Estados Financieros

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Santiago, Chile

Por los períodos terminados al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre de 2014

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

Contenido:

Estados de Situación Financiera.....	3
Estados de Resultados por Función.....	5
Estados de Cambios en el Patrimonio.....	6
Estados de Flujos de Efectivo.....	7
Nota a los Estados Financieros.....	8

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

ACTIVOS		31.03.2015	31.12.2014
	Nota	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	42.718	27.997
Activos por Impuestos	5	12.734	48.674
Otros activos no financieros	6	25.781	1.281
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	7	569.929	222.333
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	8	231.486	220.962
Inventarios	9	1.255.720	1.285.534
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		2.138.368	1.806.781
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Derechos por cobrar no corrientes	10	22.442	22.442
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	8	9.403.068	9.313.391
Equipos, neto	11	27.996	24.893
Activos intangibles	12	16.285	17.765
Propiedades de Inversión	13	16.196.501	16.202.196
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		25.666.292	25.580.687
TOTAL ACTIVOS		27.804.660	27.387.468

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre de 2014

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

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		31.03.2015	31.12.2014
	Nota	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	49.523	30.270
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	86.599	101.729
Otros Pasivos Corrientes no financieros	15	29.479	-
Provisiones por beneficios a los empleados	18	9.571	19.799
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		175.172	151.798
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos	16	2.105.972	2.062.916
Otros pasivos no financieros no corrientes	17	62.331	77.727
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		2.168.303	2.140.643
TOTAL PASIVOS		2.343.475	2.292.441
PATRIMONIO			
Capital emitido	19	15.810.597	15.810.597
Otras Reservas	19	378.357	378.357
Ganancias (pérdida) acumuladas		9.272.231	8.906.073
TOTAL PATRIMONIO		25.461.185	25.095.027
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		27.804.660	27.387.468

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION

Por los períodos terminados al 31 de Marzo 2015 y 2014

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

	NOTA	M\$	M\$
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION		01.01.2015 AL 31.03.2015	01.01.2014 AL 31.03.2014
Ingresos ordinarios	20	591.549	409.914
Costo de ventas	21	(68.580)	(145.192)
GANANCIA BRUTA		522.969	264.722
Gastos de administración	22	(145.427)	(142.753)
Otras ganancias (pérdidas)	23	(28)	(140)
Ingresos Financieros	24	78.644	95.911
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		456.158	217.740
Impuesto a las Ganancias	16	(90.000)	10.615
GANANCIA		366.158	228.355
Ganancia integral atribuibles a los propietarios de la controladora		366.158	228.355
GANANCIA INTEGRAL TOTAL		366.158	228.355

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

Al 31 de Marzo de 2015 y 2014

(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 2015	15.810.597	378.357	8.906.073	25.095.027
Cambios en patrimonio				
Ganancia del periodo	-	-	366.158	366.158
Total de Cambios en patrimonio	-	-	366.158	366.158
Saldo final período actual 31 Marzo 2015	15.810.597	378.357	9.272.231	25.461.185

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 2014	15.810.597	378.357	8.536.830	24.725.784
Cambios en patrimonio				
Ganancia del periodo	-	-	228.355	228.355
Total de Cambios en patrimonio	-	-	228.355	228.355
Saldo final período anterior al 31 Marzo 2014	16.071.926	378.357	8.765.185	24.954.139

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 2014

Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación	Periodo Actual	Periodo Anterior
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	220.357	534.516
Otros cobros por actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-107.322	-45.451
Pagos a y por cuenta de los empleados	-76.449	-91.673
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	36.586	397.392
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de operación	-22.650	-27.218
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de operación		-13.788
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	13.936	356.386
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos, clasificados como actividades de inversión	0	
Préstamos a entidades relacionadas	0	-347.000
Importes procedentes de ventas de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión	0	
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión	0	
Importes procedentes de ventas de activos intangibles, clasificados como actividades de inversión	0	
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de inversión	0	
Flujos de efectivo procedentes de la venta de participaciones no controladoras	0	
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	0	
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	0	-347.000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	0	
Préstamos de entidades relacionadas	785	
Reembolsos de préstamos, clasificados como actividades de financiación	0	
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de financiación	0	
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	785	0
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	14.721	9.386
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) de efectivo y equivalentes al efectivo	14.721	9.386
Efectivo y equivalentes al efectivo	27.997	46.659
Efectivo y equivalentes al efectivo	42.718	56.045

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

INDICE

	Páginas
1. INFORMACION GENERAL.....	10
2. BASES DE PREPARACION DE ESTADOS FINANCIEROS.....	11
2.1 Nuevos pronunciamientos contables.....	12
2.2 Transacciones en unidades de reajuste.....	12
2.3 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	13
2.4 Uso de estimaciones y juicios	13
3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.....	13
3.1 Equipos.....	13
3.2 Propiedades de Inversión.....	14
3.3 Deterioro del valor de los activos financieros y no financieros.....	14
3.4 Instrumentos Financieros	15
3.5 Inventarios.....	16
3.6 Impuesto a las ganancias	17
3.7 Beneficios a los empleados	17
3.8 Provisiones.....	17
3.9 Ingresos.....	18
3.10 Política para determinación de la utilidad líquida distribuible	18
4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE.....	19
5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	19
6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES.....	19
7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	20
8. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A EMPRESAS RELACIONADAS	22
9. INVENTARIOS	24
10. DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES	25
11. EQUIPOS	26
12. INTANGIBLES	27
13. PROPIEDADES DE INVERSION	28

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

INDICE (continuación)

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

1. INFORMACION GENERAL

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

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

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

Los presentes estado 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.

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 correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Declaración de cumplimiento

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Nueva Vía S.A., han sido preparados de acuerdo con las normas e instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, 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 Equipos. En sustitución a dicha norma, la Superintendencia de Valores y Seguros, mediante oficio ordinario N°4887 de fecha 16 de febrero de 2011, autorizó a EFE y Filiales para aplicar excepcionalmente la Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público (NICSP) N°21.

Los presentes estados financieros han sido aprobados en sesión extraordinaria de Directorio realizada el 12 de marzo de 2015.

b) Bases de medición

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

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

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

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

c) Moneda funcional y de presentación.

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

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

d) Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables emitidos por el International Accounting Standard Board (IASB), no poseen el carácter obligatorio y la Sociedad no ha aplicado ninguna en forma anticipada:

A) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 16, propiedad, Planta y Equipo; NIC38, Activos Intangibles: Clarificación de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización.	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de Enero de 2016. Se permite adopción anticipada.

La Administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

2.2 Transacciones en unidades de reajuste

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

MONEDA	31.03.2015	31.12.2014
UF	24.622,78	24.627,10

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

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

2.3 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

2.4 Uso de estimaciones y juicios

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

3. Resumen de las Principales Políticas Contables.

3.1 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 31 de Diciembre de 2014 y 2013, no ha entregados equipos en garantía.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

3. Resumen de las Principales Políticas Contables, continuación

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.

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

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

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

b) Activos no financieros

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

3. Resumen de las Principales Políticas Contables, Continuación

3.4 Instrumentos financieros

a) Activos financieros no derivados

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

La Sociedad da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivos derivados de los activo expiran, o cuando transfieren los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se traspasaron sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero.

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

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.

Préstamos y cuentas por cobrar empresa relacionada

Las cuentas por cobrar a Empresa de los Ferrocarriles del Estado están clasificadas como como corriente y no corriente, las 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.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

3. Resumen de las principales políticas contables, Continuación

b) Pasivos financieros no derivados

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

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los otros pasivos financieros no derivados se componen de cuentas por pagar Empresas relacionadas y cuentas comerciales por pagar.

Capital social

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

3.5 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.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

3. Resumen de las principales políticas contables, Continuación

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.

No obstante las reglas definidas en el párrafo anterior, los efectos por el cambio de tasa impositiva de la Reforma tributaria del año 2014, por expresa instrucción de la S.V.S. han sido imputadas a Patrimonio, sin pasar por la cuenta de resultado del periodo, según instrucciones incluidas en el oficio circular N° 856 de fecha 17 de octubre de 2014.

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 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 Atribuido.

Asimismo, la Sociedad podrá optar al cambio de régimen, distinto del régimen por defecto dentro de los tres últimos meses del año comercial anterior (2016), mediante la aprobación de junta extraordinaria de accionistas, con un quórum de a lo menos dos tercios de las acciones emitidas con derecho a voto y se hará efectiva presentando la declaración suscrita por la sociedad, acompañada del acta reducida a escritura pública suscrita por la Sociedad. La Sociedad deberá mantenerse en el régimen de tributación que les corresponda, durante a lo menos cinco años comerciales consecutivos. Transcurrido dicho período, podrá cambiarse de régimen, debiendo mantener el nuevo régimen a lo menos durante cinco años consecutivos.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

El impuesto diferido se mide empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencia 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	Parcialmente integrado
2014	21%
2015	22.50%
2016	24%
2017	25.50%
2018	27%

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 correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

3. Resumen de las principales políticas contables, Continuación

3.9 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 traspa el dominio y los riesgos asociados, quedando tal inmueble en propiedad del comprador.

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

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

c) Ingresos y Costos financieros

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

3.10 Política para determinación de la utilidad líquida distribuible

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

La composición de este rubro al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre de 2014, es la siguiente:

		31.03.2015	31.12.2014
	MONEDA	M\$	M\$
Cuentas Corrientes Banco de Chile	Pesos Chilenos	42.718	27.997
TOTAL		42.718	27.997

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre de 2014, es la siguiente:

CUENTA	31.03.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
SENCE	-	1.572
PPM	12.734	38.634
Contribuciones	-	142.468
Provisión Impuesto a La Renta	-	(134.000)
TOTAL	12.734	48.674

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre de 2014, es la siguiente:

CUENTA	31.03.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Seguros Anticipados	1.281	525
Gastos Anticipados	24.500	756
TOTAL	25.781	1.281

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

La composición de este rubro al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre de 2014, es la siguiente:

	31.03.2015			31.12.2014		
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
CUENTA	Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto	Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto
Deudores por Arriendos	95.425	(41.005)	54.420	141.927	(41.005)	100.922
Deudores por Vta de Terrenos	514.596		514.596	120.097		120.097
Otros	913		913	1.314		1.314
TOTAL	610.934	(38.768)	569.929	263.338	(41.005)	222.333

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

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

El detalle de las partidas que componen los saldos deudores por arriendos al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre de 2014:

	Rut.	31.03.2015	31.12.2014
Detalle		M\$	M\$
Soc. Indust. Maderas Polz	77.534.120-3	17.183	17.183
Su Bus	99.554.700-7	11.051	11.587
SRV Industrial Ltda.	76.022.450-2	2.777	2.777
Hormigones Bicentenario	99.507.430-3	129	129
Fepasa	96.684.580-5	943	36.093
Claro	96.799.250-k	50	50
Inversiones Recreacionales	96.962.470-2	3.446	-
Otros		59.846	74.108
Total deudores por arriendos		95.425	141.927

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

8. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A EMPRESAS RELACIONADAS

Las cuentas por cobrar con 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 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 31.03.2015 M\$	Monto 31.12.2014 M\$
Por cobrar corto plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Deudores contrato	231.486	220.962
Total por cobrar corto plazo				231.486	220.962
Por cobrar Largo Plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuentas por cobrar	9.403.068	9.313.391
Total por cobrar largo plazo				9.403.068	9.313.391
Por Pagar corto Plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta corriente EFE	86.599	101.729
Total por pagar corto plazo				86.599	101.729

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

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

b) Las transacciones al 31 de Marzo de 2014 con empresas relacionadas son las siguientes:

Rut	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Del 01.01.2015 al 31.03.2015		Del 01.01.2014 al 31.03.2014	
				Monto	Efecto en resultado	Monto	Efecto en resultado
				M\$	M\$	M\$	M\$
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Remesas	-	-	347.000	-
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Intereses cta. mercantil	78.618	78.618	95.900	95.900
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Servicios Prestados	68.548	66.491	66.491	66.491
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Pagos de EFE	(26.026)	-	-	-
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Servicios recibidos	(5.809)	(5.809)	(11.476)	(11.476)
Totales				115.331	139.300	497.915	150.915

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

c) Remuneración del Directorio

El directorio no recibe dietas.

d) Integrantes del Directorio al 31.03.2015

Cecilia Araya Catalán	Presidente
Enrique Pérez Cuevas	Vicepresidente
José Fernando González Castillo	Director
Juan Pablo Lorenzini Paci	Director
María Isabel Seoane Estévez	Director

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

9. INVENTARIOS

La composición de este rubro al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre de 2014, es la siguiente:

Comunas	Terrenos	31.03.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Puerto Montt	Faja Vía	18.412	19.487
Chillan	Chillan	912.292	912.292
Tome	Dichato	9.086	9.086
Otras	Varios	315.930	344.669
Total		1.255.720	1.285.534

Las ventas de terrenos realizadas durante el primer trimestre del año 2015 corresponden a las siguientes:

FECHA	INMUEBLE	SUPERFICIE	COMPRADOR	VALOR LIBRO M\$	VALOR VENTA M\$
29-03-2015	Faja Vía La Paloma (parte)	1.064,20 m2	UACH	1.076	370.000
13-02-2015	Lote P Curicó	825,29 m2	Delia González	28.510	27.221
				29.586	397.221

10. DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

La composición de este rubro al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre de 2014, es la siguiente:

CUENTA	31.03.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Garantías por contratos	22.442	22.442
TOTAL	22.442	22.442

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

11. EQUIPOS

La composición de las partidas que integran este rubro y su correspondiente depreciación acumulada se refiere mayormente a muebles y equipos computacionales actualmente en uso y su conformación al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre de 2014 es la siguiente:

Equipos	Valor Bruto		Depreciación acumulada		Valor neto	
	31.03.2015 M\$	31.12.2014 M\$	31.03.2015 M\$	31.12.2014 M\$	31.03.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Máquinas y Equipos	155.484	149.526	(127.488)	(124.633)	27.996	24.893
Totales	155.484	149.526	(127.488)	(124.633)	27.996	24.893

La sociedad no ha incurrido en costos de desmantelamiento en los periodos marzo 2015 y diciembre 2014.

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.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

11. EQUIPOS (continuación)

Los movimientos al 31 de Marzo de 2015 y Diciembre 2014 de las partidas que integran el rubro equipos son los siguientes:

		Máquinas y Equipos
		M\$
Saldo inicial al 01.01.2015		24.893
Cambios	Adiciones	5.958
	Gastos por depreciación	(2.855)
	Cambio total	3.103
Saldo Final al 31.03.2015		27.996

12 INTANGIBLES

Se refiere a software adquiridos cuyo menor valor está representado por la amortización de los mismos al 31 de Marzo 2014 y Diciembre 2013.

Software	Valor Bruto		Amortización acumulada		Valor neto	
	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Software	31.631	31.631	(15.346)	(13.866)	16.285	17.765
Totales	31.631	31.631	(15.346)	(13.866)	16.285	17.765

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

13. PROPIEDADES DE INVERSION

La composición de este rubro al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre de 2014, es la siguiente:

COMUNA	RECINTO	31.03.2015	31.12.2014
		M\$	M\$
Estación Central	San Eugenio	9.433.232	9.406.594
San Bernardo	Planta soldadora de Lo Chena	2.052.325	2.046.530
Estación Central	San Eugenio	585.890	584.236
Coquimbo	Coquimbo	323.905	322.990
Freire	Freire	246.255	245.560
Los Ángeles	Los Ángeles	240.825	240.145
Concepción	Concepción	466.173	464.857
San Antonio	San Antonio	125.721	125.366
Padre Hurtado	Padre Hurtado	117.803	117.470
Llanquihue	Llanquihue	107.830	107.526
Collipulli	Collipulli	103.401	103.109
Otros	-	2.393.141	2.437.813
Total		16.196.501	16.202.196

El menor valor en las Propiedades de Inversión se debe a reclasificación hacia Inventario y depreciación de las construcciones.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

La composición de este rubro al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre de 2014, es la siguiente:

CUENTA	31.03.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Facturas por Pagar Nacionales	26.345	18.981
Honorarios por Pagar	1.346	-
Otros Documentos por pagar	11.379	-
Impuesto único	1.561	445
PPM por pagar	7.119	5.066
Retención 2º categoría	286	1.789
IVA Débito Fiscal	1.487	3.989
TOTAL	49.523	30.270

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

La composición de este rubro al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre de 2014, es la siguiente:

CUENTA	31.03.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Provisión Contribuciones	29.479	-
TOTAL	29.479	-

16. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

La Sociedad registra impuestos diferidos y la composición de este rubro al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre de 2014 es:

	ACTIVO		PASIVO		NETO	
	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Diferencias temporarias						
Provisión vacaciones	1.863	1.039	-	-	1.863	1.039
Provisión incobrables	17.754	-	-	(7.013)	17.754	(7.013)
Provisiones Patente	-	-	-	(600)	-	(600)
Provisión Indemnización	2.592	1.580	-	-	2.592	1.580
Provisión Impto. Renta			(43.056)		(43.056)	
Provisión tasaciones existencias y propiedades de inversión	-	-	(2.085.125)	(1.754.302)	(2.085.125)	(1.754.302)
Total	22.209	2.619	(2.128.182)	(1.734.712)	(2.105.972)	(1.732.093)

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

Concepto	2015	2014
	M\$	M\$
Gasto por impuesto corriente	90.000	134.000
Gasto por Impuesto AT2014		12.361
Gasto por impuesto diferido	-	(96.246)
Total	90.000	50.115

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

16. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS (continuación)

Conciliación de la tasa impositiva efectiva	01-01-2015 31-03-2015 M\$		01-01-2014 31-12-2014 M\$	
Utilidad del período antes de impuestos		456.158		846.427
Total gasto por impuestos a las ganancias		(90.000)		(50.115)
Utilidad del ejercicio		366.158		796.312
Impuestos a las ganancias aplicando la tasa impositiva local	22,5%	(102.636)	21,0%	(177.750)
Diferencias permanentes	(19,73)%	(90.00)	(15,08)	127.635
Origen y reversión de diferencias temporales	-	-	(0,0)%	-
Totales	2,77%	(12.636)	5,92%	(50.115)

17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre de 2014, es la siguiente:

CUENTA	31.03.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Garantía Arriendo no corriente	29.348	39.521
Garantía Subarrendamiento	32.983	38.206
TOTAL	62.331	77.727

Se refiere a las garantías recibidas por arriendos para garantizar el cumplimiento del contrato de arrendamiento.

18. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

La composición de este rubro al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre de 2014, es la siguiente:

CUENTA	31.03.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Provisión Bono Gestión	5.197	11.520
Provisión de vacaciones	4.374	8.278
TOTAL	9.571	19.798

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

19. PATRIMONIO NETO

a) Capital

Al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre de 2014 el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a

	31.03.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Capital	15.810.597	15.810.597

b) Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de Marzo de 2014, el capital pagado de la Sociedad se compone de la siguiente forma:

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

c) Dividendos

No se han cancelado dividendos durante los años 2015 y 2014.

d) Otras reservas

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

20. INGRESOS ORDINARIOS

El detalle es el siguiente al 31 de Marzo 2015 y 2014:

	ACUMULADO	
	M\$	M\$
	01.01.2015 AL 31.03.2015	01.01.2014 AL 31.03.2014
Clases de ingresos ordinarios		
Venta de inmuebles propios	397.221	168.498
Arriendos propios	107.995	174.925
Administración arriendos	22.649	23.564
Contrato de Catastro de Fajas Vías	2.444	17.003
Contrato Catastro	32.510	25.924
Total Ingresos ordinarios	591.549	409.914

21. COSTO DE VENTAS

El detalle es el siguiente al 31 de Marzo 2015 y 2014:

	ACUMULADO	
	M\$	M\$
	01.01.2015 AL 31.03.2015	01.01.2014 AL 31.03.2014
Costo de ventas		
Valor libro de inmuebles vendidos	29.586	102.255
Costo Proyectos	-	1.295
Costo de Arriendos	-	3.012
Contribuciones	30.000	21.000
Conservadores Bienes raíces	-	362
Tasaciones	638	860
Depreciación	-	4.503
Administración Arriendos	3.587	1.870
Fajas Vías	-	3.329
Catastros	4.769	6.706
Total Costo de ventas	65.580	145.192

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

22. GASTOS DE ADMINISTRACION Y BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle es el siguiente al 31 de Marzo 2015 y 2014:

	ACUMULADO	
	M\$	M\$
	01.01.2015 AL 31.03.2015	01.01.2014 AL 31.03.2014
Gastos de Administración		
Gastos en Personal	78.773	75.308
Consumos Básicos	2.091	3.184
Gastos de oficina	10.376	7.601
Patentes	19.399	19.886
Honorarios y asesorías	25.620	14.015
Otros	9.168	22.759
Total Gastos Administración	145.427	142.753

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

	31.03.2015	31.03.2014
Gerentes	1	1
Profesionales y técnicos	7	7
Trabajadores y otros	15	15
Totales	23	23

f) Remuneración de la Alta Dirección

El detalle de las remuneraciones de la alta Dirección de la Sociedad por los períodos terminados al 31 de Marzo de 2015 y 2014 es el siguiente:

	31.03.2015	31.03.2014
	M\$	M\$
Remuneraciones	11.299	10.618
Total remuneraciones recibidas	11.299	10.618

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

23. GASTOS FUERA DE LA EXPLOTACION

El detalle es el siguiente al 31 de Marzo 2015 y 2014:

	ACUMULADO	
	M\$	M\$
	01.01.2015 AL 31.03.2015	01.01.2014 AL 31.03.2014
Otras ganancias (pérdidas)		
Reajuste Financiero	(28)	(140)
Otros Gastos Fuera de la explotación	-	-
Total Otras ganancias (pérdidas)	(28)	(140)

24. INGRESOS FINANCIEROS

El detalle es el siguiente al 31 de Marzo 2015 y 2014:

	ACUMULADO	
	M\$	M\$
	01.01.2014 AL 31.03.2015	01.01.2014 AL 31.03.2014
Otras ganancias (pérdidas)		
Interés. Cta. Mercantil EFE (*)	78.618	95.900
Otros Ingresos	26	11
Total Otras ganancias (pérdidas)	78.644	95.911

(*) 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 correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

26. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

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

- La Empresa posee MM\$17.453 en Activos Inmobiliarios, que corresponden a un 62% del total de sus Activos, se suman a ellos MM\$ 9.403 en Saldo de Cuenta Corriente Mercantil a favor de Invia, cuyo saldo representa un 33,6% 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, 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 creciente de Ingresos Recurrentes, que solo por concepto de contratos de arriendo de inmuebles, alcanzan los MM\$457 anuales. 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. 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 y rentabilidad de los mismos. Durante el año 2013, se firmaron las renovaciones de los contratos de servicios con la Matriz para desarrollar un sistema de Información para la Administración de los inmuebles al Servicio y Acceso de Usuarios de la Empresa de Ferrocarriles del Estado.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros intermedios correspondiente al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre 2014

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

28. SANCIONES

Durante el período terminado el 31 de Marzo de 2015 la Superintendencia de Valores y Seguros no ha aplicado sanciones a la Sociedad ni a sus Directores y Ejecutivos.

Al 31 de marzo de 2015, no existen sanciones de otras autoridades administrativas.

29. CONTINGENCIAS

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. al 31 de marzo de 2015 no tiene litigios que impliquen una contingencia.

30. HECHOS POSTERIORES

- Con fecha 15 de Abril de 2015 presenta su renuncia como director el Sr. José González Castillo y con fecha 06 de mayo de 2015 es nombrado como director al Sr. Darío Farren Spencer.
- No existen otros hechos posteriores entre el 1 de abril de 2015 y la fecha de los presentación de estos Estados Financieros.

Reinaldo Neira Molina
Contador General

Jorge Figueroa Fernández
Gerente General