



Santiago, 30 de septiembre de 2008

Señor
Guillermo Larraín R.
Superintendente de Valores y Seguros
SANTIAGO

REF.: Envío Políticas y Moneda Funcional
Paz Corp S.A. RUT. 76.488.180-K

Muy señor nuestro:

Por intermedio de la presente y de acuerdo a los requerimientos establecidos en los Oficio Circular N°427 del 28 de diciembre de 2007 y N°457 del 20 de junio de 2008, respectivamente de vuestra Superintendencia, con las debidas facultades para los efectos, cumplimos con informar en el marco del proceso de migración a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) los aspectos relativos a la moneda funcional así como de las principales políticas contables que aplicarán Paz Corp S.A. y Filiales.

Saluda atentamente a usted,



NICOLÁS COSTANZI C.
Gerente de Adm. y Finanzas Corporativa

**Determinación de la Moneda Funcional de acuerdo a
Normas Internacionales de Información Financiera**

PAZ CORP S.A.

Santiago, Chile

PAZ CORP S.A.

Determinación de la moneda funcional de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera

Indice

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes.....	1
ANEXO A	
Procedimientos Generales	2
Procedimientos Específicos.....	3
ANEXO B	
ESTUDIO DE LA MONEDA FUNCIONAL PREPARADO POR PAZ CORP S.A.	
1. Introducción.....	5
2. Definiciones.....	5
3. Metodología de determinación de la moneda funcional.....	6
4. Determinación de la moneda funcional.....	8
5. Resumen	14
Ch\$ Peso Chileno	
US\$ Dólar	
UF Unidad de Fomento	

Informe de los Auditores Independientes

Señor
Ariel Magendzo
Gerente General Corporativo
Paz Corp S.A.
San Sebastián 2839, oficina 804
Las Condes
Santiago

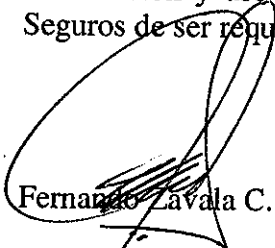
De acuerdo con lo requerido por el Oficio Circular N° 427 de la Superintendencia de Valores y Seguros, hemos aplicado ciertos procedimientos al Estudio preparado con fecha 29 de julio de 2008 por Paz Corp S.A. para determinar su moneda funcional, según los parámetros establecidos en la International Accounting Standard (IAS) 21, el que se presenta como Anexo B. Los procedimientos que aplicamos se resumen en el Anexo A. Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile y por lo tanto, consideramos que los procedimientos descritos en el anexo A son adecuados a las circunstancias.

Nuestro trabajo se limitó exclusivamente a aplicar los procedimientos detallados en anexo A y no constituyó en forma alguna un examen de auditoría sobre el Estudio preparado por la Sociedad, razón por la cual no estamos en condiciones de expresar, ni expresamos, una opinión sobre el mismo.

Como resultado de la aplicación de dichos procedimientos, nada llamó nuestra atención que nos haga suponer que la moneda funcional determinada por el Estudio (o informe) señalado en el primer párrafo, no esté de acuerdo con lo establecido en la IAS 21.

La moneda funcional "es la moneda del entorno económico principal en que opera la entidad", según la IAS 21; por lo tanto, ella puede cambiar si se producen cambios en las transacciones, hechos y condiciones que la determinaron.

Este informe se relaciona exclusivamente con Paz Corp S.A. y es emitido solamente para información y uso de su Directorio y para ser presentado a la Superintendencia de Valores y Seguros de ser requerido.



Fernando Lavala C.

ERNST & YOUNG LTDA.

Santiago 24 de septiembre de 2008

ANEXO A

RESUMEN DE LOS PROCEDIMIENTOS APLICADOS

Procedimientos Generales

1. Dimos lectura al Estudio preparado por la Sociedad para sustentar los fundamentos y asegurar que es consecuente en todos sus aspectos relevantes.
2. Mantuvimos reunión(es) con el Gerente de Administración y Finanzas y Contador General de la Sociedad e indagamos lo siguiente:
 - La existencia de procedimientos y elementos de apoyo que nos permitan concluir que la determinación de la moneda funcional se hizo sobre una base razonable.
 - Asegurarnos que la persona o personas a cargo de esa determinación tiene el suficiente conocimiento de la IAS 21.
 - La existencia de procedimientos de control que aseguren que la aplicación y traducción de moneda en los estados financieros y sus revelaciones es correcta y uniforme en el tiempo, de acuerdo con la IAS 21.
 - La existencia de procedimientos y elementos de apoyo que alerten a la Administración cuando existan cambios en las transacciones, hechos y condiciones que puedan afectar la definición y hagan cambiar la moneda funcional.
3. Efectuamos lectura de la correspondencia que hubiere con la Superintendencia de Valores y Seguros y otros reguladores (si es pertinente), a fin de detectar situaciones relacionadas con la revisión.
4. Obtuvimos carta de representación de la administración.

Procedimientos Específicos

Al revisar el Estudio preparado por la administración y los elementos que lo sustentan, determine y aplique los procedimientos de auditoría necesarios para asegurar que se cumple con los requerimientos de la IAS 21 que establece:

- El entorno económico principal en el que opera una entidad es, normalmente, aquél en el que ésta genera y gasta el efectivo. Para determinar su moneda funcional, una entidad considera los siguientes factores:
 - a) La moneda
 - i) que influya fundamentalmente en los precios de venta de los bienes y servicios (con frecuencia será la moneda en la cual se denominen y liquiden los precios de venta de sus bienes y servicios); y
 - ii) del país cuyas fuerzas competitivas y regulaciones determinen fundamentalmente los precios de venta de sus bienes y servicios.
 - b) La moneda que influya fundamentalmente en los costos de la mano de obra, de los materiales y de otros costos de producir los bienes o proporcionar los servicios (con frecuencia será la moneda en la cual se denominen y liquiden tales costos).
- Los siguientes factores también pueden proporcionar evidencia acerca de la moneda funcional de una entidad:
 - a) la moneda en la cual se generan los fondos de las actividades de financiamiento (esto es, la que corresponde a los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos).
 - b) la moneda en que se reciben los montos cobrados por las actividades operacionales.

- Se consideran, además, los siguientes factores al determinar la moneda funcional de un negocio en el extranjero, así como al decidir si esta moneda funcional es la misma que la correspondiente a la entidad que informa (en este contexto, la entidad que informa es la que tiene al negocio en el extranjero como filial, sucursal, coligada, o negocio conjunto):
 - a) Si las actividades del negocio en el extranjero se llevan a cabo como una extensión de la entidad que informa, en lugar de hacerlo con un grado significativo de autonomía. Un ejemplo de la primera situación descrita es cuando el negocio en el extranjero sólo vende bienes importados de la entidad que informa, y remite a la misma los montos obtenidos. Un ejemplo de la segunda situación descrita se produce cuando el negocio acumula efectivo y otras partidas monetarias, incurre en gastos, genera ingresos y toma préstamos utilizando, sustancialmente, su moneda local.
 - b) Si las transacciones con la entidad que informa constituyen una proporción alta o baja de las actividades del negocio en el extranjero.
 - c) Si los flujos de efectivo de las actividades del negocio en el extranjero afectan directamente a los flujos de efectivo de la entidad que informa, y están disponible para ser remitidos a la misma.
 - d) Si los flujos de efectivo de las actividades del negocio en el extranjero son suficientes para atender las obligaciones por deudas actuales y esperadas, en el curso normal de la actividad, sin que la entidad que informa deba poner fondos a su disposición
- Cuando los indicadores descritos arriba no sean claramente identificables, y no resulte obvio cuál es la moneda funcional, la Administración empleará su juicio para determinar la moneda funcional que más fielmente represente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Como parte de este proceso, la Administración concederá prioridad a los indicadores fundamentales del párrafo 9, antes de tomar en consideración los indicadores de los párrafos 10 y 11, que han sido diseñados para suministrar evidencia adicional que apoye la determinación de la moneda funcional de una entidad.
- La moneda funcional de una entidad refleja las transacciones, hechos y condiciones que subyacen y son relevantes para la misma. De acuerdo con ello, una vez determinada la moneda funcional, no se cambiará a menos que se produzca un cambio en tales transacciones, hechos y condiciones.
- Si la moneda funcional es la moneda de una economía hiperinflacionaria, los estados financieros de la entidad serán re-expresados de acuerdo con la IAS 29 Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias. La entidad no podrá evitar la re-expresión de acuerdo con la IAS 29, por ejemplo, adoptando como moneda funcional una moneda diferente de la que hubiera determinado aplicando esta Norma (tal como la moneda funcional de su matriz).

1. INTRODUCCION

La Norma Internacional de Contabilidad N° 21 “Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera” (en adelante “NIC 21” o “estándar”), requiere que cada entidad que prepare balances y estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”) defina una moneda funcional en la que mida los efectos financieros de su operación. Cada entidad tiene que determinar su moneda funcional considerando los requerimientos y criterios establecidos en la NIC 21.

La NIC 21 establece cómo se debe medir y presentar tanto las transacciones en moneda extranjera como las operaciones en el extranjero. Paz Corp S.A. y sus filiales (en adelante “la Compañía”) tienen transacciones denominadas en moneda extranjera y operaciones en el extranjero, lo cual requiere que se determine una moneda funcional para cada empresa del grupo. Si bien es cierto la NIC 21 contiene guías y requerimientos concretos para la determinación de la moneda funcional, se necesita juicio de la gerencia para su determinación.

Aparte de la determinación de la moneda funcional de una entidad y la medición de transacciones determinadas en monedas extranjeras, el estándar también contiene requerimientos sobre la traducción de balances y estados de resultado desde la moneda funcional a la moneda de presentación de un grupo. La moneda de presentación de un grupo es la moneda en la cual la matriz prepara sus estados financieros consolidados y no es necesariamente la moneda funcional de las entidades que forman el grupo. Es posible que cada entidad tenga varias monedas de presentación en las cuales presenta sus estados financieros. La moneda de presentación depende de los requerimientos de los usuarios de los estados financieros y por eso la entidad tiene libertad en la elección de su moneda de presentación. Así mismo la moneda funcional de una entidad (y filiales) debe ser determinada en base a un análisis por tipo de negocios y no por compañía individual, debido a que se pueden desarrollar múltiples negocios en una misma entidad legal, originando monedas funcionales distintas.

2. DEFINICIONES

El estándar define como una moneda extranjera cualquier moneda diferente a la moneda funcional. Es decir, moneda extranjera se determina desde el punto de vista de la moneda funcional y no necesariamente según la moneda de un país.

La moneda funcional es la moneda del ámbito económico principal en el que opera la entidad. Por ello, es necesario identificar el negocio y los flujos de caja de una entidad, y no solamente el país de operación.

En Chile la Unidad de Fomento (UF) no es considerada una moneda funcional, sino que un factor de indexación que representa una unidad de cuenta reajutable de acuerdo con la inflación.

Un negocio en el extranjero es una entidad dependiente o asociada, o una sucursal, cuyas actividades se realizan en una moneda funcional distinta a la de su matriz. Igual en este caso, la determinación se enfoca más en monedas funcionales que en el lugar de ubicación de una entidad.

3. *METODOLOGIA DE DETERMINACION DE LA MONEDA FUNCIONAL*

Tal como se ha mencionado, la determinación de la moneda funcional depende del ámbito económico principal en la que opera una entidad, lo cual requiere juicio de la gerencia. Sin embargo, el estándar contiene guías en forma de indicadores, las cuales hay que analizar para la determinación de la moneda funcional.

El párrafo 9 de la NIC 21 requiere que la Compañía concrete la definición del ámbito económico principal, requiriendo que se consideren los siguientes factores para la determinación de la moneda funcional:

- a) La moneda
 - i) que influya fundamentalmente en los precios de venta de los bienes y servicios (con frecuencia será la moneda en la cual se denominen y liquiden los precios de venta de sus bienes y servicios); y
 - ii) del país cuyas fuerzas competitivas y regulaciones determinen fundamentalmente los precios de venta de sus bienes y servicios.
- b) La moneda que influya fundamentalmente en los costos de mano de obra, de los materiales y de otros costos de producir los bienes o suministrar los servicios (con frecuencia será la moneda en la cual se denominen y liquiden tales costos).

Solo si no se puede determinar la moneda funcional según los criterios del párrafo 9, la entidad puede considerar también los indicadores establecidos en los párrafos 10, 11 y 12 para la determinación de la moneda funcional. Entre estos factores:

- a) la moneda en la cual la entidad obtiene la mayoría de su financiamiento.
- b) la moneda en la cual están denominados sus flujos de caja operacionales.
- c) si una entidad extranjera es una extensión de las operaciones de la matriz y si opera en forma independiente.
- d) nivel de transacciones con la matriz de una entidad extranjera.
- e) si los flujos de caja de una entidad extranjera incluyen directamente los flujos de caja de la matriz.
- f) si los flujos generados por una entidad extranjera son suficientes para el financiamiento de ésta.

3. METODOLOGIA DE DETERMINACION DE LA MONEDA FUNCIONAL (continuación)

Para el caso de que, considerando todos los factores anteriores, la moneda funcional no se puede definir con claridad, el párrafo 12 requiere que la administración use su juicio, considerando como moneda funcional aquella que mejor refleje el fondo económico de las transacciones, dando más peso a los criterios mencionados en el párrafo 9.

Una vez determinada la moneda funcional de entre todas las posibles opciones, se debe justificar la no elección de las otras monedas analizadas descartadas como moneda funcional.

Con la salvedad del caso de entidades que operan en países hiperinflacionarios, las NIIF no contienen cláusulas sobre países “inestables”. Es decir, el criterio usado por la normativa Boletín Técnico No 64 no se puede usar bajo NIIF.

En conclusión, hay que considerar los factores establecidos en el párrafo 9, y solamente se usan los demás criterios en el caso que la determinación de la moneda funcional no sea clara.

Trabajo realizado

Analizamos la moneda funcional de las compañías antes indicadas, basado en los requerimientos de la NIC 21, el conocimiento del negocio y de las Sociedades, y la evidencia y respaldos proporcionados por las diferentes áreas de la organización, con la finalidad de avalar y concluir respecto de su correcta identificación y determinación.

Para ello, efectuamos los siguientes procedimientos:

1. Analizar información financiera incluida en los estados financieros de la Compañía
2. Información proporcionada por las diferentes áreas de la Compañía sobre los siguientes asuntos:
 - a. Ámbito económico en que operan las entidades
 - b. Precios de venta
 - c. Costos de explotación
 - d. Monedas en la cual están denominadas las transacciones con terceros
 - e. Ambiente regulatorio en el cual operan las entidades
 - f. Moneda de los flujos de caja de las entidades
 - g. Transacciones entre empresas relacionadas
 - h. Actividades de financiamiento

Para la determinación de moneda funcional, se usan primero los factores indicados en el párrafo 9 de la NIC 21, determinando la moneda del ámbito económico principal en el que opera la entidad. Si este análisis no resulta en una conclusión clara, se usarán los criterios de los párrafos 10, 11 y 12.

4. DETERMINACION DE LA MONEDA FUNCIONAL

a) Descripción de las operaciones de la entidad

Paz Corp S.A. y sus filiales corresponde a un grupo de sociedades que se dedican al desarrollo de proyectos inmobiliarios y negocios asociados al rubro inmobiliario. La estructura de negocios de Paz Corp esta definida en cuatro áreas principales; Inmobiliarias y Constructoras, Arriendo de maquinarias, Servicios profesionales y Financiera, lo anterior le permite a la empresa un mayor grado de control de gestión de los distintos procesos y negocios de la Compañía.

i) Compañías examinadas

a. Chile

- Paz Corp S.A.
- Paz Inmobiliaria Ltda.
- Paz Construcción Ltda.
- Paz Gestión Ltda.
- Paz Servicios Profesionales Ltda.
- Servicios Remaq Ltda.
- Proveedores de Maquinarias de Construcción Ltda.
- Vive Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.

b. Extranjero

- Paz Corp S.A.C. (Sociedad peruana)

ii) Trabajo Realizado

Efectuamos los siguientes procedimientos:

Analizar información financiera incluida en:

1. Los estados financieros consolidados de la Compañía y en los estados financieros individuales
 - a. Paz Corp S.A. Individual y Consolidado
 - b. Paz Inmobiliaria Ltda. Consolidado
 - c. Paz Construcción Ltda. Consolidado
 - d. Paz Gestión Ltda. Consolidado
 - e. Paz Servicios Profesionales Ltda. Individual
 - f. Servicios Remaq Ltda. Individual
 - g. Proveedores de Maquinarias de Construcción Ltda.
 - h. Vive Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. Individual
2. Efectuar indagaciones con las diferentes áreas de la Compañía sobre los siguientes asuntos:

- **Ámbito económico en que operan las entidades:**

La industria inmobiliaria es sensible a la evolución de las tasas de interés, ya que las variaciones de tasa son determinantes para el financiamiento de los compradores con créditos hipotecarios, y por ende en la demanda de nuevas viviendas. Por otro lado, la coligada Vive Leasing, cuyo giro comercial implica el financiamiento de largo plazo a compradores de viviendas, tiene un riesgo implícito de tasas de interés. Este riesgo se produce por las variaciones de las tasas de interés de corto y largo plazo, ya que previo a la securitización de los contratos de leasing y endosos de los contratos de mutuos a inversionistas institucionales, el financiamiento de dichos contratos se realiza con créditos de corto plazo, mientras que los activos, es decir los contratos de leasing son de largo plazo. Producto de lo anterior, aumentos de las tasas de interés de largo plazo podrían tener un efecto negativo en la rentabilidad de esa empresa asociada.

Competencia

En épocas de auge económico son muchas las compañías que ingresan a la industria ya que las barreras de entrada son bajas. Esto tiende a producir un exceso de oferta lo que disminuye las velocidades de venta produciendo un estancamiento en algunos períodos posteriores, hasta poder liquidar el mayor stock.

A su vez, en períodos recesivos, el sector inmobiliario se puede ver afectado ya que los compradores tienden a postergar decisiones de compra de tipo inmobiliario.

La industria inmobiliaria en Chile esta aún fragmentada y en la actualidad existe un gran número de operadores inmobiliarios. Pocas empresas constructoras y/o inmobiliarias poseen un tamaño considerable que les permita alcanzar economías de escala significativas. El aumento en los niveles de competencia a futuro es un factor que podría afectar los resultados de la compañía.

Mercado

El sector inmobiliario ha sido siempre, por naturaleza, una industria fragmentada: en donde participan múltiples actores. Sin embargo, el último período de fusiones entre grandes empresas y de aperturas al mercado bursátil, ha abierto la interrogante sobre su posible concentración.

- **Precios de venta:**

Ingresos son generados a través de la escrituración por venta de bienes raíces para la vivienda y comercial. Sus principales clientes son personas naturales con contratos de compraventa en UF. Además, en el grupo de empresas Paz Corp se generan ingresos provenientes de la prestación de servicios entre sus relacionadas, los cuales son facturados y administrados por contratos en UF.

- **Costos de explotación**

Todos los costos y gastos en que incurren las sociedades son efectuados en pesos. Las transacciones con sus proveedores son realizados en pesos. Entre los principales proveedores podemos mencionar:

- Construmart S.A.
- Sodimac S.A.
- Hormigones Transec Ltda..
- Heavenward Ascensores S.A.
- Otros proveedores
- Contratistas; Comercial S y M Ltda., NG Madera S.A., Ingenierías eléctricas S.A., otros.

- **Monedas en la cual están denominadas las transacciones con terceros**

Las transacciones con sus principales proveedores son realizados en pesos.

Las transacciones entre empresas relacionadas son realizadas en pesos, y en UF según contratos.

- **Ambiente regulatorio en el cual operan las entidades**

Los planes regulatorios afectan el desempeño del sector, incidiendo directamente en la edificación habitacional y comercial. Una variable crítica del negocio inmobiliario es la elección de los terrenos en donde se van a llevar a cabo los proyectos, por lo que los cambios en los planes reguladores afectan la inversión y constituyen un riesgo que las empresas del rubro deben tener en cuenta. Cambios en las políticas y estrategias gubernamentales, ajustes a los programas y presupuestos de fomento de la vivienda, utilización por parte de las autoridades de nuevas disposiciones relacionadas con el desarrollo o promoción del sector vivienda, y cambios en las políticas tributarias relacionadas con las viviendas, podrían afectar la operación de la compañía o sus clientes.

La SVS que será el organismo fiscalizador de la empresa desde el momento en que se transformo esta en Sociedad Anónima Abierta.

Además, las sociedades deben cumplir con regulaciones medioambientales y leyes laborales.

Reguladores

-S.V.S

-S.I.I.

-Bolsa de Santiago

-Bolsa de Valparaíso

-Bolsa Electrónica

- **Moneda de los flujos de caja de las entidades**

Los flujos de caja provienen de la venta de bienes raíces habitacionales y comerciales, los cuales son reconocidos al momento de la firma de la escritura ante notario. Este contrato de compraventa es en pesos, expresado en UF. El pago por parte de los clientes puede realizarse en efectivo o financiado a través de créditos hipotecarios, por lo tanto, al reconocerse la venta, la institución financiera que financio al cliente para efectuar la compra, transfiere el valor de la propiedad, generándose de esta forma los ingresos de caja de la compañía. Por otra parte, las filiales generan sus flujos de caja a través de ingresos por servicios devengados por la administración, prestación de servicios como es el diseño arquitectónico de las viviendas, la construcción y comercialización de éstas, arriendo de maquinarias, publicidad, además otra alternativa de financiamiento a los clientes.

- **Transacciones entre empresas relacionadas**

Las filiales de Paz Corp se dedican a producir y prestar servicios relacionados con el negocio inmobiliario. Las transacciones que realizan entre empresas relacionadas están establecidas en pesos, y por contratos en UF.

- Paz Inmobiliaria Ltda.: Desarrollar negocios inmobiliarios.
- Paz Construcción Ltda.: Estudio y ejecución de todo tipo de obras y de proyectos de ingeniería y construcción.
- Paz Servicios Profesionales Ltda.: Servicios de asesorías en áreas tales como finanzas, contabilidad, administración, marketing, publicidad, ingeniería, construcción, arquitectura.
- Servicios Remaq Ltda., y Proveedor de Maquinaria de Construcción Ltda.: Comercialización o arriendo de toda clase de maquinarias, insumos o bienes inmuebles y muebles relacionados con la construcción.
- Paz Gestión Ltda.: Prestación de servicios financieros, administración, logística, consultoría, arrendamiento.
- Vive sociedad de leasing inmobiliario S.A.: Adquisición de viviendas para entregarlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

- **Actividades de financiamiento**

Las fuentes de financiamiento que Paz Corp S.A. y/o sus filiales realizan son a través de obligaciones contraídas en pesos o UF.

iii) Análisis detallado por entidad

Incluir una descripción de las operaciones* de las compañías.

- Paz Corp S.A.
 - a. Ingresos: Utilidad en Inversión Empresa Relacionada
 - b. Clientes: N/A
 - c. Proveedores: N/A
 - d. Principales Activos: Inversión en empresas relacionadas
- Paz Inmobiliaria Ltda. Consolidado
 - e. Ingresos: Venta de bienes inmuebles
 - f. Clientes: Personas naturales
 - g. Proveedores: servicios publicidad, otros..
 - h. Principales Activos: Existencias, bienes raíces para la venta.
- Paz Construcción Ltda. Consolidado
 - i. Ingresos: Estados de avance de construcción
 - j. Clientes: Inmobiliarias relacionadas
 - k. Proveedores: Materiales para la construcción, contratistas.
 - l. Principales Activos: Existencias(obras en curso), Impuestos por recuperar.

- Paz Servicios Profesionales Ltda.
- m. Ingresos: Prestación de servicios de asesorías en áreas tales como finanzas, contabilidad, administración, marketing, publicidad, ingeniería construcción, arquitectura.
- n. Clientes: Empresas relacionadas
- o. Proveedores: N/A
- p. Principales Activos: Cuentas por cobrar a empresas relacionadas.

- Servicios Remaq Ltda., y Proveedora de Maquinaria de Construcción Ltda..
- q. Ingresos: Comercialización o arriendo de toda clase de maquinarias, insumos o bienes inmuebles y muebles relacionados con la construcción.
- r. Clientes: Empresas relacionadas
- s. Proveedores: Empresas de Venta de Maquinarias para la construcción, Sociedades de leasing.
- t. Principales Activos: Activos Fijos

- Paz Gestión Ltda. Consolidado
- u. Ingresos: Gestiones y servicios financieros, administración, logística, consultoría, arrendamiento.
- v. Clientes: Empresas relacionadas
- w. Proveedores: N/A
- x. Principales Activos: Cuentas por cobrar a empresas relacionadas.

- Vive Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.
- y. Ingresos: Cuotas de arriendo por operaciones de leasing inmobiliario
- z. Clientes: Personas naturales
- aa. Proveedores: Inmobiliarias, personas naturales
- bb. Principales Activos: Contratos de arrendamiento con terceros.

* Incluir un entendimiento de cómo se generan los precios y monedas por las cuales se realizan las transacciones. Evaluar existencia de contratos, indexaciones de precios con moneda extranjera (T/C), moneda de liquidación y como se influencia una operación en general, evaluar existencia de políticas regulatorias en la industria donde se desenvuelve la Compañía.

b) Resumen Factores Moneda Funcional

Factores Primarios para determinación de la moneda funcional

Resumen de las consideraciones para la determinación de la moneda funcional:

Factores Primarios	Descripción	Moneda Utilizada
Precio de ventas	La moneda que influye principalmente en los precios de venta de bienes y servicios. (Con frecuencia será la moneda en la cual se denominen y liquiden los precios de venta de sus bienes y servicios). (NIC 21 párrafo.9.(a)(i))	Ch\$
Mercado y regulaciones asociados a las ventas	La moneda del país cuyo mercado y regulaciones influyen principalmente en los precios de venta de bienes y servicios. (NIC 21 párrafo.9.(a)(ii))	Ch\$
Flujo de efectivo/Gastos	La moneda con mayor influencia sobre los costos de mano de obra, materiales y otros costos de producir los bienes o proporcionar los servicios (con frecuencia será la moneda en la cual se denominen y liquiden tales costos). (NIC 21 párrafo.9.(b))	Ch\$

Factores Secundarios para determinación moneda funcional

Resumen de las consideraciones para la determinación de la moneda funcional:

Factores Primarios	Descripción	Moneda Utilizada
Flujo de efectivo	La moneda en que principalmente se reciben los montos cobrados por las actividades operacionales. (NIC 21 párrafo 10(b))	Ch\$ (*)
Actividades financieras	La moneda en la cual se generan principalmente los fondos de las actividades de financiamiento. p. ej. Instrumentos de deuda y patrimonio emitidos. (NIC 21 párrafo 10 (a))	Ch \$ (*)
Transacciones entre empresas relacionadas	La moneda que principalmente se ocupa para transacciones con la matriz o entidades relacionadas (si estas transacciones son significativas en proporción con las actividades de la empresa). (NIC 21 párrafo 11(b))	Ch\$ (*)

(*) Presentación complementaria. Según lo descrito arriba, no es necesario usar estos factores para la determinación de la moneda funcional.

5. RESUMEN

A continuación se muestran las monedas funcionales determinadas para cada entidad:

Entidad	Moneda funcional
Paz Corp S.A. Consolidado	Peso Chileno
Paz Inmobiliaria Ltda. Consolidado	Peso Chileno
Paz Construcción Ltda. Consolidado	Peso Chileno
Paz Gestión Ltda. Consolidado	Peso Chileno
Paz Servicios Profesionales Ltda.	Peso Chileno
Servicios Remaq Ltda.	Peso Chileno
Proveedores de Maquinarias de Construcción Ltda.	Peso Chileno
Vive Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.	Peso Chileno



PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES RELACIONADAS CON LA ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

PAZ CORP S.A. Y FILIALES

a) Período Contable

Los presentes estados financieros consolidados de Paz Corp S.A. y filiales cubren los períodos comprendidos entre el 1 de enero y 31 de marzo de 2009.

b) Bases de Preparación

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financieras (IFRS), establecidas por el International Accounting Standards Board.

c) Adopción de Normas Internacionales de Contabilidad

La preparación de los primeros estados financieros de la Sociedad de conformidad con IFRS, serán los del año finalizado al 31 de diciembre de 2010.

En la fecha de transición (1 de enero de 2009) se preparará el balance de apertura de acuerdo a lo establecido en IFRS N° 1 "Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

De acuerdo a lo establecidos en Oficio Circular N° 368 de fecha 16 de octubre de 2007 de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile, todas las sociedades anónimas bajo la jurisdicción de esa superintendencia deberán presentar sus estados financieros trimestrales y anuales correspondientes al año 2009 y sucesivos, de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF), teniendo como referencia para estos efectos las normas originales en inglés o traducciones autorizadas emitidas por el IASB.

Según las instrucciones del Oficio Circular N° 427, de fecha 28 de diciembre de 2007, la Compañía optará por la presentación de la información financiera del ejercicio 2009 en forma comparativa con el ejercicio 2008 bajo principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y proporcionará en forma adicional, trimestralmente y anualmente, un informe financiero proforma bajo las normas IFRS referido al ejercicio 2009 en forma no comparativa. A partir del ejercicio 2010, la Sociedad matriz y filiales presentarán la información financiera bajo las normas IFRS comparativa con el ejercicio 2009.

d) Bases de Consolidación

Estos estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de Paz Corp S.A. y sus filiales a la fecha de cierre. Los estados financieros de las filiales son preparados para el mismo período de reporte que la matriz usando políticas contables consistentes.

Todos los saldos, transacciones, ingresos y gastos y utilidades y pérdidas intercompañías resultantes de transacciones intercompañías reconocidas en activos, han sido completamente eliminados.

Las filiales son consolidadas desde la fecha de adquisición, que es la fecha en la cual la matriz y filiales obtienen el control, y continúan siendo consolidadas hasta la fecha en que tal control cesa. Los intereses minoritarios representan la porción de utilidades o pérdidas y activos netos que no son propiedad del grupo de empresas de Paz Corp S.A., y son presentados separadamente en el estado de resultados y dentro de patrimonio en el balance general consolidado, separado del patrimonio de la matriz.

e) Alcance de la Consolidación

Los estados financieros consolidados a la fecha de cierre incluyen los estados financieros de la Sociedad matriz Paz Corp S.A. y sus filiales.

f) Moneda funcional

Los estados financieros se presentan en pesos chilenos, por ser la moneda del entorno económico principal en la cual opera la Sociedad matriz y sus filiales.

g) Bases de conversión

Las transacciones monetarias en divisas extranjeras son registradas al tipo de cambio de la moneda funcional, pesos chilenos, a la fecha de cierre de los estados financieros, registrándose las ganancias y las pérdidas generadas de tales transacciones en el estado de resultados.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son traducidos al tipo de cambio de la moneda funcional a la fecha del balance general.

h) Depósitos a plazo

Los depósitos a plazo se presentan valorizados al costo de la inversión, más los intereses y reajustes devengados al cierre del respectivo período.

i) Valores negociables

Se incluyen en este rubro las cuotas de fondos mutuos, las cuales se presentan valorizadas a su valor de rescate a la fecha de cierre de los respectivos estados financieros.

j) Efectivo y Efectivo Equivalente

El efectivo y depósitos de corto plazo en el balance general comprenden disponible, bancos y depósitos de corto plazo disponibles con un vencimiento original igual o menor a tres meses. Para los propósitos del estado de flujo de efectivo consolidado, el efectivo y efectivo equivalente consiste de disponible y efectivo equivalente de acuerdo a lo definido anteriormente, neto de sobregiros bancarios pendientes.

k) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son expresadas a su valor neto, después de la provisión para cuentas de cobrabilidad incierta. La provisión para incobrabilidad se determina caso a caso, conforme a un estudio individual de cada transacción. De generarse en el período una provisión por este concepto, el gasto del año se registra en el rubro gastos de administración del estado de resultados.

Las cuentas por cobrar cuyo plazo de vencimiento supera los 360 días son registradas a su valor presente.

l) Existencias

El costo de los inventarios es ajustado al menor valor entre el costo y el valor neto realizable. Se entiende por valor neto realizable el precio de venta estimado en el transcurso normal de los negocios, menos los costos estimados para realizar la venta.

Las existencias según su naturaleza y grado de avance de construcción, se clasifican en inmuebles para la venta, obras en curso, y terrenos para futuros proyectos, y se presentan según su fecha de escrituración en corto y largo plazo.

- **Inmuebles para la venta**
Comprenden los inmuebles destinados para la venta, los cuales se encuentran valorizados a su valor de costo acumulado.
- **Obras en curso**
Corresponde a los inmuebles en proceso de construcción, e incluye todos los costos directos asociados según el grado de avance de la construcción, a su valor de adquisición.
- **Terrenos para futuros proyectos**
Corresponde al costo de adquisición de inmuebles que entrarán en su etapa de demolición, y donde posteriormente se desarrollarán proyectos inmobiliarios, y a otros desembolsos asociados a lo anterior.
Todos estos bienes se encuentran debidamente inscritos a nombre de la Sociedad.

m) Otros Activos circulantes

Al cierre de los presentes estados financieros, se presentan bajo este rubro, boletas que garantizan trabajos de construcción (pavimentación u otros) de una obra determinada.

n) Activo Fijo

El activo fijo es registrado al costo, excluyendo los costos de mantención periódica, menos depreciación acumulada y deterioros acumulados. Tal costo incluye el costo de reemplazar partes del activo fijo cuando esos costos son incurridos, si se cumplen los criterios de reconocimiento.

La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil de los activos.

Un activo fijo es desreconocido en el momento de su enajenación o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o venta. Cualquier utilidad o pérdida que surge del desreconocimiento del activo (calculada como la diferencia entre el valor neto de enajenación y el valor libro del activo) es incluida en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es desreconocido.

Los valores residuales de los activos, las vidas útiles y los métodos de depreciación son revisados y ajustados si corresponde, a cada cierre de los ejercicios financieros.

o) Deterioro de activos no financieros

Periódicamente la Sociedad evalúa si existen indicadores que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o cuando existe un requerimiento anual de pruebas de deterioro de un activo, la Sociedad realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independiente de los de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor libro de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable.

Las pérdidas por deterioro de operaciones continuas son reconocidas en el estado de resultados en las categorías de gastos consistentes con la función del activo deteriorado.

p) Leasing

Los arrendamientos en los que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad se clasifican como arriendos financieros.

Los bienes recibidos en arrendamiento con opción de compra por la Sociedad cuyos contratos reúnen las características de un arriendo financiero, se registran como adquisición de activo fijo al valor justo o si resulta menor, al valor presente de los pagos. Estos bienes se deprecian durante la vida útil estimada de los bienes.

El resto de los arrendamientos se clasifican como operativos.

Estos bienes no son jurídicamente de propiedad de la Sociedad, por lo cual, no se puede disponer libremente de ellos mientras no se ejerzan las correspondientes opciones de compra.

q) Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios son contabilizadas utilizando el mecanismo de adquisiciones establecido en IFRS 3 "Combinaciones de Negocios". Lo anterior implica el reconocimiento de los activos, incluidos los activos intangibles no reconocidos anteriormente, y pasivos identificables de la entidad adquirida a sus valores justos.

r) Inversiones en asociadas

Las inversiones de la Sociedad en sus empresas asociadas o coligadas, son contabilizadas usando el método de la participación, de acuerdo a los términos establecidos en IFRS N° 28, "Inversiones en Asociadas". Una asociada es una entidad en la cual la Sociedad posee influencia significativa y no es una subsidiaria ni constituye una participación en un negocio conjunto.

Bajo el método de la participación, la inversión en una asociada se registra inicialmente al costo e incrementará o disminuirá su importe en libros para reconocer la porción que le corresponde al inversor en el resultado del período obtenido por dicha asociada. Las fechas de reporte de las asociadas y de la Compañía son similares así como las políticas contables concuerdan para transacciones de similar naturaleza.

s) Menor valor de inversiones (Goodwill)

El menor valor de inversiones representa el exceso sobre el valor justo de los activos netos en una adquisición de negocios.

Este menor valor no se amortiza, sino que al cierre de cada ejercicio contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al costo neto registrado, procediéndose en su caso, al oportuno registro del deterioro determinado.

t) Activos intangibles

Los activos intangibles adquiridos separadamente son medidos al costo en el reconocimiento inicial. Los activos intangibles generados internamente, excluyendo los costos de desarrollo capitalizados, no son capitalizados y el gasto es reflejado en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el gasto es incurrido.

Las vidas útiles de los activos intangibles son evaluadas como finitas o indefinidas. Los activos intangibles con vidas finitas son amortizados durante la vida útil económica y su deterioro es evaluado cada vez que existen indicadores que el activo intangible puede estar deteriorado. El deterioro de activos intangibles con vidas útiles indefinidas es probado anualmente o individualmente o al nivel de unidad generadora de efectivo. Tales intangibles no son amortizados. La vida útil de un activo intangible con vida indefinida es revisada anualmente para determinar si la evaluación de vida indefinida continúa siendo respaldable.

u) Obligaciones financieras de largo y corto plazo

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor justo, del monto recibido neto de los costos de transacción incurridos.

Posteriormente, los préstamos se registran al costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva sobre base devengada, conforme a las cláusulas contractuales de cada préstamo, al cierre de cada período.

Se presentan como pasivo corriente, cuando el vencimiento para realizar el pago es inferior a doce meses.

v) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El impuesto a la renta ha sido determinado sobre la base de las disposiciones legales vigentes. El gasto por impuesto a la renta se basa en las utilidades del año, considerando el efecto de los impuestos diferidos, que se calculan usando el método del balance. El impuesto a la renta diferido refleja los efectos de las diferencias temporales entre los saldos de activos y pasivos para fines contables y los determinados para fines tributarios. Los activos y pasivos diferidos se miden utilizando las tasas de impuestos que se espera aplicar a la renta imponible en los años en que estas diferencias se recuperen o eliminen. La medición de los activos y pasivos diferidos reflejan las consecuencias tributarias derivadas de la forma en que la empresa espera, a la fecha de balance general, recuperar o liquidar el valor de sus activos y pasivos.

Los activos diferidos son reconocidos cuando es probable que existan rentas gravables futuras suficientes para que el activo diferido se pueda aplicar. A la fecha de cada balance general, la sociedad matriz y filiales evalúan los activos diferidos no reconocidos, así como el saldo contable de los activos reconocidos. Se reconoce un activo diferido previamente no reconocido en la medida que sea probable su recuperación con rentas gravables futuras. Asimismo, se reduce el saldo de un activo diferido en la medida que ya no sea probable que rentas gravables futuras suficientes permitan que se utilice parte o todo el activo diferido reconocido.

w) Provisión de garantía legal

En cumplimiento con la Ley General de Urbanismo y Construcción, Título I, capítulo III, artículo 18, Paz Corp S.A. y Filiales, ha constituido una provisión por concepto de garantía sobre eventuales desperfectos a las viviendas vendidas al público.

x) Otras provisiones

Una provisión es reconocida cuando existe una obligación legal o constructiva por eventos pasados y que se puede estimar de manera confiable el monto requerido de la obligación.

y) Pasivos contingentes

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en nota a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de contingencia es probable.

z) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos cuando es probable que el beneficio económico asociado a una transacción fluya hacia la empresa y los montos de los ingresos puedan ser medidos confiablemente. Las ventas son reconocidas netas de los impuestos por ventas y posibles descuentos cuando se ha entregado y trasferido todos los riesgos y el traspaso de la propiedad se ha completado.

Los ingresos de la Sociedad corresponden a la venta neta de proyectos inmobiliarios; departamentos, casas u oficinas, y a la prestación de servicios a sociedades relacionadas por concepto de servicios profesionales de arquitectura, administración, supervisión de la construcción de proyectos inmobiliarios, y arriendo de equipos y maquinaria de construcción.

Para los ingresos y costos de explotación de las filiales Paz Inmobiliaria Limitada y Paz Construcción Limitada, que esencialmente corresponden a las sociedades inmobiliarias y de construcción, el criterio contable ha sido el siguiente:

a) Constructoras: los ingresos y costos asociados se reconocen de acuerdo con el método del grado de avance físico de las obras;

b) Inmobiliarias: los ingresos y costos de explotación se reconocen en el momento de celebrar el contrato de escritura de compraventa de los inmuebles con los clientes.

Los ingresos de explotación correspondiente a las filiales Paz Servicios y Paz Gestión Limitada, se originan por contratos de servicios profesionales de arquitectura, administración, y supervisión en la construcción de proyectos inmobiliarios.

Los ingresos de explotación correspondiente a la filial Servicios Remaq Limitada se originan por los contratos de arrendamiento de equipos y maquinaria a los distintos proyectos inmobiliarios del grupo.

En la sociedad matriz, Paz Corp S.A., se reconoce el resultado devengado, previa eliminación de resultados no realizados.

aa) Beneficios a empleados

Los costos contractuales por beneficios a empleados que califican conforme a la NIC 19 “Beneficios a empleados”, se registran contablemente usando cálculos actuariales. El cálculo actuarial implica variables tales como tasas de descuento, incrementos de renta, tasas de mortalidad y otros beneficios.

bb) Uso de Estimaciones

La preparación de los estados financieros bajo IFRS requiere que la Administración realice estimaciones que afectan los valores informados sobre activos y pasivos y las revelaciones relacionadas con contingencias activas y pasivas a la fecha de cierre de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente.

Estas estimaciones están basadas en el mejor conocimiento y gestión de temas de actualidad y acciones que la Sociedad puede emprender en el futuro. Sin embargo, los resultados reales podrían variar de esas estimaciones.