

Estados Financieros

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2010

CONTENIDO:

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Correspondientes al ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2010

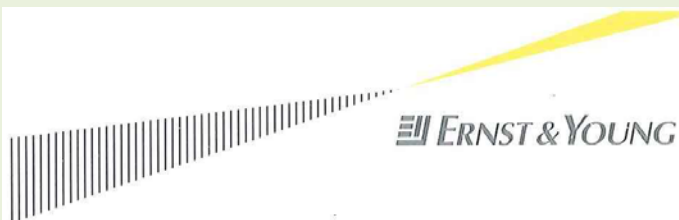
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de Fomento

CONTENIDO:

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



Ernst & Young Chile
Presidente Riesco 5435, piso 4
Las Condes
Santiago
Tel: 56 2 676 1000
Fax: 56 2 676 1010
www.eychile.cl

Informe Auditores Independientes

Señores
Presidente, Directores y Accionistas
Inmobiliaria Nueva Vía S.A.:

1. Hemos efectuado una auditoría al estado de situación financiera de Inmobiliaria Nueva Vía S.A., al 31 de diciembre de 2010 y a los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas), es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Nueva Vía S.A.. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en la auditoría que efectuamos.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los montos e informaciones revelados en los estados financieros. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración de la Compañía, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. al 31 de diciembre de 2010 y los resultados de sus operaciones, y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas contables descritas en Nota 2.1.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

4. Los estados financieros oficiales de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. al 31 de diciembre de 2009, preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron su opinión sin salvedades con fecha 19 de febrero de 2010. Los estados financieros de apertura al 1° de enero de 2009 y de cierre al 31 de diciembre de 2009, que se presentan sólo para efectos comparativos, incluyen todos los ajustes significativos necesarios para presentarlos de acuerdo con normas descritas en Nota 2.1, los cuales fueron determinados por la Administración de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. (ver Nota 3). Nuestra auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2010, incluyó el examen de los referidos ajustes y la aplicación de otros procedimientos de auditoría sobre los saldos de apertura y cierre del 2009, con el alcance que estimamos necesario en las circunstancias. En nuestra opinión, dichos estados financieros de apertura y cierre de 2009, se presentan de manera uniforme, en todos sus aspectos significativos, para efectos comparativos con los estados financieros de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. al 31 de diciembre de 2010.
5. Los mencionados estados financieros han sido preparados para mostrar la situación financiera individual de Inmobiliaria Nueva Vía S.A.. Sin embargo, dada la integración operativa y comercial existente con su Matriz, estos estados financieros deben ser leídos y analizados en conjunto con los estados financieros consolidados de su Matriz Empresa de los Ferrocarriles del Estado.



David Molina C.

ERNST & YOUNG LTDA.

Santiago, 29 de marzo de 2011

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 31 de Diciembre de 2010, 31 de Diciembre de 2009 y 01 enero de 2009

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

ACTIVOS		31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
	Nota	M\$	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	80.415	1.600.215	1.438.480
Otros activos no financieros corrientes	5	611	471	84.565
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	6	27.656	26.204	56.227
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	7	193.690	143.227	143.227
Inventarios	8	230.572	230.835	230.835
Activos por Impuestos corrientes	9	9.045	2.665	9.767
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		541.989	2.003.617	1.963.101
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Derechos por cobrar no corrientes		1.303	-	5.056
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	7	6.779.465	4.875.531	5.039.960
Propiedades, plantas y equipos, neto	10	22.976	20.792	25.453
Activos intangibles		1.088	-	-
Propiedades de Inversión	11	18.415.080	18.417.648	18.946.959
Activos por impuestos diferidos	12	99.947	129.323	91.288
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		25.319.859	23.443.294	24.108.716
TOTAL ACTIVOS		25.861.848	25.446.911	26.071.817

CONTENIDO:

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 31 de Diciembre de 2010, 31 de Diciembre de 2009 y 01 enero de 2009

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

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
	Nota	M\$	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	108.266	81.810	75.570
Cuentas por pagar a entidades relacionadas corriente	7	1.752	1.752	1.752
Otras provisiones a corto plazo	14	412.229	243.048	186.065
Pasivos por impuestos corrientes		-	264	-
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	15	4.609	2.254	-
Otros pasivos no financieros corrientes		-	859	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		526.856	329.987	263.387
PASIVOS NO CORRIENTES				
Pasivos por impuestos diferidos	12	1.713.444	1.713.443	1.803.429
Otros pasivos no financieros no corrientes	16	52.851	48.980	38.572
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1.766.295	1.762.423	1.842.001
PATRIMONIO				
Capital emitido	17	16.071.926	16.071.926	16.450.283
Otras Reservas	17	378.357	378.357	-
Ganancias (perdida) acumuladas		7.118.414	6.904.218	7.516.146
TOTAL PATRIMONIO		23.568.697	23.354.501	23.966.429
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		25.861.848	25.446.911	26.071.817

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION

Por los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2010 y 2009

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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION	Nota	01-01-2010 31.12.2010 M\$	01-01-2009 31-12-2009 M\$
Ingresos ordinarios, total	18	890.531	241.073
Costo de ventas	19	(381.573)	(592.297)
GANANCIA (PÉRDIDA) BRUTA		508.958	(351.224)
Gastos de administración	20	(413.670)	(314.360)
Otras ganancias (pérdidas)	21	148.282	15.621
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO		243.570	(649.963)
Impuesto a las ganancias	12	(29.374)	38.035
GANANCIA (PÉRDIDA)		214.196	(611.928)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL			
GANANCIA (PÉRDIDA)			
Componentes de otro resultado integral, antes de impuesto		-	-
Diferencias de cambio por conversión		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
GANANCIA (PÉRDIDA) INTEGRAL TOTAL		214.196	(611.928)
Ganancia integral atribuibles a los propietarios de la controladora		-	-
GANANCIA (PÉRDIDA) INTEGRAL TOTAL		214.196	(611.928)
Utilidad o (Pérdida) por acción		0,001	(0,04)
N° de Acciones		153.702.766	153.702.766

CONTENIDO:

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por el período terminado al 31 de Diciembre de 2010 y 2009

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Capital Pagado	Prima Emisión	Otras Reservas	Ganancias (Pérdidas) Acumulada s	Patrimonio Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	Total M\$
Saldo inicial período actual al 1 de enero de 2010	16.071.926	-	378.357	6.904.218	23.354.501
Cambios en patrimonio					
Ganancia o (pérdida)	-	-	-	214.196	214.196
Cambios en patrimonio	-	-	-	214.196	214.196
Saldo final período actual 31 Diciembre 2010	16.071.926	-	378.357	7.118.414	23.568.697

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Capital Pagado	Prima Emisión	Otras Reservas	Ganancias (Pérdidas) Acumulada s	Patrimonio Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	Total M\$
Saldo inicial período actual al 1 de enero de 2009	16.450.283	-	-	7.516.146	23.966.429
Cambios en patrimonio					
Incremento o (disminución) por transferencias y otros	(378.357)	-	378.357	-	-
Ganancia o (pérdida)	-	-	-	(611.928)	(611.928)
Cambios en patrimonio	(378.357)	-	378.357	(611.928)	(611.928)
Saldo final período actual 31 Diciembre 2009	16.071.926	-	378.357	6.904.218	23.354.501

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Por el período terminado al 31 de Diciembre de 2010 y 2009

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

	01/01/2010 31/12/2010	01/01/2009 31/12/2009
Flujos de efectivo		
Ganancia (pérdida)	214.196	(611.928)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en los inventarios	263	-
Ajustes por disminuciones (incrementos) en ctas. por cobrar comerciales	(1.610)	31.598
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar	(43.469)	107.749
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar comerciales	26.455	6.242
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación (nota 13)	85.410	(104.429)
Ajustes por gastos de depreciación y amortización (nota 8)	3.089	4.701
Ajustes por ganancias no distribuidas de asociadas		
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	16.669	(56.162)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	301.003	(622.229)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos		
Préstamos a entidades relacionadas	(1.905.236)	169.484
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	(3.795)	529.271
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	(1.909.031)	698.755
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Pagos de préstamos	88.228	85.209
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	88.228	85.209
Incremento neto (disminución) en el efectivo , antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1.519.800)	161.735
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo	-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(1.519.800)	161.735
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	1.600.215	1.438.480
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período (nota 4)	80.415	1.600.215

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Correspondientes al período terminado al 31 de Diciembre de 2010

INDICE

- 1. INFORMACION GENERAL**
- 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**
 - 2.1 Bases de preparación de los estados financieros**
 - 2.2 Nuevas normas e interpretaciones emitidas**
 - 2.3 Transacciones en moneda extranjera**
 - 2.4 Información financiera por segmentos operativos**
 - 2.5 Propiedades, plantas y equipos**
 - 2.6 Propiedades de inversión**
 - 2.7 Deterioro del valor de los activos no financieros**
 - 2.8 Activos financieros**
 - 2.9 Inventarios**
 - 2.10 Capital social**
 - 2.11 Pasivos financieros**
 - 2.12 Impuesto a las ganancias**
 - 2.13 Beneficios a los empleados**
 - 2.14 Provisiones**
 - 2.15 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**
 - 2.16 Reconocimiento de ingresos, costos de ventas y gastos**
 - 2.17 Arrendamientos operativos**
 - 2.18 Uso de estimaciones y juicios**
 - 2.19 Ganancia o pérdida por acción**
 - 2.20 Política de distribución de ajustes IFRS primera aplicación IFRS**
- 3. PRIMERA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA**
 - 3.1 Aplicación de NIIF 1**
 - 3.2 Reconciliación del patrimonio bajo normativa anterior y bajo NIIF al 1 de enero 2009**
 - 3.3 Reconciliación del patrimonio bajo normativa anterior y bajo NIIF al 31 de diciembre de 2009**
 - 3.4 Explicación de las principales diferencias a la fecha de transición**
- 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**
- 5. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES**
- 6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**
- 7. CUENTAS POR COBRAR CON ENTIDADES RELACIONADAS**
- 8. INVENTARIOS**
- 9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**
- 10. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS**
- 11. PROPIEDADES DE INVERSION**
- 12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**
- 13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Correspondientes al período terminado al 31 de Diciembre de 2010

INDICE (continuación)

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

INMOBILIARIA NUEVA VÍA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

1. INFORMACION GENERAL

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. es una filial de Empresa de los Ferrocarriles del Estado y se encuentra inscrita en el Registro de Valores y Seguros con el número 575 y se encuentra sujeta a la fiscalización de dicha Superintendencia.

La Sociedad fue constituida según escritura pública otorgada con fecha 03 de octubre de 1995, ante Mercedes Moreno Güemes, Abogado, Notario Suplente del Titular de la Primera Notaría de Providencia don Camilo Valenzuela Riveros, y cuyo extracto se encuentra inscrito a Fojas 25989, Número 21019, del Registro de Comercio del año 1995, a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

El objeto de la Sociedad es la explotación comercial de los bienes, muebles o inmuebles, de propiedad de Empresa de los Ferrocarriles del Estado, de sus filiales y/o de aquellos que sean aportados o traspasados en dominio a la Sociedad por dicha empresa o sus filiales; como asimismo la explotación comercial de bienes muebles o inmuebles de todos aquellos órganos y servicios de la administración del Estado, indicados en el artículo primero de la ley Nro.18.575, incluidas las empresas públicas creadas por ley y sus filiales y/o de aquellos que sean aportados o traspasados en dominio a Inmobiliaria Nueva Vía S.A., mediante la construcción, realización y/o desarrollo de proyectos inmobiliarios o de gestión, la administración de los mismos y su comercialización, ya sea actuando directamente o a través de la formación de sociedades de cualquier tipo, y la realización de todo tipo de actos o contratos que fueren necesarios para el cumplimiento de los fines sociales.

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

Los estados financieros de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2009 fueron aprobados por su Directorio en sesión celebrada el día 25 de febrero de 2010. Estos estados financieros anuales fueron confeccionados de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y Normas de la Superintendencia de Valores y Seguros, por lo tanto, no coinciden con los saldos al 31 de diciembre de 2009 que han sido incluidos en los presentes estados financieros intermedios, debido a que estos últimos han sido re-expresados de acuerdo a las normas contables descritas en Nota 2.1. En Nota 3 se detalla la reconciliación del patrimonio neto y resultados del ejercicio, junto a una descripción de los principales ajustes.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1 Bases de preparación de los estados financieros

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

Estos estados financieros correspondientes al período de doce meses terminado al 31 de Diciembre de 2010 ha sido aprobado por su directorio en sesión de fecha 29 Marzo 2011.

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

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.2 Nuevas normas e interpretación emitidas

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

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.3 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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

b) Bases de conversión

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

MONEDA	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
UF	21.455,55	20.942,88	21.452,57

2.4 Información financiera por segmentos operativos

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.5 Propiedades, plantas y equipos

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

El costo de los activos incluye los siguientes conceptos:

- Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.
- Las propiedades, plantas y equipos, netos en el caso del valor residual de los mismos, se deprecian distribuyendo linealmente el costo de los diferentes elementos que lo componen entre los años de vida útil estimada, que constituyen el período que la Sociedad espera utilizarlos. La vida útil se revisa al menos una vez en el período financiero.
- Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de bienes de propiedades, plantas y equipos se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

Al 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009, la Sociedad utiliza como método de depreciación el método lineal.

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

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

- La Sociedad al 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009, no presenta propiedades, plantas y equipos entregados como garantía.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a los terrenos que se mantienen con el propósito de obtener plusvalías. La Sociedad aplica el modelo de costo en la valorización de sus propiedades de inversión, incluyéndose los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan al costo menos pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado.

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

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

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

2.7 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

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

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

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

2.8 Activos financieros

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

a) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

b) Cuentas por cobrar a empresas relacionadas

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

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

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

c) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

INMOBILIARIA NUEVA VÍA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.9 Inventarios

Los inventarios corresponden a terrenos que se esperan sean vendidos en el curso normal de la operación. La valorización de los inventarios incluye todos los costos de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actual. Inmobiliaria Nueva Vía S.A., mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor neto realizable. El valor neto realizable, es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta. Durante el año actual y anterior se realizaron las pruebas del valor neto realizable, no encontrándose existencias cuyo costo supere el valor neto de realizable.

2.10 Capital social

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

2.11 Pasivos financieros

a) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

b) Cuentas por pagar empresas relacionadas

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.12 Impuesto a las ganancias

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

Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos y su base tributaria generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo, que se calculan utilizando las tasas impositivas que se espera estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen. El impuesto a las ganancias se determina sobre base devengada, de conformidad a las disposiciones tributarias vigentes, aún cuando existen pérdidas tributarias.

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

2.13 Beneficios a los empleados

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

2.14 Provisiones

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

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

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

2.15 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y no corrientes aquellos con vencimiento superior a dicho período.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.16 Reconocimiento de ingresos, costos de ventas y gastos

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

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

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

2.17 Arrendamientos operativos

Los arrendamientos operativos son aquellos en los cuales Inmobiliaria Nueva Vía S.A. retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien arrendado. Los ingresos por arrendamientos operativos son reconocidos linealmente en la cuenta de ingresos propios en el estado de resultados durante la vigencia del arriendo.

2.18 Uso de estimaciones y juicios

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

2.19 Ganancia o pérdida por acción

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.20 Política de distribución de ajustes de IFRS primera aplicación IFRS

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. ha decidido adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera por primera vez, informamos a la SVS a través de carta N° 1829 del 25 de noviembre de 2010, que hemos adoptado la política de no realizar ajustes a la Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora para efectos de la determinación de la utilidad líquida distribuable.

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

3. PRIMERA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

3.1 Aplicación de NIIF 1

Los estados financieros de Inmobiliaria Nueva Via S.A por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2010 fueron preparados de acuerdo con las NIIF. El ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2010 es el primer año en que la compañía presenta sus estados financieros de acuerdo con las NIIF. Inmobiliaria Nueva Via S.A. ha aplicado NIIF 1 al preparar sus estados financieros.

La fecha de transición de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. es el 1 de enero de 2009. La Sociedad ha preparado su balance de apertura bajo NIIF a esa fecha.

La fecha de adopción de las NIIF para la Sociedad es el 1 de enero de 2010.

NIIF 1 permite a los adoptantes por primera vez ciertas exenciones de los requerimientos generales. Las principales exención aplicadas en Inmobiliaria Nueva Vía S.A son las siguientes:

Se revalorizaron todas las Propiedades de inversión a su valor justo, el cual fue considerado como costo atribuido a la fecha de transición.

No se revalorizaron los bienes de Propiedades, plantas y equipos a su valor justo, sino que se consideró el costo corregido como costo atribuido.

3.2 Reconciliación del patrimonio bajo normativa anterior y bajo NIIF al 1 de enero de 2009

<u>Reconciliación patrimonio</u>		<u>01.01.2009</u>
		M\$
Patrimonio bajo normativa PCGA		15.412.218
Propiedades de inversión (a)	Ver nota 3.4 a	10.658.444
Existencias (b)	Ver nota 3.4 b	(50.040)
Otros activos	Ver nota 3.4 d	(58.877)
Contribuciones año 2008 – 2007	Ver nota 3.4 e	(126.535)
Impuestos diferidos variación de activos		(1.868.781)
Patrimonio de acuerdo a NIIF		23.966.429

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

3. PRIMERA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (continuación)

3.3 Reconciliación del patrimonio y resultado bajo normativa anterior y bajo NIIF al 31 de diciembre de 2009

<u>Reconciliación patrimonio</u>	<u>31.12.2009</u>
	M\$
Patrimonio bajo normativa PCGA	14.627.156
Efectos al 1 de enero de 2009	8.554.211
Corrección monetaria	354.484
Resultado IFRS	(181.350)
Patrimonio de acuerdo a NIIF	23.354.501

<u>Reconciliación del resultado</u>	<u>31.12.2009</u>
	M\$
Utilidad (pérdida) bajo normativa PCGA	(430.580)
Corrección monetaria	(189.305)
Otros	2.955
Contribuciones 2009	(84.983)
Impuesto diferido tasación	89.983
Pérdida de acuerdo a NIIF	(611.928)

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

3. PRIMERA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (continuación)

3.4 Explicación de las principales diferencias a la fecha de transición

a) Propiedades de Inversión

La Sociedad de acuerdo a lo establecido en NIIF “Adopción por primera vez”, en la fecha de transición optó por la medición a su valor razonable de las Propiedades de inversión, utilizando tal valor como el costo atribuido, lo que generó un aumento patrimonial de M\$ 10.658.444. Dicho valor razonable fue obtenido mediante estudios técnicos de profesionales independientes ACCI S.A.

Comuna	Terrenos	Valor contable 01.01.2009 M\$	Valor tasación 01.01.2009 M\$	Ajuste al 01.01.2009 M\$
Estación Central	San Eugenio	4.280.983	9.433.971	5.152.988
San Bernardo	Planta soldadora de Lo Chena	415.750	2.052.430	1.636.680
Puchuncavi	Ventanas	407.381	663.668	256.287
Estación Central	San Eugenio	248.232	585.914	337.682
Chillan	Chillán	193.696	817.843	624.147
Coquimbo	Coquimbo	205.190	323.918	118.728
Freire	Freire	21.529	246.265	224.736
Los Ángeles	Los Ángeles	6.798	240.835	234.037
Concepción	Concepción	413.633	466.192	52.559
San Antonio	San Antonio	165.692	125.726	(39.966)
Padre Hurtado	Padre Hurtado	161.478	117.808	(43.670)
Llanquihue	Llanquihue	47.257	107.834	60.577
Collipulli	Collipulli	56.085	103.407	47.322
Otros		1.664.811	3.661.148	1.996.337
Total		8.288.515	18.946.959	10.658.444

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

3. PRIMERA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (continuación)

3.4 Explicación de las principales diferencias a la fecha de transición (continuación)

b) Inventarios

Los terrenos que fueron clasificados como existencias, la administración eliminó la totalidad de la corrección monetaria desde la fecha de adquisición hasta la fecha de transición 1 de enero de 2009, lo cual generó una disminución patrimonial de M\$ 50.040.

Comuna	Terrenos	Valor contable 01.01.2009 M\$	Valor adquisición 01.01.2009 M\$	Ajuste al 01.01.2009 M\$
Chillan	1ª	145.143	93.107	(52.036)
Puerto Montt	Faja Vía	26.491	22.102	(4.389)
Valdivia	Casas Picarte	11.310	9.471	(1.839)
Temuco	Barrio Ingles	52.761	39.293	(13.468)
Otras		45.170	66.862	21.692
Total		280.875	230.835	(50.040)

c) Corrección monetaria

Los principios contables anteriores requerían que los estados financieros fueran ajustados con el objeto de reflejar el efecto de la pérdida en el poder adquisitivo del peso chileno en la posición financiera y los resultados operacionales de las entidades informantes. El método, descrito anteriormente, estaba basado en un modelo que requería el cálculo de la utilidad o pérdida por inflación neta atribuida a los activos y pasivos monetarios expuestos a variaciones en el poder adquisitivo de la moneda. Los costos históricos de los activos y pasivos no monetarios, cuentas de patrimonio y cuentas de resultados eran corregidas para reflejar las variaciones según el Índice de Precios al Consumidor (IPC) desde la fecha de adquisición hasta la fecha de cierre.

NIIF no considera indexación por inflación en países que no son definidos como hiperinflacionarios, como es el caso de Chile. Por lo tanto, las cuentas de resultados y de balance no se reajustan por inflación y las variaciones son nominales. Los efectos de la no aplicación de corrección monetaria descrita, están incluidos en la reconciliación.

d) Otros Activos

Des reconocimiento de proyectos y garantías de arriendos, dado que no son recuperables y no cumplen con la condición de activo bajo IFRS.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

3. PRIMERA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (continuación)

e) Contribuciones años anteriores

Como ajuste de primera aplicación se incorpora las cuotas suplementarias de contribuciones estimadas de los periodos 2007 y 2008, bienes que están siendo regularizados ante el Servicio de Impuestos Internos

4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

La composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009, es la siguiente:

		31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
	MONEDA	M\$	M\$	M\$
Banco de Chile 00678-09	Pesos Chilenos	21.378	17.023	412.044
Banco de Chile 01025-08	Pesos Chilenos	2.383	2.000	76
Banco de Chile 03650-05	Pesos Chilenos	47.160	2.948	1.458
Depósito a Plazo M/N Banco de Chile	Pesos Chilenos	-	1.577.752	1.024.902
Fondos por Rendir	Pesos Chilenos	9.494	492	-
TOTAL		80.415	1.600.215	1.438.480

El rango de los intereses por colocaciones en los Depósitos a plazo fluctúa entre el 0,07% y el 0,08% y el plazo máximo de inversión no supera los 35 días.

5. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009, es la siguiente:

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Cheques Devueltos	453	471	-
Sence	140	-	-
Otros Impuestos por recuperar	18	-	84.565
TOTAL	611	471	84.565

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

6. 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 composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009, es la siguiente:

	31.12.2010			31.12.2009			01.01.2009		
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
	Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto	Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto	Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto
Deudores por Arriendos	177.100	(165.987)	11.113	140.103	(115.551)	24.552	112.747	(74.314)	38.433
Deudores por Comisiones	77	-	77	77	-	77	77	-	77
Provisión de Arriendos por Facturar	-	-	-	-	-	-	310	-	310
Anticipo a proveedores	16.466	-	16.466	1.575	-	1.575	-	-	-
Deudores por Gastos de Recup. (Fact)	-	-	-	-	-	-	17.407	-	17.407
TOTAL	193.643	(165.987)	27.656	141.755	(115.551)	26.204	130.541	(74.314)	56.227

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

(a) Detalle de las partidas que componen el saldo deudores por arriendos al 31 de Diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009:

	Rut.	País	Moneda	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Detalle				M\$	M\$	M\$
Importadora Y distribuidora JSE.	96.989.040-2	Chile	Pesos	30.439	8.931	8.932
Fepasa	96.684.580-5	Chile	Pesos	6.345	-	-
David Valdebenito	9.831.932-2	Chile	Pesos	9.997	4.416	4.709
Maderas Polz	77.534.120-3	Chile	Pesos	13.067	4.980	3.587
SRV Outsourcing Limitada	76.022.450-2	Chile	Pesos	15.682	6.156	5.259
Otros	-	-	-	101.570	115.620	90.260
Total deudores por arriendos				177.100	140.103	112.747

Al 31 de Diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009, el análisis de deudores por arriendos por cobrar vencidos y no pagados es el siguiente:

Análisis	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Con vencimiento a 31 días	11.113	24.552	38.433
Con vencimientos más de 180 días	165.987	115.551	74.314
Totales	177.100	140.103	112.747

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

Movimientos	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Saldo inicial	115.550	74.313	74.314
Incrementos	50.437	41.238	-
Disminuciones	-	-	-
Totales	165.987	115.551	74.314

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**Notas a los Estados Financieros****(En Miles de pesos Chilenos (M\$))****7. CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS RELACIONADAS**

Las cuentas por cobrar con Ferrocarriles del Estado corresponden a mayormente a remesas entregadas, comisión por administración de inmuebles de Ferrocarriles todo registrado en peso 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 mas un diferencial de 1,5 anual.

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

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

Rut.	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto al 31.12.2010 M\$	Monto al 31.12.2009 M\$	Monto al 01.01.2009 M\$
Por cobrar corto plazo						
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Deudas por recuperar EFE	193.690	143.227	143.227
Total por cobrar corto plazo				193.690	143.227	143.227
Por cobrar Largo Plazo						
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta por cobrar EFE	1.693.254	4.875.531	5.036.800
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta corriente mercantil	5.086.211	-	-
96.579.410-7	Essan	Contrato Adm.	Cuenta corriente Essan	-	-	3.160
Total por cobrar largo plazo				6.779.465	4.875.531	5.039.960
Por Pagar corto Plazo						
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta corriente EFE	1.752	1.752	1.752
Total por pagar corto plazo				1.752	1.752	1.752

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**Notas a los Estados Financieros****(En Miles de pesos Chilenos (M\$))****7. CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS RELACIONADAS (continuación)**

b) Las transacciones al 31.12.2010 y 31.09.2009 con empresas relacionadas son las siguientes:

Rut	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2010		31-09-2009	
				Monto	Efecto en resultado	Monto	Efecto en resultado
				M\$	M\$	M\$	M\$
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Remesas	1.903.933	-	164.428	-
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Intereses cta. mercantil	145.783	145.783	-	-
96.579.410-7	ESSAN	Cont. Adm.	Termino contrato	-	-	3.160	-

(*) Empresa de Ferrocarriles del Estado

c) Remuneración del Directorio

El directorio no recibe dietas.

d) Integrantes del Directorio al 31.12.2010

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

(*) Entre el 31 de diciembre de 2010 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, ha presentado su renuncia el Presidente del Directorio, el cual fue reemplazado interinamente y luego en propiedad por la Sra. Cecilia Araya.

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

	31.12.2010	31.12.2009
Gerentes y ejecutivos principales	1	1
Profesionales y técnicos	5	3
Trabajadores y otros	11	2
Totales	17	6

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

7. CUENTAS POR COBRAR EMPRESAS RELACIONADAS (continuación)

f) Miembros y remuneración de la Alta Dirección

El detalle de las remuneraciones de los Gerentes y ejecutivos principales de la Sociedad por el período terminados al 31 de Diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	31.12.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
Salarios	36.000	33.000
Total remuneraciones recibidas	36.000	33.000

8. INVENTARIOS

La composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009, es la siguiente:

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Existencias	230.572	230.835	230.835
Totales	230.572	230.835	230.835

Las existencias corresponden a 47 terrenos, los cuales se espera que sean enajenados en el mediano plazo y no se visualizan índices de deterioro. El detalle de las existencias es el siguiente:

Comunas	Terrenos	31.12.2010 M\$	31.12.2009 M\$	01.01.2009 M\$
Chillan	1ª	93.107	93.107	93.107
Puerto Montt	Faja Vía	21.839	22.102	22.102
Valdivia	Casas Picarte	9.471	9.471	9.471
Temuco	Barrio Ingles	39.293	39.293	39.293
Otras	-	66.862	66.862	66.862
Total		230.572	230.835	230.835

Durante Diciembre de 2010 fue expropiada parte de la Faja Vía La Paloma en Puerto Montt por el Ministerio De Obras Publicas a través del decreto N° 1161.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009, es la siguiente:

	31.12.2010	31.12.2009	01.01,2009
	M\$	M\$	M\$
Pagos Prov. Mensuales (*)	9.045	2.665	9.767
TOTAL	9.045	2.665	9.767

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

10. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

10.1 La composición de las partidas que integran este rubro y su correspondiente depreciación acumulada se refiere mayormente a muebles y equipos computacionales actualmente en uso y su conformación al 31 de Diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009 es la siguiente:

Propiedades, plantas y equipos	Valor Bruto			Depreciación acumulada y deterioro del valor			Valor neto		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Maquinas y Equipos	50.108	46.578	46.538	(36.808)	(35.144)	(32.546)	13.300	11.434	13.992
Muebles y Útiles	23.416	23.295	23.295	(17.617)	(17.576)	(16.290)	5.799	5.719	7.005
Otros activos Fijos	16.305	14.821	14.821	(12.567)	(11.182)	(10.365)	3.738	3.639	4.456
Cambio de oficina	139	-	-	-	-	-	139	-	-
Totales	89.968	84.694	84.654	(66.992)	(63.902)	(59.201)	22.976	20.792	25.453

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

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

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

10. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS (continuación)

10.2 Los movimientos al 31 de Diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2009 de las partidas que integran el rubro propiedades, plantas y equipos son los siguientes:

		Maquinas y Equipos	Muebles y útiles	Otros Activos Fijos	Cambio de Oficina	Propiedades, Plantas y Equipos Neto
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2009		13.992	7.005	4.456	-	25.453
Cambios	Adiciones	40				40
	Gastos por depreciación	(2.598)	(1.286)	(817)	-	(4.701)
	Cambio total	(2.558)	(1.286)	(817)	-	(4.661)
Saldo Final al 31.12.2009		11.434	5.719	3.639	-	20.792

		Maquinas y Equipos	Muebles y útiles	Otros Activos Fijos	Cambio de Oficina	Propiedades, Plantas y Equipos Neto
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2010		11.434	5.719	3.639	-	20.792
Cambios	Adiciones	3.530	121	1.484	139	5.274
	Gastos por depreciación	(1.664)	(41)	(1.385)	-	(3.090)
	Cambio total	1.866	80	99	139	2.184
Saldo Final al 31.12.2010		13.300	5.799	3.738	139	22.976

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

11. PROPIEDADES DE INVERSION

La composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009, es la siguiente:

		31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
		M\$	M\$	M\$
Estación Central	San Eugenio	9.433.971	9.433.971	9.433.971
San Bernardo	Planta soldadora de Lo Chena	2.052.431	2.052.431	2.052.431
Puchuncaví	Ventanas	663.668	663.668	663.668
Estación Central	San Eugenio	585.914	585.914	585.914
Chillan	Chillán	817.843	817.843	817.843
Coquimbo	Coquimbo	323.918	323.918	323.918
Freire	Freire	246.265	246.265	246.265
Los Ángeles	Los Ángeles	240.835	240.835	240.835
Concepción	Concepción	466.192	466.192	466.192
San Antonio	San Antonio	125.726	125.726	125.726
Padre Hurtado	Padre Hurtado	117.808	117.808	117.808
Llanquihue	Llanquihue	107.834	107.834	107.834
Collipulli	Collipulli	103.407	103.407	103.407
Otros	-	3.129.268	3.131.836	3.661.147
Total		18.415.080	18.417.648	18.946.959

El total del rubro Propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2010, corresponden a 168 terrenos distribuidos en diferentes regiones del país que son mantenidos con el propósito de obtener plusvalías. Durante el año 2010, se realizó la venta del Lote 5 de la Estación Pailahueque.

El movimiento de las Propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009, es el siguiente:

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial	18.417.648	18.946.959	18.946.959
Lote 50 de Curicó	-	(6.115)	-
Lote F de Parral	-	(4.052)	-
Lote C de Laja	-	(18.557)	-
Lote Y de Curicó	-	(3.787)	-
Castigo de existencias 2009	-	(496.800)	-
Lote 5 de la Estación Pailahueque	(2.568)	-	-
Saldo final	18.415.080	18.417.648	18.946.959

Los gastos directos de la operación ascendieron a M\$ 19.983.- por el concepto de reparación, regularización y evaluación luego del terremoto.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

11. PROPIEDADES DE INVERSION (continuación)

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

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Información general

La Sociedad, en el desarrollo normal de sus operaciones, está sujeta a regulación y fiscalización por parte del Servicio de Impuestos Internos, producto de esto pueden surgir diferencias en la aplicación de criterios en la determinación de los impuestos. Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad no ha provisionado impuesto a la renta de primera categoría por presentar una renta líquida imponible negativa.

b) Impuestos diferidos

La Sociedad registra impuestos diferidos y la composición de este rubro al 31 de diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009 es:

	31.12.2010		31.12.2009		01.01.2009	
	Activo diferido	Pasivo diferido	Activo diferido	Pasivo diferido	Activo diferido	Pasivo diferido
Diferencias temporarias	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión vacaciones	921	-	383	-	-	-
Provisión incobrables	28.217	-	18.231	-	14.221	-
Pérdida tributaria	59.206	-	99.106	-	69.517	-
Valor mercado corto plazo	-	-	-	-	7.550	-
Bienes de uso publico	11.603	-	11.603	-	-	-
Provisión tasaciones	-	1.713.444	-	1.713.443	-	1.803.429
Total	99.947	1.713.444	129.323	1.713.443	91.288	1.803.429

Los movimientos de los rubros de “Impuestos Diferidos” del Estado de Situación en el período 2010 y ejercicio 2009 son:

Movimientos impuestos diferidos	Activo M\$	Pasivo M\$
Saldo al 01 de enero de 2009	91.288	1.803.429
Incremento (decremento)	38.035	89.983
Saldo al 31 de diciembre de 2009	129.323	1.713.443
Incremento (decremento)	(29.376)	1
Saldo al 31 de diciembre de 2010	99.947	1.713.444

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

13. 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 diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009, es la siguiente:

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Facturas por Pagar Nacionales	4.169	4.538	193
Honorarios por Pagar	696	572	-
Depósitos por identificar	34.155	13.510	-
Impuesto Único	-	278	3.366
Retención Segunda categoría	-	316	2.211
Anticipo de Clientes	66.927	59.890	16.681
Anticipo venta de casas empresa	2.319	2.319	2.319
Finiquito por Pagar	-	387	-
Impto. Segunda Categoría Directores	-	-	331
Anticipo venta de recinto	-	-	25.469
Fondos Recibidos en Administración	-	-	25.000
TOTAL	108.266	81.810	75.570

	DETALLE DE LAS PARTIDAS				
NOMBRE DE LA CUENTA	Honorarios por Pagar	Anticipo Clientes	Depósitos por Identificar	Otros	Totales
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2009	-	16.681	-	58.889	75.570
Incrementos	572	43.209	13.510		57.291
Disminuciones	-	-	-	(51.051)	(51.051)
Saldo final al 31.12.2009	572	59.890	13.510	7.838	81.810
Saldo inicial al 01.01.2010	572	59.890	13.510	7.838	81.810
Incrementos	124	7.037	20.645	-	27.806
Disminuciones	-	-	-	(1.350)	(1.350)
Saldo final al 31.12.2010	696	66.927	34.155	6.488	108.266

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**Notas a los Estados Financieros****(En Miles de pesos Chilenos (M\$))****14. OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO**

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009, es la siguiente:

	31.12.2010	31.12.2009	01.01,2009
	M\$	M\$	M\$
Provisiones Varias (a)	116.978	32.152	51.237
Prov. Patrimonio Negativo Inve. EERR	8	8	8
Provisión Cierre Bce (Facturas - Otros)	-	-	8.287
Provisión contribuciones suplementarias	295.243	210.888	126.533
TOTAL	412.229	243.048	186.065

(a) El saldo de Provisiones varias al 31 de Diciembre de 2010 se compone de la siguiente forma:

Provisión Proveedores	15.126
Provisión Contribuciones	93.438
Provisión Honorarios	609
Provisión Auditoria 2010	5.566
Provisión Finiquitos	1.410
Provisión Varias Por facturas	829
Total	116.978

15. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009, es la siguiente:

	31.12.2010	31.12.2009	01.01,2009
	M\$	M\$	M\$
Provisión de vacaciones	4.609	2.254	-
TOTAL	4.609	2.254	-

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**Notas a los Estados Financieros****(En Miles de pesos Chilenos (M\$))****16. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES**

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009, es la siguiente:

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Garantía por Venta de Terrenos	4.103	4.103	4.103
Garantía Arriendo L/plazo	44.442	40.571	30.163
Garantía Subarrendamiento	4.306	4.306	4.306
TOTAL	52.851	48.980	38.572

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

17. PATRIMONIO NETO**CAPITAL EMITIDO**

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Capital	16.071.926	16.071.926	16.450.283

a) Capital

Al 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009 el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a M\$ 16.071.926.

b) Número de acciones suscritas y pagadas

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

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

Conceptos	\$	N° Acciones
Capital suscrito y pagado al 31.12.2008	16.450.283	153.702.766
Capital suscrito y pagado al 31.12.2009	16.450.283	153.702.766
Revalorización Capital 2009	(378.357)	-
Total Capital Pagado al 31.12.2010	16.071.926	153.702.766

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

17. PATRIMONIO NETO (continuación)

c) Dividendos

No se han cancelado dividendos durante el año 2010 y 2009.

d) Aumento de capital

No se han realizado aumentos de capital durante el año 2010 y 2009.

e) Otras reservas

Corresponde a la Corrección monetaria del capital pagado generada en 2009, cuyo efecto de acuerdo a Oficio Circular N°456 de la superintendencia de Valores y seguros debe registrarse en otras reservas en el patrimonio M\$378.357.

f) Gestión de capital

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**Notas a los Estados Financieros****(En Miles de pesos Chilenos (M\$))****18. INGRESOS ORDINARIOS**

El detalle es el siguiente:

	ACUMULADO M\$	
	Por el período	Por el período
	comprendido entre	comprendido entre
	01.01.2010 31.12.2010	01.01.2009 31.12.2009
Clases de ingresos ordinarios		
Venta de inmuebles propios	613.800	35.112
Arriendos propios	276.731	205.961
Total ingresos ordinarios	890.531	241.073

19. COSTO DE VENTAS

El detalle es el siguiente:

	ACUMULADO M\$	
	Por el período	Por el período
	comprendido entre	comprendido entre
	01.01.2010 31.12.2010	01.01.2009 31.12.2009
Costo de ventas		
Valor libro de terrenos	566	24.297
Costo Proyectos	35.454	-
Costo de Arriendos	179	12.156
Costo por Arriendos Años Anteriores	4.540	3.699
Gastos Catastros	29.203	-
Tasaciones	54.058	21.050
Contribuciones	227.083	33.507
Castigo baja existencias	18.467	496.800
Conservadores Bs. Rs.	12.023	788
Total costo de ventas	381.573	592.297

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

El detalle es el siguiente:

	ACUMULADO M\$	
	Por el período	Por el período
	comprendido entre 01.01.2010 31.12.2010	comprendido entre 01.01.2009 31.12.2009
Gastos de administración		
Remuneraciones Fijas	148.328	66.806
Otros Gastos en Personal	5.927	1.461
Asesorías	35.386	34.900
Costo Mercadotecnia	1.074	241
Consumos Básicos	28.298	39.760
Fletes y Seguros	237	215
Gastos Generales	187.620	158.062
Depreciación	5.657	12.915
Informática y Comunicaciones	1.143	-
Total Gastos de administración	413.670	314.360

21. OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

El detalle es el siguiente:

	ACUMULADO M\$	
	Por el período	Por el período
	comprendido entre 01.01.2010 31.12.2010	comprendido entre 01.01.2009 31.12.2009
Otras ganancias (pérdidas)		
Ingresos Financieros (*)	149.088	31.693
Costos Financieros	(806)	(16.072)
Total Otras ganancias (pérdidas)	148.282	15.621

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

22. 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.

23. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

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

Riesgo de Crédito: INVIA tiene saldo a favor en cuenta corriente mercantil con la Matriz por un monto de 5.086.millones de pesos a su Matriz, por lo tanto el riesgo es mínimo.

Durante el período 2010, Inmobiliaria Nueva Vía S.A. solo posee cuentas por cobrar y por pagar comerciales las cuales son expresadas en pesos y no han generado diferencias de cambio ni reajustes por intereses. Todas las diferencias de cambio en dólar, UF y tasa de interés son registradas por su Matriz, quien que posee obligaciones financieras nacionales y extranjeras y con el público.

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

24. 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.

25. SANCIONES

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2010 la Superintendencia de Valores y Seguros no ha aplicado sanciones a la Sociedad ni a sus Directores y Ejecutivos.

Al 31 de diciembre de 2010, no existen sanciones de otras autoridades administrativas.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

26. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2010, el detalle de las contingencias se presenta a continuación:

INFORME JUDICIAL

I. CIVIL

SOCIEDAD INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A CON MCR PUBLICIDAD

Tribunal: 1 Civil de Santiago

Rol: 22691-2008

Materia: Terminación contrato de arriendo

Cuantía: \$82.279.196

Estado: Se pide ampliación embargo bienes sociedad y de cada uno de los socios hasta monto de sus aportes. Tribunal da ha lugar. Se encarga a receptor realizar embargo.

Probable resultado del juicio: Según este informante es probable obtener monto adeudado a través de realización de bienes embargados tanto de la sociedad como de los socios.

SOCIEDAD INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A CON VALDEBENITO SANTANDER

Tribunal: 4 civil de Santiago

Rol: 28111-2010

Materia: Terminación contrato de arriendo

Cuantía: 609,5 UF

Estado: Se presenta a tribunal nuevo domicilio de demandado ya que el lugar arrendado lo abandonó. Se solicita medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre departamento de su propiedad, que posee en comunidad con tercero ajeno al juicio, a fin de asegurar pretensión de INVIA.

Probable resultado del juicio: Acorde a lo señalado demandado hizo abandono del lugar, pero es posible obtener pago de rentas adeudadas a través de embargo de departamento que posee en comunidad con un tercero.

SOCIEDAD INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A CON VASQUEZ MORA

Tribunal: 7 Civil de Santiago

Rol: 19861-2010

Materia: Arriendo

Cuantía: 9UF

Estado: Exhorto entregado por tribunal con fecha 21 de octubre a fin de notificar en Parral.

Probable resultado del juicio: Este informante estima que tribunal dictará sentencia a favor de INVIA S.A por lo que ordenará desalojar inmueble y pago de rentas adeudadas.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

26. CONTINGENCIAS (continuación)

SOCIEDAD INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A CON VARELA

Tribunal: 8 Civil de Santiago

Rol: 11995-2010

Materia: Arriendo

Cuantía: Indeterminada

Estado: Sentencia favorable a INVIA, notificada con fecha 7 de octubre. A la espera de que transcurran plazos para que sentencia quede ejecutoriada y poder solicitar la restitución del inmueble.

Resultado probable del juicio: Este informante estima que tribunal dictará sentencia a favor de INVIA S.A por lo que ordenará desalojar inmueble.

SOCIEDAD INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A CON SOCIEDAD MADERAS POLZ LTDA.

Tribunal: 14 Civil de Santiago

Rol: 3193-2010

Materia: arriendo

Cuantía: 13.852.383

Estado: Causa en despacho a fin de que tribunal dirima sobre notificación demandado.

Resultado probable del juicio: Este informante estima que tribunal dictará sentencia a favor de INVIA S.A por lo que ordenará desalojar inmueble y cancelar monto adeudado.

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GORBEA CON SOCIEDAD INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A

Tribunal: 17 Civil de Santiago

Rol: 6349-2009

Materia: Indemnización de perjuicios-Resolución de contratos

Cuantía: \$ 5.000.000 aprox.

Estado: Pendiente de notificar audiencia de conciliación por parte de demandante desde el 15 de julio. Se está a la espera de solicitar probable abandono de procedimiento.

Resultado probable del juicio: Este informante estima que tribunal dictará sentencia a favor de INVIA S.A toda vez que las pretensiones del demandante carecen de asidero jurídico.

SOCIEDAD INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A CON VILLALOBOS LOPEZ

Tribuna 19 Civil de Santiago

Rol: 12029-2010

Materia: Arriendo

Cuantía: 9 UF

Estado: Exhorto en manos de receptor judicial de Curicó. Próximo a notificar.

Resultado probable del juicio: Este informante estima que tribunal dictará sentencia a favor de INVIA S.A por lo que ordenará desalojo inmueble y pago de prestaciones adeudadas.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

26. CONTINGENCIAS (continuación)

SOCIEDAD INMOBILIARIA NUEVA VIA CON CLUB DEPORTES FERROVIARIOS DE CHILE

Tribunal: 20 Civil de Santiago

Rol: 14506-2010

Materia: Arriendo

Cuantía: 1470 UF

Estado: Tribunal acoge demanda y ordena notificar con fecha 23 de diciembre no obstante haber presentado demanda el 11 de agosto de 2010. Expediente en manos de receptor judicial.

Resultado probable del juicio: Este informante estima que tribunal dictará sentencia a favor de INVIA S.A por lo que ordenará desalojo inmueble y pago de prestaciones adeudadas.

SOCIEDAD INMOBILIARIA NUEVA VA CON ZAHRI ASBÚN

Tribunal: 26 Civil de Santiago

Rol: 1666-2009

Materia: Medida prejudicial/ demanda

Cuantía: Indeterminada

Estado: Pendiente Recurso Apelación.

Resultado probable del juicio: Este informante estima que tribunal dictará sentencia a favor de INVIA S.A.

SOCIEDAD INMOBILIARIA NUEVA VIA CON CASTILLO ZÁRATE

Tribunal: 28 Civil de Santiago

Rol: 12013-2010

Materia: Arriendo

Cuantía: 18 UF

Estado: Exhorto pendiente de confección en tribunal debido a extravío expediente.

Resultado probable del juicio: Este informante estima que tribunal dictará sentencia a favor de INVIA S.A por lo que ordenará desalojo inmueble y pago de prestaciones adeudadas.

SOCIEDAD INMOBILIARIA NUEVA VIA CON CÓRDOVEZ DUARTE

Tribunal: 31 Civil de Santiago

Rol: 12034-2010

Materia: Arriendo

Cuantía: 25 UF

Estado: Exhorto pendiente de entrega en tribunal.

Resultado probable del juicio: Este informante estima que tribunal dictará sentencia a favor de INVIA S.A por lo que ordenará desalojo inmueble y pago de prestaciones adeudadas.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

26. CONTINGENCIAS (continuación)

SOCIEDAD INMOBILIARIA NUEVA VIA CON VILLALOBOS

Tribunal: 1° de Letras de Curicó

Rol: 1607-2010

Materia: Precario

Cuantía:

Estado: Para fallo

Resultado probable del juicio: Este informante estima que tribunal dictará sentencia a favor de INVIA S.A por lo que ordenará desalojo inmueble para posteriormente recuperarlo forzosamente.

SOCIEDAD INMOBILIARIA NUEVA VIA CON GALLARDO

Tribunal: 1° de Letras de Curicó

Rol: 1608-2010

Materia: Precario

Cuantía:

Estado: Con Avenimiento

Resultado probable del juicio: El inmueble será entregado el 31 de Diciembre del año en curso. Entre tanto paga un canon de \$ 60.000.- los meses de Octubre, Noviembre y Diciembre.

SOCIEDAD INMOBILIARIA NUEVA VIA CON NAVEA

Tribunal: 1° de Letras de Curicó

Rol: 1610-2010

Materia: Precario

Cuantía:

Estado: Con Avenimiento

Resultado probable del juicio: El inmueble será entregado el 31 de Diciembre del año en curso. Entre tanto paga un canon de \$ 60.000.- los meses de Octubre, Noviembre y Diciembre.

SOCIEDAD INMOBILIARIA NUEVA VIA CON ULLOA

Tribunal: 1° de Letras de Curicó

Rol: 1608-2009

Materia: Precario

Cuantía:

Estado: Sin notificar

Resultado probable del juicio: Este informante estima que tribunal dictará sentencia a favor de INVIA S.A por lo que ordenará desalojo inmueble para posteriormente recuperarlo forzosamente.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

26. CONTINGENCIAS (continuación)

II. Penal

SOCIEDAD INMOBILIARIA NUEVA VIA CON MUÑOZ ORREGO

Tribunal: 6 Garantía de Santiago

Rit: 6010-2010

Ruc: 1010022342-8

Materia: Usurpación

Cuantía: Indeterminada

Estado: Querella sometida a tramitación. Antecedentes remitidos a fiscalía Centro Norte. Con fecha 16 de diciembre se presentó ante tribunal mayores antecedentes relevantes del caso. .

Resultado probable del juicio: Este informante estima que tribunal dictará sentencia a favor de INVIA S.A en el evento en que logre acreditarse el delito por el cual se interpuso la querella.

27. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2010 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellos presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.