

*Estados Financieros Intermedios*

***INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.***

*Santiago, Chile*

*30 de Septiembre de 2012*

# **INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

## **ESTADOS FINANCIEROS**

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

### **Contenido:**

<b>Estados Financieros Intermedios .....</b>	<b>1</b>
<b>Nota a los Estados Financieros Intermedios .....</b>	<b>10</b>

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS

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

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

<b>ACTIVOS</b>		<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>Nota</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	<b>4</b>	15.437	9.820
Otros activos financieros corrientes	<b>5</b>	4.740	552
Otros activos no financieros corrientes	<b>6</b>	21.654	246
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	<b>7</b>	24.746	38.560
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	<b>8</b>	680.862	246.743
Inventarios	<b>9</b>	204.182	190.730
Activos por Impuestos corrientes	<b>10</b>	110.746	9.212
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>1.062.367</b>	<b>495.863</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Derechos por cobrar no corrientes	<b>11</b>	22.408	5.886
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	<b>8</b>	7.235.330	7.528.280
Equipos, neto	<b>12</b>	32.433	22.105
Activos intangibles	<b>13</b>	1.571	958
Propiedades de Inversión	<b>14</b>	18.333.704	18.356.650
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>25.625.446</b>	<b>25.913.879</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>26.687.813</b>	<b>26.409.742</b>

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS

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

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

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>Nota</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	<b>15</b>	76.929	78.175
Cuentas por pagar a entidades relacionadas corriente	<b>8</b>	23.704	225.448
Otras provisiones a corto plazo	<b>16</b>	5.323	323.626
Otros Pasivos Corrientes no financieros	<b>17</b>	32.333	16.679
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>138.289</b>	<b>643.928</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Pasivos por impuestos diferidos	<b>18</b>	1.662.480	1.662.480
Provisiones por beneficios a los empleados	<b>20</b>	2.334	3.733
Otros pasivos no financieros no corrientes	<b>19</b>	55.815	53.164
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>1.720.629</b>	<b>1.719.377</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital emitido	<b>21</b>	16.071.926	16.071.926
Otras Reservas	<b>21</b>	378.357	378.357
Ganancias (pérdida) acumuladas		8.378.612	7.596.154
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>24.828.895</b>	<b>24.046.437</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>26.687.813</b>	<b>26.409.742</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION**

**Por los períodos terminados al 30 de Septiembre 2012 y 2011**

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

	NOTA	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION</b>		<b>01-01-2012 AL 30-09- 2012</b>	<b>01-01-2011 AL 30-09- 2011</b>	<b>01-07-2012 AL 30-09- 2012</b>	<b>01-07-2011 AL 30-09-2011</b>
Ingresos ordinarios, total	<b>22</b>	785.630	949.744	170.740	339.433
Costo de ventas	<b>23</b>	-171.232	-188.982	-46.652	-42.076
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>614.398</b>	<b>760.762</b>	<b>124.088</b>	<b>297.357</b>
Gastos de administración	<b>24</b>	-383.388	-373.496	-146.259	-148.405
Otras ganancias (pérdidas)	<b>25</b>	-409	-1.174	-59	-1.313
Ingresos Financieros	<b>26</b>	347.111	285.245	107.921	93.281
<b>GANANCIA ANTES DE IMPUESTO</b>		<b>577.712</b>	<b>671.337</b>	<b>85.691</b>	<b>240.920</b>
Impuesto a las Ganancias			-48.559		
<b>GANANCIA</b>		<b>577.712</b>	<b>622.778</b>	<b>85.691</b>	<b>240.920</b>
Estado de resultados integrales					
<b>GANANCIA INTEGRAL TOTAL</b>		<b>577.712</b>	<b>622.778</b>	<b>85.691</b>	<b>240.920</b>
Ganancia integral atribuibles a los propietarios de la controladora		577.712	622.778	85.691	240.920
<b>GANANCIA INTEGRAL TOTAL</b>		<b>577.712</b>	<b>622.778</b>	<b>85.691</b>	<b>240.920</b>
<b>Utilidad por acción</b>		<b>0,0038</b>	<b>0,0041</b>	<b>0,0006</b>	<b>0,0016</b>
<b>N° de Acciones</b>		<b>153.702.766</b>	<b>153.702.766</b>	<b>153.702.766</b>	<b>153.702.766</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**Al 30 de Septiembre de 2012, 30 de Septiembre de 2011**

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

<b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO</b>	<b>Capital Pagado</b>	<b>Otras Reservas</b>	<b>Ganancias Acumuladas</b>	<b>Patrimonio Neto Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo inicial período actual al 1 de enero de 2012	16.071.926	378.357	7.596.154	24.046.437
Cambios en patrimonio				
Dividendo provisorio no ratificado en Junta accionistas			204.746	204.746
Ganancia del período	-	-	577.712	577.712
Total de Cambios en patrimonio	-	-	782.458	782.458
<b>Saldo final período actual 30 Septiembre 2012</b>	<b>16.071.926</b>	<b>378.357</b>	<b>8.378.612</b>	<b>24.828.895</b>
<b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO</b>	<b>Capital Pagado</b>	<b>Otras Reservas</b>	<b>Ganancias Acumuladas</b>	<b>Patrimonio Neto Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo inicial período actual al 1 de enero de 2011	16.071.926	378.357	7.118.414	23.568.697
Cambios en patrimonio				
Ganancia del período	-	-	622.778	622.778
Total de Cambios en patrimonio	-	-	622.778	622.778
<b>Saldo final período anterior al 30 Septiembre 2011</b>	<b>16.071.926</b>	<b>378.357</b>	<b>7.741.192</b>	<b>24.191.475</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**ESTADOS DE FLUJO EFECTIVO**

**Correspondientes al período terminado al 30 de Septiembre de 2012**

	01/01/2012 30/09/2012	01/01/2011 30/09/2011
<b>Estado de flujos de efectivo</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
Ganancia (pérdida)	<b>577.712</b>	<b>622.778</b>
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)		
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias		
Ajustes por disminuciones (incrementos) en los inventarios	(13.452)	95.693
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial	13.814	(30.599)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(561.249)	37.626
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial	(1.246)	(15.487)
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(301.046)	(46.155)
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	5.530	4.418
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	22.946	49.559
Ajustes por provisiones		(100)
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiación.		
<b>Total de ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)</b>	<b>(834.703)</b>	<b>94.945</b>
Otras entradas (salidas) de efectivo		
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<b>(256.991)</b>	<b>717.723</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		
Préstamos a entidades relacionadas	276.428	(759.420)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	(16.471)	(4.828)
Intereses recibidos		
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		
Compras de propiedades, plantas y equipos		
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>259.957</b>	<b>(764.248)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		
Importes procedentes de la emisión de acciones		
Pagos de préstamos	2.651	(1.045)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		
Otras entradas (salidas) de efectivo		
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(1.045)
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>2.651</b>	<b>(47.570)</b>
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	<b>5.617</b>	<b>(47.570)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	<b>9.820</b>	<b>70.921</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	<b>15.437</b>	<b>23.351</b>

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS DE FLUJO EFECTIVO

Correspondientes al período terminado al 30 de Septiembre de 2012

INDICE

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

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**ESTADOS DE FLUJO EFECTIVO**

**Correspondientes al período terminado al 30 de Septiembre de 2012**

**INDICE (continuación)**

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

## **INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

#### **1. INFORMACION GENERAL**

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

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

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

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

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

**2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

Estos estados financieros correspondientes al período de nueve meses terminado al 30 de Septiembre de 2012 han sido aprobados por su directorio en sesión de fecha 27 de Noviembre de 2012.

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

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

- La estimación de valores recuperables
- Las vidas útiles y los valores residuales de las propiedades, plantas y equipos
- Los periodos informados son del 01 de Enero de 2012 al 30 de Septiembre de 2012.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

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

**2.1 Nuevos pronunciamientos contables**

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

Normas, Interpretaciones y Enmiendas	Aplicación obligatoria para:
NIIF 9: Instrumentos Financieros: Clasificación y medición	01 de enero de 2015
NIIF 13: Medición del valor Razonable	01 de enero de 2013
NIC 28 : Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	01 de enero de 2013
NIC 19 : Beneficios a Empleados (revisada), mejora el reconocimiento y revelaciones requeridas por los planes de beneficios definidos	01 de enero de 2013

La Administración estima que la adopción de las normas, mejoras y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de Empresa de los Ferrocarriles del Estado y Filiales.

NIC (IAS): Normas internacionales de contabilidad  
NIIF (NIFF): Normas internacionales de información financiera  
CINIIF (IFRIC): Comité de interpretaciones a las normas internacionales de información financiera

**2.2 Transacciones en moneda extranjera y unidad de reajuste**

**a) Moneda funcional y de presentación**

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

**b) Bases de conversión**

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

MONEDA	30.09.2012	31.12.2011
UF	22.591,05	22.294.03

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

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

**2.3 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

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

**2.4 Uso de estimaciones y juicios**

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

**3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**3.1 Equipos**

La Sociedad solo mantiene muebles y equipos que dan soporte a la administración del negocio, aplica el modelo de costo en la valorización de sus equipos. Para ello, con posterioridad de su reconocimiento como activo, los componentes se contabilizan por su costo menos la depreciación acumulada. Solo se tiene muebles y equipos para el soporte de su actividad o funcionamiento.

El costo de los activos incluye los siguientes conceptos:

- Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.
- Los Equipos, netos en el caso del valor residual de los mismos, se deprecian distribuyendo linealmente el costo de los diferentes elementos que lo componen entre los años de vida útil estimada, que constituyen el período que la Sociedad espera utilizarlos. La vida útil se revisa al menos una vez en el período financiero.
- Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de equipos.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

**3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

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

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

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

	<b>Explicación de la tasa</b>	<b>Años Mínimo</b>	<b>Años Máximo</b>
Muebles y equipos	Vida	1	6

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

**3.2 Propiedades de inversión**

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

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

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

	<b>Explicación de la tasa</b>	<b>Vida o tasa mínima</b>	<b>Vida o tasa máxima</b>
Edificios y Construcciones	Vida	3	36

**3.3 Deterioro del valor de los activos**

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

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

## INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

### 3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

#### 3.4 Activos financieros

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

##### a) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

##### b) Cuentas por cobrar a empresas relacionadas

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

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

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

##### c) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

#### 3.5 Inventarios

Los inventarios corresponden a terrenos que se esperan sean vendidos en el curso normal de la operación. La valorización de los inventarios incluye todos los costos de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actual. Inmobiliaria Nueva Vía S.A., mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor neto realizable. El valor neto realizable, es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta. Durante el año

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

**3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

actual y anterior se realizaron las pruebas del valor neto realizable, no encontrándose existencias cuyo costo supere el valor neto de realizable.

**3.6 Pasivos financieros**

**a) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

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

**b) Cuentas por pagar empresas relacionadas**

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

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

**3.7 Impuesto a las ganancias**

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

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

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

**3.8 Beneficios a los empleados**

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

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

**3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

**3.9 Provisiones**

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

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

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

**3.10 Capital social**

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

**3.11 Ingresos**

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

- a) Los ingresos por venta de inmuebles.

. La Sociedad registra los ingresos por venta de inmuebles al momento en que se inscribe en el Conservador de Bienes Raíces y se traspasa el dominio y los riesgos asociados, quedando tal inmueble en propiedad del comprador. La Sociedad registra los ingresos por arriendos sobre la base de la facturación, la cual se realiza el mismo mes que se presta el servicio.

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

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

**3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

**b) Arrendamientos**

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

**c) Ganancia o pérdida por acción**

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

**d) Ingresos financieros**

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

**e) Política para determinación de la utilidad líquida distribuible.**

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

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

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

**4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE**

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

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

		<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>MONEDA</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cuentas Corrientes Banco de Chile	Pesos Chilenos	15.437	9.820
<b>TOTAL</b>		<b>15.437</b>	<b>9.820</b>

**5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES**

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

<b>CUENTA</b>	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cheques Devueltos	4.453	412
Sence	2.614	140
Fondos por Rendir	1.673	-
<b>TOTAL</b>	<b>4.740</b>	<b>552</b>

**6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES**

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

<b>CUENTA</b>	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Seguros Anticipados	589	246
Gastos Anticipados	21.065	-
<b>TOTAL</b>	<b>21.654</b>	<b>246</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

**7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

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

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

CUENTA		30.09.2012			31.12.2011		
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
		Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto	Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto
Deudores por Arriendos	Pesos Chilenos	93.053	(78.367)	14.686	114.545	(85.926)	28.619
Gastos por recuperar	Pesos Chilenos	1.573		1.573	1.454		1.454
Anticipo a proveedores	Pesos Chilenos	8.487		8.487	8.487	-	8.487
<b>TOTAL</b>		<b>103.113</b>	<b>(78.367)</b>	<b>24.746</b>	<b>124.486</b>	<b>(85.926)</b>	<b>38.560</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

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

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

	<b>Rut.</b>	<b>País</b>	<b>Moneda</b>	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Detalle</b>				<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Soc. Indust. Maderas Polz	77.534.120-3	Chile	Pesos	13.924	14.651
Su Bus	99.554.700-7	Chile	Pesos	8.587	8.448
SRV Industrial Ltda	76.022.450-2	Chile	Pesos	932	5.506
Hormigones Bicentenario	99.507.430-3	Chile	Pesos	10.535	3.646
Fepasa	96.684.580-5	Chile	Pesos	2.256	2.223
Otros	-	-	-	56.819	80.071
<b>Total deudores por arriendos</b>				<b>93.053</b>	<b>114.545</b>

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

**8. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A EMPRESAS RELACIONADAS**

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

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

Rut.	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto al 30.09.2012 M\$	Monto al 31.12.2011 M\$
<b>Por cobrar corto plazo</b>					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Deudores cuenta mercantil EFE	453.030	188.419
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Deudores contrato	227.832	58.324
<b>Total por cobrar corto plazo</b>				<b>680.862</b>	<b>246.743</b>
<b>Por cobrar Largo Plazo</b>					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta por cobrar EFE	1.770.119	1.769.069
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta corriente mercantil	5.465.211	5.759.211
<b>Total por cobrar largo plazo</b>				<b>7.235.330</b>	<b>7.528.280</b>
<b>Por Pagar corto Plazo</b>					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuenta corriente EFE	23.704	225.448
<b>Total por pagar corto plazo</b>				<b>23.704</b>	<b>225.448</b>

(\*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

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

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

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

b) Las transacciones al 30.09.2012 y 31.12.2011 con empresas relacionadas son las siguientes:

Rut	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Del 01.01.2012 al 30.09.2012	
				Monto	Efecto en resultado
				M\$	M\$
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Remesas	-294.000	
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Intereses mercantil cta.	264.611	264.611
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Servicios Prestados	58.390	58.390
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Servicios prestado	-3.002	-3.002
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Dividendos por Pagar	204.746	
<b>Totales</b>				<b>1.673.949</b>	<b>282.657</b>

(\*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

c) Remuneración del Directorio

El directorio no recibe dietas.

d) Integrantes del Directorio al 30.09.2012

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

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

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

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

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

	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Gerentes y ejecutivos principales	1	1
Profesionales y técnicos	8	8
Trabajadores y otros	20	12
<b>Totales</b>	<b>29</b>	<b>21</b>

f) Miembros y remuneración de la Alta Dirección

El detalle de las remuneraciones de los Gerentes y ejecutivos principales de la Sociedad por los períodos terminados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	<b>30.09.2012</b>	<b>30.09.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Salarios	28.080	18.000
<b>Total remuneraciones recibidas</b>	<b>28.080</b>	<b>18.000</b>

**9. INVENTARIOS**

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

<b>Comunas</b>	<b>Terrenos</b>	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Puerto Montt	Faja Vía	19.487	19.527
Valdivia	Casas Picarte	-	9.471
Temuco	Barrio Ingles	39.293	39.293
Tome	Dichato	9.086	9.086
Otras	-	136.316	113.353
<b>Total</b>		<b>204.182</b>	<b>190.730</b>

Las existencias corresponden a 46 terrenos, los cuales se espera que sean enajenados en el mediano plazo y no se visualizan índices de deterioro.

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

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

**10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

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

<b>CUENTA</b>	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Pagos Prov. Mensuales (1)	15.160	9.191
Otros Impuestos por Recuperar (2)	95.586	21
<b>TOTAL</b>	<b>110.746</b>	<b>9.212</b>

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

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

**11. DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES**

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

<b>CUENTA</b>	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Garantías Arriendos	626	656
Garantías por contratos	21.782	5.230
<b>TOTAL</b>	<b>22.408</b>	<b>5.886</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

**12. EQUIPOS**

La composición de las partidas que integran este rubro y su correspondiente depreciación acumulada se refiere mayormente a muebles y equipos computacionales actualmente en uso y su conformación al 30 de Septiembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011 es la siguiente:

Equipos	Valor Bruto		Depreciación acumulada		Valor neto	
	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2012	31.12.2011
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Maquinas y Equipos	70.161	55.124	(44.610)	(42.206)	25.551	12.918
Muebles y Útiles	24.922	24.716	(20.425)	(19.181)	4.497	5.535
Otros activos Fijos	16.313	16.312	(14.088)	(12.660)	2.225	3.652
Cambio de oficina	159	159	-	(159)	159	-
<b>Totales</b>	<b>111.555</b>	<b>96.311</b>	<b>(79.123)</b>	<b>(74.206)</b>	<b>32.432</b>	<b>22.105</b>

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

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

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

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

**12. EQUIPOS (continuación)**

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

		<b>Maquinas y Equipos</b>	<b>Muebles y útiles</b>	<b>Otros Activos Fijos</b>	<b>Cambio de Oficina</b>	<b>Propiedades, Plantas y Equipos Neto</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Saldo inicial al 01.01.2012</b>		<b>12.918</b>	<b>5.535</b>	<b>3.652</b>	<b>-</b>	<b>22.105</b>
<b>Cambios</b>	<b>Adiciones</b>	15.037	206	-	159	10.276
	<b>Gastos por depreciación</b>	(2.404)	(1.244)	(1.428)	-	(5.076)
	<b>Cambio total</b>	12.633	(1.038)	(1.428)	159	10.326
<b>Saldo Final al 30.09.2012</b>		<b>25.551</b>	<b>4.497</b>	<b>2.225</b>	<b>159</b>	<b>32.432</b>

**13 INTANGIBLES**

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

	<b>VALORES BRUTOS</b>		<b>AMORTIZACION</b>		<b>VALORES NETOS</b>	
	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Software	1.702	1083	131	125	1571	958
<b>TOTAL</b>	<b>1.702</b>	<b>1.083</b>	<b>131</b>	<b>125</b>	<b>1.571</b>	<b>958</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

**14. PROPIEDADES DE INVERSION**

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

COMUNA	RECINTO	30.09.2012	31.12.2011
		M\$	M\$
Estación Central	San Eugenio	9.433.232	9.433.971
San Bernardo	Planta soldadora de Lo Chena	2.052.325	2.052.431
Puchuncaví	Ventanas	663.640	663.668
Estación Central	San Eugenio	585.890	585.914
Chillán	Chillán	817.809	817.843
Coquimbo	Coquimbo	323.905	323.918
Freire	Freire	246.255	246.265
Los Ángeles	Los Ángeles	240.825	240.835
Concepción	Concepción	466.173	466.192
San Antonio	San Antonio	125.721	125.726
Padre Hurtado	Padre Hurtado	117.803	117.808
Llanquihue	Llanquihue	107.830	107.834
Collipulli	Collipulli	103.401	103.407
Otros	-	3.048.895	3.070.838
<b>Total</b>		<b>18.333.704</b>	<b>18.356.650</b>

Durante el año 2012 no se han producido ventas de Propiedad de Inversiones y tampoco se han hecho gastos por reparaciones, regularizaciones y tasaciones.

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

**15. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

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

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

<b>CUENTA</b>	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Facturas por Pagar Nacionales	20.582	8.069
Honorarios por Pagar	184	351
Otros Documentos por pagar	12.812	28.697
Anticipo de Clientes	34.962	34.962
Anticipo venta de casas empresa	2.319	2.319
Previsiones	6.070	3.778
<b>TOTAL</b>	<b>76.929</b>	<b>78.176</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

**16. OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO**

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

<b>CUENTA</b>	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisiones Varias	5.323	40.332
Provisión contribuciones suplementarias	-	283.294
<b>TOTAL</b>	<b>5.323</b>	<b>323.626</b>

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

**17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS**

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

<b>CUENTA</b>	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Impuesto único	431	55
PPM por pagar	801	917
Retención 2º categoría	362	692
IVA Débito Fiscal	12.741	2.962
Arriendos Anticipados	17.998	12.053
<b>TOTAL</b>	<b>32.333</b>	<b>16.679</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

**18. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

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

	ACTIVO		PASIVO		NETO	
	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2012	31.12.2011
<b>Diferencias temporarias</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisión vacaciones	691	691	-	-	691	691
Provisión incobrables	15.896	15.896	-	-	15.896	15.896
Provisiones varias	1.373	1.373	-	-	1.373	1.373
Activo fijo	1.100	1.100	-	-	1.100	1.100
Provisión tasaciones	-	-	1.681.540	1.681.540	-1.681.540	-1.681.540
<b>Total</b>	<b>19.060</b>	<b>19.060</b>	<b>1.681.540</b>	<b>1.681.540</b>	<b>-1.662.480</b>	<b>-1.662.480</b>

**19. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES**

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

CUENTA	30.09.2012	31.12.2011
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Garantía por Venta de Terrenos	2.463	3.283
Garantía Arriendo no corriente	49.046	45.575
Garantía Subarrendamiento	4.306	4.306
<b>TOTAL</b>	<b>55.815</b>	<b>53.164</b>

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

**20. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS**

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

CUENTA	30.09.2012	31.12.2011
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisión de vacaciones	2.334	3.732
<b>TOTAL</b>	<b>2.334</b>	<b>3.732</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

**21. PATRIMONIO NETO**

**a) Capital**

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

	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Capital	16.071.926	16.071.926

**Patrimonio Neto**

<b>Conceptos</b>	<b>M\$</b>	<b>Nº Acciones</b>
<b>Capital suscrito y pagado al 31.12.2011</b>	<b>16.450.283</b>	<b>153.702.766</b>
Revalorización Capital 2009	(378.357)	-
<b>Total Capital Pagado al 30.09.2012</b>	<b>16.071.926</b>	<b>153.702.766</b>

**b) Número de acciones suscritas y pagadas**

Al 30 de Septiembre de 2012, el capital pagado de la Sociedad se compone de la siguiente forma:

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

**c) Dividendos**

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

**d) Aumento de capital**

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

## INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

#### 21. PATRIMONIO NETO (continuación)

##### e) Otras reservas

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

##### f) Gestión de capital

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

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

#### 22. INGRESOS ORDINARIOS

El detalle es el siguiente:

	ACUMULADO			
	M\$	M\$	M\$	M\$
	01-01-2012 AL 30-09-2012	01-01-2011 AL 30-09-2011	01-07-2012 AL 30-09-2012	01-07-2011 AL 30-09-2011
<b>Clases de ingresos ordinarios</b>				
Venta de inmuebles propios	331.940	652.962	0	223.682
Arriendos propios	281.752	239.258	93.163	82.098
Administración arriendos	71.287	15.000	23.529	8.118
Contrato de Catastro de Fajas Vías	64.538	0	40.538	
Contrato Catastro	36.113	42.524	13.510	25.535
<b>Total Ingresos ordinarios</b>	<b>785.630</b>	<b>949.744</b>	<b>170.740</b>	<b>339.433</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

**23. COSTO DE VENTAS**

El detalle es el siguiente:

	ACUMULADO			
	M\$	M\$	M\$	M\$
	01-01-2012 AL 30-09-2012	01-01-2011 AL 30-09-2011	01-07-2012 AL 30-09-2012	01-07-2011 AL 30-09-2011
<b>Costo de ventas</b>				
Valor libro de terrenos	9.511	93.107	0	93.107
Costo Proyectos	6.390	796	2.530	
Costo de Arriendos	3.803	3.107	2.998	
Contribuciones	131.856	53.082	39.000	20.926
Conservadores Bs raíces	1.470	395	179	
Costo Regularización Inmuebles	0	6.763		
Tasaciones	6.567	769	338	769
Catastros	11.635	30.963	1.607	32.579
<b>Total Costo de ventas</b>	<b>171.232</b>	<b>188.982</b>	<b>46.652</b>	<b>147.381</b>

**24. GASTOS DE ADMINISTRACION**

El detalle es el siguiente:

	ACUMULADO			
	M\$	M\$	M\$	M\$
	01-01-2012 AL 30-09-2012	01-01-2011 AL 30-09-2011	01-07-2012 AL 30-09-2012	01-07-2011 AL 30-09-2011
<b>Gastos de Administración</b>				
Gastos en Personal	211.762	140.375	78.453	64.881
Consumos Básicos	7.292	20.617	2.222	8.218
Gastos de oficina	34.071	24.023	9.960	9.744
Patentes	57.457	76.587	19.266	37.851
Honorarios y asesorías	39.738	71.995	3.561	27.062
Otros	33.068	39.899	15.660	649
<b>Total Gastos Administración</b>	<b>383.388</b>	<b>373.496</b>	<b>129.122</b>	<b>148.405</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

**25. GASTOS FUERA DE LA EXPLOTACION**

El detalle es el siguiente:

	ACUMULADO			
	M\$	M\$	M\$	M\$
	01-01-2012 AL 30-09-2012	01-01-2011 AL 30-09-2011	01-07-2012 AL 30-09-2012	01-07-2011 AL 30-09-2011
<b>Otras ganancias (pérdidas)</b>				
Gastos Bancarios	409	188	283	62
Reajuste Financiero	0	986	0	641
<b>Total Otras ganancias (pérdidas)</b>	<b>409</b>	<b>1.174</b>	<b>283</b>	<b>703</b>

**26. INGRESOS FINANCIEROS**

El detalle es el siguiente

	ACUMULADO			
	M\$	M\$	M\$	M\$
	01-01-2012 AL 30-09-2012	01-01-2011 AL 30-09-2011	01-07-2012 AL 30-09-2012	01-07-2011 AL 30-09-2011
<b>Otras ganancias (pérdidas)</b>				
Interés Cta Mercantil EFE (*)	336.005	282.757	107.916	90.667
Otros Ingresos	11.106	2.488	11.101	2.362
<b>Total Otras ganancias (pérdidas)</b>	<b>347.111</b>	<b>285.245</b>	<b>119.017</b>	<b>93.029</b>

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

## **INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

#### **27. MEDIO AMBIENTE**

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

#### **28. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO**

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

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

Durante los primeros trimestres del 2012, Inmobiliaria Nueva Vía S.A. solo posee cuentas por cobrar y por pagar comerciales las cuales son expresadas en pesos y no han generado diferencias de cambio ni reajustes por intereses. Todas las diferencias de cambio en dólar, UF y tasa de interés son registradas por su Matriz, quienes poseen obligaciones financieras nacionales y extranjeras y con el público.

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

#### **29. DESARROLLO FUTURO DE LA EMPRESA**

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

#### **30. SANCIONES**

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

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

## INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

#### 31. CONTINGENCIAS

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

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

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

**32. FLUJO EFECTIVO METODO DIRECTO**

En circular 2058 del 3 de febrero de 2012, la SVS instruye sobre la presentación del flujo de efectivo método directo, en estado proforma no comparativo. La presentación de este estado será obligatoria a partir de los estados financieros del 31 de marzo de 2013		
<b>Estados de flujo de efectivo Consolidado</b>	<b>Nota N°</b>	<b>01/01/2012 30/09/2012 M\$</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	<b>22</b>	331.940
Otros cobros por actividades de operación		
<b>Clases de pagos</b>		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	<b>15</b>	-251.989
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		
Pagos a y por cuenta de los empleados	<b>24</b>	-143.989
Otros pagos por actividades de operación		
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación</b>		<b>-64.038</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b>-64.038</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		
Compras de propiedades, planta y equipo	<b>12</b>	-15.244
Compras de activos intangibles	<b>13</b>	2.453
Compras de otros activos a largo plazo, clasificados como actividades de inversión		0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		
Otras entradas (salidas) de efectivo		
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<b>-12.791</b>
Préstamos de entidades relacionadas		
Pagos de préstamos		324.000
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		<b>324.000</b>
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>		<b>247.171</b>
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>		
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b>247.171</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	<b>4</b>	9.820
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>4</b>	<b>256.991</b>

**INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios**

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

**33. HECHOS POSTERIORES**

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