

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Y por los años terminados a esas Fechas

(Con el Informe de revisión del Auditor independiente)



INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 de diciembre de 2019 2018
Expresados en miles de pesos chilenos (M\$)

INMOBILIARIA NUEVA VÍA S.A.

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes
Estados de situación Financiera
Estados de Resultados Integrales por Función
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Estados de Flujos de Efectivo Directo
Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos Chilenos
UF : Cifras expresadas en unidades de fomento



Informe de los Auditores Independientes

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Nueva Vía S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas e instrucciones de preparación y presentación de información financiera, impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), descritas en Nota 2.2 de los estados financieros adjuntos. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. al 31 de diciembre de 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas e instrucciones de preparación y presentación de información financiera, impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), descritas en Nota 2.2 de los estados financieros adjuntos.

Énfasis en un asunto

Tal como se indica en nota 1 a los estados financieros, los presentes estados financieros han sido preparados para mostrar la situación financiera individual de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. Sin embargo, dada la integración operativa y comercial existente con la sociedad Matriz, estos estados financieros deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Empresa de los Ferrocarriles del Estado.

Otros asuntos

Los estados financieros de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. al 31 de diciembre de 2018, y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe con fecha 20 de marzo de 2019.

Alejandro Espinosa G.

KPMG SpA

Santiago, 26 de marzo de 2020

©KPMG Auditores Consultores SpA, sociedad por acciones, chilena y una firma miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Todos los derechos reservados.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 de diciembre de 2019 2018
Expresados en miles de pesos chilenos (M\$)

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Contenido:

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 de diciembre de 2019 2018
Expresados en miles de pesos chilenos (M\$)

ACTIVOS	Nota	Al 31 de diciembre 2019 M\$	Al 31 de diciembre de 2018 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	31.292	35.081
Otros activos financieros		1.394	1.394
Otros activos no financieros	6	8.867	11.506
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	7	307.879	168.843
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	32.563	31.667
Activos por impuestos		27.179	77.511
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		409.174	326.002
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros	10	22.767	22.767
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	8	14.193.379	13.772.295
Activos intangibles	11	1.059	1.361
Muebles y equipos, neto	12	151.489	138.787
Propiedades de inversión	13	15.556.082	15.566.627
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		29.924.776	29.501.837
TOTAL ACTIVOS		30.333.950	29.827.839

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 de diciembre de 2019 2018
Expresados en miles de pesos chilenos (M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	Al 31 de diciembre 2019 M\$	Al 31 de diciembre de 2018 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	207.154	221.846
Pasivos por impuestos corrientes	15	192.847	208.973
Provisiones por beneficios a los empleados	16	22.190	26.321
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		422.191	457.140
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos	17	1.671.029	1.730.931
Otros pasivos no financieros	18	86.159	93.413
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1.757.188	1.824.344
TOTAL PASIVOS		2.179.379	2.281.484
PATRIMONIO			
Capital emitido	19	15.810.597	15.810.597
Ganancias acumuladas		11.965.617	11.357.401
Otras Reservas	19	378.357	378.357
TOTAL PATRIMONIO		28.154.571	27.546.355
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		30.333.950	29.827.839

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION
al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION	NOTA	M\$	M\$
		01.01.2019 AL 31.12.2019 M\$	01.01.2018 AL 31.12.2018 M\$
Ingresos ordinarios	20	1.428.743	1.215.747
Costo de ventas	21	(223.403)	(241.312)
GANANCIA BRUTA		1.205.340	974.435
Gastos de administración	22	(742.731)	(737.713)
Otras pérdidas	23	(4.156)	(16.452)
Ingresos Financieros	24	383.196	404.007
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		841.649	624.277
Impuesto a las Ganancias	17	(216.097)	(308.426)
GANANCIA		625.552	315.851
Ganancia integral atribuibles a los propietarios de la controladora		625.552	315.851
GANANCIA INTEGRAL TOTAL		625.552	315.851

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

al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Capital Pagado	Otros resultados integrales	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Patrimonio Neto Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual al 1 de enero de 2019	15.810.597	-	378.357	11.357.401	27.546.355
Cambios en patrimonio					
Ganancia del período	-	-	-	625.552	625.552
Resultado integral	-	(17.336)	-	-	(17.336)
Total de Cambios en patrimonio	-	(17.336)	-	625.552	608.216
Saldo final período actual 31 de diciembre de 2019	15.810.597	(17.336)	378.357	11.982.953	28.154.571

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Capital Pagado	Otros resultados integrales	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Patrimonio Neto Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual al 1 de enero de 2018	15.810.597	-	378.357	11.041.550	27.230.504
Cambios en patrimonio					
Ajuste por cambio de Tasa Impto.	-	-	-	-	-
Ganancia del período	-	-	-	315.851	315.851
Total de Cambios en patrimonio	-	-	-	315.851	315.851
Saldo final período anterior al 31 de diciembre de 2018	15.810.597	-	378.357	11.357.401	27.546.355

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

Estados de flujo de efectivo	Nota N°	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		1.176.254	1.219.766
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(300.466)	(447.736)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(444.558)	(442.749)
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones		431.230	329.281
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de operación		(135.943)	19.129
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		295.287	348.410
Préstamos a entidades relacionadas		(494.779)	(445.216)
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión		(16.697)	(33.304)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(511.476)	(478.520)
Préstamos de entidades relacionadas		212.400	136.482
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		212.400	136.482
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo		(3.789)	6.372
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio		35.081	28.709
Efectivo y equivalentes al efectivo		31.292	35.081

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

INDICE

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

**Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

1. INFORMACION GENERAL

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

2. BASES DE PREPARACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

2.1 Ejercicio contable

Los estados financieros, cubren los siguientes ejercicios: Estado de Situación Financiera terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018; Estado de Resultados Integrales por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los correspondientes Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

2.2 Base de preparación

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 Comisión para el Mercado Financiero (CMF), las cuales comprenden la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB), con excepción de la aplicación NIC 36 para determinación del deterioro de activos del rubro Propiedades Plantas y Equipos. En sustitución a dicha norma, la Comisión para el Mercado Financiero, mediante oficio ordinario N°4887 de fecha 16 de febrero de 2011, autorizó a EFE y Filiales para aplicar excepcionalmente la Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público (NICSP) N°21.

Los presentes estados financieros han sido aprobados en sesión de Directorio realizada el 20 de noviembre de 2019.

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

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

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

c) Moneda funcional y de presentación.

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

d) Base de conversión

Al cierre del ejercicio 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 diciembre de 2018	694,77	27.565,79
31 de diciembre de 2019	748,74	28.309,94

e) 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.

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

f) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros 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 ejercicio en que la estimación es revisada y en cualquier ejercicio futuro afectado.

g) Principio de Empresa en Marcha

Al 31 de diciembre de 2019, el estado de Situación Financiera de INVIA muestra un patrimonio positivo de M\$ 28.154.571 (27.546.355 en 2018) y una utilidad del ejercicio ascendente a M\$ 625.552 y M\$ 315.851 respectivamente. Es necesario indicar, que con fecha 23 de diciembre de 2019, en Segunda Sesión Extraordinaria de Directorio, se da cuenta de la disolución de pleno derecho de INVIA por haber reunido la Empresa de los Ferrocarriles del Estado la totalidad de las acciones emitidas por ésta. Sin embargo, a la fecha de cierre de los estados financieros, la Comisión para el Mercado Financiero y también la Contraloría General de la Republica no han autorizado la Fusión de esta Sociedad. Si bien está situación afecta el principio de Empresa en Marcha, al ser la fusión por absorción realizada por la Matriz no será necesario registrar sus activos y pasivos a valor de liquidación.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.

3.1 Muebles y equipos

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

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

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

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

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de equipos, se reconocen como otros ingresos u otros egresos en el estado de resultados integrales.

La Sociedad al 31 de diciembre de 2019, no ha entregado 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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

1 “Adopción por Primera Vez”. Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión se reconoce en resultado.

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

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

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

a) Activos Financieros

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

- Activos financieros a costo amortizado

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

(a) El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivos contractuales y

(b) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

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

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

(a) El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y

(b) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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

b) Activos no financieros

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

3.4 Instrumentos financieros

a) Activos financieros no derivados

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

a) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

b) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

c) Préstamos y cuentas por cobrar empresa relacionada

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

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

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

La composición y clasificación de los activos financieros, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

31 diciembre de 2019	Costo Amortizado M\$	Valor razonable con cambio en resultado M\$	Total M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	307.879	-	307.879
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	14.193.379	-	14.193.379
Efectivo y equivalentes al efectivo	-	31.292	31.292
Total activos financieros	14.501.258	31.292	14.532.550

31 de diciembre de 2018	Costo Amortizado M\$	Valor razonable con cambio en resultado M\$	Total M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	168.843	-	168.843
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	13.772.295	-	13.772.295
Efectivo y equivalentes al efectivo	-	35.081	35.081
Total activos financieros	13.941.138	35.081	13.976.219

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

b) Pasivos financieros no derivados

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

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

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

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

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

Capital social

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

La composición y clasificación de los pasivos financieros, al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

31 de Diciembre de 2019	Costo Amortizado M\$	Valor razonable con cambio en resultado M\$	Total M\$
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	207.154	-	207.154
Total activos financieros	207.154	-	207.154

31 de diciembre de 2018	Costo Amortizado M\$	Valor razonable con cambio en resultado M\$	Total M\$
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	221.846	-	221.846
Total activos financieros	221.846	-	221.846

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

3.5 Inventarios

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

3.6 Impuesto a las ganancias

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

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

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

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

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

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

3.7 Beneficios a los empleados

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

3.8 Provisiones

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

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

3.9 Ingresos

La Sociedad reconoce ingresos de las siguientes fuentes principales:

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

a) Los ingresos por venta de inmuebles

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

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

b) Arrendamientos de inmuebles

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

c) Atraviesos y paralelismo

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

d) Administración de arriendos

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VÍA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

e) Contrato de catastro

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

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

f) Ingresos y costos financieros

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

3.10 Política para determinación de la utilidad líquida distribuible

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

4. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

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

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

Impacto de la aplicación de NIIF 9 Instrumentos Financieros

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

Clasificación y medición de activos financieros

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

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

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

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

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

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

Clasificación y medición de pasivos financieros

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

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

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

Deterioro

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

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

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

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

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2019 y 2018, es la siguiente:

Conceptos	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Banco de Chile	25.063	30.606
Fondos Fijos	6.229	4.475
Total	31.292	35.081

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

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Conceptos	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Seguros anticipados	291	291
Garantías en efectivo	876	876
Gastos pagados por anticipado	7.326	9.714
Otros	374	625
Total	8.867	11.506

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

CUENTA	31.12.2019			31.12.2018		
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
	Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto	Valor bruto	Deterioro de valor	Valor neto
Deudores por Arriendos (a)	352.165	(67.335)	284.830	195.794	(50.000)	145.794
Deudores por Vta de Terrenos (b)	22.319	-	22.319	22.319	-	22.319
Otros	730	-	730	730	-	730
TOTAL	375.214	(67.335)	307.879	218.843	(50.000)	168.843

- a) El detalle de las partidas que componen los saldos deudores por arriendos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

Detalle	Rut.	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Sub-Secretaría Reg.Min de Salud	61.601.000-1	-	19.847
Wom S.A	78.921.690-8	-	15.728
Claro Chile S.A.	96.799.250-1	-	15.415
Su-Bus Chile S.A.	99.554.700-7	50.451	12.818
Almallena Estructuras Spa	76.341.226-1	-	4.986
Club Dptvo. Hockey Patin Usach	65.122.430-6	2.167	3.134
Genaro Falcón Pérez	8.766.290-1	4.977	4.977
Noe Adasme Mendoza	8.382.706-8	2.959	-
Ángel F. del Barrio Noguera	6.020.437-3	12.820	3.702
Pedro Ferreira Román	4.025.311-4	3.445	-
Almallena Estructuras Spa	7.634.122-6	11.334	-
Transportes Cometa S.A.	95.896.000-1	71.056	-
Jorge del Rio Varela	4.967.362-0	4.067	-
Carlos H. Fuentes Fuentes	15.159.923-0	2.895	2.895
José Becerra Miranda	9.091.772-2	1.764	1.764
Marcos Salazar Albarrán	10.266.734-4	1.717	1.717
Luis A. Riquelme Olivera	10.679.210-0	1.238	1.238
Pamela Andrea Villalobos	14.586.728-2	-	206
Otros		181.275	107.367
Deterioro de valor		(67.335)	(50.000)
Total deudores por arriendos		284.830	145.794

El riesgo crediticio se encuentra dentro del promedio de la industria.
La cartera vencida se encuentra totalmente cubierta por el deterioro de valor.
Para el deterioro de deudores se ha establecido una provisión suficiente.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

- b) Este saldo de terrenos corresponde a expropiación de SERVIU Metropolitano por recuperar.
- c) El detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Deudores al 31 de diciembre de 2019	1 A 90 días M\$	91 A 180 días M\$	181 A 365 días M\$	>365 días M\$	Total general M\$
Su-Bus Chile S.A.	50.451	-	-	-	50.451
Club Dptvo. Hockey Patin Usach	2.167	-	-	-	2.167
Genaro Falcón Pérez	4.977	-	-	-	4.977
Noe Adasme Mendoza	2.959	-	-	-	2.959
Ángel F. del Barrio Noguera	12.820	-	-	-	12.820
Pedro Ferreira Román	3.445	-	-	-	3.445
Almallena Estructuras Spa	11.334	-	-	-	11.334
Transportes Cometa S.A.	71.056	-	-	-	71.056
Jorge del Rio Varela	4.067	-	-	-	4.067
Carlos H. Fuentes Fuentes	2.895	-	-	-	2.895
José Becerra Miranda	1.764	-	-	-	1.764
Marcos Salazar Albarrán	1.717	-	-	-	1.717
Luis A. Riquelme Olivera	1.238	-	-	-	1.238
Otros	105.846	10.738	11.703	52.988	181.275
Total general	276.736	10.738	11.703	52.988	352.165
Estimación perdidas por deterioro	(201)	(5.369)	(8.777)	(52.988)	(67.335)
Total	276.535	5.369	2.926	-	284.830

Diciembre de 2018 Concepto	1 A 90 días M\$	91 A 180 días M\$	181 A 365 días M\$	>365 días M\$	Total general M\$
Sub-Secretaria Reg.Min de Salud	19.847	-	-	-	19.847
Wom S.A	15.728	-	-	-	15.728
Claro Chile S.A.	15.415	-	-	-	15.415
Su-Bus Chile S.A.	12.818	-	-	-	12.818
Almallena Estructuras Spa	4.986	-	-	-	4.986
Club Dptvo. Hockey Patin Usach	3.134	-	-	-	3.134
Genaro Falcón Pérez	4.977	-	-	-	4.977
Ángel F. del Barrio Noguera	3.702	-	-	-	3.702
Carlos H. Fuentes Fuentes	2.895	-	-	-	2.895
José Becerra Miranda	1.764	-	-	-	1.764
Marcos Salazar Albarrán	1.717	-	-	-	1.717
Luis A. Riquelme Olivera	1.238	-	-	-	1.238
Pamela Andrea Villalobos	206	-	-	-	206
Otros	56.865	1.669	6.041	42.792	107.367
Total general	145.292	5.354	6.041	42.792	195.794
Estimación perdidas por deterioro	-	(2.677)	(4.531)	(42.792)	(50.000)
Total	145.292	2.677	1.510	-	145.794

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

8. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A EMPRESAS RELACIONADAS

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

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

Rut.	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto 31.12.2019 M\$	Monto 31.12.2018 M\$
Por cobrar corto plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Deudores contrato	32.563	31.667
Total por cobrar corto plazo				32.563	31.667
Por cobrar Largo Plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuentas por cobrar (1)	14.193.379	13.772.295
Total por cobrar largo plazo				14.193.379	13.772.295

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

(1) Al 31 de diciembre de 2019 existen M\$ 8.711.927 que corresponden a una cuenta corriente mercantil entre EFE e INVIA y M\$ 5.514.015 correspondientes a otras cuentas por cobrar principalmente intereses cuenta corriente.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

- b) Las transacciones al 31 de diciembre de 2019 y 2018 con empresas relacionadas son las siguientes:

Rut	Sociedad	Descripción de la transacción	Del 01.01.2019 al 31.12.2019		Del 01.01.2018 al 31.12.2018	
			Monto	Efecto en resultado	Monto	Efecto en resultado
			M\$	M\$	M\$	M\$
61.216.000-7	EFE (*)	Remesas cta. cte.	(212.400)	-	(136.482)	-
61.216.000-7	EFE (*)	Intereses cta. mercantil	383.196	383.196	403.553	403.553
61.216.000-7	EFE (*)	Servicios Prestados	494.779	494.779	445.216	445.216
61.216.000-7	EFE (*)	Pagos de EFE Servicios Recibidos	301.742	-	153.404	-
Totales			967.317	877.9751	865.691	848.769

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

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

- c) Integrantes del Directorio al 31.12.2019

		Fecha
Presidente – Vicepresidente - Directores		Incorporación
Patricio Pérez Gómez	Presidente	23-ene-19
Cecilia Araya Catalán	Vicepresidenta	25-abr-09
Pedro Pablo Errázuriz	Director	28-jun-18
Pedro Zurita Celpa	Director	27-abr-17
José Acuña Gutiérrez	Director	27-dic-18
Ex Directores		Término
María Isabel Seoane Estévez	Director	28-jun-18
Marisa Kausel Contador	Director	14-ene-19

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

Conceptos	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
SENCE	1.826	1.826
PPM	25.353	75.685
TOTAL	27.179	77.511

10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

La composición de este rubro 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

Conceptos	31.12.2019 M\$	31.12.2018 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 diciembre de 2019 y 2018.

La composición de los activos intangibles es la siguiente:

Conceptos	Valor Bruto		Amortización acumulada		Valor neto	
	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Software	30.192	30.192	(29.133)	(28.831)	1.059	1.361
Totales	30.192	30.192	(29.133)	(28.831)	1.059	1.361

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

12. MUEBLES Y EQUIPOS

La composición de las partidas que integran este rubro y su correspondiente depreciación acumulada se refiere mayormente a muebles y equipos computacionales actualmente en uso y su conformación al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

Equipos	Valor Bruto		Depreciación acumulada		Valor neto	
	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Muebles y Equipos	201.514	184.817	(50.025)	(46.030)	151.489	132.516
Totales	201.514	184.817	(50.025)	(46.030)	151.489	138.787

La Sociedad no ha incurrido en costos de desmantelamiento en los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

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

Los bienes que se encuentran totalmente depreciados que aún se encuentran operativos corresponden a bienes menores tales como: computadores, muebles, herramientas, cuya vida útil inicial no excedía los tres años. Los movimientos al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 de las partidas que integran el rubro equipos son los siguientes:

		Muebles y Equipos M\$
Saldo inicial al 01.01.2018		113.056
Cambios	Adiciones	33.538
	Gastos por depreciación	(7.807)
	Cambio total	25.731
Saldo Final al 31.12.2018		138.787
		Muebles y Equipos M\$
Saldo inicial al 01.01.2019		138.787
Cambios	Adiciones	16.697
	Gastos por depreciación	(3.995)
	Cambio total	12.702
Saldo Final al 31.12.2019		151.489

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

13. PROPIEDADES DE INVERSION

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

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

COMUNA	RECINTO	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Estación Central	San Eugenio	8.542.726	8.542.726
San Bernardo	Planta soldadora de Lo Chena	2.061.673	2.062.114
Coquimbo	Coquimbo	348.389	348.480
Freire	Freire	418.564	418.564
Concepción	Concepción	466.192	466.192
San Antonio	San Antonio	39.966	39.966
Padre Hurtado	Padre Hurtado	321.746	321.955
Llanquihue	Llanquihue	380.861	380.861
Collipulli	Collipulli	360.748	360.748
Curicó	Curicó	530.716	530.737
Tomé	Dichato	9.086	9.086
Otros		2.075.415	2.085.198
Total		15.556.082	15.566.627

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar o acreedores comerciales no devengan intereses y normalmente son liquidadas en un periodo 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 diciembre 2019 y 2018, es la siguiente:

CONCEPTO	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Cuentas por Pagar Nacionales	129.489	202.227
Impuesto único	3.009	880
PPM por pagar	836	7.378
IVA neto	33.975	11.277
Retención 2º categoría	-	84
TOTAL	207.154	221.846

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este rubro Al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Concepto	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Provisión Impuesto a la renta	192.847	208.973
Total	192.847	208.973

16. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

CONCEPTO	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Provisión Bono Gestión	14.188	17.933
Provisión de vacaciones	8.002	8.328
TOTAL	22.190	26.321

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

17. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

La Sociedad registra impuestos diferidos y la composición de este rubro al 31 de diciembre 2019 y 2018 es:

Diferencias temporarias	ACTIVO		PASIVO		NETO	
	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Provisión vacaciones	1.240	2.249	-	-	1.240	2.249
Provisión incobrables	13.500	13.500	-	-	13.500	13.500
Otras Provisiones	3.831	4.858	-	-	3.831	4.858
Provisión tasaciones existencias y propiedades de inversión	-	-	(1.689.600)	(1.751.538)	(1.689.600)	(1.751.538)
Total	18.571	20.607	(1.689.600)	(1.751.538)	(1.671.029)	(1.730.931)

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

Concepto	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Impuestos diferidos	(59.903)	(68.937)
Gasto por impuesto corriente	276.000	377.361
Total	216.097	308.426

Conciliación de la tasa impositiva efectiva	Tasa	01.01.2019 31.12.2019 M\$	Tasa	01.01.2018 31.12.2018 M\$
Utilidad del período antes de impuestos		841.649		624.277
Total gasto por impuestos a las ganancias	25,68%	(216.097)	49,40%	(308.426)
Utilidad (Pérdida) del período		625.552		315.851
Origen y revisión de diferencias temporales impositiva local	27%	(227.245)	27%	(168.555)
Totales	1,32%	11.148	22,4%	(139.871)

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

18. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición de este rubro al 30 de marzo de 2019 y 2018, es la siguiente:

CONCEPTO	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Garantía Arriendo	29.603	29.603
Mejoras de Activos por arriendos*	56.556	63.810
Total	86.159	93.413

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

19. PATRIMONIO NETO

a) Capital

Al 31 de diciembre 2019 y 31 de diciembre de 2018 el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a:

CONCEPTO	30.06.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Capital	15.810.597	15.810.597

b) Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2019 el capital pagado de la Sociedad se compone de la siguiente forma:

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

c) Dividendos

No se han cancelado dividendos durante los ejercicios 2019 y 2018.

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 Comisión para el Mercado Financiero, debe registrarse en otras reservas en el patrimonio M\$ 378.357.

20. INGRESOS ORDINARIOS

El detalle es el siguiente al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (no auditado):

Clases de ingresos ordinarios	ACUMULADO	
	M\$ 01.01.2019 AL 31.12.2019	M\$ 01.01.2018 AL 31.12.2018
Venta de inmuebles propios	-	33.993
Arriendos propios	928.508	693.812
Atravesos y Paralelismo	54.000	76.588
Administración arriendos	244.953	220.470
Contrato Catastro	201.282	190.884
Total Ingresos ordinarios	1.428.743	1.215.747

21. COSTO DE VENTAS

El detalle es el siguiente al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Costo de ventas	ACUMULADO	
	M\$ 01.01.2019 AL 31.12.2019	M\$ 01.01.2018 AL 31.12.2018
Valor libro de inmuebles vendidos	-	33.994
Costo de Arriendos	35.437	35.165
Contribuciones	146.837	139.947
Tasaciones	10.308	3.245
Administración Arriendos	30.821	28.960
Total Costo de ventas	223.403	241.311

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

22. GASTOS DE ADMINISTRACION

El detalle es el siguiente al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (no auditado):

<i>Gastos de Administración</i>	ACUMULADO	
	M\$ 01.01.2019 AL 31.12.2019	M\$ 01.01.2018 AL 31.12.2018
Gastos en Personal	444.558	442.749
Consumos Básicos	13.831	22.038
Gastos de oficina	61.189	78.197
Patentes	167.139	111.646
Honorarios y asesorías	39.974	36.689
Otros	16.040	46.394
Total Gastos Administración	742.731	737.713

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

Dotación del personal	31.12.2019	31.12.2018
Gerentes y Ejecutivos principales	-	1
Profesionales y Técnicos	12	10
Otros Trabajadores	10	12
Total	22	23

b) Remuneración de la Alta Dirección

El detalle de las remuneraciones de la alta dirección de la Sociedad por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente

Remuneraciones Alta Dirección	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Remuneraciones	24.190	38.574
Total	24.190	38.574

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

23. OTRAS PÉRDIDAS

El detalle es el siguiente al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (no auditado):

	ACUMULADO	
	M\$ 01.01.2019 AL 31.12.2019	M\$ 01.01.2018 AL 31.12.2018
Otras (pérdidas)		
Reajuste Financiero	(4.156)	(16.452)
Total Otras (pérdidas)	(4.156)	(16.452)

24. INGRESOS FINANCIEROS

El detalle es el siguiente al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (no auditado):

	ACUMULADO	
	M\$ 01.01.2019 AL 31.12.2019	M\$ 01.01.2018 AL 31.12.2018
Otras ganancias		
Interés. Cta. Mercantil EFE (*)	382.557	403.553
Otros Ingresos	639	454
Total Otras ganancias	383.196	404.007

(*) 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
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

26. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

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

- La Empresa es intensiva en Inmuebles, posee MM\$ 15.556 en Activos Inmobiliarios, que corresponden a un 52% del total de sus Activos, se suman a ellos MM\$ 8.722 en Saldo de Cuenta Corriente Mercantil a favor de Invia, cuyo saldo representa un 28,75 % del total de los Activos. Este último saldo se reajusta a tasa TAB+1,50 de spread.
- El 95% de los Contratos de Arriendo con terceros son ajustados por IPC cada año, o en Unidades de fomento.
- Los Contratos de Servicios suscritos con EFE son en Unidades de Fomento.

Riesgo de liquidez o financiamiento

No existe el riesgo de liquidez en la Empresa, debido a su flujo estable de ingresos recurrentes, que sólo por concepto de contratos de arriendo de inmuebles, alcanzan aproximadamente a los MM\$ 928 anual. 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 ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), no ha aplicado sanciones a la Sociedad ni a sus Directores y Ejecutivos.



INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos chilenos (M\$))

28. CONTINGENCIAS

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. al 31 de diciembre de 2019 no tiene litigios que impliquen una contingencia.

29. HECHOS POSTERIORES

No existen hechos posteriores surgidos entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios, que afecten en forma significativa las cifras en ellos contenidas o la interpretación de los estados financieros intermedios a esa fecha.

Reinaldo Neira Molina
Contador General

Cristóbal Montecino
Gerente General

