

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Santiago, Chile

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

*Por el período de seis meses terminados al 30 de septiembre 2018 (No auditados) y el año
terminado al 31 de diciembre de 2017*



INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIOS
Al 30 de septiembre de 2018 (No auditado) y 31 de diciembre del 2017
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre 2018 (No auditados) y el año terminado al 31 de diciembre de 2017

Contenido:

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIOS
Al 30 de septiembre de 2018 (No auditado) y 31 de diciembre del 2017
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

ACTIVOS	Nota	Al 30 de septiembre 2018 M\$ (No auditado)	Al 31 de diciembre 2017 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	13.731	28.709
Otros activos financieros		1.374	1.355
Otros activos no financieros	6	40.112	13.095
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	7	123.044	172.862
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	31.667	37.788
Activos por impuestos	9	55.746	59.898
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		265.674	313.707
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros	10	22.767	22.767
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	8	13.626.728	13.369.958
Activos intangibles	11	1.437	-
Muebles y equipos, neto	12	132.516	113.056
Propiedades de inversión	13	15.569.729	15.612.728
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		29.353.177	29.118.509
TOTAL ACTIVOS		29.618.851	29.432.216

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIOS
Al 30 de septiembre de 2018 (No auditado) y 31 de diciembre del 2017
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	Al 30 de septiembre 2018 M\$ (No auditado)	Al 31 de diciembre 2017 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	60.686	85.440
Pasivos por impuestos corrientes	15	172.973	144.000
Provisiones por beneficios a los empleados	16	27.860	26.725
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		261.519	256.165
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos	17	1.765.189	1.799.868
Otros pasivos no financieros	18	69.947	145.679
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1.835.136	1.945.547
TOTAL PASIVOS		2.096.655	2.201.712
PATRIMONIO			
Capital emitido	19	15.810.597	15.810.597
Ganancias acumuladas		11.333.242	11.041.550
Otras Reservas	19	378.357	378.357
TOTAL PATRIMONIO		27.522.196	27.230.504
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		29.618.851	29.432.216

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION INTERMEDIOS

Por el período de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 (no auditados)
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION	NOTA	M\$	M\$	M\$	M\$
		01.01.2018 AL 30.09.2018 M\$	01.01.2017 AL 30.09.2017 M\$	01.07.2018 AL 30.09.2018 M\$	01.07.2017 AL 30.09.2017 M\$
		(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Ingresos ordinarios	20	907.410	809.465	312.776	285.620
Costo de ventas	21	(187.738)	(188.322)	(49.366)	(91.046)
GANANCIA BRUTA		719.672	621.143	263.410	194.574
Gastos de administración	22	(547.673)	(474.090)	(208.134)	(155.522)
Otras pérdidas	23	(43)	(254)	(32)	(152)
Ingresos Financieros	24	293.000	292.386	100.880	98.198
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		464.956	439.185	156.124	137.098
Impuesto a las Ganancias	17	(173.264)	(124.848)	(72.000)	(12.681)
GANANCIA		291.692	314.337	84.124	124.417
Ganancia integral atribuibles a los propietarios de la controladora		291.692	314.337	84.124	124.417
GANANCIA INTEGRAL TOTAL		291.692	314.337	84.124	124.417

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

Por el período de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 (no auditados)
(Expresado 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 2018	15.810.597	378.357	11.041.550	27.230.504
Cambios en patrimonio				
Ganancia del periodo	-	-	291.692	291.692
Total de Cambios en patrimonio	-	-	291.692	291.692
Saldo final período actual 30 septiembre de 2018	15.810.597	378.357	11.333.242	27.522.196

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 2017	15.810.597	378.357	10.605.169	26.794.123
Cambios en patrimonio				-
Ajuste por cambio de Tasa Impto.	-	-	-	-
Ganancia del periodo	-	-	314.337	314.337
Total de Cambios en patrimonio	-	-	314.337	314.337
Saldo final período anterior al 30 de septiembre de 2017	15.810.597	378.357	10.919.506	27.108.460

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO DIRECTO INTERMEDIOS
Por el período de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 (no auditados)
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

Estados de flujo de efectivo	Nota N°	30.09.2018 M\$	30.09.2017 M\$
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		957.228	869.600
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(411.442)	(423.083)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(323.969)	(269.531)
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones		<u>221.817</u>	<u>176.986</u>
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de operación		(135.943)	19.107
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		<u>85.874</u>	<u>196.093</u>
Préstamos a entidades relacionadas		(226.550)	(373.883)
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión		(26.310)	(23.768)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		<u>(252.860)</u>	<u>(397.651)</u>
Préstamos de entidades relacionadas		152.008	204.000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		<u>152.008</u>	<u>204.000</u>
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo		(14.978)	2.442
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio		28.709	30.386
Efectivo y equivalentes al efectivo		<u>13.731</u>	<u>32.828</u>

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2018

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

INDICE

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2018

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

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

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

1. INFORMACION GENERAL

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. en adelante “La Sociedad” es una filial de Empresa de los Ferrocarriles del Estado, se encuentra inscrita en el Registro de Valores que mantiene la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) bajo el número 575.

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

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

Inmobiliaria Nueva Vía S.A., fue creada para colocar en el mercado las propiedades de EFE que han sido consideradas prescindibles para la operación ferroviaria. En la actualidad, su desarrollo se centra en la administración y maximización de los arriendos de inmuebles de su matriz, como los de su propiedad. Durante el año 2015, se firmó un nuevo contrato de catastro y protección de activos por 3 años, que incluye recorrer todos los inmuebles y fajas vía, como también proteger los activos a través de un Sistema de Información Geográfico, desarrollado por la Inmobiliaria.

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

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

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

2. BASES DE PREPARACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

2.1 Período contable

Los estados financieros intermedios, cubren los siguientes ejercicios: Estado de Situación Financiera intermedios terminados al 30 de septiembre de 2018 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2017; Estado de Resultados Integrales intermedios por los periodos de seis y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 (no auditado) y los correspondientes Estados de Cambios en el Patrimonio intermedios y Estados de Flujos de Efectivo intermedios por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 (no auditado).

2.2 Base de preparación

a) Declaración de cumplimiento

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

Los presentes estados financieros intermedios han sido aprobados en sesión extraordinaria de Directorio realizada el 13 de noviembre de 2018.

b) Bases de medición

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

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

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

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

c) Moneda funcional y de presentación.

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

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

d) Base de conversión

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

Fecha	USD	UF
30 de septiembre 2018	639,2	27.357,45
30 de septiembre 2017	637,93	26.656,79
31 de diciembre 2017	614,75	26.798,14

e) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

f) Uso de estimaciones y juicios

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

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

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.

3.1 Muebles y equipos

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

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

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

	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 u otros egresos en el estado de resultados integrales.

La Sociedad al 30 de septiembre de 2018, no ha entregados equipos en garantía.

3.2 Propiedades de inversión

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

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

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

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

	Explicación de la tasa	Mínima años	Máxima años
Edificios y Construcciones	Vida	10	36

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

a) Activos Financieros

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

- Activos financieros a costo amortizado

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

- (a) El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivos contractuales y
- (b) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

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

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

- (a) El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y
- (b) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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

b) Activos no financieros

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

3.4 Instrumentos financieros

a) Activos financieros no derivados

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

a) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, la Sociedad cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar por el importe neto o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente. La Sociedad tiene los siguientes activos financieros no derivados:

b) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

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

c) Préstamos y cuentas por cobrar empresa relacionada

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

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

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

La composición y clasificación de los activos financieros, al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre 2017, es la siguiente:

30 de septiembre de 2018 (No auditado)	Costo Amortizado M\$	Valor razonable con cambio en resultado M\$	Total M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	123.044	-	123.044
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	13.626.728	-	13.626.728
Efectivo y equivalentes al efectivo	-	13.731	13.731
Total activos financieros	13.749.772	13.731	13.763.503

31 de diciembre de 2017 (No auditado)	Costo Amortizado M\$	Valor razonable con cambio en resultado M\$	Total M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	172.862	-	172.862
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	13.369.958	-	13.369.958
Efectivo y equivalentes al efectivo	-	28.709	28.709
Total activos financieros	13.542.820	28.709	13.571.529

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

b) Pasivos financieros no derivados

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

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

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

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

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

Capital social

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

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

La composición y clasificación de los pasivos financieros, al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre 2017, es la siguiente:

30 de septiembre de 2018 (No auditado)	Costo Amortizado M\$	Valor razonable con cambio en resultado M\$	Total M\$
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	60.686	-	60.686
Total activos financieros	60.686	-	60.686

31 de diciembre de 2017 (No auditado)	Costo Amortizado M\$	Valor razonable con cambio en resultado M\$	Total M\$
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	85.440	-	85.440
Total activos financieros	85.440	-	85.440

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

3.5 Inventarios

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

3.6 Impuesto a las ganancias

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

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

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

Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos y su base tributaria generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo, que se calculan utilizando las tasas impositivas que se espera estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen.

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

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

Año	Semi Integrado
2015	22,5%
2016	24,0%
2017	25,5%
2018	27,0%

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

3.7 Beneficios a los empleados

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

3.8 Provisiones

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

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

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

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

3.9 Ingresos

La Sociedad reconoce ingresos de las siguientes fuentes principales:

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

a) Los ingresos por venta de inmuebles

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

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

b) Arrendamientos de inmuebles

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

c) Atraviesos y paralelismo

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

d) Administración de arriendos

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

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

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

e) Contrato de catastro

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

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

f) Ingresos y costos financieros

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

3.10 Política para determinación de la utilidad líquida distribuible

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

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

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

4. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo disponible durante tres años después de esa fecha.
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Marco Conceptual para la Información Financiera Revisado	Efectivo desde su publicación en Marzo 29, 2018
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 22 <i>Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.

Impacto de la aplicación de NIIF 9 Instrumentos Financieros

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

Clasificación y medición de activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

Clasificación y medición de pasivos financieros

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

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

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

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

Deterioro

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Reclasificaciones

La Sociedad ha realizado las siguientes reclasificaciones a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 para perfeccionar la presentación de los mismos.

Rubro anterior	Rubro actual	31.12.2017 M\$
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	400.194
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	92.040
Inventario	Propiedades de inversión	148.598

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

La composición de este rubro al 30 de septiembre 2018 (no auditado) y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Conceptos	30.09.2018 M\$ (No auditado)	31.12.2017 M\$
Banco de Chile	8.597	13.611
Fondos Fijos	5.134	15.098
Total	13.731	28.709

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

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro al 30 de septiembre 2018 (no auditados) y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Conceptos	30.09.2018 M\$ (No auditado)	31.12.2017 M\$
Seguros anticipados	291	291
Garantías en efectivo	1.228	876
Gastos pagados por anticipado	37.969	11.290
Otros	624	638
Total	40.112	13.095

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

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

La composición de este rubro 30 de septiembre 2018 (no auditado) y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

CUENTA	30.09.2018 (No auditado)			31.12.2017		
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
	Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto	Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto
Deudores por Arriendos (a)	146.448	(50.000)	96.448	167.240	(50.000)	117.240
Deudores por Vta de Terrenos (b)	25.866	-	25.866	55.622	-	55.622
Otros	730	-	730	-	-	-
TOTAL	173.044	(50.000)	123.044	222.862	(50.000)	172.862

- a) El detalle de las partidas que componen los saldos deudores por arriendos al 30 de septiembre 2018 (no auditado) y 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

Detalle	Rut.	31.09.2018 M\$ (No auditado)	31.12.2017 M\$
Su-Bus Chile S.A.	99.554.700-7	-	12.460
Almallena Estructuras Spa	76.341.226-1	-	7.380
Hormigones Bicentenario	99.507.430-3	-	6.591
Club Dptvo. Hockey Patin Usach	65.122.430-6	3.734	4.334
Genaro Falcón Pérez	8.766.290-1	4.977	4.977
Ángel F. del Barrio Noguera	6.020.437-3	3.702	3.280
Pedro Ferreira Román	4.025.311-4	3.445	3.445
Transportes Cometa S.A.	95.896.000-1	-	4.073
Carlos H. Fuentes Fuentes	15.159.923-0	2.895	2.895
Incoman Construcción Spa	76.306.851-k	-	2.472
José Becerra Miranda	9.091.772-2	1.764	1.764
Marcos Salazar Albarrán	10.266.734-4	1.717	1.717
Comercial e Inv. Airsoft Spa	76.440.372-1	-	4.437
Luis A. Riquelme Olivera	10.679.210-0	1.238	1.238
Pamela Andrea Villalobos	14.586.728-2	206	19.944
Otros		123.192	86.233
Deterioro de valor		(50.000)	(50.000)
Total deudores por arriendos		96.448	117.240

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

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

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

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

- b) Este saldo de terrenos corresponde a la venta de Lote de Labranza a Municipalidad de Temuco y una expropiación de SERVIU Metropolitano por recuperar.
- c) El detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar al 30 de septiembre 2018 (no auditado) y 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Septiembre de 2018 Concepto	1 A 90 días M\$	91 A 180 días M\$	181 A 365 días M\$	>365 días M\$	Total general M\$
Su Bus	-	-	-	-	-
Almallena Estructuras Spa	-	-	-	-	-
Hormigones Bicentenario	-	-	-	-	-
Club Dptvo. Hockey Patin Usach	3.734	-	-	-	3.734
Genaro Falcón Pérez	4.977	-	-	-	4.977
Ángel F. del Barrio Noguera	3.280	-	-	-	3.280
Pedro Ferreira Román	3.445	-	-	-	3.445
Transportes Cometa S.A.	-	-	-	-	-
Carlos H. Fuentes Fuentes	2.895	-	-	-	2.895
Incoman Construcción Spa	-	-	-	-	-
José Becerra Miranda	1.764	-	-	-	1.764
Marcos Salazar Albarrán	1.717	-	-	-	1.717
Comercial e Inv. Airsoft Spa	-	-	-	-	-
Luis A. Riquelme Olivera	1.238	-	-	-	1.238
Pamela Andrea Villalobos	206	-	-	-	206
Otros	65.325	1.669	17.586	38.612	123.192
Total general	88.581	1.669	17.586	38.612	146.448
Estimación perdidas por deterioro	-	(835)	(10.554)	(38.612)	(50.000)
Total	88.581	835	7.033	-	96.448

Diciembre de 2017 Concepto	1 A 90 días M\$	91 A 180 días M\$	181 A 365 días M\$	>365 días M\$	Total general M\$
Su Bus	12.460	-	-	-	12.460
Almallena Estructuras Spa	7.380	-	-	-	7.380
Hormigones Bicentenario	6.591	-	-	-	6.591
Club Dptvo. Hockey Patin Usach	4.334	-	-	-	4.334
Genaro Falcón Pérez	4.977	-	-	-	4.977
Ángel F. del Barrio Noguera	3.280	-	-	-	3.280
Pedro Ferreira Román	3.445	-	-	-	3.445
Transportes Cometa S.A.	4.073	-	-	-	4.073
Carlos H. Fuentes Fuentes	2.895	-	-	-	2.895
Incoman Construcción Spa	2.472	-	-	-	2.472
José Becerra Miranda	1.764	-	-	-	1.764
Marcos Salazar Albarrán	1.717	-	-	-	1.717
Comercial e Inv. Airsoft Spa	4.437	-	-	-	4.437
Luis A. Riquelme Olivera	1.238	-	-	-	1.238
Pamela Andrea Villalobos	19.944	-	-	-	19.944
Otros	28.366	1.669	17.586	38.612	86.233
Total general	125.535	1.669	17.586	38.612	167.240
Estimación perdidas por deterioro	121.908	(835)	(10.554)	(38.612)	(50.000)
Total	134.443	835	7.033	-	117.240

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

8. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A EMPRESAS RELACIONADAS

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

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

Rut.	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto 30.09.2018 M\$ (no auditado)	Monto 31.12.2017 M\$
Por cobrar corto plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Deudores contrato	31.667	37.788
Total por cobrar corto plazo				31.667	37.788
Por cobrar Largo Plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuentas por cobrar (1)	13.626.728	13.369.958
Total por cobrar largo plazo				13.626.728	13.369.958

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

(1) Al 30 de septiembre de 2018 existen M\$ 8.510.501 que corresponden a una cuenta corriente mercantil entre EFE e INVIA y M\$ 5.116.227 correspondientes a otras cuentas por cobrar, para las cuales se establecerán fechas de vencimiento para hacer efectivo el cobro.

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

- b) Las transacciones al 30 de septiembre de 2018 y de 2017 (no auditado) con empresas relacionadas son las siguientes:

Rut	Sociedad	Descripción de la transacción	Del 01.01.2018 al 30.09.2018		Del 01.01.2017 al 30.09.2017	
			Monto	Efecto en	Monto	Efecto en
			(no auditado) M\$	resultado M\$	M\$	resultado M\$
61.216.000-7	EFE (*)	Remesas cta. cte.	(152.150)	-	(204.000)	-
61.216.000-7	EFE (*)	Intereses cta. mercantil	292.636	292.636	290.561	290.561
61.216.000-7	EFE (*)	Servicios Prestados	169.735	169.735	335.300	335.300
61.216.000-7	EFE (*)	Pagos de EFE Servicios Recibidos	(16.401)	(16.401)	(10.158)	(10.158)
Totales			293.820	445.970	432.019	615.703

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

- c) Remuneración del Directorio
El directorio no recibe dietas.

- d) Integrantes del Directorio al 30.09.2018

Presidente – Vicepresidente - Directores		Fecha Incorporación
Pedro Pablo Errazuriz	Presidente	28-Jun-18
Marisa Kausel Contador	Vicepresidente	30-ene-17
Cecilia Araya Catalán	Director	25-abr-09
Pedro Zurita Celpa	Director	27-abr-17
Ex Directores		Término
Darío Farren Spencer	Director	20-nov-17
María Isabel Seoane Estévez	Director	28-Jun-18
Enrique Pérez Cuevas	Director	03-jul-17

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

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2018 (no auditado) y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Conceptos	30.09.2018 M\$ (No auditado)	31.12.2017 M\$
SENCE	1.826	-
PPM	53.920	59.898
TOTAL	55.746	59.898

10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

La composición de este rubro 30 de septiembre de 2018 (no auditado) y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Conceptos	30.09.2018 M\$ (no auditado)	31.12.2017 M\$
Garantías por contratos	22.767	22.767
Total	22.767	22.767

11. INTANGIBLES

Se refiere a software adquiridos cuyo menor valor está representado por la amortización de los mismos al 30 de septiembre de 2018 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2017.

La composición de los activos intangibles es la siguiente:

Conceptos	Valor Bruto		Amortización acumulada		Valor neto	
	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
	(no auditado)		(no auditado)		(no auditado)	
Software	1.513	28.679	(76)	(28.679)	1.437	-
Totales	1.513	28.679	-	(28.679)	1.437	-

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

12. MUEBLES Y EQUIPOS

La composición de las partidas que integran este rubro y su correspondiente depreciación acumulada se refiere mayormente a muebles y equipos computacionales actualmente en uso y su conformación al 30 de septiembre de 2018 (no auditado) y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Equipos	Valor Bruto		Depreciación acumulada		Valor neto	
	30.09.2018 M\$ (no auditado)	31.12.2017 M\$	30.09.2018 M\$ (no auditado)	31.12.2017 M\$	30.09.2018 M\$ (no auditado)	31.12.2017 M\$
Muebles y Equipos	176.578	150.268	(44.062)	(37.212)	132.516	113.056
Totales	176.578	150.268	(44.062)	(37.212)	132.516	113.056

La Sociedad no ha incurrido en costos de desmantelamiento en los períodos terminados al 30 de septiembre de 2018 (no auditado) y 31 de diciembre 2017.

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

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

Los movimientos al 30 de septiembre de 2018 (no auditado) y 31 de diciembre de 2017 de las partidas que integran el rubro equipos son los siguientes:

Muebles y Equipos M\$		
Saldo inicial al 01.01.2017		85.972
Cambios	Adiciones	33.538
	Gastos por depreciación	(6.454)
	Cambio total	27.084
Saldo Final al 31.12.2017		113.056
Muebles y Equipos M\$		
Saldo inicial al 01.01.2018		113.056
Cambios	Adiciones	26.310
	Gastos por depreciación	(6.850)
	Cambio total	19.460
Saldo Final al 30.09.2018 (no auditado)		132.516

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

13. PROPIEDADES DE INVERSION

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

La composición de este rubro al 30 de septiembre 2018 (no auditado) y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

COMUNA	RECINTO	30.09.2018 M\$ (no auditado)	31.12.2017 M\$
Estación Central	San Eugenio	7.948.332	8.569.858
San Bernardo	Planta soldadora de Lo Chena	2.045.789	2.033.307
Coquimbo	Coquimbo	322.872	344.568
Freire	Freire	245.560	418.563
Concepción	Concepción	464.587	466.192
San Antonio	San Antonio	125.366	39.966
Padre Hurtado	Padre Hurtado	117.470	315.059
Llanquihue	Llanquihue	107.526	380.861
Collipulli	Collipulli	103.109	360.748
Curicó	Curicó	139.512	139.512
Tomé	Dichato	9.086	9.086
Otros		3.940.520	2.535.008
Total		15.569.729	15.612.728

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

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

14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

La composición de este rubro al 30 de septiembre 2018 (no auditado) y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

CONCEPTO	30.09.2018 M\$ (no auditado)	31.12.2017 M\$
Facturas por Pagar Nacionales	49.651	72.086
Impuesto único	741	641
PPM por pagar	8.280	2.955
IVA neto	1.636	8.926
Retención 2º categoría	378	832
TOTAL	60.686	85.440

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este rubro Al 30 de septiembre 2018 (no auditado) y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Concepto	30.09.2018 M\$ (no auditado)	31.12.2017 M\$ (no auditado)
Provisión Impuesto a la renta	172.973	144.000
Total	172.973	144.000

16. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

La composición de este rubro al 30 de septiembre 2018 (no auditado) y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

CONCEPTO	30.09.2018 M\$ (no auditado)	31.12.2017 M\$
Provisión Bono Gestión	19.375	16.570
Provisión de vacaciones	8.485	10.155
TOTAL	27.860	26.725

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

17. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

La Sociedad registra impuestos diferidos y la composición de este rubro al 30 de septiembre 2018 (no auditado) y 31 de diciembre de 2017 es:

Diferencias temporarias	ACTIVO		PASIVO		NETO	
	30.09.2018 M\$ (no auditado)	31.12.2017 M\$	30.09.2018 M\$ (no auditado)	31.12.2017 M\$	30.09.2018 M\$ (no auditado)	31.12.2017 M\$
Provisión vacaciones	2.291	2.589	-	-	2.291	2.589
Provisión incobrables	13.500	12.750	-	-	13.500	12.750
Otras Provisiones	4.907	4.225	-	-	4.907	4.225
Provisión tasaciones existencias y propiedades de inversión	-	-	(1.785.887)	(1.819.432)	(1.785.887)	(1.819.432)
Total	20.698	19.564	(1.785.887)	(1.819.432)	(1.765.189)	(1.799.868)

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

Concepto	30.09.2018 M\$ (no auditado)	30.09.2017 M\$ (no auditado)
Impuestos diferidos	(34.679)	(35.764)
Gasto por impuesto corriente	207.943	160.612
Total	173.264	124.848

Conciliación de la tasa impositiva efectiva	Tasa	01.01.2018 30.09.2018 M\$ (no auditado)	Tasa	01.01.2017 30.09.2017 M\$ (no auditado)
Utilidad del período antes de impuestos		464.956		439.185
Total gasto por impuestos a las ganancias	37,26%	(173.264)	28,42%	(124.848)
Utilidad (Pérdida) del período		291.692		314.337
Impuestos a las ganancias aplicando la tasa impositiva local	27%	(125.538)	27,00%	(118.580)
Totales	10,26%	(47.726)	1,42%	(6.268)

18. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

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

La composición de este rubro al 30 de septiembre 2018 (no auditado) y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

CONCEPTO	30.06.2018 M\$ (no auditado)	31.12.2017 M\$
Garantía Arriendo	29.603	29.603
Mejoras de Activos por arriendos*	40.344	116.076
Total	69.947	145.679

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

19. PATRIMONIO NETO

a) Capital

Al 30 de septiembre 2018 (no auditado) y 31 de diciembre de 2017 el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a

CONCEPTO	30.06.2018 M\$ (no auditado)	31.12.2017 M\$
Capital	15.810.597	15.810.597

b) Número de acciones suscritas y pagadas

Al 30 de septiembre de 2018 (no auditado) 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

c) Dividendos

No se han cancelado dividendos durante los períodos 2018 y 2017.

d) Otras reservas

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

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

20. INGRESOS ORDINARIOS

El detalle es el siguiente al 30 de septiembre 2018 y 2017 (no auditado):

Clases de ingresos ordinarios	ACUMULADO		ACUMULADO	
	01.01.2018 al 30.09.2018 M\$ (no auditado)	01.01.2017 al 30.09.2017 M\$ (no auditado)	01.04.2018 al 30.09.2018 M\$ (no auditado)	01.04.2017 al 30.09.2017 M\$ (no auditado)
Venta de inmuebles propios	33.993	51.455	(1)	24.123
Arriendos propios	529.164	486.262	189.642	171.591
Atravesos y Paralelismo	70.400		31.036	-
Administración arriendos	135.759	125.781	41.372	46.522
Contrato de Catastro de Fajas Vías	-	-	-	(7.952)
Contrato Catastro	138.094	145.967	50.727	51.336
Total Ingresos ordinarios	907.410	809.465	312.776	285.620

21. COSTO DE VENTAS

El detalle es el siguiente al 30 de septiembre 2018 y 2017 (no auditado):

Costo de ventas	ACUMULADO		ACUMULADO	
	01.01.2018 al 30.09.2018 M\$ (no auditado)	01.01.2017 al 30.09.2017 M\$ (no auditado)	01.04.2018 al 30.09.2018 M\$ (no auditado)	01.04.2017 al 30.09.2017 M\$ (no auditado)
Valor libro de inmuebles vendidos	33.994	17.951	-	12.114
Costo de Arriendos	22.489	24.291	8.083	9.645
Contribuciones	105.947	101.733	35.000	39.336
Tasaciones	2.819	2.155	-	1.122
Administración Arriendos	22.489	25.040	6.283	11.720
Catastros	-	17.152	-	17.109
Total Costo de ventas	187.738	188.322	49.366	91.046

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

22. GASTOS DE ADMINISTRACION

El detalle es el siguiente al 30 de septiembre 2018 (no auditado) y 2017:

Gastos de Administración	ACUMULADO		ACUMULADO	
	01.01.2018 al 30.06.2018 M\$ (no auditado)	01.01.2017 al 30.06.2017 M\$ (no auditado)	01.07.2018 al 30.06.2018 M\$ (no auditado)	01.07.2017 al 30.06.2017 M\$ (no auditado)
Gastos en Personal	323.969	269.531	135.273	93.129
Consumos Básicos	17.627	3.079	734	1.916
Gastos de oficina	58.438	47.250	15.998	16.118
Patentes	83.392	82.060	28.254	27.406
Honorarios y asesorías	29.869	27.401	11.858	3.704
Otros	34.378	44.769	16.017	13.249
Total Gastos de Administración	547.673	474.090	208.134	155.522

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

Dotación del personal	30.09.2018 (no auditado)	30.09.2017 (no auditado)
Gerentes y Ejecutivos principales	1	1
Profesionales y Técnicos	11	11
Otros Trabajadores	10	11
Total	22	23

b) Remuneración de la Alta Dirección

El detalle de las remuneraciones de la alta dirección de la Sociedad por los periodos terminados al 30 de septiembre 2018 y 2017 es el siguiente:

Remuneraciones Alta Dirección	30.09.2018 M\$ (no auditado)	30.09.2017 M\$ (no auditado)
Remuneraciones	38.574	38.116
Total	38.574	38.116

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

23. OTRAS PÉRDIDAS

El detalle es el siguiente al 30 de septiembre 2018 (no auditado) y 2017:

	ACUMULADO		ACUMULADO	
	01.01.2018 Al 30.09.2018 M\$ (no auditado)	01.01.2017 Al 30.09.2017 M\$ (no auditado)	01.07.2018 Al 30.09.2018 M\$ (no auditado)	01.07.2017 Al 30.09.2017 M\$ (no auditado)
Otras (pérdidas)				
Reajuste Financiero	(43)	(254)	(32)	(152)
Total Otras (pérdidas)	(43)	(254)	(32)	(152)

24. INGRESOS FINANCIEROS

El detalle es el siguiente al 30 de septiembre 2018 (no auditado) y 2017:

Conceptos	ACUMULADO		ACUMULADO	
	01.01.2018 Al 30.09.2018 M\$ (no auditado)	01.01.2017 Al 30.09.2017 M\$ (no auditado)	01.07.2018 Al 30.09.2018 M\$ (no auditado)	01.07.2017 Al 30.09.2017 M\$ (no auditado)
Interés. Cta. Mercantil EFE (*)	292.636	290.561	100.781	98.044
Otros Ingresos	367	1.825	102	154
Total Otras Ingresos Financieros	293.003	292.386	100.883	98.198

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

25. MEDIO AMBIENTE

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

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

26. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

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

- La Empresa es intensiva en Inmuebles, posee MM\$ 15.421 en Activos Inmobiliarios, que corresponden a un 52,06% del total de sus Activos, se suman a ellos MM\$ 8.510 en Saldo de Cuenta Corriente Mercantil a favor de Invia, cuyo saldo representa un 28,73% del total de los Activos. Este último saldo se reajusta a tasa TAB+1,50 de spread.
- El 95% de los Contratos de Arriendo con terceros son ajustados por IPC cada año, o en Unidades de fomento.
- Los Contratos de Servicios suscritos con EFE son en Unidades de Fomento.

Riesgo de liquidez o financiamiento

No existe el riesgo de liquidez en la Empresa, debido a su flujo estable de ingresos recurrentes, que sólo por concepto de contratos de arriendo de inmuebles, alcanzan aproximadamente a los MM\$340 semestrales. Por otro lado existen flujos recurrentes provenientes de los contratos de servicios con su Matriz EFE.

Riesgo de crédito

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

27. SANCIONES

Durante el periodo terminado al 30 de septiembre de 2018 (no auditados) la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), no ha aplicado sanciones a la Sociedad ni a sus Directores y Ejecutivos.

28. CONTINGENCIAS

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

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. al 30 de septiembre de 2018(no auditados) no tiene litigios que impliquen una contingencia.

29. HECHOS POSTERIORES

No existen hechos posteriores surgidos entre el 1 de octubre de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios, que afecten en forma significativa las cifras en ellos contenidas o la interpretación de los estados financieros intermedios a esa fecha.

Reinaldo Neira Molina
Contador General

Cristóbal Montecino
Gerente General