

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Revisión de Información Financiera Intermedia
por los períodos de seis y tres meses terminados
el 30 de junio de 2012 y 2011

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera Intermedios

Estados de Resultados Integrales Intermedios

Estados de Cambios en el Patrimonio Intermedios

Estados de Flujos de Efectivo Intermedios Directo

Notas a los Estados Financieros Intermedios

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos



KPMG Auditores Consultores Ltda.
Av. Isidora Goyenechea 3520, Piso 13
Las Condes, Santiago Chile

Teléfono +56 (2) 798 1000
Fax +56 (2) 798 1001
www.kpmg.cl

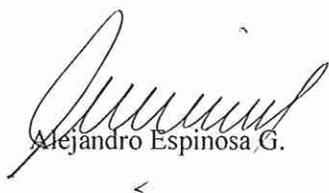
Informe de los Auditores Independientes Revisión de estados financieros intermedios

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

1. Hemos revisado el estado de situación financiera intermedio de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. al 30 de junio de 2012 y los estados intermedios de resultados integrales por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2012 y los correspondientes estados intermedios de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha. La Administración de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. es responsable por la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios y sus correspondientes notas de acuerdo con instrucciones y normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Los estados financieros intermedios de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2011 fueron revisados por otros auditores, quienes con fecha 24 de agosto de 2011, emitieron su informe indicando que no tenían conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera efectuarse a los mismos, para que estén en conformidad con los criterios contables descritos en Nota 2.1, referida a instrucciones específicas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.
2. Hemos efectuado nuestra revisión de acuerdo con normas de auditoría establecidas en Chile para una revisión de información financiera intermedia. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos financieros y contables. El alcance de estas revisiones es significativamente menor que el de una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, cuyo objetivo es expresar una opinión sobre los estados financieros tomados en su conjunto. Por lo tanto, no expresamos tal opinión.
3. Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera efectuarse a los estados financieros intermedios mencionados en el primer párrafo, para que éstos estén de acuerdo con instrucciones y normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.1
4. Con fecha 21 de marzo de 2012, otros auditores emitieron una opinión sin salvedades sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y 2010 de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. preparados de acuerdo con instrucciones específicas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, en los cuales se incluye el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011, que se presenta en los estados financieros adjuntos, además de sus correspondientes Notas.



5. 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.



Alejandro Espinosa G.

KPMG Ltda.

Santiago, 6 de septiembre de 2012

Estados Financieros Intermedios

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Santiago, Chile

30 de Junio de 2012

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 30 de Junio de 2012 y 31 de diciembre 2011

Contenido:

Estados Financieros Intermedios	1
Nota a los Estados Financieros Intermedios	10

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 30 de Junio de 2012, 31 de Diciembre de 2011

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

ACTIVOS		30.06.2012	31.12.2011
	Nota	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	17.585	9.820
Otros activos financieros corrientes	5	3.008	552
Otros activos no financieros corrientes	6	17.012	246
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	7	116.622	38.560
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	8	533.222	246.743
Inventarios	9	181.219	190.730
Activos por Impuestos corrientes	10	95.408	9.212
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		964.076	495.863
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Derechos por cobrar no corrientes	11	19.417	5.886
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	8	7.245.330	7.528.280
Equipos, neto	12	27.148	22.105
Activos intangibles	13	1.571	958
Propiedades de Inversión	14	18.353.602	18.356.650
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		25.647.068	25.913.879
TOTAL ACTIVOS		26.611.144	26.409.742

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 30 de Junio de 2012, 31 de Diciembre de 2011

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

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		30.06.2012	31.12.2011
	Nota	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	85.014	78.175
Cuentas por pagar a entidades relacionadas corriente	8	22.951	225.448
Otras provisiones a corto plazo	16	13.576	323.626
Provisiones por beneficios a los empleados	17	3.733	3.733
Otros Pasivos Corrientes no financieros	18	26.672	16.679
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		151.946	647.661
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos	19	1.662.480	1.662.480
Otros pasivos no financieros no corrientes	20	53.514	53.164
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1.715.994	1.715.644
PATRIMONIO			
Capital emitido	21	16.071.926	16.071.926
Otras Reservas	21	378.357	378.357
Ganancias (pérdida) acumuladas		8.292.921	7.596.154
TOTAL PATRIMONIO		24.743.204	24.046.437
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		26.611.144	26.409.742

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION

Por los períodos terminados al 30 de Junio 2012 y 2011

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

	NOTA	M\$	M\$	M\$	M\$
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION		01-01-2012 AL 30-06-2012	01-01-2011 AL 30-06-2011	01-04-2012 AL 30-06-2012	01-04-2011 AL 30-06-2011
Ingresos ordinarios, total	22	614.890	610.311	495.463	97.446
Costo de ventas	23	-124.580	-146.906	-95.815	-41.601
GANANCIA BRUTA		490.310	463.405	399.648	55.845
Gastos de administración	24	-237.129	-225.091	-129.122	-102.459
Otras ganancias (pérdidas)	25	-350	1.501	-288	1.570
Ingresos Financieros	26	239.190	191.964	117.318	104.436
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		492.021	431.779	387.556	59.392
Impuesto a las Ganancias			-48.558		-48.558
GANANCIA		492.021	431.779	387.556	10.834
Estado de resultados integrales					
GANANCIA INTEGRAL TOTAL		492.021	431.779	387.556	10.834
Ganancia integral atribuibles a los propietarios de la controladora		492.021	431.779	387.556	10.834
GANANCIA INTEGRAL TOTAL		492.021	431.779	387.556	10.834
Utilidad por acción		0,0032	0,0028	0,0025	0,0001
N° de Acciones		153.702.766	153.702.766	153.702.766	153.702.766

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Al 30 de Junio de 2012, 31 de Diciembre de 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 período	-	-	492.021	492.021
Total de Cambios en patrimonio	-	-	696.767	696.767
Saldo final período actual 30 Junio 2012	16.071.926	378.357	8.292.921	24.743.204
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 período	-	-	383.221	383.221
Total de Cambios en patrimonio	-	-	383.221	383.221
Saldo final período actual 30 Junio 2011	16.071.926	378.357	7.501.635	23.951.918

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Correspondientes al período terminado al 30 de Junio de 2012

	01/01/2012 30/06/2012	01/01/2011 30/06/2011
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Ganancia (pérdida)	492.021	383.221
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)		
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias		
Ajustes por disminuciones (incrementos) en los inventarios	9.511	93.405
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial	(78.062)	(23.917)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(391.897)	76.193
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial	6.839	3.049
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(297.808)	(43.776)
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	3.572	3.395
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		46.511
Ajustes por provisiones		
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiación.		
Total de ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)	(747.845)	154.860
Otras entradas (salidas) de efectivo		
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(255.824)	538.081
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Préstamos a entidades relacionadas	269.419	-592.091
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	(6.180)	(987)
Intereses recibidos		
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		
Compras de propiedades, plantas y equipos		
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	263.239	-593.078
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones		
Pagos de préstamos		(209)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		
Otras entradas (salidas) de efectivo	350	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(209)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	350	(55.206)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	7.765	(55.206)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	9.820	70.921
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	17.585	15.715

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Correspondientes al período terminado al 30 de Junio de 2012

INDICE

	Páginas
1. INFORMACION GENERAL.....	10
2. BASES DE PREPARACION DE ESTADOS FINANCIEROS	11
2.1 Nuevos pronunciamientos contables	12
2.2 Transacciones en moneda extranjera.....	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 no financieros	14
3.4 Activos financieros	15
3.5 Inventarios.....	15
3.6 Pasivos financieros	16
3.7 Impuesto a las ganancias	16
3.8 Beneficios a los empleados	16
3.9 Provisiones.....	17
3.10 Capital Social	17
3.11 Ingresos.....	17
4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	19
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS 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. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	25
11. DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES	25
12. EQUIPOS	26
13. INTANGIBLES.....	27
14. PROPIEDADES DE INVERSION	28

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Correspondientes al período terminado al 30 de Junio de 2012

INDICE (continuación)

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

1. INFORMACION GENERAL

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

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

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros intermedios de INVIA han sido preparados de conformidad con las instrucciones específicas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros y de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de la Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB), con excepción de la aplicación NIC 36 para determinación del deterioro de activos. En sustitución a dicha norma, Empresa de los Ferrocarriles del Estado y Filiales fue autorizada por la Superintendencia de Valores y Seguros, mediante oficio ordinario N°4887 de fecha 16 de febrero de 2011, para aplicar excepcionalmente la norma Internacional de contabilidad del Sector Público (NICSP) N°21. En Nota 2.7 se detalla el alcance de esta norma.

Estos estados financieros correspondientes al período de seis meses terminado al 30 de Junio de 2012 han sido aprobados por su directorio en sesión de fecha 06 de Septiembre de 2012.

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

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (continuación)

2.1 Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, los siguientes pronunciamientos contables emitidos por el International Accounting Standard Board (IASB), estas normas aun no entran en vigencia y la sociedad no ha aplicado 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
NIC 28 : Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	01 de enero de 2013
NIC 19 : Beneficios a Empleados (revisada), mejora el reconocimiento y revelaciones requeridas por los planes de beneficios definidos	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 consolidados de Empresa de los Ferrocarriles del Estado y Filiales.

NIC (IAS): Normas internacionales de contabilidad

NIIF (NIF): Normas internacionales de información financiera

CINIIF (IFRIC): Comité de interpretaciones a las normas internacionales de información financiera

2.2 Transacciones en moneda extranjera y unidad de reajuste

a) Moneda funcional y de presentación

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

b) Bases de conversión

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

MONEDA	30.06.2012	31.12.2011
UF	22.627,36	22.294.03

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

2. BASES DE PREPARACION 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, aplica el modelo de costo en la valorización de sus equipos. Para ello, con posterioridad de su reconocimiento como activo, los componentes se contabilizan por su costo menos la depreciación acumulada. Solo se tiene muebles y equipos para el soporte de su actividad o funcionamiento.

El costo de los activos incluye los siguientes conceptos:

- Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.
- 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.
- Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de equipos.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

- se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

Al 30 de Junio de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, la Sociedad utiliza como método de depreciación el método lineal.

La vida útil estimada para los equipos, en años se detalla a continuación:

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

- La Sociedad al 30 de Junio de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, no presenta equipos entregados como garantía.

3.2 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a los terrenos y construcciones que se mantienen con el propósito de obtener 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 pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado.

En la fecha de transición a las NIIF (año 2010), la Sociedad valorizó sus propiedades de inversión a valor razonable considerando este monto como costo atribuido, haciendo uso de la exención según lo establecido en NIIF 1 “Adopción por primera vez”.

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

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

3.3 Deterioro del valor de los activos

El deterioro del valor de los activos físicos se calcula en base a las tablas de vida útil del Servicio de Impuestos internos y la pérdida de valor debe reconocerse directamente en resultados.

Así mismo los activos financieros su deterioro se refleja a través de una provisión de deudores incobrables que se reconoce directamente en resultados.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

3.4 Activos financieros

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

a) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente, a su costo amortizado menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor, la pérdida se reconoce en el resultado del período.

b) Cuentas por cobrar a empresas relacionadas

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

c) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

3.5 Inventarios

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

3.6 Pasivos financieros

a) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

b) Cuentas por pagar empresas relacionadas

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

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

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.

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

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

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.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

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 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.

3.10 Capital social

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

3.11 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. La Sociedad registra los ingresos por arriendos sobre la base de la facturación, la cual se realiza el mismo mes que se presta el servicio.

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

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) Ganancia o pérdida por acción

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

d) Ingresos financieros

La entidad mantiene 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.

e) Política de distribución de ajustes de NIFF primera aplicación NIFF

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

La decisión anterior ha sido tomada por el directorio de INVIA 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 septiembre de 2009, referida a normas sobre determinación de la utilidad líquida del ejercicio y ajustes de primera aplicación para estados financieros bajo NIFF.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

La composición de este rubro al 30 de Junio de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, es la siguiente:

		30.06.2012	31.12.2011
	MONEDA	M\$	M\$
Cuentas Corrientes Banco de Chile	Pesos Chilenos	17.585	9.820
TOTAL		17.585	9.820

5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro al 30 de Junio de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, es la siguiente:

CUENTA	30.06.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Cheques Devueltos	446	412
Sence	1.485	140
Fondos por Rendir	1.077	-
TOTAL	3.008	552

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro al 30 de Junio de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, es la siguiente:

CUENTA	30.06.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
IVA Crédito Fiscal	6.729	-
Seguros Anticipados	438	246
Gastos Anticipados	9.845	-
TOTAL	17.012	246

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(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 30 de Junio de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, es la siguiente:

CUENTA		30.06.2012			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	110.547	(85.926)	24.621	114.545	(85.926)	28.619
* Deudores por venta inmuebles	Pesos Chilenos	81.941		81.941			
Gastos por recuperar	Pesos Chilenos	1.573		1.573	1.454		1.454
Anticipo a proveedores	Pesos Chilenos	8.487		8.487	8.487	-	8.487
TOTAL		202.548	(85.926)	116.622	124.486	(85.926)	38.560

*El Saldo de Deudores por Venta de Inmuebles corresponde al monto adeudado por el MOP producto de la expropiación de 440 mt² de Faja Vía La Paloma en Puerto Montt

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

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

(a) Detalle de las partidas que componen el saldo deudores por arriendos al 30 de Junio de 2012 y 31 de Diciembre de 2011:

	Rut.	País	Moneda	30.06.2012	31.12.2011
Detalle				M\$	M\$
Soc. Indust. Maderas Polz	77.534.120-3	Chile	Pesos	14.524	14.651
Su Bus	99.554.700-7	Chile	Pesos	8.598	8.448
SRV Industrial Ltda	76.022.450-2	Chile	Pesos	11.124	5.506
Hormigones Bicentenario	99.507.430-3	Chile	Pesos	3.719	3.646
Fepasa	96.684.580-5	Chile	Pesos	6.748	2.223
Otros	-	-	-	65.834	80.071
Total deudores por arriendos				110.547	114.545

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

8. CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS RELACIONADAS

Las cuentas por cobrar con Ferrocarriles del Estado corresponden a mayormente a remesas entregadas, comisión por administración de inmuebles de Ferrocarriles todo registrado en 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.

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

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

Rut.	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto al 30.06.2012 M\$	Monto al 31.12.2011 M\$
Por cobrar corto plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Deudores cuenta mercantil EFE	416.508	188.419
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Deudores contrato	116.714	58.324
Total por cobrar corto plazo				533.222	246.743
Por cobrar Largo Plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta por cobrar EFE	1.770.119	1.769.069
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta corriente mercantil	5.475.211	5.759.211
Total por cobrar largo plazo				7.245.330	7.528.280
Por Pagar corto Plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta corriente EFE	22.951	225.448
Total por pagar corto plazo				22.951	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 Intermedios

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

8. CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS RELACIONADAS (continuación)

b) Las transacciones al 30.06.2012 y 31.12.2011 con empresas relacionadas son las siguientes:

Rut	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Del 01.01.2012 al 30.06.2012	
				Monto	Efecto en resultado
				M\$	M\$
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Remesas	-284.000	
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Intereses mercantil cta.	228.088	228.088
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Servicios Prestados	58.390	58.390
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Servicios prestado	-3.821	-3.821
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Dividendos por Pagar	204.746	
Totales				203.403	282.657

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

c) Remuneración del Directorio

El directorio no recibe dietas.

d) Integrantes del Directorio al 30.06.2012

Presidenta	Cecilia Araya Catalán
Vicepresidente	Sergio Ibarra Kanneingieser
Director	Nelson Hernandez Roldan
Director	Franco Faccilongo Forno
Director	Jose Gonzalez Castillo

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

8. CUENTAS POR COBRAR EMPRESAS RELACIONADAS (continuación)

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

	30.06.2012	31.12.2011
Gerentes y ejecutivos principales	1	1
Profesionales y técnicos	8	8
Trabajadores y otros	20	12
Totales	29	21

f) Miembros y remuneración de la Alta Dirección

El detalle de las remuneraciones de los Gerentes y ejecutivos principales de la Sociedad por el período terminados al 30 de Junio de 2012 con respecto al 2011 es el siguiente:

	30.06.2012	30.06.2011
	M\$	M\$
Salarios	18.000	18.000
Total remuneraciones recibidas	18.000	18.000

9. INVENTARIOS

La composición de este rubro al 30 de Junio de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, es la siguiente:

Comunas	Terrenos	30.06.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Puerto Montt	Faja Vía	19.487	19.527
Valdivia	Casas Picarte	-	9.471
Temuco	Barrio Ingles	39.293	39.293
Tome	Dichato	9.086	9.086
Otras	-	113.353	113.353
Total		181.219	190.730

Las existencias corresponden a 44 terrenos, los cuales se espera que sean enajenados en el mediano plazo y no se visualizan índices de deterioro.

Durante el primer semestre 2012 se produjo la venta del Recinto Picarte ubicado en Valdivia.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este rubro al 30 de Junio de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, es la siguiente:

CUENTA	30.06.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Pagos Prov. Mensuales (1)	12.540	9.191
Otros Impuestos por Recuperar (2)	82.868	21
TOTAL	95.408	9.212

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

(2) Corresponde a contribuciones de bienes raíces arrendados, las cuales serán utilizadas como crédito de impuesto a la Renta de Primera Categoría.

11. DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES

La composición de este rubro al 30 de Junio de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, es la siguiente:

CUENTA	30.06.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Garantías Arriendos	656	656
Garantías por contratos	18.761	5.230
TOTAL	19.417	5.886

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

12. 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 Junio de 2012 y 31 de Diciembre de 2011 es la siguiente:

Equipos	Valor Bruto		Depreciación acumulada		Valor neto	
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Maquinas y Equipos	62.769	55.124	(43.425)	(42.206)	19.344	12.918
Muebles y Útiles	24.922	24.716	(19.882)	(19.181)	5.040	5.535
Otros activos Fijos	16.313	16.312	(13.708)	(12.660)	2.605	3.652
Cambio de oficina	159	159	-	(159)	159	-
Totales	104.163	96.311	(77.015)	(74.206)	27.148	22.105

La empresa no ha incurrido en costos de desmantelamiento en los ejercicios 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 Intermedios

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

12. EQUIPOS (continuación)

Los movimientos al 30 de Junio de 2012 y 31 de Diciembre de 2011 de las partidas que integran el rubro equipos son los siguientes:

		Maquinas y Equipos	Muebles y útiles	Otros Activos Fijos	Cambio de Oficina	Propiedades, Plantas y Equipos Neto
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2012		12.918	5.535	3.652	-	22.105
Cambios	Adiciones	7.645	206	-	159	7.852
	Gastos por depreciación	(1.219)	(701)	(1.047)	-	(2.809)
	Cambio total	6.426	(495)	(1.047)	159	5.043
Saldo Final al 30.06.2012		19.344	5.040	2.605	159	27.148

13 INTANGIBLES

Se refiere a software adquiridos cuyo menor valor está representado por la amortización de los mismos.

	VALORES BRUTOS		AMORTIZACION		VALORES NETOS	
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Software	1.702	1083	131	125	1571	958
TOTAL	1.702	1.083	131	125	1.571	958

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

14. PROPIEDADES DE INVERSION

La composición de este rubro al 30 de Junio de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, es la siguiente:

COMUNA	RECINTO	30.06.2012	31.12.2011
		M\$	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	817.809	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	-	3.068.793	3.070.838
Total		18.353.602	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.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

15. 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 Junio de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, es la siguiente:

CUENTA	30.06.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Facturas por Pagar Nacionales	28.557	8.069
Honorarios por Pagar	1.578	351
Otros Documentos por pagar	12.470	28.697
Anticipo de Clientes	34.962	34.962
Anticipo venta de casas empresa	2.319	2.319
Previsiones	5.128	3.778
TOTAL	85.014	78.176

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

16. OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO

La composición de este rubro al 30 de Junio de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, es la siguiente:

CUENTA	30.06.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Provisiones Varias	13.576	40.332
Provisión contribuciones suplementarias	-	283.294
TOTAL	13.576	323.626

La provisión contribuciones suplementarias se utilizó con el pago de cuotas suplementarias de Lote 1 de San Eugenio.

17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

La composición de este rubro al 30 de Junio de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, es la siguiente:

CUENTA	30.06.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Impuesto único	323	55
PPM por pagar	1.968	917
Retención 2º categoría	484	692
IVA Debito Fiscal	8.278	2.962
Arriendos Anticipados	15.619	12.053
TOTAL	26.672	16.679

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

18. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

La Sociedad registra impuestos diferidos y la composición de este rubro al 30 de Junio de 2012 y 31 de Diciembre de 2011 es:

	ACTIVO		PASIVO		NETO	
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011
Diferencias temporarias	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión vacaciones	691	691	-	-	691	691
Provisión incobrables	15.896	15.896	-	-	15.896	15.896
Provisiones varias	1.373	1.373	-	-	1.373	1.373
Activo fijo	1.100	1.100	-	-	1.100	1.100
Provisión tasaciones	-	-	1.681.540	1.681.540	-1.681.540	-1.681.540
Total	19.060	19.060	1.681.540	1.681.540	-1.662.480	-1.662.480

19. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición de este rubro al 30 de Junio de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, es la siguiente:

CUENTA	30.06.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Garantía por Venta de Terrenos	3.283	3.283
Garantía Arriendo no corriente	45.925	45.575
Garantía Subarrendamiento	4.306	4.306
TOTAL	53.514	53.164

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

20. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

La composición de este rubro al 30 de Junio de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, es la siguiente:

CUENTA	30.06.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Provisión de vacaciones	3.733	3.732
TOTAL	3.733	3.732

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

21. PATRIMONIO NETO

a) Capital

Al 30 de Junio de 2012 y 31 de Diciembre de 2011 el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a M\$ 16.071.926.

	30.06.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Capital	16.071.926	16.071.926

b) Número de acciones suscritas y pagadas

Al 30 de Junio de 2012, 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

Patrimonio Neto

Conceptos	M\$	N° Acciones
Capital suscrito y pagado al 31.12.2011	16.450.283	153.702.766
Revalorización Capital 2009	(378.357)	-
Total Capital Pagado al 30.06.2012	16.071.926	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 años 2011 y 2012.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

21. PATRIMONIO NETO (continuación)

e) Otras reservas

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

f) Gestión de capital

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

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

22. INGRESOS ORDINARIOS

El detalle es el siguiente:

	ACUMULADO			
	M\$	M\$	M\$	M\$
	01-01-2012 AL 30-06-2012	01-01-2011 AL 30-06-2011	01-04-2012 AL 30-06-2012	01-04-2011 AL 30-06-2011
Clases de ingresos ordinarios				
Venta de inmuebles propios	331.940	429.280	331.940	0
Arriendos propios	188.589	157.159	109.474	97.446
Administración arriendos	47.758	6.882	22.422	0
Contrato de Catastro de Fajas Vías	24.000	-	18.016	0
Contrato Catastro	22.603	16.990	13.610	0
Total Ingresos ordinarios	614.890	610.311	495.462	97.446

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

23. COSTO DE VENTAS

El detalle es el siguiente:

	ACUMULADO			
	M\$	M\$	M\$	M\$
	01-01-2012 AL 30-06-2012	01-01-2011 AL 30-06-2011	01-04-2012 AL 30-06-2012	01-04-2011 AL 30-06-2011
Costo de ventas				
Valor libro de terrenos	9.511	93.107	9.511	0
Costo Proyectos	3.860	6.699	755	6.228
Costo de Arriendos	805	2	222	2
Contribuciones	92.856	34.173	72.366	32.156
Conservadores Bs raíces	1.291	33	539	33
Tasaciones	6.229	769	4.633	0
Catastros	10.028	12.123	7.789	3.182
Total Costo de ventas	124.580	146.906	95.815	41.601

24. GASTOS DE ADMINISTRACION

El detalle es el siguiente:

	ACUMULADO			
	M\$	M\$	M\$	M\$
	01-01-2012 AL 30-06-2012	01-01-2011 AL 30-06-2011	01-04-2012 AL 30-06-2012	01-04-2011 AL 30-06-2011
Gastos de Administración				
Gastos en Personal	133.113	75.494	78.453	36.283
Consumos Básicos	4.521	12.399	2.222	15.007
Gastos de oficina	21.202	14.279	9.960	4.436
Patentes	38.531	38.736	19.266	18.736
Honorarios y asesorías	14.382	44.933	3.561	13.043
Otros	25.380	39.250	15.660	14.954
Total Gastos Administración	237.129	225.091	129.122	102.459

25. GASTOS FUERA DE LA EXPLOTACION

El detalle es el siguiente:

	ACUMULADO			
	M\$	M\$	M\$	M\$
	01-01-2012 AL 30-06- 2012	01-01-2011 AL 30-06- 2011	01-04-2012 AL 30-06- 2012	01-04-2011 AL 30-06-2011
Otras ganancias (pérdidas)				
Gastos Bancarios	-350	-126	-412	-187
Reajuste Financiero		1.627		-1.077
Total Otras ganancias (pérdidas)	-350	1.501	-412	-1.264

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

26. INGRESOS FINANCIEROS

El detalle es el siguiente

	ACUMULADO			
	M\$	M\$	M\$	M\$
	01-01-2012 AL 30-06- 2012	01-01-2011 AL 30-06- 2011	01-04-2012 AL 30-06- 2012	01-04-2011 AL 30-06-2011
Otras ganancias (pérdidas)				
Interes Cta Mercantil EFE (*)	228.089	192.090	116.322	104.562
Otros Ingresos	11.101	-126	996	-823
Total Otras ganancias (pérdidas)	239.190	191.964	117.318	103.739

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

27. 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.

28. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

Riesgo de Mercado: Como los principales activos de INVIA son bienes raíces, el riesgo de mercado es mínimo, basándose en la variación de los bienes raíces en el largo plazo.

Riesgo de Crédito: INVIA tiene saldo a favor en cuenta corriente mercantil con la Matriz por un monto de M\$ 5.475.211 a su Matriz, por lo tanto el riesgo es mínimo.

Durante el primer semestre del 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. Todas las diferencias de cambio en dólar, UF y tasa de interés son registradas por su Matriz, quienes poseen obligaciones financieras nacionales y extranjeras y con el público.

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

29. 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 desarrollando un sistema de Información para la Administración de los inmuebles al Servicio y Acceso de Usuarios de la Empresa de Ferrocarriles del Estado.

30. SANCIONES

Durante el período terminado el 30 de Junio de 2012 la Superintendencia de Valores y Seguros no ha aplicado sanciones a la Sociedad ni a sus Directores y Ejecutivos.

Al 30 de Junio de 2012, no existen sanciones de otras autoridades administrativas.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

31. CONTINGENCIAS

La nomina de contingencias al 30 de Junio de 2012 es la siguiente:

TRIBUNAL	ROL/ RIT	MATERIA	CARÁTULA	CUANTÍA	INGRESO TRIBUNAL	SENTENCIA	ESTADO SENTENCIA	C.INCIDENTAL/L ANZAMIENTO	EMBARGO	ÚLTIMA GESTIÓN
1 CIVIL RGUA	100-2011	Precario	Soc. Inm Nueva Vía con Monarde	Indeterminada	24/01/2011	PENDIENTE	PENDIENTE	NO	NO	PARA FALLO
1 CIVIL STGO	22691-2008	Arriendo	Soc. Inm Nueva Vía con MCR	\$ 83.279.196	01/03/2008	18/06/2008	FAVORABLE	SI	SI	NOTIFICADO ESTADO CAUSA POR ARTÍCULO 52
1 CIVIL CURICÓ	1609-2010	Precario	Soc. Inm Nueva Vía con Ulloa Carter	Indeterminada	16/08/2010	PENDIENTE	DESFAVORABLE	NO	NO	PENDIENTE NOTIFICACIÓN SENTENCIA Y APELACIÓN
4 CIVIL STGO	28111-2010	Arriendo	Soc. Inm Nueva Vía con Valdebenito	34.325.398	07/01/2010	18/03/2010	FAVORABLE	SI	PENDIENTE	NOTIFICADO EMBARGO, DEMANDADO ARRENDÓ PROPIEDAD
7 CIVIL STGO	19861-2010	Arriendo	Soc. Inm Nueva Vía con Vásquez Mora	9 UF	05/10/2010	27/07/2010	FAVORABLE	PENDIENTE	NO	EXHORTO EN TRAMITACIÓN EN PARRAL
12 CIVIL STGO	27628-2011	Ejecutivo	Soc. Inm Nueva Vía con Maderas polzs	2052 UF	14/10/2011	PENDIENTE	PENDIENTE	PENDIENTE	PENDIENTE	EN ETAPA PROBATORIA PENDIENTE NOTIFICACIÓN.
14 CIVIL STGO	3495-2011	Comodato Precario	Soc. Inm Nueva Vía con Club de Tenis	NO	16/03/2011	PENDIENTE	PENDIENTE	NO	NO	CORTE APELACIONES RECHAZA DESESTIMIENTO DEMANDA.
15 CIVIL STGO	7874-2011	Arriendo	Doc. Inm Nueva Vía con SRV Outsourcing	\$ 13.852.383	25/03/2010	TRANSACCIÓN	TRANSACCIÓN	NO	NO	TRANSACCIÓN
19 CIVIL STGO	12029-2010	Arriendo	Soc. Inm Nueva Vía con Villalobos	902 UF	27/04/2011	22/09/2010	FAVORABLE	PENDIENTE	PENDIENTE	SENTENCIA NOTIFICADA. EXHORTO AGREGADO A EXPEDIENTE
20 CIVIL STGO	14506-2010	Arriendo	Soc. Inm Nueva Vía con Club Deportivo	9 UF	21/07/2010	12/01/2011	FAVORABLE	SI	PENDIENTE	EN PODER DE SECRETARIO PARA CERTIFICAR NO OPOSICION EXCEPCIONES EN CUMPLIMIENTO INCIDENTAL. LANZAMIENTO SOLICITADO
26 CIVIL STGO	1666-2009	Ejecutivo	Zahri con Soc. Inmobiliaria Nueva Vía S.A	1470 UF	11/08/2010	PENDIENTE	PENDIENTE	NO	NO	EN ESTADO DE FALLO. SE ACOGE APELACIÓN INCIDENTE Y SE ABRE TÉRMINO ESPECIAL DE PRUEBA
27 CIVIL STGO	2339-2011	Arriendo	Soc. Inm Nueva Vía con Importadora J.S.E.S.A	Indeterminada	04/06/2009	27/07/2011	FAVORABLE	PENDIENTE	PENDIENTE	EN BÚSQUEDA DE NUEVO DOMICILIO PARA NOTIFICAR SENTENCIA Y PERSEGUIR CUMPLIMIENTO INCIDENTAL . ABANDONO INMUEBLE
28 CIVIL STGO	12013-2010	Arriendo	Soc. Inm Nueva Vía con Castillo	18 UF	09/03/2011	28/03/2011	FAVORABLE	NO	NO	EN PORCESO DE CONSTITUCIÓN DE NUEVO EXHORTO PARA NOTIFICAR SENTENCIA

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

32. FLUJO EFECTIVO METODO DIRECTO

En circular 2058 del 3 de febrero de 2012, la SVS instruye sobre la presentación del flujo de efectivo método directo, en estado proforma no comparativo. La presentación de este estado será obligatoria a partir de los estados financieros del 31 de marzo de 2013		
Estados de flujo de efectivo Consolidado	Nota N°	01/01/2012 30/06/2012 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		491.889
Otros cobros por actividades de operación		
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		-409.087
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		
Pagos a y por cuenta de los empleados		-88.626
Otros pagos por actividades de operación		-250.000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación		-255.824
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		-255.824
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras de propiedades, planta y equipo		-17.605
Compras de activos intangibles		-619
Compras de otros activos a largo plazo, clasificados como actividades de inversión		-610
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		
Otras entradas (salidas) de efectivo		32.423
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		13.589
Préstamos de entidades relacionadas		250.000
Pagos de préstamos		
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		250.000
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		7.765
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		7.765
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	4	9.820
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	4	17.585

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

33. HECHOS POSTERIORES

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

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