



Estados Financieros Intermedios

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Santiago, Chile

*Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2017*

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

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
Notas 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 2017 y 31 de diciembre de 2016

Expresados en miles de pesos chilenos (M\$)

ACTIVOS	Nota	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
ACTIVOS CORRIENTES		No auditado	
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	15.853	30.386
Otros activos financieros	4	1.331	1.281
Otros activos no financieros	5	40.346	13.053
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	6	833.526	854.313
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	7	321.352	311.328
Inventarios	8	183.860	183.860
Activos por Impuestos	9	193.997	162.958
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		1.590.265	1.557.179
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	10	22.767	22.767
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	7	12.102.198	11.985.971
Activos intangibles	11	4.441	5.922
Equipos, neto	12	107.294	85.972
Propiedades de Inversión	13	15.455.257	15.453.168
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		27.691.957	27.553.800
TOTAL ACTIVOS		29.282.222	29.110.979

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

Expresados en miles de pesos chilenos (M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
PASIVOS CORRIENTES		No auditado	
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	128.280	115.600
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	7	115.839	38.638
Pasivos por impuestos	15	168.000	132.000
Provisiones por beneficios a los empleados	16	18.463	20.480
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		430.582	306.718
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos	17	1.851.297	1.851.297
Otros pasivos no financieros	18	131.205	158.841
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1.982.502	2.010.138
TOTAL PASIVOS		2.413.084	2.316.856
PATRIMONIO			
Capital emitido	19	15.810.597	15.810.597
Ganancias acumuladas		10.680.184	10.605.169
Otras Reservas		378.357	378.357
TOTAL PATRIMONIO		26.869.138	26.794.123
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		29.282.222	29.110.979

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION
Al 31 de marzo de 2017 y 2016

Expresados en miles de pesos chilenos (M\$)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION	NOTA	01.01.2016 AL 31.03.2017 M\$	01.01.2015 AL 31.03.2016 M\$
		(No auditado)	(No auditado)
Ingresos ordinarios	20	244.954	221.137
Costo de ventas	21	(49.455)	(75.962)
GANANCIA BRUTA		195.499	145.175
Gastos de administración	22	(154.532)	(131.878)
Otras pérdidas	23	(131)	(838)
Ingresos Financieros	24	99.179	120.239
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		140.015	132.698
Impuesto a las Ganancias	17	(65.000)	(51.000)
GANANCIA		75.015	81.698
Ganancia integral atribuibles a los propietarios de la controladora		75.015	81.698
GANANCIA INTEGRAL TOTAL		75.015	81.698

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

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 2017	15.810.597	378.357	10.605.169	26.794.123
Cambios en patrimonio				
Ganancia del periodo	-	-	75.015	75.015
Total de Cambios en patrimonio	-	-	75.015	75.015
Saldo final período actual 31 Marzo de 2017	15.810.597	378.357	10.680.184	26.869.138

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 2016	15.810.597	378.357	10.460.935	26.649.889
Cambios en patrimonio				
Ajuste por cambio de Tasa Impto.	-	-	-	-
Ganancia del periodo	-	-	81.698	81.698
Total de Cambios en patrimonio	-	-	81.698	81.698
Saldo final período anterior 31 Marzo de 2016	15.810.597	378.357	10.542.633	26.731.587

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO DIRECTO

Por los ejercicios comprendidos entre el 1° de Enero y el 31 de Marzo de 2017 y 2016

Expresados en miles de pesos chilenos (M\$)

Estados de flujo de efectivo	Nota N°	31.03.2017 M\$	31.03.2016 M\$
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		20.123	15.883
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(28.567)	(24.071)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(86.425)	(68.590)
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en)operaciones		<u>(94.869)</u>	<u>(76.778)</u>
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de operación		-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		<u>(94.869)</u>	<u>(76.778)</u>
Préstamos a entidades relacionadas		80.336	37.899
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión			-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		<u>80.336</u>	<u>37.899</u>
Préstamos de entidades relacionadas		-	
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		<u>-</u>	<u>-</u>
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo		(14.533)	(38.879)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio		30.386	66.703
Efectivo y equivalentes al efectivo		<u>15.853</u>	<u>27.824</u>

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Correspondientes al 31 de marzo de 2017
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

INDICE

1. INFORMACION GENERAL.....	10
2. BASES DE PREPARACION DE ESTADOS FINANCIEROS.....	11
3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.....	15
3.1 Equipos.....	15
3.2 Propiedades de Inversión.....	15
3.3 Deterioro del valor de los activos financieros y no financieros.....	16
3.4 Instrumentos Financieros.....	17
3.5 Inventarios.....	18
3.6 Impuesto a las ganancias.....	19
3.7 Beneficios a los empleados.....	20
3.8 Provisiones.....	20
3.9 Ingresos.....	21
4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE.....	22
5. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES.....	22
6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	23
7. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A EMPRESAS RELACIONADAS.....	25
8. INVENTARIOS.....	27
9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.....	27
10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES.....	28
11. INTANGIBLES.....	28
12. EQUIPOS.....	29
13. PROPIEDADES DE INVERSION.....	30

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Correspondientes al 31 de marzo de 2017
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

INDICE (continuación)

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Correspondientes al 31 de marzo de 2017 En Miles de pesos Chilenos (M\$)

1. INFORMACION GENERAL

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

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

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 Correspondientes al 31 de marzo de 2017 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 Propiedades Plantas y 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 23 de marzo de 2017.

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 y de presentación de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. es el peso chileno, toda la información es presentada en miles de pesos (M\$(CLP)).

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Correspondientes al 31 de marzo de 2017 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 adoptadas en estos estados financieros:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14, Diferimiento de Cuentas Regulatorias	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Contabilización de las adquisiciones por participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (enmiendas a la NIC 16 y NIC 38)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Agricultura: Plantas productivas (enmiendas a la NIC 16 y NIC 41)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Método de la participación en los estados financieros separados (enmiendas a la NIC 27)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Entidades de Inversión: Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Mejoras Anuales Ciclo 2012 - 2014 mejoras a cuatro NIIF	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

**Notas a los Estados Financieros
Correspondientes al 31 de marzo de 2017
En Miles de pesos Chilenos (M\$)**

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

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Aclaración a la NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Transferencias de propiedades de inversión(enmiendas NIC 40) mejoras anuales ciclo 2014 -2016 (enmiendas)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018. Las enmiendas a NIIF 1 Y NIC (28 son efectivas para periodos anuales iniciados o después del 1 de enero de 2017. Enmienda a la NIF 12, para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

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.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Correspondientes al 31 de marzo de 2017 En Miles de pesos Chilenos (M\$)

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

2.2 Transacciones en unidades de reajuste

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

Fecha	USD	UF
31 de Marzo de 2017	663.97	26.471,94
31 de diciembre de 2016	669,47	26.347,98

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.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Correspondientes al 31 de marzo de 2017 En Miles de pesos Chilenos (M\$)

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 marzo de 2017, no ha entregados equipos en garantía.

3.2 Propiedades de inversión

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

**Notas a los Estados Financieros
Correspondientes al 31 de marzo de 2017
En Miles de pesos Chilenos (M\$)**

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

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 Correspondientes al 31 de marzo de 2017 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 Correspondientes al 31 de marzo de 2017 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 Correspondientes al 31 de marzo de 2017 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.

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

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

Asimismo, Invia podrá optar al cambio de régimen, distinto del régimen por defecto dentro de los tres últimos meses del año comercial 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.

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

Año	Semi Integrado
2014	21,00%
2015	22,50%
2016	24,00%
2017	25,50%
2018	27,00%

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Correspondientes al 31 de marzo de 2017 En Miles de pesos Chilenos (M\$)

3. Resumen de las principales políticas contables, Continuación

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

3.7 Beneficios a los empleados

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

3.8 Provisiones

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

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Correspondientes al 31 de marzo de 2017 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 traspaşa 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
Correspondientes al 31 de marzo de 2017
En Miles de pesos Chilenos (M\$)**

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	31.03.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Bancos Chile	2.969	23.546
Fondos fijos	12.884	6.840
Total	15.853	30.386

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

Dentro de los otros activos financieros la Sociedad posee un depósito a plazo ascendente a M\$ 1.331 al 31 de marzo de 2017 y M\$ 1.281 al 31 de diciembre de 2016.

5. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2017 y de 2016, es la siguiente:

CUENTA	31.03.2017	31.12.2016
CUENTA	M\$	M\$
Seguros Anticipados	291	291
Garantidas en efectivo	846	846
Gastos pagados anticipadamente	37.310	9.983
Otros	1.899	1.933
TOTAL	40.346	13.053

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

**Notas a los Estados Financieros
Correspondientes al 31 de marzo de 2017
En Miles de pesos Chilenos (M\$)**

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

CUENTA	31.03.2017			31.12.2016		
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
	Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto	Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto
Deudores por Arriendos (a)	112.882	(50.000)	62.882	132.765	(50.000)	82.765
Deudores por Vta de Terrenos (b)	770.644	-	770.644	771.548	-	771.548
TOTAL	883.526	(50.000)	833.526	904.313	(50.000)	854.313

- a) El detalle de las partidas que componen los saldos deudores por arriendos al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

Detalle	Rut.	31.03.2017	31.12.2016
		M\$	M\$
Su Bus	99.554.700-7	12.304	12.004
SRV Industrial Ltda.	76.022.450-2	-	2.777
Hormigones Bicentenario	99.507.430-3	6.509	6.070
Transportes Cometa	95.896.000-1	3.043	-
JDV Remates	76.203.637-1	3.493	-
C.Barrios Constructora EIRL	76.071.838-6	1.593	-
Fepasa	96.684.580-5	-	697
Inversiones Recreacionales	96.962.470-2	-	135
Otros		85.940	111.082
Total deudores por arriendos		112.882	132.765

- b) Estas cuentas por cobrar corresponden a expropiaciones efectuadas por el Ministerio de Vivienda y ventas efectuadas a terceros. Existen los resguardos para hacer efectivo el cobro de dichas deudas y no evidencia indicador de deterioro.

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

**Notas a los Estados Financieros
Correspondientes al 31 de marzo de 2017
En Miles de pesos Chilenos (M\$)**

7. 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	
				31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Por cobrar corto plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Deudores contrato	321.352	311.328
Total por cobrar corto plazo				321.352	311.328
Por cobrar Largo Plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuentas por cobrar(1)	12.102.198	11.985.971
Total por cobrar largo plazo				12.102.198	11.985.971
Por Pagar corto Plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta corriente EFE	115.839	38.638
Total por pagar corto plazo				115.839	38.638

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

(1) Dentro de esta cuenta existen M\$ 7.811.055 que corresponden a una cuenta corriente Mercantil entre EFE e INVIA y M\$ 4.291.143 corresponden a cuentas por cobrar para las cuales se establecerán fechas de vencimiento para hacer efectivo el cobro.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

**Notas a los Estados Financieros
Correspondientes al 31 de marzo de 2017
En Miles de pesos Chilenos (M\$)**

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

b) Las transacciones al 31 de marzo de 2017 y de 2016 con empresas relacionadas son las siguientes:

Rut	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Del 01.01.2017 al 31.03.2017		Del 01.01.2016 al 31.03.2016	
				Monto	Efecto en resultado	Monto	Efecto en resultado
				M\$	M\$	M\$	M\$
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Remesas	186.582	-	-	-
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Intereses cta. mercantil	99.005	99.005	137.897	137.897
			Servicios Prestados	7.399	7.399	84.333	84.333
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Pagos de EFE	(21.476)	-	(38.676)	-
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Servicios recibidos		-	3.726	3.726
Totales				271.510	106.404	187.280	225.956

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

c) Remuneración del Directorio

El directorio no recibe dietas.

d) Integrantes del Directorio al 31.03.2017

Enrique Pérez Cuevas	Presidente
Darío Farren Spencer	Director
Cecilia Araya Catalán	Director
Marisa Kausel Contador	Director (desde el 30-1-17)

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Correspondientes al 31 de marzo de 2017 En Miles de pesos Chilenos (M\$)

8. INVENTARIOS

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Comunas	Terrenos	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Curicó	Electrificación	174.774	174.774
Tomé	Dichato	9.086	9.086
Total		183.860	183.860

Durante el año 2016 se efectuaron las ventas del Lote 6 de Chillán, los lotes 41 y 46 de Curicó y Estación Rio Negro Lote 3.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

CUENTA	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
SENCE	-	2.754
PPM	193.997	160.204
TOTAL	193.997	162.958

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

**Notas a los Estados Financieros
Correspondientes al 31 de marzo de 2017
En Miles de pesos Chilenos (M\$)**

10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

CUENTA	31.03.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Garantías por contratos	22.767	22.767
TOTAL	22.767	22.767

11. INTANGIBLES

Se refiere a software adquiridos cuyo menor valor está representado por la amortización de los mismos al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

Software	Valor Bruto		Amortización acumulada		Valor neto	
	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Software	28.679	28.679	(24.238)	(22.757)	4.441	5.922
Totales	28.679	28.679	(24.238)	(22.757)	4.441	5.922

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Correspondientes al 31 de marzo de 2017 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 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Equipos	Valor Bruto		Depreciación acumulada		Valor neto	
	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Máquinas y Equipos	139.649	116.730	(32.355)	(30.758)	107.294	85.972
Totales	139.649	116.730	(32.355)	(30.758)	107.294	85.972

La Sociedad no ha incurrido en costos de desmantelamiento en los periodos marzo 2017 y diciembre de 2016.

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
Correspondientes al 31 de marzo de 2017
En Miles de pesos Chilenos (M\$)**

12. EQUIPOS (continuación)

Los movimientos al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre 2016 de las partidas que integran el rubro equipos son los siguientes:

		Máquinas y Equipos M\$
Saldo inicial al 01.01.2016		29.783
Cambios	Adiciones	67.179
	Gastos por depreciación	(10.990)
	Cambio total	56.189
Saldo inicial al 01.01.2017		85.972
Cambios	Adiciones	22.919
	Gastos por depreciación	(1.597)
	Cambio total	21.322
Saldo Final al 31.03.2017		107.294

13. PROPIEDADES DE INVERSION

Inmobiliaria Nueva Vía, S.A. ha clasificado en este rubro un grupo de terrenos (144 propiedades de diferentes regiones del país) para las cuales no existe intención de venta en el mediano plazo. Estas propiedades, principalmente terrenos, son mantenidos con el fin de obtener plusvalía y son registrados al costo.

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

COMUNA		RECINTO	31.03.2017	31.12.2016
			M\$	M\$
Estación Central	San Eugenio		8.552.287	8.552.287
San Bernardo	Planta soldadora de Lo Chena		2.052.430	2.052.430
Coquimbo	Coquimbo		344.568	344.568
Freire	Freire		418.563	418.563
Concepción	Concepción		466.192	466.192
San Antonio	San Antonio		39.966	39.966
Padre Hurtado	Padre Hurtado		315.059	315.059
Llanquihue	Llanquihue		380.861	380.861
Collipulli	Collipulli		360.748	360.748
Otros			2.524.583	2.522.494
Total			15.455.257	15.453.168

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

**Notas a los Estados Financieros
Correspondientes al 31 de marzo de 2017
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 2017 y 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

CUENTA	31.03.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Facturas por Pagar Nacionales	99.265	56.353
Impuesto único	428	606
PPM por pagar	11.061	52.508
IVA neto	16.629	5.435
Retención 2° categoría	897	698
TOTAL	128.280	115.600

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2017 y de 2016, es la siguiente:

CUENTA	31.03.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Provisión impuesto a la renta	168.000	132.000
TOTAL	168.000	132.000

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

**Notas a los Estados Financieros
Correspondientes al 31 de marzo de 2017
En Miles de pesos Chilenos (M\$)**

16. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2017 y 31 de Diciembre de 2016, es la siguiente:

CUENTA	31.03.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Provisión Bono Gestión	11.054	10.535
Provisión de vacaciones	7.409	9.945
TOTAL	18.463	20.480

17. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

La Sociedad registra impuestos diferidos y la composición de este rubro al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es:

	ACTIVO		PASIVO		NETO	
	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016
Diferencias temporarias	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión vacaciones	2.536	2.536	-	-	1.980	1.980
Provisión incobrables	12.750	12.750	-	-	12.000	12.000
Otras Provisiones	1671	1671	-	-	7.909	7.909
Tasaciones de propiedades de inversión	-	-	(1.868.254)	(1.868.254)	(1.868.254)	(1.868.254)
Total	16.957	16.957	(1.868.254)	(1.868.254)	(1.851.297)	(1.851.297)

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

Concepto	31.03.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Gasto por impuesto corriente	65.000	51.000
Total	65.000	51.000

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

**Notas a los Estados Financieros
Correspondientes al 31 de marzo de 2017
En Miles de pesos Chilenos (M\$)**

17. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS (continuación)

Conciliación de la tasa impositiva efectiva	01-01-2017 31-03-2017 M\$	01-01-2016 31-03-2016 M\$
Utilidad del período antes de impuestos	140.015	132.698
Total gasto por impuestos a las ganancias	(65.000)	(51.000)
(Perdida) Utilidad del ejercicio	75.015	81.678
Impuestos a las ganancias aplicando la tasa impositiva local	25,5% (35.704)	22,5% (29.857)
Diferencias permanentes	(46,42% (65.000))	(38,43)% (51.000)
Origen y reversión de diferencias temporales	(0,0) % (0)	(0,0) % (0)
Totales	20,92% (29,296)	15,93% (21.143)

18. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

CUENTA	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Garantía Arriendo	29.603	29.603
Mejoras de Activos por arriendos*	101.602	129.238
TOTAL	131.205	158.841

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

**Notas a los Estados Financieros
Correspondientes al 31 de marzo de 2017
En Miles de pesos Chilenos (M\$)**

19. PATRIMONIO NETO

a) Capital

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a

	31.03.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Capital	15.810.597	15.810.597

b) Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de marzo de 2017, el capital pagado de la Sociedad se compone de la siguiente forma:

Serie	N° acciones Suscritas	N° acciones pagadas	N° acciones con derecho a voto
Única	153.702.766	153.702.766	153.702.766

c) Dividendos

No se han cancelado dividendos durante los años 2017 y 2016.

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
Correspondientes al 31 de marzo de 2017
En Miles de pesos Chilenos (M\$)**

20. INGRESOS ORDINARIOS

El detalle es el siguiente al 31 de marzo de 2017 y 2016:

Clases de ingresos ordinarios	ACUMULADO	
	M\$ 01.01.2017 AL 31.03.2017	M\$ 01.01.2016 AL 31.03.2016
Arriendos propios	143.641	127.718
Atravesios y paralelismo	14.234	-
Administración arriendos	34.995	48.230
Contrato de Catastro de Fajas Vías	3.959	1.389
Contrato Catastro	48.125	43.800
Total Ingresos ordinarios	244.954	221.137

21. COSTO DE VENTAS

El detalle es el siguiente al 31 de marzo 2017 y 2016:

Costo de ventas	ACUMULADO	
	M\$ 01.01.2017 AL 31.03.2017	M\$ 01.01.2016 AL 31.03.2016
Costo de Arriendos	9.032	9.636
Contribuciones	35.068	58.000
Tasaciones	580	-
Administración Arriendos	4.775	5.495
Catastros	-	2.831
Total Costo de ventas	49.455	75.962

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

**Notas a los Estados Financieros
Correspondientes al 31 de marzo de 2017
En Miles de pesos Chilenos (M\$)**

22. GASTOS DE ADMINISTRACION

El detalle es el siguiente al 31 de marzo 2017 y 2016:

<i>Gastos de Administración</i>	ACUMULADO	
	M\$ 01.01.2017 AL 31.03.2017	M\$ 01.01.2016 AL 31.03.2016
Gastos en Personal	86.425	83.200
Consumos Básicos	64	413
Gastos de oficina	23.013	11.680
Patentes	27.327	5.619
Honorarios y asesorías	6.100	18.073
Otros	11.603	12.893
Total Gastos Administración	154.532	131.878

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

Dotación del Personal	31.03.2017	31.03.2016
Gerentes y Ejecutivos principales	1	1
Profesionales y Técnicos	10	7
Otros Trabajadores	12	15
Total	23	23

b) 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 2017 y 2016 es el siguiente:

Remuneraciones Alta Dirección	31.03.2017	31.03.2016
	M\$	M\$
Remuneraciones	12.034	14.120
Otros Beneficios	-	-
Total	12.034	14.120

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

**Notas a los Estados Financieros
Correspondientes al 31 de marzo de 2017
En Miles de pesos Chilenos (M\$)**

23. OTRAS PÉRDIDAS

El detalle es el siguiente al 31 de marzo 2017 y 2016:

	ACUMULADO	
	M\$ 01.01.2017 AL 31.03.2017	M\$ 01.01.2016 AL 31.03.2016
Otras (pérdidas)		
Reajuste Financiero	(131)	(838)
Otros Gastos Fuera de la explotación		
Total Otras (pérdidas)	(131)	(838)

24. INGRESOS FINANCIEROS

El detalle es el siguiente al 31 de marzo de 2017 y 2016:

	ACUMULADO	
	M\$ 01.01.2017 AL 31.03.2017	M\$ 01.01.2016 AL 31.03.2016
Otras ganancias		
Interés. Cta. Mercantil EFE (*)	99.005	117.271
Otros Ingresos	174	2.968
Total Otras ganancias	99.179	120.239

(*) 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
Correspondientes al 31 de marzo de 2017
En Miles de pesos Chilenos (M\$)**

26. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

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

- La Empresa es intensiva en Inmuebles, posee MM\$15.455 en Activos Inmobiliarios, que corresponden a un 52,84% del total de sus Activos, se suman a ellos MM\$ 12.102 en Saldo de Cuenta Corriente Mercantil a favor de Invia, cuyo saldo representa un 41% del total de los Activos. Este último saldo se reajusta a tasa TAB+1,50 de spread.
- El 95% de los Contratos de Arriendo con terceros son ajustados por IPC cada año, o en Unidades de fomento.
- Los Contratos de Servicios suscritos con EFE son en Unidades de Fomento.

Riesgo de liquidez o financiamiento

No existe el riesgo de liquidez en la Empresa, debido a su flujo estable de ingresos recurrentes, que solo por concepto de contratos de arriendo de inmuebles, alcanzan los MM\$556 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. SANCIONES

Durante el período terminado al 31 de marzo de 2017 la Superintendencia de Valores y Seguros no ha aplicado sanciones a la Sociedad ni a sus Directores y Ejecutivos.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

**Notas a los Estados Financieros
Correspondientes al 31 de marzo de 2017
En Miles de pesos Chilenos (M\$)**

28. CONTINGENCIAS

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. al 31 de marzo de 2017 no tiene litigios que impliquen una contingencia.

29. HECHOS POSTERIORES

En Sesión Ordinaria de Directorio celebrada con fecha 27 de abril de 2017 se acordó:

1. Designar como Presidente del Directorio a la Sra. Marisa Kausel Contador; y,
2. Designar como Vicepresidente del Directorio a la Sra. Cecilia Araya Catalán.

El 23 de mayo del presente, SERVIU Metropolitano canceló diferencia de expropiación por una porción de terreno denominado Lote San Eugenio por M\$ 362.602.

No existen otros hechos posteriores surgidos entre el 1 de abril de 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que afecten en forma significativa las cifras en ellos contenidas o la interpretación de los estados financieros a esa fecha.