

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011
y por el año terminado en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera Clasificados

Estados de Resultados Integrales por Función

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujos de Efectivo Indirecto

Nota a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos



KPMG Auditores Consultores Ltda.
Av. Isidora Goyenechea 3520, Piso 2
Las Condes, Santiago, Chile

Teléfono +56 (2) 2798 1000
Fax +56 (2) 2798 1001
www.kpmg.cl

Informe de los Auditores Independientes

Señores Accionistas y Directores de
Inmobiliaria Nueva Vía S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Nueva Vía S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y los correspondientes estados integral de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas e instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, descritas en Nota 2(a). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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 efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.



Opinión

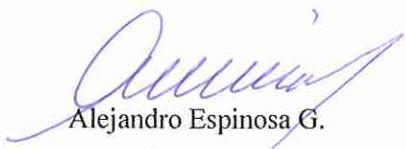
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. al 31 de diciembre de 2012, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas e instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, descritas en Nota 2(a).

Otros asuntos

Los estados financieros de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 21 de marzo de 2012.

Los presentes 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 en conjunto con los estados financieros consolidados de Empresa de los Ferrocarriles del Estado.

No se modifica nuestra opinión de auditoría en relación con los asuntos descritos en los dos párrafos anteriores.



Alejandro Espinosa G.

KPMG Ltda.

Santiago, 25 de marzo de 2013

Estados Financieros

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A .

Santiago, Chile

Por los Ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

Contenido:

Informe de los Auditores Independientes.....	1
Estados de Situación Financiera	3
Estados de Resultado por Función.....	5
Estado de Cambio en el Patrimonio.....	6
Estado de Flujo de Efectivo.....	7
Nota a los Estados Financieros	8

M\$ - Miles de pesos chilenos

UF – Unidades de Fomento

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

ACTIVOS		31.12.2012	31.12.2011
	Nota	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	29.044	9.820
Activos por Impuestos corrientes	5	38.962	9.352
Otros activos no financieros corrientes	6	2.568	246
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	7	236.711	38.972
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	8	143.188	246.743
Inventarios	9	1.437.434	190.730
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		1.887.907	495.863
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Derechos por cobrar no corrientes	10	19.260	5.886
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	8	7.742.998	7.528.280
Equipos, neto	11	32.334	22.105
Activos intangibles	12	16.918	958
Propiedades de Inversión	13	17.053.580	18.356.650
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		24.865.090	25.913.879
TOTAL ACTIVOS		26.752.997	26.409.742

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		31.12.2012	31.12.2011
	Nota	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	99.410	123.134
Cuentas por pagar a entidades relacionadas corriente	8	22.585	225.448
Otras provisiones a corto plazo	15	0	283.294
Otros Pasivos Corrientes no financieros	16	31.507	12.053
Provisiones por beneficios a los empleados	19	7.392	3.733
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		160.894	647.662
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos	17	1.849.683	1.662.479
Otros pasivos no financieros no corrientes	18	63.496	53.164
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1.913.179	1.715.643
PATRIMONIO			
Capital emitido	20	16.071.926	16.071.926
Otras Reservas	20	378.357	378.357
Ganancias (pérdida) acumuladas		8.228.641	7.596.154
TOTAL PATRIMONIO		24.678.924	24.046.437
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		26.752.997	26.409.742

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION

Por los períodos terminados al 31 de Diciembre 2012 y 2011

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

	NOTA	M\$	M\$
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION		01.01.2012 AL 31.12.2012	01.01.2011 AL 31.12.2011
Ingresos ordinarios, total	21	1.174.934	1.038.393
Costo de ventas	22	(317.302)	(243.261)
GANANCIA BRUTA		857.632	795.132
Gastos de administración y beneficios a Empleados	23	(564.329)	(465.649)
Otras ganancias (pérdidas)	24	(602)	(2.765)
Ingresos Financieros	25	455.945	404.751
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		748.646	731.469
Impuesto a las Ganancias	17	(320.905)	(48.983)
GANANCIA		427.741	682.486
Estado de resultados integrales			
GANANCIA INTEGRAL TOTAL		427.741	682.486
Ganancia integral atribuibles a los propietarios de la controladora		427.741	682.486
GANANCIA INTEGRAL TOTAL		427.741	682.486

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Capital Pagado	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Patrimonio Neto Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual al 1 de enero de 2012	16.071.926	378.357	7.596.154	24.046.437
Cambios en patrimonio				
Dividendo provisorio no ratificado en Junta accionistas			204.746	204.746
Ganancia del periodo	-	-	427.741	427.741
Total de Cambios en patrimonio	-	-	632.487	632.487
Saldo final período actual 31 Diciembre 2012	16.071.926	378.357	8.228.641	24.678.924

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Capital Pagado	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Patrimonio Neto Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual al 1 de enero de 2011	16.071.926	378.357	7.118.414	23.568.697
Cambios en patrimonio				
Ganancia del periodo	-	-	682.486	682.486
Dividendos			-204.746	-204.746
Total de Cambios en patrimonio	-	-	477.740	477.740
Saldo final período anterior al 31 Diciembre 2011	16.071.926	378.357	7.596.154	24.046.437

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Estados de Flujo de Efectivo

Correspondientes al período terminado al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

	01/01/2012 31/12/2012	01/01/2011 31/12/2011
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Ganancia (pérdida)	427.741	682.486
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)		
Ajustes por gasto por impuestos corriente a las ganancias	133.700	
Ajustes por disminuciones (incrementos) en los inventarios y propiedades de inversión	56.366	39.842
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial	(197.739)	(10.904)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar empresa relacionada, derivadas de las actividades de operación	116.929	(119.483)
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial	(23.724)	(30.090)
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(202.863)	(72.800)
Ajustes por gastos de depreciación	17.573	65.775
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		68.334
Ajustes por aumento (disminución) provisiones	(283.294)	
Ajuste por aumento (disminución) por impuesto diferido	187.204	
Otros ajustes que no afectan el flujo de efectivo	41.612	
Total de ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)	(154.236)	(59.326)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	273.505	623.160
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Préstamos a entidades relacionadas		
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		(6.344)
Compra de intangibles	(15.960)	
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		
Compras de equipos	(10.229)	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(26.189)	(6.344)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones		
Pagos de préstamos		313
Préstamos a empresas relacionadas, no derivadas de actividades comerciales	(228.092)	(678.230)
Otras entradas (salidas) de efectivo		
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(228.092)	(677.917)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	19.224	(61.101)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	9.820	70.921
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	29.044	9.820

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Estados de Flujo de Efectivo

Correspondientes al período terminado al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

INDICE

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Estados de Flujo de Efectivo

Correspondientes al período terminado al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

INDICE (continuación)

	Páginas
14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	28
15. OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO	29
16. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	29
17. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	30
18. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES.....	31
19. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	31
20. PATRIMONIO NETO	32
21. INGRESOS ORDINARIOS	33
22. COSTO DE VENTAS.....	33
23. GASTOS DE ADMINISTRACION Y BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	34
24. GASTOS FUERA DE LA EXPLOTACION	35
25. INGRESOS FINANCIEROS	35
26. MEDIO AMBIENTE.....	36
27. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO	36
28. DESARROLLO FUTURO DE LA EMPRESA.....	36
29. SANCIONES	36
30. CONTINGENCIAS	37
31. FLUJO EFECTIVO METODO DIRECTO	38
32. HECHOS POSTERIORES	39

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

1. INFORMACION GENERAL

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

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

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Declaración de cumplimiento

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Nueva Vía S.A han sido preparados de acuerdo con normas e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros que hacen referencia a la aplicación de las normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB).

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

Estos estados financieros correspondientes a los años terminados al 31 de Diciembre de 2012 y 2011 han sido aprobados por su directorio en sesión extraordinaria de fecha 25 de Marzo de 2013.

b) Bases de medición

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

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

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

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

c) Moneda funcional y de presentación.

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

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

2.1 Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables que podrían impactar a la Sociedad emitidos por el International Accounting Standard Board (IASB), aun no entran en vigencia y la sociedad no ha aplicado ninguna de ellas en forma anticipada:

Normas, Interpretaciones y Enmiendas	Aplicación obligatoria para:
NIIF 9: Instrumentos Financieros: Clasificación y medición	01 de enero de 2015
NIIF 13: Medición del valor Razonable	01 de enero de 2013

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

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

2.2 Transacciones en unidades de reajuste

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

MONEDA	31.12.2012	31.12.2011
UF	22.840,75	22.294.03

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

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

2.3 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

2.4 Uso de estimaciones y juicios

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

3. Resumen de las Principales Políticas Contables.

3.1 Equipos

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

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

La Sociedad al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, no ha entregados equipos en garantía.

3.2 Propiedades de inversión

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

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

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

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

a) Activos Financieros

Para los activos financieros su deterioro se refleja a través de una provisión de deudores incobrables que se reconoce directamente en resultados. Un activo financiero esta deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro, como consecuencia de uno o más elementos de perdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos elementos de perdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

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

b) Activos no financieros

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

3.4 Activos financieros

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

La sociedad da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivos derivados de activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

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

del activo financiero en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, la Sociedad cuenta con un derecho legal para compensar los montos y

tiene el propósito de liquidar por el importe neto o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

El efectivo y equivalente al efectivo se compone de los saldos en efectivo y depósitos a la vista con vencimientos originales de tres meses o menos, desde la fecha de adquisición y que están sujetos a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable y son usados por la sociedad en la gestión de sus compromisos en el corto plazo

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

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

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

3.5 Inventarios

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

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

3.6 Pasivos financieros

Inicialmente, la Sociedad reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en que la sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable mas cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

a) Cuentas por cobrar y pagar empresas relacionadas

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

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

b) Capital social

El capital social está representado por acciones de una sola clase, los costos incrementables atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto por impuestos..

3.7 Impuesto a las ganancias

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

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 correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

3.8 Beneficios a los empleados

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

3.9 Provisiones

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

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

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

3.10 Ingresos

Los ingresos ordinarios de la Sociedad son principalmente por concepto de venta y arriendo de bienes raíces.

- a) Los ingresos por venta de inmuebles.

La Sociedad registra los ingresos por venta de inmuebles al momento en que se inscribe en el Conservador de Bienes Raíces y se traspasa el dominio y los riesgos asociados, quedando tal inmueble en propiedad del comprador.

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

b) Arrendamientos

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

c) Ingresos y Costos financieros

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

d) Política para determinación de la utilidad líquida distribuible.

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. ha informado a la Superintendencia de Valores y Seguros a través de carta N° 1829 del 25 de noviembre de 2010, que ha adoptado la política de no realizar ajustes a la Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora para efectos de la determinación de la utilidad líquida distribuible.

La decisión anterior fue tomada por el directorio de Inmobiliaria Nueva Vía S.A en sesión ordinaria de Directorio N° 324 celebrada con fecha 29 de octubre de 2010. Todo esto en cumplimiento a lo solicitado por la Superintendencia de Valores y Seguros en circular N° 1983 del 30 de julio de 2010, complementa instrucciones de Circular N°1945 de 29 de Diciembre de 2009, referida a normas sobre determinación de la utilidad líquida del ejercicio y ajustes de primera aplicación para estados financieros bajo NIFF.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

La composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

		31.12.2012	31.12.2011
	MONEDA	M\$	M\$
Cuentas Corrientes Banco de Chile	Pesos Chilenos	29.044	9.820
TOTAL		29.044	9.820

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

CUENTA	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
SENCE	2.474	140
PPM	25.466	9.191
Contribuciones	144.022	21
Provisión Impuesto a La Renta	(133.000)	-
TOTAL	38.962	9.352

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

CUENTA	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Seguros Anticipados	525	246
Gastos Anticipados	2.043	-
TOTAL	2.568	246

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son de cobro dentro de los treinta días siguientes y no están sujetas a condiciones especiales ni cobro de tasa de interés y ninguna corresponde a leasing. La cuenta Deudores por Arriendos considera Arriendos de tipo Operativo.

La composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

CUENTA		31.12.2012			31.12.2011		
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
		Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto	Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto
Deudores por Arriendos	Pesos Chilenos	97.539	(73.831)	23.708	114.545	(85.926)	28.619
Gastos por recuperar	Pesos Chilenos	1.573		1.573	1.454		1.454
Deudores por Vta de Terrenos	Pesos Chilenos	189.572		189.572	-	-	-
Cheques Devueltos		453		453	412		412
Vale Vista Por Cobrar		10.000		10.000	-		-
Fondos por Rendir		2.918		2.918			
Anticipo a proveedores	Pesos Chilenos	8.487		8.487	8.487	-	8.487
TOTAL		310.542	(73.831)	236.711	124.898	(85.926)	38.972

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

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

El detalle de las partidas que componen el saldo deudores por arriendos al 31 de Diciembre de 2012 y 2011:

	Rut.	País	Moneda	31.12.2012	31.12.2011
Detalle				M\$	M\$
Soc. Indust. Maderas Polz	77.534.120-3	Chile	Pesos	17.183	14.651
Su Bus	99.554.700-7	Chile	Pesos	8.625	8.448
SRV Industrial Ltda.	76.022.450-2	Chile	Pesos	8.058	5.506
Hormigones Bicentenario	99.507.430-3	Chile	Pesos	5.616	3.646
Fepasa	96.684.580-5	Chile	Pesos	8.705	2.223
Claro	96799250-K	Chile	Pesos	12.826	-
Otros	-	-	-	32.040	80.071
Total deudores por arriendos				93.053	114.545

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

8. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A EMPRESAS RELACIONADAS

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

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

Rut.	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto al 31.12.2012 M\$	Monto al 31.12.2011 M\$
Por cobrar corto plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Deudores cuenta mercantil EFE		188.419
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Deudores contrato	143.188	58.324
Total por cobrar corto plazo				143.188	246.743
Por cobrar Largo Plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta por cobrar EFE	2.437.787	1.769.069
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta corriente mercantil	5.305.211	5.759.211
Total por cobrar largo plazo				7.742.998	7.528.280
Por Pagar corto Plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta corriente EFE	22.585	225.448
Total por pagar corto plazo				22.585	225.448

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

La disminución en cuentas por pagar corto plazo se debe a reverso de dividendo provisorio, luego que la Junta Ordinara de Accionista resolviera no entregar dividendos.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

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

b) Las transacciones al 31 de Diciembre de 2012 y 2011 con empresas relacionadas son las siguientes:

Rut	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Del 01.01.2012 al 31.12.2012		Del 01.01.2011 al 31.12.2011	
			Monto	Efecto en resultado	Monto	Efecto en resultado
			M\$	M\$	M\$	M\$
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile) Remesas	(228.092)	-	673.400	-
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile) Intereses cta. mercantil	444.825	444.825	394.761	394.761
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile) Servicios Prestados	246.447	246.447	58.324	58.324
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile) Servicios recibidos	(11.090)	(11.090)	(22.454)	(22.454)
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile) Dividendos por Pagar	204.746	-	(204.746)	-
Totales			1.113.020	680.182	899.285	430.738

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

c) Remuneración del Directorio

El directorio no recibe dietas.

d) Integrantes del Directorio al 31.12.2012

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

En Junta extraordinaria de accionistas de fecha 17 de Agosto de 2012, se acordó lo siguiente: aceptar la renuncia del Director Sr. Sergio Ibarra y en su reemplazo se nombró al señor Enrique Perez Cuevas.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

9. INVENTARIOS

La composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

Comunas	Terrenos	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Puerto Montt	Faja Vía	19.487	19.527
Chillan	Chillan	912.292	-
Valdivia	Casas Picarte	-	9.471
Temuco	Barrio Ingles	39.293	39.293
Tome	Dichato	9.086	9.086
Otras	Varios	457.276	113.353
Total		1.437.434	190.730

Las existencias corresponden a 56 terrenos, y no se visualizan índices de deterioro.

Durante el año 2012 se produjo la venta del Recinto Picarte ubicado en Valdivia, la expropiación de parte de la faja vía La Paloma en Puerto Montt, la venta del Lote 6 de Los Ángeles, la expropiación de los Lotes a-b-c-d de Quitratue, La venta de Lote X de Curicó y el Lote G de Parral.

10. DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

CUENTA	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Garantías Arriendos	626	656
Garantías por contratos	18.634	5.230
TOTAL	19.260	5.886

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

11. EQUIPOS

La composición de las partidas que integran este rubro y su correspondiente depreciación acumulada se refiere mayormente a muebles y equipos computacionales actualmente en uso y su conformación al 31 de Diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Equipos	Valor Bruto		Depreciación acumulada		Valor neto	
	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Maquinas y Equipos	72.170	55.124	(45.452)	(42.206)	26.718	12.918
Muebles y Útiles	24.922	24.716	(20.618)	(19.181)	4.304	5.535
Otros activos Fijos	16.472	16.471	(15.160)	(12.819)	1.312	3.652
Totales	113.564	96.311	(81.230)	(74.206)	32.334	22.105

La empresa no ha incurrido en costos de desmantelamiento en los periodos 2012 y 2011.

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

11. EQUIPOS (continuación)

Los movimientos al 31 de Diciembre de 2012 y 2011 de las partidas que integran el rubro equipos son los siguientes:

		Maquinas y Equipos	Muebles y útiles	Otros Activos Fijos	Propiedades, Plantas y Equipos Neto
		M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2012		12.918	5.535	3.652	22.105
Cambios	Adiciones	17.046	206	159	17.411
	Gastos por depreciación	(3.246)	(1.437)	(2.499)	(7.182)
	Cambio total	13.800	(1.231)	(2.340)	10.229
Saldo Final al 31.12.2012		26.718	4.304	1.153	32.334

12 INTANGIBLES

Se refiere a software adquiridos cuyo menor valor está representado por la amortización de los mismos al 31 de Diciembre 2012 y 2011.

	VALORES BRUTOS		AMORTIZACION		VALORES NETOS	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Software	17.049	1.083	131	125	16.918	958
TOTAL	17.049	1.083	131	125	16.918	958

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

13. PROPIEDADES DE INVERSION

La composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

COMUNA	RECINTO	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Estación Central	San Eugenio	9.433.232	9.433.971
San Bernardo	Planta soldadora de Lo Chena	2.052.325	2.052.431
Puchuncaví	Ventanas	663.640	663.668
Estación Central	San Eugenio	585.890	585.914
Chillán	Chillán	-	817.843
Coquimbo	Coquimbo	323.905	323.918
Freire	Freire	246.255	246.265
Los Ángeles	Los Ángeles	240.825	240.835
Concepción	Concepción	466.173	466.192
San Antonio	San Antonio	125.721	125.726
Padre Hurtado	Padre Hurtado	117.803	117.808
Llanquihue	Llanquihue	107.830	107.834
Collipulli	Collipulli	103.401	103.407
Otros	-	2.586.580	3.070.838
Total		17.053.580	18.356.650

Durante el año 2012 no se han producido ventas de Propiedad de Inversiones y tampoco se han hecho gastos por reparaciones, regularizaciones y tasaciones. La disminución se debe a la transferencia de activos de este ítem hacia existencias, para las cuales se gestionará su venta de acuerdo al plan de ventas del año 2013.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar o acreedores comerciales no devengan intereses y normalmente son liquidadas en un período máximo de 31 días. Con respecto a las otras cuentas por pagar no devengan intereses y tienen un período promedio de pago de 31 días.

La composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

CUENTA	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Facturas por Pagar Nacionales	7.852	8.069
Honorarios por Pagar	-	351
Otros Documentos por pagar	18.837	28.697
Anticipo de Clientes	34.962	34.962
Anticipo venta de casas empresa	4.882	2.319
Previsiones	5.743	3.778
Facturas por recibir	5.086	40.332
Impuesto único	408	55
PPM por pagar	3.994	917
Retención 2° categoría	487	692
IVA Débito Fiscal	17.159	2.962
TOTAL	99.410	123.134

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

15. OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO

La composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

CUENTA	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Provisión contribuciones suplementarias	-	283.294
TOTAL	-	283.294

La provisión contribuciones suplementarias se utilizó con el pago de cuotas suplementarias de Lote 1 de San Eugenio, cuotas suplementarias pagadas en Junio 2012.

16. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

La composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

CUENTA	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Arriendos Anticipados	31.507	12.053
TOTAL	31.507	12.053

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

17. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

La Sociedad registra impuestos diferidos y la composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2012 y 2011 es:

	ACTIVO		PASIVO		NETO	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Diferencias temporarias	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión vacaciones	1.478	691	-	-	1.478	691
Provisión incobrables	14.766	15.896	-	-	14.766	16.995
Provisiones varias	1.018	1.373	-	-	1.018	1.373
Provisión tasaciones existencias y propiedades de inversion	-	-	1.866.945	1.636.540	-1.866.945	-1.681.540
Total	17.262	17.960	1.866.945	1.636.540	-1.849.683	-1.662.479

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

Concepto	2012	2011
	M\$	M\$
Gasto por impuesto corriente	133.700	-
Gasto por impuesto diferido	187.205	48.983
Total	320.905	48.983

La variación en los impuestos diferidos se debe principalmente al cambio de tasa de cálculo del Impuesto a la Renta según reforma tributaria de Septiembre 2012.

Concepto	2012	2011
	M\$	M\$
Utilidad antes de impuesto	748.646	731.469
Gasto impuesto usando la tasa impositiva 20%	20% (149.729)	20% (146.293)
Diferencias permanentes	42.315	30.520
Cambio de tasa impositiva	(213.490)	66.790
Gasto por impuesto a la renta	42% (320.905)	6,7% (48.983)

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

18. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

CUENTA	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Garantía por Venta de Terrenos	-	3.283
Garantía Arriendo no corriente	59.091	45.575
Garantía Subarrendamiento	4.405	4.306
TOTAL	63.496	53.164

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

19. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

La composición de este rubro al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

CUENTA	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Provisión de vacaciones	7.392	3.733
TOTAL	7.392	3.733

20. PATRIMONIO NETO

a) Capital

Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011 el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a M\$ 16.071.926.

	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Capital	16.071.926	16.071.926

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

b) Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de Diciembre de 2012, el capital pagado de la Sociedad se compone de la siguiente forma:

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

c) Dividendos

No se han cancelado dividendos durante los años 2012 y 2011.

d) Aumento de capital

No se han realizado aumentos de capital durante los periodos 2011 y 2012.

e) Otras reservas

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

21. INGRESOS ORDINARIOS

El detalle es el siguiente al 31 de Diciembre 2012 y 2011:

		ACUMULADO	
		M\$	M\$
		01.01.2012 AL 31.12.2012	01.01.2011 AL 31.12.2011
Clases de ingresos ordinarios			
Venta de inmuebles propios		526.512	652.962
Arriendos propios		401.975	321.510
Administración arriendos		100.875	29.845
Contrato de Catastro de Fajas Vías		95.698	0
Contrato Catastro		49.874	34.076
Total Ingresos ordinarios		1.174.934	1.038.393

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

22. COSTO DE VENTAS

El detalle es el siguiente al 31 de Diciembre 2012 y 2011:

		ACUMULADO	
		M\$	M\$
		01.01.2012 AL 31.12.2012	01.01.2011 AL 31.12.2011
Costo de ventas			
Valor libro de terrenos		54.096	93.107
Costo Proyectos		12.758	10.286
Costo de Arriendos		52.122	4.764
Contribuciones		142.885	80.110
Conservadores Bs raíces		2.452	696
Costo Regularización Inmuebles		0	7.799
Tasaciones		7.794	1.055
Depreciación		17.573	4.779
Adm. Arriendos		9.197	
Fajas Vías		9.086	
Catastros		9.339	40.665
Total Costo de ventas		317.302	243.261

23. GASTOS DE ADMINISTRACION Y BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle es el siguiente al 31 de Diciembre 2012 y 2011:

		ACUMULADO	
		M\$	M\$
		01.01.2012 AL 31.12.2012	01.01.2011 AL 31.12.2011
Gastos de Administración			
Gastos en Personal		301.572	199.756
Consumos Básicos		10.730	8.556
Gastos de oficina		33.710	32.996
Patentes		76.382	71.991
Honorarios y asesorías		54.501	102.906
Otros		87.434	49.444
Total Gastos Administración		564.329	465.649

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

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

	31.12.2012	31.12.2011
Gerentes	1	1
Profesionales y técnicos	8	8
Trabajadores y otros	20	12
Totales	29	21

Remuneración de la Alta Dirección

El detalle de las remuneraciones de la alta Dirección de la Sociedad por los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Salarios	37.042	36.128
Total remuneraciones recibidas	37.042	36.128

24. GASTOS FUERA DE LA EXPLOTACION

El detalle es el siguiente al 31 de Diciembre 2012 y 2011:

		ACUMULADO	
		M\$	M\$
		01.01.2012 AL 31.12.2012	01.01.2011 AL 31.12.2011
Otras ganancias (pérdidas)			
Reajuste Financiero		26	2.416
Otros Gastos Fuera de la explotación		576	349
Total Otras ganancias (pérdidas)		602	2.765

25. INGRESOS FINANCIEROS

El detalle es el siguiente al 31 de Diciembre 2012 y 2011:

		ACUMULADO	
		M\$	M\$
		01.01.2012 AL 31.12.2012	01.01.2011 AL 31.12.2011
Otras ganancias (pérdidas)			
Interés. Cta. Mercantil EFE (*)		444.825	394.761
Otros Ingresos		11.120	9.990
Total Otras ganancias (pérdidas)		455.945	404.751

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

INMOBILIARIA NUEVA VÍA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

26. 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.

27. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

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

Riesgo de Crédito: Inmobiliaria Nueva Vía S.A tiene saldo a favor en cuenta corriente mercantil con la Matriz por un monto de M\$ 5.465.211 a su Matriz, por lo tanto el riesgo es mínimo.

Durante el año 2012, 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.

Riesgo de Liquidez: Inmobiliaria Nueva Vía S.A mantiene un flujo estable de liquidez, que está dado por la explotación de sus inmuebles lo que permite un flujo constante y seguro de fondos, así como también el pago regular de servicios prestados a EFE.

28. DESARROLLO FUTURO DE LA EMPRESA

Inmobiliaria Nueva Vía S.A., es una filial de Empresa de los Ferrocarriles del Estado, fue creada para colocar en el mercado las propiedades de EFE que han sido consideradas prescindibles para la operación ferroviaria. En la actualidad su desarrollo se centra en la búsqueda de un uso alternativo para numerosos recintos situados a lo largo de la red ferroviaria, de tal forma de asignarles un valor comercial y posibilitar la adecuada mantención de los mismos. Durante el año 2012, se firmaron contratos de servicios con la Matriz para desarrollar un sistema de Información para la Administración de los inmuebles al Servicio y Acceso de Usuarios de la Empresa de Ferrocarriles del Estado, el cual estará implementado durante el año 2013.

29. SANCIONES

Durante el período terminado el 31 de Diciembre de 2012 la Superintendencia de Valores y Seguros no ha aplicado sanciones a la Sociedad ni a sus Directores y Ejecutivos.

Al 31 de Diciembre de 2012, no existen sanciones de otras autoridades administrativas.

30. CONTINGENCIAS

Inmobiliaria Nueva Vía S.A.al 31 de Diciembre de 2012 no tiene litigios que impliquen una contingencia.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

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

31. FLUJO EFECTIVO METODO DIRECTO

El Flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, se presenta a continuación:

	01/01/2012 31/12/2012
Estado de flujos de efectivo	
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	
Cobros procedentes de ventas de bienes y prestación de servicios	977.185
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(263.206)
Pago de impuestos territoriales (contribuciones)	(192.941)
Pago a y por cuenta de los empleados	(301.572)
Otros cobros (pagos) provenientes de actividades de la operación, neto	54.039
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	273.505

32. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen hechos posteriores que afecten significativamente la posición financiera y/o interpretación de los mismos.