



Santiago, 15 de Marzo de 2011

Señor
Fernando Coloma Correa
Superintendente
Superintendencia de Valores y Seguros
Presente

Ref: Oficio Circular N° 658

De nuestra consideración:

En cumplimiento a lo establecido en el Oficio Circular N°658 de esa Superintendencia, adjunto documento que contiene las principales políticas contables y moneda funcional de la Empresa.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,


Gabriel Mena Rozas
Gerente General
San Sebastian Inmobiliaria S.A.

Cc Dpto. Contabilidad
Archivo



Reporte Oficio Circular N°658 Superintendencia de Valores y Seguros

Febrero 2011

I. INTRODUCCION

A partir del ejercicio 2011, San Sebastián Inmobiliaria S.A. presentará la información financiera trimestral y anual bajo IFRS, comparativa con el ejercicio 2010.

Lo anterior está establecido en la letra c), título 1. del oficio circular N° 427 de fecha 28 de Diciembre de 2007, emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros (S.V.S.), a través de la cual se instruyo entre otras materias, informar la adopción de las principales Políticas Contables y La Moneda Funcional que se aplicará.

El presente documento comprende la Moneda Funcional y las Principales Políticas contables a aplicar bajo IFRS, conforme al requerimiento normativo antes señalado.

Esta información ha sido preparada considerando las normas emitidas hasta la fecha, por lo cual la emisión de nuevas normas o modificaciones a las actuales pueden modificar las conclusiones del presente documento. Del mismo modo, las conclusiones que manifiesta la Administración de la sociedad, se basan en el análisis efectuado a la fecha, por lo cual podrían estar sujetas a modificaciones en el futuro.

I. MONEDA FUNCIONAL Y MONEDA DE PRESENTACION

La administración de San Sebastián Inmobiliaria S.A., ha procedido a efectuar un estudio que respalda la determinación de la moneda funcional, donde se ha concluido que la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad es el peso chileno.

Dicha conclusión se basa en lo siguiente:

- a) Es la moneda del país (Chile) cuyas fuerzas competitivas y regulaciones determinan fundamentalmente las operaciones de la Empresa.
- b) Es la moneda que influye fundamentalmente en los costos por remuneraciones y de otros costos necesarios para proporcionar los servicios que San Sebastián Inmobiliaria S.A. entrega a sus clientes.

Debido a lo anterior, podemos decir que el peso chileno refleja las transacciones, hechos y condiciones que subyacen y son relevantes para San Sebastián Inmobiliaria S.A.

II. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores

Las reglas para la primera adopción de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF) se encuentran reglamentadas en la NIIF N° 1, cuyo objetivo es el de asegurar que los primeros Estados Financieros emitidos con arreglo a la NIIF de una sociedad contienen información de alta calidad que:

- Sea transparente para los usuarios y comparable con los periodos que se presenta;
- Suministren un punto de partida adecuado para las contabilizaciones según la NIIF; y
- Pueda ser obtenida a un costo que no exceda los beneficios proporcionados a los usuarios.

a) Bases de preparación

Disposiciones legales

Las sociedades anónimas exigen seguir los principios de contabilidad de aceptación general emitidos por el Colegio de Contadores de Chile A.G. y por normas contables impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, coincidentes con los estándares internacionales de contabilidad e información financiera acordados por el International Accounting Standards Board (IASB).

b) Bases de presentación

La presentación de los activos, pasivos y resultados se hará de acuerdo a los modelos de presentación de Estados Financieros dictaminados por la Superintendencia de Valores y Seguros.

c) 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.

En particular, la información sobre áreas más significativas de estimación de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los montos reconocidos en los estados financieros.

d) Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo corresponde al rubro “Efectivo y depósitos en bancos”, más los instrumentos de alta liquidez que incluye también las inversiones en fondos mutuos, que se presentan como instrumentos de negociación, con riesgo poco significativo de cambio de valor, cuyo plazo de vencimiento no supera los tres meses desde la fecha de adquisición.

e) Instrumentos para negociación

Los valores negociables se presentan valorizados de conformidad a las normas impartidas por IFRS N° 9.

Cuotas de Fondos Mutuos:

De acuerdo a las normas vigentes, las inversiones en cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión se presentan valorizadas al valor del rescate que estas presentan a la fecha de cierre de los respectivos Estados Financieros.

II. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

f) Impuestos diferidos e impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta de San Sebastián Inmobiliaria S.A., se ha determinado en conformidad con las disposiciones legales vigentes.

San Sebastián Inmobiliaria S.A. reconoce, cuando corresponde, activos y pasivos por impuestos diferidos por la estimación futura de los efectos tributarios atribuibles a diferencias temporarias entre los valores contables de los activos y pasivos y sus valores tributarios. La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos se efectúa en base a la tasa de impuesto que, de acuerdo a la legislación tributaria vigente, se deba aplicar en el año en que los pasivos por impuestos diferidos sean realizados o liquidados. Los efectos futuros de cambios en la legislación tributaria o en las tasas de impuestos son reconocidos en los impuestos diferidos a partir de la fecha en que la ley que aprueba dichos cambios sea publicada.

La valorización de los activos y pasivos por impuestos diferidos para su correspondiente contabilización, se determina a su valor libro a la fecha de medición de los impuestos diferidos. Los activos por impuestos diferidos se reconocen únicamente cuando se considera probable disponer de utilidades tributarias futuras suficientes para recuperar las deducciones por diferencias temporarias.

g) Provisiones

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

- (i) Es una obligación actual como resultado de hechos pasados y,
- (ii) A la fecha de los estados financieros es probable que San Sebastián Inmobiliaria S.A. tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y la cuantía de estos recursos puedan medirse de manera fiable.

Un activo o pasivo contingente es todo derecho u 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 San Sebastián Inmobiliaria S.A.

h) Beneficios del personal

- (i) Vacaciones del personal

El costo anual de vacaciones y los beneficios del personal se reconocen sobre base devengada.

- (ii) Beneficios a corto plazo

La entidad contempla para sus empleados un plan de incentivos anuales por cumplimiento de objetivos y aportación individual a los resultados, que eventualmente se entregan, consistente en un

determinado número o porción de remuneraciones mensuales y se provisionan sobre la base del monto estimado a repartir.

III. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

i) Reconocimiento de ingresos

La sociedad reconoce sus ingresos sobre base devengada correspondiente a la participación cobrada a cada Cuenta en Participación por su administración.

j) Deudores por venta

Corresponde a las participaciones cobradas a las Cuentas en Participación, establecidas en el respectivo Contrato de Asociación o Cuenta en Participación. La sociedad no efectúa provisión de incobrables por considerar que el saldo de Deudores por venta es recuperable.