Gastos por depreciación	(2.519)
	Cambio total	179
Saldo Final al 31.03.2013		113.743

12 INTANGIBLES

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

SOFTWARE	Valor Bruto		Depreciación acumulada		Valor neto	
	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
SOFTWARE	21.856	17.049	-131	-131	21.725	16.918
Totales	21.856	17.049	-131	-131	21.725	16.918

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

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

13. PROPIEDADES DE INVERSION

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

COMUNA	RECINTO	31.03.2013	31.12.2012
		M\$	M\$
Estación Central	San Eugenio	9.433.232	9.433.971
San Bernardo	Planta soldado	2.052.325	2.052.431
Puchuncaví	Ventanas	663.640	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
San Antonio	San Antonio	125.721	125.726
Padre Hurtado	Padre Hurtado	117.803	117.808
Llanquihue	Llanquihue	107.830	107.834
Collipulli	Collipulli	103.401	103.407
Otros	-	2.584.400	2.585.611
Total		17.051.400	17.053.580

Durante el primer trimestre del año 2013 no se han producido ventas de Propiedad de Inversiones y tampoco se han hecho gastos por reparaciones, regularizaciones y tasaciones. La disminución se debe a la depreciación de las construcciones de los bienes.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

(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 2013 y 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

CUENTA	31.03.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Facturas por Pagar Nacionales	12.616	7.872
Otros Documentos por pagar	42.797	23.204
Anticipo de Clientes	34.962	34.962
Anticipo venta de casas empresa	4.882	4.882
Previsiones	5.743	5.743
Impuesto único	290	408
PPM por pagar	1.528	3.994
Retención 2º categoría	286	487
IVA Débito Fiscal	1.295	17.159
TOTAL	104.400	98.710

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

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

15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

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

CUENTA	31.03.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Arriendos Anticipados	18.959	31.507
TOTAL	18.959	31.507

16. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

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

	ACTIVO		PASIVO		NETO	
	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012
Diferencias temporarias	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión vacaciones	1.478	1.478			1.478	1.478
Provisión incobrables	14.766	14.766			14.766	14.766
Provisiones varias	1.018	1.018			1.018	1018
Provisión tasaciones existencias y propiedades de inversión	-	-	1.866.945	1.866.945	-1.866.945	-1.866.945
Total	17.262	17.262	1.866.945	1.866.945	-1.849.683	-1.849.683

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

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

17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

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

CUENTA	31.03.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Garantía Arriendo no corriente	59.854	59.091
Garantía Subarrendamiento	4.406	4.406
TOTAL	64.260	63.497

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

18. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

CUENTA	31.03.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Provisión de vacaciones	5.378	7.392
TOTAL	5.378	7.392

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

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

19. PATRIMONIO NETO

a) Capital

Al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012 el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a M\$ 16.071.926.

	31.03.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Capital	16.071.926	16.071.926

b) Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de Marzo de 2013, el capital pagado de la Sociedad se compone de la siguiente forma:

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

c) Dividendos

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

d) Aumento de capital

No se han realizado aumentos de capital durante los periodos 2013 y 2012.

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.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

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

20. INGRESOS ORDINARIOS

El detalle es el siguiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Marzo de 2012:

	ACUMULADO	
	M\$	M\$
Clases de ingresos ordinarios	01.01.2013 AL 31.03.2013	01.01.2012 AL 31.03.2012
Venta de inmuebles propios	77.000	-
Arriendos propios	98.185	79.115
Administración arriendos	27.215	25.336
Contrato de Catastro de Fajas Vías	23.226	-
Contrato Catastro de Inmuebles	15.578	14.976
Total Ingresos ordinarios	241.204	119.427

21. COSTO DE VENTAS

El detalle es el siguiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Marzo de 2012:

	ACUMULADO	
	M\$	M\$
Costo de ventas	01.01.2013 AL 31.03.2013	01.01.2012 AL 31.03.2012
Valor libro de terrenos vendidos	7.450	-
Costo Proyectos	3.650	305
Costo de Arriendos	7.957	3.383
Contribuciones	21.700	20.490
Conservadores Bs raíces	557	752
Tasaciones	414	1.596
Depreciación	4.699	-
Adm. Arriendos	904	-
Fajas Vías	5.342	-
Catastros	1.717	2.239
Total Costo de ventas	54.390	28.765

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

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

22. GASTOS DE ADMINISTRACION Y BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle es el siguiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Marzo de 2012:

	ACUMULADO	
	M\$	M\$
Gastos de Administración	01.01.2013 AL 31.03.2013	01.01.2012 AL 31.03.2012
Gastos en Personal	69.741	54.660
Consumos Básicos	2.534	2.299
Gastos de oficina	10.323	11.242
Patentes	19.075	19.265
Honorarios y asesorías	12.169	10.821
Otros	8.797	9.720
Total Gastos Administración	122.640	108.007

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

	31.03.2013	31.12.2012
Gerentes	1	1
Profesionales y técnicos	6	8
Trabajadores y otros	19	20
Totales	26	29

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 2013 y 31 de Diciembre de 2012 es el siguiente:

	31.03.2013	31.03.2012
	M\$	M\$
Salarios	9.537	9.126
Total remuneraciones recibidas	9.537	9.126

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

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

23. GASTOS FUERA DE LA EXPLOTACION

El detalle es el siguiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Marzo de 2012:

	ACUMULADO	
	M\$	M\$
Otras ganancias (pérdidas)	01.01.2013 AL 31.03.2013	01.01.2012 AL 31.03.2012
Reajuste Financiero	42	-
Otros Gastos Fuera de la explotación	128	62
Total Otras ganancias (pérdidas)	170	62

24. INGRESOS FINANCIEROS

El detalle es el siguiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Marzo de 2012:

	ACUMULADO	
	M\$	M\$
Otras ganancias (pérdidas)	01.01.2013 AL 31.03.2013	01.01.2012 AL 31.03.2012
Interés. Cta. Mercantil EFE (*)	104.056	111.767
Otros Ingresos	4	10.105
Total Otras ganancias (pérdidas)	104.060	121.872

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

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

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. ADMINISTRACION 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.

Al 31 de marzo 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.

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. Durante el año 2012, se firmaron 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 2013.

28. SANCIONES

Durante el período terminado el 31 de Marzo de 2013 la Superintendencia de Valores y Seguros no ha aplicado sanciones a la Sociedad ni a sus Directores y Ejecutivos.

Al 31 de Marzo de 2013, no existen sanciones de otras autoridades administrativas.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012

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

29. CONTINGENCIAS

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

30. HECHOS POSTERIORES

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.