



INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Santiago, Chile

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 31 de marzo 2018 y 31 de diciembre de 2017

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIOS
Al 31 de marzo de 2018 y de diciembre del 2017
Expresados en miles de pesos chilenos (M\$)

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Por los periodos terminados Al 31 de marzo 2018 y 31 de diciembre de 2017

Contenido:

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIOS
Al 31 de marzo de 2018 y de diciembre del 2017
Expresados en miles de pesos chilenos (M\$)

ACTIVOS	Nota	Al 31 de marzo 2018 M\$	Al 31 de diciembre 2017 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	39.910	28.709
Otros activos financieros		1.364	1.355
Otros activos no financieros	6	40.805	13.095
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	7	168.759	172.862
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	31.667	37.788
Inventarios	9	148.598	148.598
Activos por Impuestos	10	67.982	59.898
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		499.085	462.305
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros	11	22.767	22.767
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	8	13.513.467	13.369.958
Equipos, neto	12	121.830	113.056
Propiedades de Inversión	13	15.427.280	15.464.130
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		29.085.344	28.969.911
TOTAL ACTIVOS		29.584.429	29.432.216

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados Financieros

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIOS
Al 31 de marzo de 2018 y de diciembre del 2017
Expresados en miles de pesos chilenos (M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	Al 31 de marzo 2018 M\$	Al 31 de diciembre 2017 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	148.386	85.440
Pasivos por impuestos corrientes	15	180.000	144.000
Provisiones por beneficios a los empleados	16	26.148	26.725
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		354.534	256.165
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos	17	1.799.868	1.799.868
Otros pasivos no financieros	18	113.513	145.679
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1.913.381	1.945.547
TOTAL PASIVOS		2.267.915	2.201.712
PATRIMONIO			
Capital emitido	19	15.810.597	15.810.597
Ganancias acumuladas		11.127.560	11.041.550
Otras Reservas		378.357	378.357
TOTAL PATRIMONIO		27.316.514	27.230.504
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		29.584.429	29.432.216

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados Financieros

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION INTERMEDIOS
Al 31 de marzo de 2018 y 2017
Expresados en miles de pesos chilenos (M\$)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION	NOTA	01.01.2018 AL 31.03.2018	01.01.2017 AL 31.03.2017
Ingresos ordinarios	20	313.072	244.954
Costo de ventas	21	(86.747)	(49.455)
GANANCIA BRUTA		226.325	195.499
Gastos de administración	22	(170.161)	(154.532)
Otras pérdidas	23	(6)	(131)
Ingresos Financieros	24	98.852	99.179
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		155.010	140.015
Impuesto a las Ganancias	17	(69.000)	(65.000)
GANANCIA		86.010	75.015
Ganancia integral atribuibles a los propietarios de la controladora		86.010	75.015
GANANCIA INTEGRAL TOTAL		86.010	75.015

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados Financieros

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO

Al 31 de marzo de 2018 y 2017

Expresado en miles de pesos chilenos (M\$)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Capital Pagado	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio Neto Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual al 1 de enero de 2018	15.810.597	378.357	11.041.550	27.230.504
Cambios en patrimonio				
Ganancia del periodo	-	-	86.010	86.010
Total de Cambios en patrimonio	-	-	86.010	86.010
Saldo final período actual 31 Marzo de 2018	15.810.597	378.357	11.127.561	27.316.514

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Capital Pagado	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio Neto Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual al 1 de enero de 2017	15.810.597	378.357	10.605.169	26.794.123
Cambios en patrimonio				-
Ganancia del periodo	-	-	75.015	75.015
Total de Cambios en patrimonio	-	-	75.015	75.015
Saldo final período anterior al 31 de marzo de 2017	15.810.597	378.357	10.680.184	26.869.138

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados Financieros

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO DIRECTO INTERMEDIO
Al 31 de marzo de 2018 y 2017
Expresado en miles de pesos chilenos (M\$)

Estados de flujo de efectivo	Nota	01.01.2018 AL 31.03.2018 M\$	01.01.2017 AL 31.03.2017 M\$
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		208.262	20.123
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(86.747)	(28.567)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(90.109)	(86.425)
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) actividades de operaciones		31.406	(94.869)
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de operación		-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		31.406	(94.869)
Préstamos a entidades relacionadas		(85.205)	80.336
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión		-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(85.205)	80.336
Préstamos de entidades relacionadas		65.000	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		65.000	-
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo		11.201	(14.533)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del período		28.709	30.386
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	5	39.910	15.853

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2018

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.....	14
3.5	Inventarios.....	16
3.6	Impuesto a las ganancias.....	17
3.7	Beneficios a los empleados.....	17
3.8	Provisiones.....	17
3.9	Ingresos.....	18
3.10	Política para determinación de la utilidad líquida distribuible.....	18
4.	NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES.....	19
5.	EFFECTIVO Y EFFECTIVO EQUIVALENTE.....	20
6.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES.....	20
7.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	21
8.	CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A EMPRESAS RELACIONADAS.....	23
9.	INVENTARIOS.....	25
10.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.....	25
11.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES.....	25
12.	EQUIPOS.....	26
13.	PROPIEDADES DE INVERSION.....	27

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018

En Miles de pesos Chilenos (M\$)

INDICE (continuación)

Páginas

14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	27
15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.....	28
16. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.....	28
17. IMPUESTOS DIFERIDOS	28
18. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	29
19. PATRIMONIO NETO	30
20. INGRESOS ORDINARIOS	31
21. COSTO DE VENTAS.....	31
22. GASTOS DE ADMINISTRACION	32
23. OTRAS PÉRDIDAS	33
24. INGRESOS FINANCIEROS.....	33
25. MEDIO AMBIENTE.....	33
26. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO.....	34
27. SANCIONES	34
28. CONTINGENCIAS	35
29. HECHOS POSTERIORES	35

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
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) anteriormente la Superintendencia de Valores y Seguros 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 estado financieros han sido preparados para mostrar la situación financiera individual de Inmobiliaria Nueva Vía S.A. sin embargo, dada la integración operativa y comercial existente con su matriz, estos estados financieros deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Empresa de los Ferrocarriles del Estado.

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

2. BASES DE PREPARACION DE ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Período contable

Los estados financieros, cubren los siguientes ejercicios: Estado de Situación Financiera intermedios, terminados al 31 de marzo de 2018 y diciembre 2017; Estado de Resultados Integrales intermedios por los periodos terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017 y los correspondientes Estados de Cambios en el Patrimonio intermedios y Estados de Flujos de Efectivo intermedios por los periodos terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017.

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), (antes Superintendencia de Valores y Seguros), las cuales comprenden la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB), con excepción de la aplicación NIC 36 para determinación del deterioro de activos del rubro Propiedades Plantas y Equipos. En sustitución a dicha norma, la 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 extraordinaria de Directorio realizada el 16 de mayo de 2018.

b) Bases de medición

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

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

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

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

c) Moneda funcional y de presentación.

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

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

2.2 Base de preparación, (continuación)

d) Base de conversión

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

Fecha	USD	UF
31 de Marzo 2018	603,39	26.966,89
31 de diciembre 2017	614.75	26.798,14

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 período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
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 período que la Sociedad espera utilizarlos. La vida útil se revisa al menos una vez en el período financiero y se detalla a continuación:

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

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

La Sociedad al 31 de marzo de 2018, no ha entregados equipos en garantía.

3.2 Propiedades de inversión

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS. (Continuación)

3.2 Propiedades de inversión, (continuación)

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

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

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

a) Activos Financieros

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

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

b) Activos no financieros

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

3.4 Instrumentos financieros

a) Activos financieros no derivados

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

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

3.4 Instrumentos financieros; (continuación)

a) Activos financieros no derivados; (continuación)

Efectivo y equivalentes al efectivo

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

Préstamos y cuentas por cobrar empresa relacionada

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

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

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

b) Pasivos financieros no derivados

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

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

Capital social

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

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

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

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

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 Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

3.6 Impuesto a las ganancias; (continuación)

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

Año	Semi Integrado
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 cuando se cumplen los siguientes requisitos en forma copulativa:

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

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, (continuación)

3.9 Ingresos

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

a) Los ingresos por venta de inmuebles

La Sociedad registra los ingresos por venta de inmuebles al momento en que se inscribe en el Conservador de Bienes Raíces y se traspaşa el dominio y los riesgos asociados, quedando tal inmueble en propiedad del comprador.

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

b) Arrendamientos

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

c) Ingresos y Costos financieros

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

3.10 Política para determinación de la utilidad líquida distribuible

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. ha informado a la 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 bajo NIIF.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

4. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

a) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	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
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos 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
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 están disponibles 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
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019

La administración está evaluando el impacto de la aplicación de NIIF 9, NIIF 15, NIIF 16, CINIIF 22, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que esta norma tendrá hasta que la administración realice una revisión detallada.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

La composición de este rubro Al 31 de marzo 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Conceptos	31.03.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Banco de Chile	36.178	13.611
Fondos Fijos	3.732	15.098
Total	39.910	28.709

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 marzo 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Conceptos	31.03.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Seguros anticipados	291	291
Garantías en efectivo	876	876
Gastos Pagados Anticipadamente	38.859	11.290
Otros	779	638
Total	40.805	13.095

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
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 31 de marzo 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

CUENTA	31.03.2018			31.12.2017		
	M\$ Valor bruto	M\$ Deterioro de valor	M\$ Valor neto	M\$ Valor bruto	M\$ Deterioro de valor	M\$ Valor neto
Deudores por Arriendos (a)	160.641	(50.000)	110.641	167.240	(50.000)	117.240
Deudores por Vta de Terrenos (b)	58.118	-	58.118	55.622	-	55.622
TOTAL	218.759	(50.000)	168.759	222.862	(50.000)	172.862

- a) El detalle de las partidas que componen los saldos deudores por arriendos Al 31 de marzo 2018 y 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

Detalle	Rut.	31.03.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Su Bus	99.554.700-7	12.540	12.460
Almallena Estructuras Spa	7.634.122-6	8.758	7.380
Hormigones Bicentenario	99.507.430-3	6.634	6.591
Club Dptvo. Hockey Patin Usach	65.122.430-6	4.034	4.334
Genaro Falcón Pérez	8.766.290-1	4.977	4.977
Ángel F. del Barrio Noguera	6.020.437-3	3.702	3.280
Pedro Ferreira Román	4.025.311-4	3.445	3.445
Transportes Cometa S.A.	95.896.000-1	4.099	4.073
Carlos H. Fuentes Fuentes	15.159.923-0	2.895	2.895
Incoman Construcción Spa	7.630.685-1	2.472	2.472
José Becerra Miranda	9.091.772-2	1.764	1.764
Marcos Salazar Albarrán	10.266.734-4	1.717	1.717
Comercial e Inv. Airsoft Spa	76.440.372-1	5.260	4.437
Luis A. Riquelme Olivera	10.679.210-0	1.238	1.238
Pamela Andrea Villalobos	14.586.728-2	19.444	19.944
Otros		77.662	86.233
Deterioro de valor		(50.000)	(50.000)
Total deudores por arriendos		110.641	117.240

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 Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

- b) El saldo deudor por venta de terrenos corresponde a la venta de Lote de Labranza a Municipalidad de Temuco y una expropiación de SERVIU Metropolitano por recuperar.
- c) El detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar Al 31 de marzo 2018 y 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Marzo de 2018 Concepto	1 A 90 días M\$	91 A 180 días M\$	181 A 365 días M\$	>365 días M\$	Total general M\$
Su Bus	12.540	-	-	-	12.540
Almallena Estructuras Spa	8.758	-	-	-	8.758
Hormigones Bicentenario	6.634	-	-	-	6.634
Club Dptvo. Hockey Patin Usach	4.034	-	-	-	4.034
Genaro Falcón Pérez	4.977	-	-	-	4.977
Ángel F. del Barrio Noguera	3.702	-	-	-	3.702
Pedro Ferreira Román	3.445	-	-	-	3.445
Transportes Cometa S.A.	4.099	-	-	-	4.099
Carlos H. Fuentes Fuentes	2.895	-	-	-	2.895
Incoman Construcción Spa	2.472	-	-	-	2.472
José Becerra Miranda	1.764	-	-	-	1.764
Marcos Salazar Albarrán	1.717	-	-	-	1.717
Comercial e Inv. Airsoft Spa	5.260	-	-	-	5.260
Luis A. Riquelme Olivera	1.238	-	-	-	1.238
Pamela Andrea Villalobos	19.444	-	-	-	19.444
Otros	19.795	1.669	17.586	38.612	77.662
Total general	102.774	1.669	17.586	38.612	160.641
Estimación pérdidas por deterioro	-	(835)	(10.554)	(38.612)	(50.000)
Total	102.774	835	7.033	-	110.641

Diciembre de 2017 Concepto	1 A 90 días M\$	91 A 180 días M\$	181 A 365 días M\$	>365 días M\$	Total general M\$
Su Bus	12.460	-	-	-	12.460
Almallena Estructuras Spa	7.380	-	-	-	7.380
Hormigones Bicentenario	6.591	-	-	-	6.591
Club Dptvo. Hockey Patin Usach	4.334	-	-	-	4.334
Genaro Falcón Pérez	4.977	-	-	-	4.977
Ángel F. del Barrio Noguera	3.280	-	-	-	3.280
Pedro Ferreira Román	3.445	-	-	-	3.445
Transportes Cometa S.A.	4.073	-	-	-	4.073
Carlos H. Fuentes Fuentes	2.895	-	-	-	2.895
Incoman Construcción Spa	2.472	-	-	-	2.472
José Becerra Miranda	1.764	-	-	-	1.764
Marcos Salazar Albarrán	1.717	-	-	-	1.717
Comercial e Inv. Airsoft Spa	4.437	-	-	-	4.437
Luis A. Riquelme Olivera	1.238	-	-	-	1.238
Pamela Andrea Villalobos	19.944	-	-	-	19.944
Otros	28.366	1.669	17.586	38.612	86.233
Total general	109.373	1.669	17.586	38.612	167.240
Estimación pérdidas por deterioro	-	(835)	(10.554)	(38.612)	(50.000)
Total	109.373	835	7.033	-	117.240

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
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 y pagar de corto y largo plazo entre la Sociedad y las empresas relacionadas son las siguientes:

Rut.	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Monto 31.03.2018 M\$	Monto 31.12.2017 M\$
Por cobrar corto plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Deudores contrato	31.667	37.788
Total por cobrar corto plazo				31.667	37.788
Por cobrar Largo Plazo					
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	Cuentas por cobrar (1)	13.513.467	13.369.958
Total por cobrar largo plazo				13.513.467	13.369.958

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

(1) Al 31 de marzo de 2018 existen M\$ 8.436.134 que corresponden a una cuenta corriente Mercantil entre EFE e INVIA y M\$ 5.077.333 correspondientes a otras cuentas por cobrar, para las cuales se establecerán fechas de vencimiento para hacer efectivo el cobro.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

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

b) Las transacciones al 31 de marzo de 2018 y de 2017 con empresas relacionadas son las siguientes:

Rut	Sociedad	Descripción de la transacción	Del 01.01.2018 al 31.03.2018		Del 01.01.2017 al 31.03.2017	
			Monto	Efecto en resultado	Monto	Efecto en resultado
			M\$	M\$	M\$	M\$
61.216.000-7	EFE (*)	Remesas cta.cte.	(20.205)	-	186.582	-
61.216.000-7	EFE (*)	Intereses cta. mercantil	111.456	111.456	99.005	99.005
61.216.000-7	EFE (*)	Servicios Prestados	153.725	153.725	7.399	7.399
61.216.000-7	EFE (*)	Pagos de EFE Servicios Recibidos	(83.963)	-	(21.476)	-
61.216.000-7	EFE (*)	Matriz (Chile)	(51.328)	-	-	-
Totales			(109.685)	265.181	271.510	106.404

(*) Empresa de los Ferrocarriles del Estado

c) Remuneración del Directorio
El directorio no recibe dietas.

d) Integrantes del Directorio al 31.03.2018

		Fecha Incorporación
Presidente – Vicepresidente - Directores		
Marisa Kausel Contador	Presidente	30-ene-17
Cecilia Araya Catalán	Vicepresidente	25-abr-09
Pedro Zurita Celpa	Director	27-abr-17
Cristóbal Montecino Castro	Director	25- ene-18
Ex Directores		
Darío Farren Spencer	Director	20-nov-17
María Isabel Seoane Estévez	Director	29-ago-16
Enrique Pérez Cuevas	Director	03-jul-17

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

9. INVENTARIOS

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Comunas	Terrenos	31.03.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Curicó	Curicó	139.512	139.512
Tomé	Dichato	9.086	9.086
Total		148.598	148.598

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Conceptos	31.03.2018 M\$	31.12.2017 M\$
SENCE	-	-
PPM	67.982	59.898
TOTAL	67.982	59.898

11. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Conceptos	31.03.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Garantías por contratos	22.767	22.767
Total	22.767	22.767

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

12. EQUIPOS

La composición de las partidas que integran este rubro y su correspondiente depreciación acumulada se refiere mayormente a muebles y equipos computacionales actualmente en uso y su conformación al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Equipos	Valor Bruto		Depreciación acumulada		Valor neto	
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Máquinas y Equipos	160.519	150.268	(38.689)	(37.212)	121.830	113.056
Totales	160.519	150.268	(38.689)	(37.212)	121.830	113.056

La Sociedad no ha incurrido en costos de desmantelamiento en los períodos terminados al 31 de marzo y 31 de diciembre 2017.

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 marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 de las partidas que integran el rubro equipos son los siguientes:

		Máquinas y Equipos M\$
Saldo inicial al 01.01.2017		85.972
Cambios	Adiciones	33.538
	Gastos por depreciación	(6.454)
	Cambio total	27.084
Saldo Final al 31.12.2017		113.056
		Máquinas y Equipos M\$
Saldo inicial al 01.01.2018		113.056
Cambios	Adiciones	11.252
	Gastos por depreciación	(2.478)
	Cambio total	-
Saldo Final al 31.03.2018		121.830

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

13. PROPIEDADES DE INVERSION

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

La composición de este rubro Al 31 de marzo 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

COMUNA	RECINTO	31.03.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Estación Central	San Eugenio	8.569.858	8.569.858
San Bernardo	Planta soldadora de Lo Chena	2.033.307	2.033.307
Coquimbo	Coquimbo	344.568	344.568
Freire	Freire	418.563	418.563
Concepción	Concepción	466.192	466.192
San Antonio	San Antonio	39.966	39.966
Padre Hurtado	Padre Hurtado	315.059	315.059
Llanquihue	Llanquihue	380.861	380.861
Collipulli	Collipulli	360.748	360.748
Otros		2.498.158	2.535.008
Total		15.427.280	15.464.130

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

14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

La composición de este rubro Al 31 de marzo 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

CUENTA	31.03.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Facturas por Pagar Nacionales	59.714	72.086
Impuesto único	598	641
PPM por pagar	3.422	2.955
IVA neto	6.768	8.926
Retención 2º categoría	1.438	832
Provisión Contribuciones	76.446	-
TOTAL	148.386	85.440

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este rubro Al 31 de marzo 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Concepto	31.03.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Provisión impuesto a la renta	180.000	144.000
Total	180.000	144.000

16. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

La composición de este rubro al 31 de marzo 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

CUENTA	31.03.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Provisión Bono Gestión	19.071	16.570
Provisión de vacaciones	7.077	10.155
TOTAL	26.148	26.725

17. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

La Sociedad registra impuestos diferidos y la composición de este rubro Al 31 de marzo 2018 y 31 de diciembre de 2017 es:

Diferencias temporarias	ACTIVO		PASIVO		NETO	
	31.03.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.03.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.03.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Provisión vacaciones	2.589	2.589	-	-	2.589	2.589
Provisión incobrables	12.750	12.750	-	-	12.750	12.750
Otras Provisiones	4.225	4.225	-	-	4.225	4.225
Provisión tasaciones existencias y propiedades de inversión	-	-	(1.819.433)	(1.819.433)	(1.819.433)	(1.819.433)
Total	19.564	19.564	(1.819.433)	(1.819.433)	(1.799.868)	(1.799.868)

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

17. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS (continuación)

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

Concepto	31.03.2018 M\$	31.03.2017 M\$
Gasto por impuesto corriente	69.000	65.000
Total	69.000	65.000

Conciliación de la tasa impositiva efectiva	Tasa	01.01.2018 31.03.2018 M\$	Tasa	01.01.2017 31.03.2017 M\$
Utilidad del período antes de impuestos		155.010		140.015
Total gasto por impuestos a las ganancias	44,51%	(69.000)	46,42%	(65.000)
Utilidad (Pérdida) del período		86.011		75.015
Impuestos a las ganancias aplicando la tasa impositiva local	27%	(41.853)	25,5%	(35.704)
Totales	17.51%	(27.147)	20,92%	(29.296)

18. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición de este rubro al 31 de marzo 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

CUENTA	31.03.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Garantía Arriendo	29.603	29.603
Mejoras de Activos por arriendos*	83.910	116.076
Total	113.513	145.679

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

19. PATRIMONIO NETO

a) Capital

Al 31 de marzo 2018 y 31 de diciembre de 2017 el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Capital	15.810.597	15.810.597

b) Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de marzo de 2018 el capital pagado de la Sociedad se compone de la siguiente forma:

<u>Serie</u>	N° acciones Suscritas	N° acciones pagadas	N° acciones con derecho a voto
Única	153.702.766	153.702.766	153.702.766

c) Dividendos

No se han cancelado dividendos durante los años 2018 y 2017.

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.

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

20. INGRESOS ORDINARIOS

El detalle es el siguiente Al 31 de marzo 2018 y 2017:

Clases de ingresos ordinarios	ACUMULADO	
	01.01.2018 AL 31.03.2018 M\$	01.01.2017 AL 31.03.2017 M\$
Venta de inmuebles propios	33.993	-
Arriendos propios	170.405	143.641
Atravesos y Paralelismo	20.853	14.234
Administración arriendos	42.414	34.995
Contrato de Catastro de Fajas Vías	-	3.959
Contrato Catastro	45407	48.125
Total Ingresos ordinarios	313.072	224.954

21. COSTO DE VENTAS

El detalle es el siguiente al 31 de marzo 2018 y 2017:

Costo de ventas	ACUMULADO	
	01.01.2018 AL 31.03.2018 M\$	01.01.2017 AL 31.03.2017 M\$
Valor libro de inmuebles vendidos	33.994	-
Costo de Arriendos	8.347	9.032
Contribuciones	37.023	35.068
Tasaciones	1.792	580
Administración Arriendos	5.591	4.475
Catastros	-	-
Total Costo de ventas	86.747	49.455

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

22. GASTOS DE ADMINISTRACION

El detalle es el siguiente al 31 de marzo 2018 y 2017:

Gastos de Administración	ACUMULADO	
	01.01.2018 AL 31.03.2018 M\$	01.01.2017 AL 31.03.2017 M\$
Gastos en Personal	90.109	86.425
Consumos Básicos	11.591	64
Gastos de oficina	23.098	23.013
Patentes	27.569	27.327
Honorarios y asesorías	8040	6.100
Otros	9.754	11.603
Total Gastos de Administración	170.161	154.532

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

Dotación del personal	31.03.2018	31.03.2017
Gerentes y Ejecutivos principales	1	1
Profesionales y Técnicos	11	10
Otros Trabajadores	11	12
Total	23	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 marzo 2018 y 2017 es el siguiente:

Remuneraciones Alta Dirección	31.03.2018	31.03.2017
Remuneraciones	12.574	12.034
Total	12.574	12.034

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

23. OTRAS PÉRDIDAS

El detalle es el siguiente al 31 de marzo 2018 y 2017:

	ACUMULADO	
	01.01.2018 AL 31.03.2018 M\$	01.01.2017 AL 31.03.2017 M\$
Otras (pérdidas)		
Reajuste Financiero	(6)	(131)
Variación UTM	-	-
Total Otras (pérdidas)	(6)	(131)

24. INGRESOS FINANCIEROS

El detalle es el siguiente al 31 de marzo 2018 y 2017:

Conceptos	ACUMULADO	
	01.01.2018 AL 31.03.2018 M\$	01.01.2017 AL 31.03.2017 M\$
Interés. Cta. Mercantil EFE (*)	98.706	99.005
Otros Ingresos	146	174
Total Otras Ingresos Financieros	98.852	99.179

(*) Corresponden a intereses de cuenta mercantil con la Matriz EFE.

25. MEDIO AMBIENTE

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

INMOBILIARIA NUEVA VIA S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
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\$ 15.427 en Activos Inmobiliarios, que corresponden a un 51,95% del total de sus Activos, se suman a ellos MM\$ 8.486 en Saldo de Cuenta Corriente Mercantil a favor de Invia, cuyo saldo representa un 28,58% 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\$618 anuales. Por otro lado existen flujos recurrentes provenientes de los contratos de servicios con su Matriz EFE.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito, identificado como el riesgo de pérdida financiera que podría ocasionar un incumplimiento de pago de un cliente, se produce principalmente en los arriendos por cobrar a clientes comerciales y habitacionales. Inmobiliaria Nueva Vía ha acotado el riesgo de no pago, a través de un comité de cobranza, que monitorea y minimiza el riesgo de tener que castigar partidas de cuentas a cobrar.

27. SANCIONES

Durante el periodo terminado al 31 de marzo de 2018 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 Intermedios
Al 31 de marzo de 2018
En Miles de pesos Chilenos (M\$)

28. CONTINGENCIAS

Inmobiliaria Nueva Vía S.A. al 31 de marzo de 2018 no tiene litigios que impliquen una contingencia.

29. HECHOS POSTERIORES

En Junta Ordinaria de Accionistas N° 23, efectuada el 27 de abril de 2018, se designó como nuevos directores de la Sociedad a las siguientes personas:

- Marisa Kausel Contador
- Cecilia Araya Catalán
- Cristóbal Montecino Castro
- Pedro Zurita Celpa
- María Isabel Seoane Estévez

No existen otros hechos posteriores surgidos entre el 1 de abril de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que afecten en forma significativa las cifras en ellos contenidas o la interpretación de los estados financieros a esa fecha.

Reinaldo Neira Molina
Contador General

Jorge Figueroa Fernández
Gerente General