



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

*Santiago, Chile*

*ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS*

*Por el período de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 (No auditados) y el año terminado al 31 de diciembre de 2018*



**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIOS**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))**

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y el año terminado al 31 de diciembre de 2018

***Contenido:***

<i>Estados de Situación Financiera.....</i>	<b>3</b>
<i>Estados de Resultados Integrales por Función .....</i>	<b>5</b>
<i>Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.....</i>	<b>6</b>
<i>Estados de Flujos de Efectivo Método Directo.....</i>	<b>7</b>
<i>Notas a los Estados Financieros.....</i>	<b>8</b>

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

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIOS**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>Al 30 de septiembre 2019 M\$</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2018 M\$</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	<b>5</b>	11.266	35.081
Otros activos financieros		1.394	1.394
Otros activos no financieros	<b>6</b>	25.245	11.506
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	<b>7</b>	167.453	168.843
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	<b>8</b>	32.618	31.667
Activos por impuestos	<b>9</b>	26.343	77.511
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>264.319</b>	<b>326.002</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros activos no financieros	<b>10</b>	22.767	22.767
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	<b>8</b>	14.049.276	13.772.295
Activos intangibles	<b>11</b>	1.134	1.361
Muebles y equipos, neto	<b>12</b>	138.286	138.787
Propiedades de inversión	<b>13</b>	15.557.256	15.566.627
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>29.768.719</b>	<b>29.501.837</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>30.033.038</b>	<b>29.827.839</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIOS**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))**

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>Nota</b>	<b>Al 30 de septiembre 2019 M\$</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2018 M\$</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	<b>14</b>	177.958	221.846
Pasivos por impuestos corrientes	<b>15</b>	156.847	208.973
Provisiones por beneficios a los empleados	<b>16</b>	20.900	26.321
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>355.705</b>	<b>457.140</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Pasivos por impuestos diferidos	<b>17</b>	1.692.895	1.730.931
Otros pasivos no financieros	<b>18</b>	13.889	93.413
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>1.706.784</b>	<b>1.824.344</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>2.062.489</b>	<b>2.281.484</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital emitido	<b>19</b>	15.810.597	15.810.597
Ganancias acumuladas		11.781.595	11.357.401
Otras Reservas	<b>19</b>	378.357	378.357
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>27.970.549</b>	<b>27.546.355</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>30.033.038</b>	<b>29.827.839</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION INTERMEDIOS**  
**Por el período de seis meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (no auditados)**  
**(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))**

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION	NOTA	M\$	M\$	M\$	M\$
		01.01.2019 AL 30.09.2019 M\$	01.01.2018 AL 30.09.2018 M\$	01.07.2019 AL 30.07.2019 M\$	01.07.2017 AL 30.09.2017 M\$
		(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Ingresos ordinarios	20	986.373	907.410	356.400	312.776
Costo de ventas	21	(162.323)	(187.738)	(52.181)	(49.366)
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>824.050</b>	<b>719.672</b>	<b>304.219</b>	<b>263.410</b>
Gastos de administración	22	(504.473)	(547.673)	(157.015)	(208.134)
Otras pérdidas	23	(903)	(43)	(432)	(32)
Ingresos Financieros	24	298.751	293.000	86.304	100.880
<b>GANANCIA ANTES DE IMPUESTO</b>		<b>617.425</b>	<b>464.956</b>	<b>233.076</b>	<b>156.124</b>
Impuesto a las Ganancias	17	(168.963)	(173.264)	(22.031)	(72.000)
<b>GANANCIA</b>		<b>448.462</b>	<b>291.692</b>	<b>211.045</b>	<b>84.124</b>
otro resultado Integral					
Ganancia integral atribuibles a los propietarios de la controladora		448.462	291.692	211.045	84.124
<b>GANANCIA INTEGRAL TOTAL</b>		<b>448.462</b>	<b>291.692</b>	<b>211.045</b>	<b>84.124</b>

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

**Por el período de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (no auditados)**

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Capital Pagado	Otros resultados integrales	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Patrimonio Neto Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual al 1 de enero de 2019	15.810.597	-	378.357	11.357.401	27.546.355
<b>Cambios en patrimonio</b>					
Ganancia del periodo	-		-	448.462	448.462
Resultado integral		(24.268)			(24.268)
<b>Total de Cambios en patrimonio</b>	-	(24.268)	-	448.462	424.194
<b>Saldo final período actual 30 de septiembre de 2019</b>	15.810.597	(24.268)	378.357	11.805.863	27.970.549

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Capital Pagado	Otros resultados integrales	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Patrimonio Neto Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual al 1 de enero de 2018	15.810.597	-	378.357	11.041.550	27.230.504
<b>Cambios en patrimonio</b>					-
Ajuste por cambio de Tasa Impto.	-	-	-	-	-
Ganancia del periodo	-	-	-	291.692	291.692
<b>Total de Cambios en patrimonio</b>	-	-	-	291.692	291.692
<b>Saldo final período anterior al 30 de septiembre de 2018</b>	15.810.597	-	378.357	11.333.242	27.522.196

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO INTERMEDIOS**  
**Por el período de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (no auditados)**  
**(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))**

Estados de flujo de efectivo	Nota N°	30.09.2019 M\$	30.09.2018 M\$
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		986.373	957.228
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(504.473)	(411.442)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(324.154)	(323.969)
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en)operaciones		<u>157.746</u>	<u>221.817</u>
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de operación		(97.075)	(135.943)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		<u>60.671</u>	<u>85.874</u>
Préstamos a entidades relacionadas		(160.733)	(226.550)
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión		(2.032)	(26.310)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		<u>(162.765)</u>	<u>(252.860)</u>
Préstamos de entidades relacionadas		78.279	152.008
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		<u>78.279</u>	<u>152.008</u>
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo		(23.815)	(14.978)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio		35.081	28.709
Efectivo y equivalentes al efectivo		<u>11.266</u>	<u>13.731</u>

# INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

## Notas a los Estados Financieros Intermedios Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018 (Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

### INDICE

1.	INFORMACION GENERAL.....	10
2.	BASES DE PREPARACION DE ESTADOS FINANCIEROS .....	11
3.	PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.....	13
3.1	Muebles y Equipos.....	13
3.2	Propiedades de Inversión .....	13
3.3	Deterioro del valor de los activos financieros y no financieros.....	14
3.4	Instrumentos Financieros.....	15
3.5	Inventarios.....	19
3.6	Impuesto a las ganancias .....	19
3.7	Beneficios a los empleados .....	20
3.8	Provisiones.....	20
3.9	Ingresos.....	21
3.10	Política para determinación de la utilidad líquida distribuible.....	22
4.	NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES.....	23
5.	EFFECTIVO Y EFFECTIVO EQUIVALENTE .....	27
6.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES.....	27
7.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	28
8.	CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A EMPRESAS RELACIONADAS .....	30
9.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES .....	32
10.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES.....	32
11.	INTANGIBLE.....	32
12.	MUEBLES Y EQUIPOS .....	33
13.	PROPIEDADES DE INVERSION .....	34

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financiero Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR .....	35
15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.....	35
16. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS .....	35
17. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS .....	36
18. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES.....	37
19. PATRIMONIO NETO .....	37
20. INGRESOS ORDINARIOS .....	38
21. COSTO DE VENTAS.....	38
22. GASTOS DE ADMINISTRACION .....	39
23. OTRAS PÉRDIDAS .....	40
24. INGRESOS FINANCIEROS .....	40
25. MEDIO AMBIENTE.....	40
26. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO .....	41
27. SANCIONES .....	41
28. CONTINGENCIAS .....	42
29. HECHOS POSTERIORES .....	42

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(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, se encuentra inscrita en el Registro de Valores que mantiene la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) bajo el número 575.

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.

Inmobiliaria Nueva Vía S.A., 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 administración y maximización de los arriendos de inmuebles de su matriz, como los de su propiedad. Durante el año 2015, se firmó un nuevo contrato de catastro y protección de activos por 3 años, que incluye recorrer todos los inmuebles y fajas vía, como también proteger los activos a través de un Sistema de Información Geográfico, desarrollado por la Inmobiliaria.

Los presentes estados financieros intermedios han sido preparados para mostrar la situación financiera individual de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. sin embargo, dada la integración operativa y comercial existente con su matriz, estos estados financieros deben ser leídos en conjunto con los estados financieros intermedios consolidados de Empresa de los Ferrocarriles del Estado.

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

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

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

### **2.1 Período contable**

Los estados financieros, cubren los siguientes ejercicios: Estado de Situación Financiera terminados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018; Estado de Resultados Integrales por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 y los correspondientes Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018.

### **2.2 Base de preparación**

#### **a) Declaración de cumplimiento**

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Nueva Vía S.A., han sido preparados de acuerdo con las normas e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), las cuales comprenden la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB), con excepción de la aplicación NIC 36 para determinación del deterioro de activos del rubro Propiedades Plantas y Equipos. En sustitución a dicha norma, la Comisión para el Mercado Financiero, mediante oficio ordinario N°4887 de fecha 16 de febrero de 2011, autorizó a EFE y Filiales para aplicar excepcionalmente la Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público (NICSP) N°21.

Los presentes estados financieros han sido aprobados en sesión de Directorio realizada el 20 de noviembre de 2019.

#### **b) Bases de medición**

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

En la preparación de los estados financieros 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 se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que opera la entidad (moneda funcional). La moneda funcional y de presentación de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. es el peso chileno, toda la información es presentada en miles de pesos (M\$), excepto cuando se indique de otra manera.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

**d) Base de conversión**

Al cierre del ejercicio los activos y pasivos mantenidos en dólares estadounidenses (USD) y unidades de fomento (UF) han sido convertidos a pesos chilenos, considerando los tipos de cambio observados a la fecha de cierre del periodo, de acuerdo a lo siguiente:

<b>Fecha</b>	<b>USD</b>	<b>UF</b>
31 de diciembre de 2018	694.77	27.565,79
30 de septiembre de 2019	728.21	28.048,53
30 de septiembre de 2018	660,42	27.357,45

**e) 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.

En el caso que existiesen obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Empresa, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, estos se clasifican como pasivos no corrientes.

**f) 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.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

### **3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.**

#### **3.1 Muebles y equipos**

La Sociedad sólo mantiene muebles y equipos que dan soporte a la administración del negocio, para los cuales aplica el modelo de costo en la valorización. Para ello, con posterioridad de su reconocimiento inicial, los componentes se contabilizan por su costo menos la depreciación acumulada.

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

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

	<b>Explicación de la tasa</b>	<b>Años Mínimo</b>	<b>Años Máximo</b>
Muebles y equipos	Vida	1	6

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

La Sociedad al 30 de septiembre de 2019, no ha entregado 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.

En el año de transición a las NIIF (año 2009), la empresa revalorizó sus propiedades de Inversión, considerando este monto como costo atribuido, haciendo uso de la exención según lo establecido en NIIF 1 “Adopción por Primera Vez”. Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión se reconoce en resultado.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

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

	<b>Explicación de la tasa</b>	<b>Mínima años</b>	<b>Máxima años</b>
Edificios y Construcciones	Vida	10	36

### **3.3 Deterioro del valor de los activos financieros y no financieros.**

#### **a) Activos Financieros**

La Sociedad clasifica sus activos financieros de acuerdo a NIIF 9, en las siguientes categorías de valorización: a costo amortizado, a valor razonable con cambios en resultados, valor razonable en otro resultado integral (patrimonio). La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- Activos financieros a costo amortizado

Un activo financiero deberá medirse a costo amortizado, si se cumplen las dos condiciones siguientes:

(a) El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivos contractuales y

(b) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

De acuerdo a NIIF 7 Revelaciones Instrumentos Financieros, consideramos que los valores libros de los activos, valorizados al costo amortizado, son una aproximación razonable al valor justo, por lo cual, tal como se indica en NIIF 7, no es necesario efectuar revelaciones relativas al valor justo para cada uno de ellos.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral

Un activo financiero deberá medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral, si se cumplen las dos condiciones siguientes:

(a) El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y

(b) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Un activo financiero deberá medirse a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Cuando un instrumento financiero derivado no es designado para una relación que califique de cobertura, todos los cambios en el valor razonable son reconocidos inmediatamente en resultado.

**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.

**3.4 Instrumentos financieros**

**a) Activos financieros no derivados**

En el reconocimiento inicial, Inmobiliaria Nueva Vía S.A., valoriza sus activos financieros a valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible y los clasifica en las siguientes categorías:

a) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible, y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva, menos la provisión por pérdida por deterioro de valor. La provisión se establece por pérdidas esperadas durante el tiempo de vida del activo, en cada fecha de balance, aplicando el enfoque simplificado para las cuentas por cobrar comerciales.

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:

b) 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.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

c) Préstamos y cuentas por cobrar empresa relacionada

Las cuentas por cobrar a Empresa de los Ferrocarriles del Estado están clasificadas como corriente y no corriente, las cuentas por cobrar no corrientes se han generado en periodos anteriores, originados principalmente por la administración de los bienes raíces que tenía la Sociedad con Empresa de los Ferrocarriles del Estado, de acuerdo al contrato de administración extinguido en febrero 2009.

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

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

La composición y clasificación de los activos financieros, al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

<b>30 de septiembre de 2019 ( No auditado)</b>	<b>Costo Amortizado</b>	<b>Valor razonable con cambio en resultado</b>	<b>Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	167.453	-	167.453
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	14.049.276	-	14.049.276
Efectivo y equivalentes al efectivo	-	11.266	11.266
<b>Total activos financieros</b>	<b>14.216.729</b>	<b>11.266</b>	<b>14.227.995</b>

<b>31 de diciembre de 2018</b>	<b>Costo Amortizado</b>	<b>Valor razonable con cambio en resultado</b>	<b>Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	168.843	-	168.843
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	13.772.295	-	13.772.295
Efectivo y equivalentes al efectivo	-	35.081	35.081
<b>Total activos financieros</b>	<b>13.941.138</b>	<b>35.081</b>	<b>13.976.219</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

**b) Pasivos financieros no derivados**

Los otros pasivos financieros no derivados se componen de cuentas por pagar Empresas relacionadas y cuentas comerciales por pagar.

Los otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valorizan inicialmente por el monto de efectivo recibido, netos de los costos de transacción. Los otros pasivos financieros son posteriormente valorizados al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, reconociendo los gastos por intereses sobre la base de la rentabilidad efectiva.

El método de tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero y de la imputación de los ingresos y/o gastos financieros durante todo el período correspondiente. La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros de efectivo estimados por cobrar o pagar (incluyendo todos los costos sobre puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios o descuentos), durante la vida esperada del instrumento financiero. Todos los pasivos bancarios y obligaciones financieras de la Sociedad de largo plazo, se encuentran registrados bajo éste método.

A efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 en función del grado en que se observan las entradas a las mediciones del valor razonable y la importancia de los datos para la medición del valor razonable en su totalidad, que se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.
- Nivel 2 son entradas que no sean los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente, y
- Nivel 3 son datos no observables en mercado para el activo o pasivo, sino mediante técnicas de valoración.

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.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

La composición y clasificación de los pasivos financieros, al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

<b>31 de septiembre de 2019 ( No auditado)</b>	<b>Costo Amortizado  M\$</b>	<b>Valor razonable con cambio en resultado M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	28.098	-	28.098
<b>Total activos financieros</b>	<b>28.098</b>	<b>-</b>	<b>28.098</b>

<b>31 de diciembre de 2018</b>	<b>Costo Amortizado  M\$</b>	<b>Valor razonable con cambio en resultado M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	221.846	-	221.846
<b>Total activos financieros</b>	<b>221.846</b>	<b>-</b>	<b>221.846</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

### **3.5 Inventarios**

Los inventarios corresponden a terrenos que se esperan sean vendidos en el curso normal de la operación, dentro de los próximos doce meses. El costo de los inventarios incluye todos los costos de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actual. Inmobiliaria Nueva Vía S.A., mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor razonable menos costo de venta. Cualquier ajuste de esta medición es reconocido dentro de los estados de resultados integrales.

### **3.6 Impuesto a las ganancias**

El resultado por impuesto a las ganancias del período resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del período, una vez aplicadas las deducciones que tributariamente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos tributarios, tanto por pérdidas tributarias como por deducciones. El impuesto a las ganancias se determina sobre base devengada, de conformidad a las disposiciones tributarias vigentes.

El 29 de septiembre de 2014, fue promulgada la Ley de Reforma Tributaria, la cual entre otros aspectos, define el régimen tributario por defecto que le aplica a la Sociedad, la tasa de impuesto de primera categoría que por defecto se aplicarán en forma gradual a las empresas entre 2014 y 2018 y permite que las sociedades puedan además optar por uno de los dos regímenes tributarios establecidos como “Atribuido” o “Parcialmente Integrado”, quedando afectos a diferentes tasas de impuestos a partir del año 2017.

El régimen Atribuido aplica a los empresarios individuales, empresas individuales de responsabilidad limitada, comunidades y sociedades de personas cuando éstas últimas estén formadas exclusivamente por personas naturales domiciliadas y residentes en Chile; y el régimen Parcialmente Integrado, aplica al resto de los contribuyentes, tales como sociedades anónimas abiertas y cerradas, sociedad por acciones o sociedades de personas cuyos socios no sean exclusivamente personas naturales domiciliadas o residentes en Chile. El régimen tributario que por defecto la Sociedad estará sujeta a partir del 1 de enero de 2017 es el “Parcialmente integrado”.

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.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

El impuesto diferido se mide empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen usando tasas fiscales que por defecto les aplican a la fecha de balance, tal como se indica a continuación:

<b>Año</b>	<b>Semi Integrado</b>
2015	22,5%
2016	24,0%
2017	25,5%
2018	27,0%

El 14 de julio de 2016, fue promulgada la Circular 49 del SII, la cual entre otros aspectos define el régimen tributario que por defecto le aplica a las empresas que no tienen dueños que deban tributar con impuestos finales (Global complementario), es decir, al régimen de Tributación General.

### **3.7 Beneficios a los empleados**

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

### **3.8 Provisiones**

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

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

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

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

### **3.9 Ingresos**

La Sociedad reconoce ingresos de las siguientes fuentes principales:

- Venta de inmuebles
- Arrendamientos de inmuebles
- Atraviesos y paralelismo
- Administración de arriendos
- Contrato de catastro

#### **a) Los ingresos por venta de inmuebles**

Los ingresos provenientes de la venta de bienes son reconocidos al valor razonable de la transacción cobrada o por cobrar, neta de devoluciones o provisiones. Los ingresos son reconocidos cuando se satisface la obligación de desempeño derivados de la propiedad son transferidos al comprador, es probable que se reciban beneficios económicos asociados con la transacción, los costos asociados y las posibles devoluciones de bienes pueden ser estimados con fiabilidad y la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos.

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 de inmuebles**

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 sobre base devengada linealmente en la cuenta de ingresos propios en el estado de resultados durante la vigencia del arriendo.

#### **c) Atraviesos y paralelismo**

Los ingresos de atravesos y paralelismo son reconocidos mensualmente sobre la base devengada.

#### **d) Administración de arriendos**

EFE encomendó a Nueva Vía la prestación de servicios de gestión y administración de arriendos de propiedades de EFE.

Estos ingresos por administración de arriendos son reconocidos en la medida que se cumplen con las obligaciones de desempeño establecidas en el contrato de prestación de servicio.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

**e) Contrato de catastro**

EFE encomendó a Nueva Vía mantener actualizado un catastro tanto físico como digital de los inmuebles entregados en arriendos y de aquellos que en el futuro suscriba EFE.

Estos ingresos por contrato de catastro son reconocidos en la medida que se cumplen con las obligaciones de desempeño establecidas en el contrato de servicio.

**f) Ingresos y costos financieros**

Los ingresos financieros de la Sociedad constan de una cuenta corriente mercantil, la cual genera intereses a una tasa de TAB a 90 días más un spread de 1,5% anual, intereses que son contabilizados como otros ingresos financieros.

**3.10 Política para determinación de la utilidad líquida distribuible**

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. ha informado a la Comisión para el Mercado Financiero 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 Comisión para el Mercado Financiero 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 intermedios bajo NIIF.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

**4. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES**

- a) Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 01 de enero de 2018:

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
<b>Enmiendas a NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo disponible durante tres años después de esa fecha.
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
<b>Nuevas Interpretaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
CINIIF 22, <i>Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.

**Impacto de la aplicación de NIIF 9 Instrumentos Financieros**

La NIIF 9 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, deterioro de activos financieros, y contabilidad de cobertura general. Los detalles de estos nuevos requerimientos, así como también el impacto en los Estados Financieros de la Sociedad se describen más adelante. La Sociedad ha aplicado NIIF 9 a contar del 1 de enero de 2018 y ha optado por no re-expresar información comparativa de períodos anteriores con respecto a los requerimientos de clasificación y medición (incluyendo deterioro). La información presentada para el año 2017 no refleja los requerimientos de NIIF 9, sino que aquellos establecidos en NIC 39.

**Clasificación y medición de activos financieros**

La fecha de aplicación inicial en la cual la Sociedad ha evaluado sus actuales activos financieros y pasivos financieros en términos de los requerimientos de NIIF 9 es el 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la Sociedad ha aplicado los requerimientos de NIIF 9 a instrumentos que no han sido dados de baja al 1 de enero de 2018 y no han aplicado los requerimientos a instrumentos que ya fueron dados de baja al 1 de enero de 2018. Los importes comparativos en relación con instrumentos que no han sido dados de baja al 1 de enero de 2018, no han sido re-expresados.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

Todos los activos financieros que están dentro del alcance de NIIF 9 son requeridos a ser posteriormente medidos a costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente son generalmente medidos a costo amortizado al cierre de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es logrado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros, y que tienen términos contractuales que dan origen en fechas especificadas a flujos de efectivo que son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente, son generalmente medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. Todos los otros instrumentos de deuda e instrumentos de patrimonio son medidos a su valor razonable al cierre de los períodos contables posteriores.

Con respecto a la medición de pasivos financieros designados para ser medidos a valor razonable con cambios en resultados, NIIF 9 requiere que el importe del cambio en el valor razonable de un pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presenta en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de tales cambios en otros resultados integrales crearía o ampliaría un desbalance contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son clasificados posteriormente a resultados. Bajo NIC 39, el importe total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado para ser medido a valor razonable con efecto en resultados se presenta como pérdida o ganancia.

La Administración de la Sociedad, revisó y evaluó los activos financieros al 1 de enero de 2018 y estimó que la exposición de riesgo de crédito es baja, debido a que las políticas de la Administración mantienen un riesgo acotado y sus flujos de efectivo son adecuados a los compromisos, producto que la cobranza a los clientes es estrictamente al contado, y las inversiones en activos distintos a la cuenta por cobrar de clientes son de bajo riesgo.

Los activos financieros clasificados como ‘mantenidos al vencimiento’ y ‘préstamos y cuentas por cobrar’ bajo NIC 39 que eran medidos a costo amortizado, continúan siendo medidos a costo amortizado bajo NIIF 9 dado que ellos son mantenidos dentro de un modelo de negocio para cobrar los flujos de efectivo contractuales, y estos flujos de efectivo contractuales consisten solamente de pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente.

Ninguno de los cambios en clasificación de los activos financieros ha tenido un impacto en la posición financiera, resultados, otros resultados integrales o en resultados integrales de la Sociedad.

### **Clasificación y medición de pasivos financieros**

Un cambio significativo introducido por NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros se relaciona con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financieros designado a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL) atribuible a cambios en riesgo crediticio del emisor.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

Específicamente, NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo sean presentados en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría una asimetría contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a resultados, en su lugar son transferidos a resultados retenidos cuando el pasivo financiero es dado de baja. Previamente, bajo NIC 39, el importe total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL) era presentado en resultados.

La aplicación de NIIF 9 no ha tenido un impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Sociedad.

### **Deterioro**

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdidas crediticias esperadas, en contraposición con el modelo de pérdidas crediticias incurridas bajo NIC 39. El modelo de pérdidas crediticias esperadas exige que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias.

La NIIF 9 también establece un enfoque simplificado para medir la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a la PCE durante el tiempo de vida del activo para cuentas comerciales por cobrar, activos de contratos y cuentas por cobrar por arrendamiento bajo ciertas circunstancias.

Al 1 de enero de 2018, la Administración de la Sociedad revisó y evaluó por deterioro los activos financieros, importes adeudados de clientes de la Sociedad usando información razonable y sustentable que estaba disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en conformidad con NIIF 9 para determinar el riesgo crediticio de los activos financieros respectivos en la fecha en que fueron inicialmente reconocidos, y lo comparó con el riesgo crediticio al 1 de enero de 2018. Concluyendo que la aplicación de NIIF 9 no ha tenido un impacto significativo.

**Impacto de la aplicación de NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes.**

En el periodo actual, la Sociedad ha aplicado NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes. NIIF 15 introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos. Se han agregado guías mucho más prescriptivas en NIIF 15 para tratar con escenarios específicos.

NIIF 15 utiliza los términos ‘activo del contrato’ y ‘pasivo del contrato’ para describir lo que podría comúnmente ser conocido como ‘ingresos devengados’ e ‘ingresos diferidos’, sin embargo, la Norma no prohíbe a una entidad a usar descripciones alternativas en el Estado de Situación Financiera. La Sociedad ha adoptado la terminología utilizadas en NIIF 15 para describir esos saldos de balance.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

Las políticas contables de la Sociedad para sus flujos de ingresos se revelan en detalle en Nota 3.9. Aparte de proporcionar revelaciones más extensas sobre las transacciones de ingresos de la Sociedad, la aplicación de NIIF 15 no ha tenido un impacto en la situación financiera o en el desempeño financiero de la Sociedad.

- b) Normas, Enmiendas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

La aplicación de las enmiendas y nuevas interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los montos aportados en estos Estados Financieros Intermedios, sin embargo, podría afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aun no es obligatoria.

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
<b>Enmiendas a NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
<b>Nuevas Interpretaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

La administración está evaluando el impacto de la aplicación de NIIF 16 y CINIIF 23, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que estas normas tendrán hasta que la Administración realice una revisión detallada. En opinión de la Administración, no se espera que la aplicación futura de otras normas y enmiendas e interpretaciones tengan un efecto significativo en los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

**5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO**

La composición de este rubro al 30 de septiembre 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

<b>Conceptos</b>	<b>30.09.2019</b> <b>M\$</b> <b>(no auditado)</b>	<b>31.12.2018</b> <b>M\$</b>
Banco de Chile	6.892	30.606
Fondos Fijos	4.374	4.475
<b>Total</b>	<b>11.266</b>	<b>35.081</b>

El efectivo y equivalente al efectivo no tiene restricciones de disponibilidad.

**6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES**

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

<b>Conceptos</b>	<b>30.09.2019</b> <b>M\$</b> <b>(no auditado)</b>	<b>31.12.2018</b> <b>M\$</b>
Seguros anticipados	291	291
Garantías en efectivo	876	876
Gastos pagados por anticipado	22.894	9.714
Otros	1.184	625
<b>Total</b>	<b>25.245</b>	<b>11.506</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**

**(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 30 de septiembre 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

CUENTA	30.09.2019 (No auditado)			31.12.2018		
	MS	MS	MS	MS	MS	MS
	Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto	Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto
Deudores por Arriendos (a)	218.672	(74.268)	144.404	195.794	(50.000)	145.794
Deudores por Vta de Terrenos (b)	22.319	-	22.319	22.319	-	22.319
Otros	730	-	730	730	-	730
<b>TOTAL</b>	<b>241.721</b>	<b>(74.268)</b>	<b>167.453</b>	<b>218.843</b>	<b>(50.000)</b>	<b>168.843</b>

- a) El detalle de las partidas que componen los saldos deudores por arriendos al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

Detalle	Rut.	30.09.2019 MS	31.12.2018 MS
Sub-Secretaría Reg.Min de Salud	61.601.000-1	-	19.847
Wom S.A	78.921.690-8	-	15.728
Claro Chile S.A.	96.799.250-1	-	15.415
Su-Bus Chile S.A.	99.554.700-7	21.579	12.818
Almallena Estructuras Spa	76.341.226-1	-	4.986
Club Dptvo. Hockey Patin Usach	65.122.430-6	2.266	3.134
Genaro Falcón Pérez	8.766.290-1	4.977	4.977
Ángel F. del Barrio Noguera	6.020.437-3	12.820	3.702
Pedro Ferreira Román	4.025.311-4	3.445	-
Transportes Cometa S.A.	95.896.000-1	44.252	-
Carlos H. Fuentes Fuentes	15.159.923-0	2.895	2.895
José Becerra Miranda	9.091.772-2	1.764	1.764
Marcos Salazar Albarrán	10.266.734-4	1.719	1.717
Luis A. Riquelme Olivera	10.679.210-0	1.238	1.238
Pamela Andrea Villalobos	14.586.728-2	-	206
Otros		121.717	107.367
Deterioro de valor		(74.268)	(50.000)
<b>Total deudores por arriendos</b>		<b>144.404</b>	<b>145.794</b>

El riesgo crediticio se encuentra dentro del promedio de la industria.

La cartera vencida se encuentra totalmente cubierta por el deterioro de valor.

Para el deterioro de deudores se ha establecido una provisión suficiente.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**

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

- b) Este saldo de terrenos corresponde a expropiación de SERVIU Metropolitano por recuperar.
- c) El detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar al 30 de septiembre 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

<b>Deudores al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>1 A 90 días M\$</b>	<b>91 A 180 días M\$</b>	<b>181 A 365 días M\$</b>	<b>&gt;365 días M\$</b>	<b>Total general M\$</b>
Su-Bus Chile S.A.	21.579	-	-	-	21.579
Club Dptvo. Hockey Patin Usach	2.266	-	-	-	2.266
Genaro Falcón Pérez	4.977	-	-	-	4.977
Ángel F. del Barrio Noguera	12.820	-	-	-	12.820
Pedro Ferreira Román	3.445	-	-	-	3.445
Transportes Cometa S.A.	44.252	-	-	-	44.252
Carlos H. Fuentes Fuentes	2.895	-	-	-	2.895
José Becerra Miranda	1.764	-	-	-	1.764
Marcos Salazar Albarrán	1.719	-	-	-	1.719
Luis A. Riquelme Olivera	1.238	-	-	-	1.238
Otros	39.355	10.738	11.703	59.921	121.717
<b>Total general</b>	<b>136.310</b>	<b>10.738</b>	<b>11.703</b>	<b>59.921</b>	<b>218.672</b>
Estimación pérdidas por deterioro	(201)	(5.369)	(8.777)	(59.921)	(74.268)
<b>Total</b>	<b>136.109</b>	<b>5.369</b>	<b>2.926</b>	<b>-</b>	<b>144.404</b>

<b>Diciembre de 2018 Concepto</b>	<b>1 A 90 días M\$</b>	<b>91 A 180 días M\$</b>	<b>181 A 365 días M\$</b>	<b>&gt;365 días M\$</b>	<b>Total general M\$</b>
Sub-Secretaria Reg.Min de Salud	19.847	-	-	-	19.847
Wom S.A	15.728	-	-	-	15.728
Claro Chile S.A.	15.415	-	-	-	15.415
Su-Bus Chile S.A.	12.818	-	-	-	12.818
Almallena Estructuras Spa	4.986	-	-	-	4.986
Club Dptvo. Hockey Patin Usach	3.134	-	-	-	3.134
Genaro Falcón Pérez	4.977	-	-	-	4.977
Ángel F. del Barrio Noguera	3.702	-	-	-	3.702
Carlos H. Fuentes Fuentes	2.895	-	-	-	2.895
José Becerra Miranda	1.764	-	-	-	1.764
Marcos Salazar Albarrán	1.717	-	-	-	1.717
Luis A. Riquelme Olivera	1.238	-	-	-	1.238
Pamela Andrea Villalobos	206	-	-	-	206
Otros	56.865	1.669	6.041	42.792	107.367
<b>Total general</b>	<b>145.292</b>	<b>5.354</b>	<b>6.041</b>	<b>42.792</b>	<b>195.794</b>
<b>Estimación pérdidas por deterioro</b>	<b>-</b>	<b>(2.677)</b>	<b>(4.531)</b>	<b>(42.792)</b>	<b>(50.000)</b>
<b>Total</b>	<b>145.292</b>	<b>2.677</b>	<b>1.510</b>	<b>-</b>	<b>145.794</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

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

Las cuentas por cobrar con Empresa de los Ferrocarriles del Estado corresponden mayormente a remesas entregadas, comisión por administración de inmuebles de Ferrocarriles todo registrado en pesos no reajustables. Esto hasta el año 2009, a partir del año 2010 se implementó una cuenta corriente mercantil que al momento de estos estados financieros se encuentra vigente, a la cual se le aplica una tasa TAB de 90 días más un diferencial de 1,5% anual 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 corto y largo plazo entre la Sociedad y las empresas relacionadas son las siguientes:

Rut.	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto	Monto
				30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
<b>Por cobrar corto plazo</b>					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Deudores contrato	32.618	31.667
<b>Total por cobrar corto plazo</b>				<b>32.618</b>	<b>31.667</b>
<b>Por cobrar Largo Plazo</b>					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuentas por cobrar (1)	14.049.276	13.772.295
<b>Total por cobrar largo plazo</b>				<b>14.049.276</b>	<b>13.772.295</b>

(\*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

(1) Al 30 de septiembre de 2019 existen M\$ 8.598.780 que corresponden a una cuenta corriente mercantil entre EFE e INVIA y M\$ 5.450.496 correspondientes a otras cuentas por cobrar principalmente intereses cuenta corriente.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

b) Las transacciones al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (no auditados) con empresas relacionadas son las siguientes:

Rut	Sociedad	Descripción de la transacción	Del 01.01.2019 al 30.09.2019		Del 01.01.2018 al 30.09.2018	
			Monto	Efecto en resultado	Monto	Efecto en resultado
			M\$	M\$	M\$	M\$
61.216.000-7	EFE (*)	Remesas cta. cte.	(78.279)	-	(152.150)	-
61.216.000-7	EFE (*)	Intereses cta. mercantil	298.217	298.217	292.636	292.636
61.216.000-7	EFE (*)	Servicios Prestados	66.282	66.282	169.735	169.735
61.216.000-7	EFE (*)	Pagos de EFE Servicios Recibidos	(8.288)	(8.288)	(16.401)	(16.401)
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)				
<b>Totales</b>			<b>277.933</b>	<b>356.211</b>	<b>293.820</b>	<b>445.970</b>

(\*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

c) Remuneración del Directorio  
El directorio no recibe dietas.

c) Integrantes del Directorio al 30.09.2019

Presidente – Vicepresidente - Directores		Fecha Incorporación
Patricio Pérez Gómez	Presidente	23-ene-19
Cecilia Araya Catalán	Vicepresidenta	25-abr-09
Pedro Pablo Errázuriz	Director	28-jun-18
Pedro Zurita Celpa	Director	27-abr-17
José Acuña Gutiérrez	Director	27-dic-18
<b>Ex Directores</b>		<b>Término</b>
María Isabel Seoane Estévez	Director	28-jun-18
Marisa Kausel Contador	Director	14-ene-19

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

**9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

<b>Conceptos</b>	<b>30.09.2019</b> <b>M\$</b> <b>(No auditado)</b>	<b>31.12.2018</b> <b>M\$</b>
SENCE	1.826	1.826
PPM	24.517	75.685
<b>TOTAL</b>	<b>26.343</b>	<b>77.511</b>

**10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES**

La composición de este rubro 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

<b>Conceptos</b>	<b>30.09.2019</b> <b>M\$</b> <b>(No auditado)</b>	<b>31.12.2018</b> <b>M\$</b>
Garantías por contratos	22.767	22.767
<b>Total</b>	<b>22.767</b>	<b>22.767</b>

**11. INTANGIBLES**

Se refiere a software adquiridos cuyo menor valor está representado por la amortización de los mismos al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018.

La composición de los activos intangibles es la siguiente:

<b>Conceptos</b>	<b>Valor Bruto</b>		<b>Amortización acumulada</b>		<b>Valor neto</b>	
	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Software	30.192	30.192	(29.658)	(28.831)	1.134	1.361
<b>Totales</b>	<b>30.192</b>	<b>30.192</b>	<b>(29.658)</b>	<b>(28.831)</b>	<b>1.134</b>	<b>1.361</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

**12. MUEBLES Y 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 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Equipos	Valor Bruto		Depreciación acumulada		Valor neto	
	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Muebles y Equipos	186.849	184.817	(48.563)	(46.030)	138.286	132.516
<b>Totales</b>	<b>186.849</b>	<b>184.817</b>	<b>(48.563)</b>	<b>(46.030)</b>	<b>138.286</b>	<b>138.787</b>

La Sociedad no ha incurrido en costos de desmantelamiento en los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018.

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

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

Los movimientos al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018 de las partidas que integran el rubro equipos son los siguientes:

		<b>Muebles y Equipos M\$</b>
<b>Saldo inicial al 01.01.2018</b>		<b>113.056</b>
<b>Cambios</b>	<b>Adiciones</b>	33.538
	<b>Gastos por depreciación</b>	(7.807)
	<b>Cambio total</b>	<b>25.731</b>
<b>Saldo Final al 31.12.2018</b>		<b>138.787</b>
		<b>Muebles y Equipos M\$</b>
<b>Saldo inicial al 01.01.2019</b>		<b>138.787</b>
<b>Cambios</b>	<b>Adiciones</b>	2.032
	<b>Gastos por depreciación</b>	(2.533)
	<b>Cambio total</b>	<b>(501)</b>
<b>Saldo Final al 30.09.2019</b>		<b>138.286</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

**13. PROPIEDADES DE INVERSION**

Inmobiliaria Nueva Vía, S.A. ha clasificado en este rubro un grupo de terrenos (168 propiedades de diferentes regiones del país) para las cuales no existe intención de venta en el mediano plazo. Estas propiedades, principalmente terrenos, son mantenidos con el fin de obtener plusvalía y son registrados al costo.

La composición de este rubro al 30 de septiembre (no auditado) de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

COMUNA	RECINTO	30.09.2019	31.12.2018
		M\$	M\$
Estación Central	San Eugenio	8.542.726	8.542.726
San Bernardo	Planta soldadora de Lo Chena	2.061.673	2.062.114
Coquimbo	Coquimbo	348.389	348.480
Freire	Freire	418.564	418.564
Concepción	Concepción	466.192	466.192
San Antonio	San Antonio	39.966	39.966
Padre Hurtado	Padre Hurtado	321.746	321.955
Llanquihue	Llanquihue	380.861	380.861
Collipulli	Collipulli	360.748	360.748
Curicó	Curicó	530.716	530.737
Tomé	Dichato	9.086	9.086
Otros		2.076.589	2.085.198
<b>Total</b>		<b>15.557.256</b>	<b>15.566.627</b>

Las variaciones se deben principalmente a los efectos de la depreciación de los inmuebles.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados 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 30 de septiembre 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

<b>CONCEPTO</b>	<b>30.06.2019</b> <b>M\$</b>	<b>31.12.2018</b> <b>M\$</b>
Cuentas por Pagar Nacionales	169.146	202.227
Impuesto único	543	880
PPM por pagar	273	7.378
IVA neto	7.780	11.277
Retención 2º categoría	216	84
<b>TOTAL</b>	<b>177.958</b>	<b>221.846</b>

**15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

La composición de este rubro Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre 2018:

<b>Concepto</b>	<b>30.09.2019</b> <b>M\$</b>	<b>31.12.2018</b> <b>M\$</b>
Provisión Impuesto a la renta	156.847	208.973
<b>Total</b>	<b>156.847</b>	<b>208.973</b>

**16. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS**

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

<b>CONCEPTO</b>	<b>31.09.2019</b> <b>M\$</b>	<b>31.12.2018</b> <b>M\$</b>
Provisión Bono Gestión	14.187	17.933
Provisión de vacaciones	6.711	8.328
<b>TOTAL</b>	<b>20.898</b>	<b>26.321</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

**17. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

La Sociedad registra impuestos diferidos y la composición de este rubro al 30 de septiembre 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018 es:

Diferencias temporarias	ACTIVO		PASIVO		NETO	
	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$	30.09.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Provisión vacaciones	1.630	2.249	-	-	1.630	2.249
Provisión incobrables	13.500	13.500	-	-	13.500	13.500
Otras Provisiones	3.831	4.858	-	-	3.831	4.858
Provisión tasaciones existencias y propiedades de inversión	-	-	(1.711.856)	(1.751.538)	(1.711.856)	(1.751.538)
<b>Total</b>	<b>18.961</b>	<b>20.607</b>	<b>(1.711.856)</b>	<b>(1.751.538)</b>	<b>(1.692.895)</b>	<b>(1.730.931)</b>

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

Concepto	30.09.2019 M\$ (no auditado)	30.09.2018 M\$ (no auditado)
Impuestos diferidos	(38.037)	(35.709)
Gasto por impuesto corriente	207.000	207.943
<b>Total</b>	<b>168.963</b>	<b>173.264</b>

Conciliación de la tasa impositiva efectiva	Tasa	01.01.2019 30.09.2019 M\$	Tasa	01.01.2018 30.09.2018 M\$
Utilidad del período antes de impuestos		617.425		464.956
Total gasto por impuestos a las ganancias	27,37%	(168.963)	37,26%	(173.264)
Utilidad (Pérdida) del período		448.462		291.692
Origen y revisión de diferencias temporales impositiva local	27%	(166.704)	27%	(125.538)
<b>Totales</b>	<b>0,37%</b>	<b>(2.258)</b>	<b>10,26%</b>	<b>(47.726)</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

**18. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES**

La composición de este rubro al 30 de marzo de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

CONCEPTO	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Garantía Arriendo	29.603	29.603
Mejoras de Activos por arriendos*	15.714	63.810
<b>Total</b>	<b>13.889</b>	<b>93.413</b>

\*Corresponde principalmente a mejoras realizadas por parte del arrendatario en Lote 1 San Eugenio.

**19. PATRIMONIO NETO**

**a) Capital**

Al 30 de septiembre 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018 el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a:

CONCEPTO	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Capital	15.810.597	15.810.597

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

Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) 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 ejercicios 2019 y 2018.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

**d) Otras reservas**

Corresponde a la corrección monetaria del capital pagado generada en 2009, cuyo efecto de acuerdo a Oficio Circular N°456 de la Comisión para el Mercado Financiero, debe registrarse en otras reservas en el patrimonio M\$ 378.357.

**20. INGRESOS ORDINARIOS**

El detalle es el siguiente al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (no auditado):

Clases de ingresos ordinarios	ACUMULADO		ACUMULADO	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	01.01.2019 AL 30.09.2019	01.01.2018 AL 30.09.2018	01.07.2019 AL 30.09.2019	01.07.2018 AL 30.09.2018
Venta de inmuebles propios	-	33.993	-	(1)
Arriendos propios	636.261	529.164	226.684	189.642
Atravesos y Paralelismo	40.500	70.400	18.000	31.036
Administración arriendos	159.799	135.759	61.320	41.372
Contrato Catastro	149.813	138.094	50.396	50.727
<b>Total Ingresos ordinarios</b>	<b>986.373</b>	<b>907.410</b>	<b>356.400</b>	<b>312.776</b>

**21. COSTO DE VENTAS**

El detalle es el siguiente al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (no auditado):

Costo de ventas	ACUMULADO		ACUMULADO	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	01.01.2019 AL 30.09.2019	01.01.2018 AL 30.09.2018	01.07.2019 AL 30.09.2019	01.07.2018 AL 30.09.2018
Valor libro de inmuebles vendidos	-	33.994	-	-
Costo de Arriendos	21.876	22.489	4.745	8.083
Contribuciones	110.837	105.947	36.000	35.000
Tasaciones	5.863	2.819	1.014	-
Administración Arriendos	23.747	22.489	10.422	6.283
<b>Total Costo de ventas</b>	<b>162.323</b>	<b>187.738</b>	<b>52.181</b>	<b>49.366</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

**22. GASTOS DE ADMINISTRACION**

El detalle es el siguiente al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (no auditado):

<i>Gastos de Administración</i>	ACUMULADO		ACUMULADO	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	01.01.2019 AL 30.09.2019	01.01.2018 AL 30.09.2018	01.07.2019 AL 30.09.2019	01.07.2018 AL 30.09.2018
Gastos en Personal	324.154	323.969	104.889	135.273
Consumos Básicos	11.709	17.627	4.384	734
Gastos de oficina	28.552	58.438	7.086	15.998
Patentes	80.414	83.392	28.867	28.254
Honorarios y asesorías	43.302	29.869	7.422	11.858
Otros	16.342	34.378	4.367	16.017
<b>Total Gastos Administración</b>	<b>504.473</b>	<b>547.673</b>	<b>157.015</b>	<b>208.134</b>

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

<b>Dotación del personal</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Gerentes y Ejecutivos principales	-	1
Profesionales y Técnicos	12	10
Otros Trabajadores	10	12
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>23</b>

b) Remuneración de la Alta Dirección

El detalle de las remuneraciones de la alta dirección de la Sociedad por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 es el siguiente

<b>Remuneraciones Alta Dirección</b>	<b>30.09.2019</b> <b>M\$</b> <b>(no auditado)</b>	<b>30.09.2018</b> <b>M\$</b> <b>(no auditado)</b>
Remuneraciones	24.190	38.574
<b>Total</b>	<b>24.190</b>	<b>38.574</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

**23. OTRAS PÉRDIDAS**

El detalle es el siguiente al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (no auditado):

	M\$		M\$	
	01.01.2019 AL 30.09.2019	01.01.2018 AL 30.09.2018	01.07.2019 AL 30.09.2019	01.07.2018 AL 30.09.2018
Otras (pérdidas)				
Reajuste Financiero	(903)	(43)	(432)	(32)
<b>Total Otras (pérdidas)</b>	<b>(903)</b>	<b>(43)</b>	<b>(432)</b>	<b>(32)</b>

**24. INGRESOS FINANCIEROS**

El detalle es el siguiente al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (no auditado):

	ACUMULADO		ACUMULADO	
	M\$ 01.01.2019 AL 30.09.2019	M\$ 01.01.2018 AL 30.09.2018	M\$ 01.07.2019 AL 30.09.2019	M\$ 01.07.2018 AL 30.09.2018
Otras ganancias				
Interés. Cta. Mercantil EFE (*)	298.217	292.636	85.886	100.781
Otros Ingresos	534	364	418	99
<b>Total Otras ganancias</b>	<b>298.751</b>	<b>293.000</b>	<b>86.304</b>	<b>100.880</b>

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

**25. MEDIO AMBIENTE**

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

**26. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO**

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

- La Empresa es intensiva en Inmuebles, posee MM\$ 15.557 en Activos Inmobiliarios, que corresponden a un 51,8% del total de sus Activos, se suman a ellos MM\$ 8.599 en Saldo de Cuenta Corriente Mercantil a favor de Invia, cuyo saldo representa un 28,63 % del total de los Activos. Este último saldo se reajusta a tasa TAB+1,50 de spread.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

- El 95% de los Contratos de Arriendo con terceros son ajustados por IPC cada año, o en Unidades de fomento.
- Los Contratos de Servicios suscritos con EFE son en Unidades de Fomento.

**Riesgo de liquidez o financiamiento**

No existe el riesgo de liquidez en la Empresa, debido a su flujo estable de ingresos recurrentes, que sólo por concepto de contratos de arriendo de inmuebles, alcanzan aproximadamente a los MM\$ 410 semestrales. Por otro lado existen flujos recurrentes provenientes de los contratos de servicios con su Matriz EFE.

**Riesgo de crédito**

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

**27. SANCIONES**

Durante el ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2019 la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), no ha aplicado sanciones a la Sociedad ni a sus Directores y Ejecutivos.

**28. CONTINGENCIAS**

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. al 30 de septiembre de 2019 no tiene litigios que impliquen una contingencia.

**29. HECHOS POSTERIORES**

No existen hechos posteriores surgidos entre el 1 de octubre de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios, que afecten en forma significativa las cifras en ellos contenidas o la interpretación de los estados financieros intermedios a esa fecha.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))**

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

**Cristóbal Montecino**  
**Gerente General**