

Santiago, 30 de septiembre de 2008

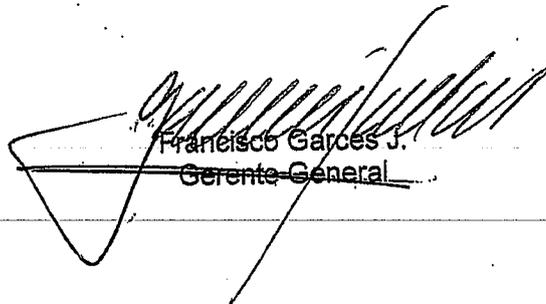
Señores
Superintendencia de Valores y Seguros
Presente

Ref.: Oficio Circular N° 457, de fecha 20 de junio de 2008

Estimados señores:

De acuerdo con lo instruido en el circular de la referencia, adjuntamos a ustedes las Principales Políticas contables a aplicar en la elaboración de estados financieros de 2010, de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Sin otro particular, les saluda atentamente,



Francisco Garcés J.
Gerente General

Handwritten initials/signature

PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES A APLICAR EN LA
ELABORACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE 2010
DE ACUERDO A NORMAS INTERNACIONALES DE
INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

Mesa

INDICE

- 1 *Introducción*
- 2 *Resumen de principales políticas contables*
- 3 *Base de transición de las NIIF*

1 INTRODUCCION

En relación al proceso de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), SalfaCorp S.A. emitirá sus estados financieros consolidados bajo NIIF a partir del ejercicio 2010, de acuerdo al Oficio Circular N° 427 de fecha 28 de diciembre 2007, emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

Consideraciones:

1. Se continuará presentando la información financiera del ejercicio 2009 comparativa con el ejercicio 2008, bajo los principios contables y normativa chilena.
2. Adicionalmente al punto 1, se emitirá trimestral y anualmente un informe financiero pro forma bajo NIIF, referido sólo al ejercicio 2009. En ningún caso se debe entender que dicho pro forma corresponde a información ajustada completa de las NIIF.
3. La SVS requiere que se informe en marzo del 2009, una estimación preliminar sobre los efectos de dichos cambios en los estados financieros, para esto se preparará un cuadro de "Conciliación de Situación Patrimonial", referido al 31 de diciembre del 2008.
4. El presente informe incorpora criterios que corresponden a la actual situación financiero contable de la sociedad, lo que no necesariamente corresponderá a la situación vigente al 31 de diciembre de 2008.

MCS

2 RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables que se adoptarán para la preparación de los estados financieros consolidados, al 31 de diciembre del 2010, las cuales serán aplicadas de manera uniforme.

2.1. Bases de presentación

Los estados financieros consolidados de SalfaCorp S.A. y Filiales (la "Sociedad") se prepararán de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en Chile.

La preparación de los estados financieros consolidados conforme a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Sociedad.

2.2. Bases de consolidación

(a) Filiales

Filiales son todas las entidades sobre las que la Sociedad tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si la Sociedad controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercidos o convertidos. Las filiales se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control a la Sociedad, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar la adquisición de filiales se utiliza el método de adquisición. El costo de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio, más los costos directamente atribuibles a la adquisición. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable a la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables adquiridos, se reconoce como menor valor (goodwill). Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la filial adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados.

Se eliminan las transacciones inter compañías, los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre entidades relacionadas. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del activo transferido. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la Sociedad, se modifican las políticas contables de las filiales.

Meb

(b) Coligadas o asociadas

Coligadas o asociadas son todas las entidades sobre las que la Sociedad ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los votos. Las inversiones en coligadas o asociadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo.

La participación de la Sociedad en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus coligadas o asociadas se reconocen en resultados, y su participación en los movimientos posteriores a la adquisición se reconoce en reservas. Cuando la participación de la Sociedad en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, la Sociedad no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la coligada o asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre la Sociedad y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la Sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere.

2.3. Información financiera por segmentos operativos

NIF 8 exige que las entidades adopten "el enfoque de la Administración" a revelar información sobre el resultado de sus segmentos operativos, un segmento de negocio es un Grupo de activos y operaciones encargados de suministrar productos o servicios sujetos a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos de negocio.

En general, esta es la información que la Administración utiliza internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos y decidir cómo asignar los recursos a los mismos. Los segmentos a revelar serán Ingeniería y Construcción e Inmobiliario.

2.4. Transacciones en moneda extranjera

(a) Moneda funcional y presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros consolidados se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional de la empresa.

(b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambios vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados.

MIA

(c) Entidades de la Sociedad

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades de la Sociedad (ninguna de las cuales tiene la moneda de una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación se convierten a la moneda de presentación pesos chilenos como sigue:

- (i) Los activos y pasivos de cada balance presentado se convierten al tipo de cambio de cierre en la fecha del balance;
- (ii) Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones); y
- (iii) Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

En la consolidación, las diferencias de cambio que surgen de la conversión de una inversión neta en entidades extranjeras, y de préstamos y otros instrumentos en moneda extranjera designados como coberturas de esas inversiones, se llevan al patrimonio neto de los accionistas. Cuando se vende, esas diferencias de cambio se reconocen en el estado de resultados como parte de la pérdida o ganancia en la venta.

2.5 Activo fijo

Los activos fijos de la Sociedad se componen de terrenos, construcciones, infraestructura, maquinarias, equipos y otros activos fijos.

Los terrenos, construcciones, plantas, equipos y maquinarias están expuestos a su costo histórico menos su correspondiente depreciación. El costo histórico incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del bien.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurre.

La depreciación se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles económicas.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

2.6. Activos intangibles

Menor Valor de Inversión (Goodwill)



El menor valor representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables de la filial/coligada adquirida en la fecha de adquisición. El menor valor relacionado con adquisiciones de filiales se incluye en activos intangibles. El menor valor relacionado con adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en coligadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor junto con el saldo total de la coligada. El menor valor reconocido por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del menor valor relacionado con la entidad vendida.

De acuerdo con lo dispuesto por la Norma Internacional de Información Financiera N° 3, el mayor valor de inversión (Goodwill negativo) proveniente de la adquisición de una inversión o combinación de negocios, se abona directamente al estado de resultados.

2.7 Costos por intereses

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran en resultados (gastos).

2.8 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para que haya flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del menor valor de inversión (Goodwill), que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

2.9 Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, b) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, c) activos financieros disponibles para la venta y d) préstamos y cuentas por cobrar (correspondiente a activos financieros). La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

(a) Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados

Son activos financieros mantenidos para negociar, con el propósito principal de obtener un beneficio por las fluctuaciones a corto plazo del precio. Los ajustes de los activos financieros a valor razonable se contabilizan en resultados.

Handwritten signature

(b) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son activos financieros, no derivados, con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Sociedad tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si se vendiese un importe significativo, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos se valorizan a su costo amortizado.

(c) Activos financieros disponibles para la venta

Corresponde a activos financieros que la sociedad adquiere sin ánimo especulativo ni venta en el corto plazo, sin embargo está dispuesta a venderlos si ello llegara a ser provechoso en respuesta, por ejemplo, a cambios de condiciones del mercado. La diferencia entre el costo y el valor justo se llevará directamente al patrimonio neto hasta que el activo sea vendido, momento en el cual la ganancia o pérdida reconocida en el patrimonio será reconocida en las cuentas de resultado. Esta categoría se contabiliza a su valor justo.

(d) Préstamos y cuentas por cobrar (correspondientes a activos financieros)

Son activos financieros, no derivados, con pagos fijos o determinables y que no tienen cotización bursátil. Se deben contabilizar inicialmente a su costo amortizado deduciendo cualquier provisión por deterioro.

La Sociedad evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro.

2.10 Existencias

Las existencias se valorizan a su costo o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta aplicables.

a) Existencias de viviendas

Las viviendas en construcción se valorizan al costo de obra de construcción según el grado de avance. Las viviendas para la venta se presentan valorizadas al costo de obra de construcción. Los terrenos de corto y largo plazo se encuentran valorizados a su costo de adquisición, capitalizado los intereses de financiamiento.

b) Materiales

Los materiales no incorporados en la producción se clasifican como existencias y su costo de adquisición estará compuesto por precio de compra, aranceles y otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las existencias menos descuentos comerciales y rebajas del precio. Los costos de transformación comprenderán aquellos costos directamente relacionados tales como la mano de obra directa y parte de los costos indirectos, variables o fijos.

c) Sistema de medición de costo

El costo de los inventarios se determina utilizando el método del precio medio ponderado (PMP). La empresa utiliza la misma fórmula de costos para todos los inventarios que tengan una naturaleza y uso similares.

2.11 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

El interés implícito debe desagregar y reconocer como ingreso financiero a medida que se vayan devengando intereses.

2.12 Proveedores

Los proveedores se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

2.13 Obligaciones con bancos e instituciones financieras

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor actual, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, los recursos ajenos se valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

2.14 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales consolidadas.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en filiales y asociadas, excepto en aquellos casos en que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

2.15 Provisiones

Las provisiones para contingencias, contratos onerosos y litigios se reconocen cuando:

- (i) La Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- (ii) Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- (iii) El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la administración. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del balance, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular.

2.16 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos y después de eliminadas las ventas dentro de empresas relacionadas.

Se reconocen los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades de la Sociedad, tal y como se describe a continuación. No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

a) Construcción e Ingeniería.

Los ingresos de contratos de construcción serán reconocido en base al grado de avance de la obra, el cual puede determinarse a través de los costos acumulados, inspección física o trabajos terminados.

b) Inmobiliario.

Las ventas de bienes se reconocen una vez firmada la escritura por parte del cliente.

2.17 Arrendamientos

Aquellos arriendos en que una porción significativa de los riesgos y beneficios del propietario son retenidos por éste, serán clasificados como arrendamiento operacional. La renta de arrendamiento operacional (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) es reconocida en resultados o en activo según corresponda.

Por el contrario, cuando los riesgos y beneficios no son retenidos por el propietario se clasifica como arriendo financiero. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, el menor de los dos. El activo adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil o la duración del contrato, el menor de los dos.

Mesa

3 BASE DE LA TRANSICION DE LAS NIIF

3.1 Aplicación de NIIF 1

De acuerdo a lo planteado en la introducción, el período de transición será el ejercicio 2009, por lo tanto a los saldos del 31 de diciembre del 2008 se aplicarán los criterios de la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera". Se contabilizarán todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido y eliminarán todos los activos y pasivos reconocidos según normativa chilena y que no puedan ser registrados según NIIF, reclasificando las cuentas contables de acuerdo a la nueva normativa.

Para elaborar los estados financieros consolidados antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

Los ajustes originados en la fecha de transición por el cambio de principios contables chilenos a NIIF se contabilizarán dentro del patrimonio en la cuenta resultados acumulados o en una cuenta separada dentro del rubro otras reservas, lo que sea apropiado.

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Sociedad

a) *Combinaciones de negocio*

La exención permite que las combinaciones de negocios previas a la fecha de transición no se reemitan. NIIF 3 puede no ser aplicada a combinaciones de negocios antes de la fecha de transición.

b) *Valor razonable o revalorización como costo adquirido.*

De acuerdo a la NIIF 1, la empresa podrá optar por modelo de revaluación (valor razonable) o modelo del costo (costo histórico), como costo atribuido. De acuerdo con lo anterior se utilizará el criterio de costo histórico en la medida que el valor sea representativo.

c) *Diferencias de conversión acumulada.*

Las diferencias de conversión acumuladas de todos los negocios en el extranjero se considerarán nulas en la fecha de transición a las NIIF; y la ganancia ó pérdida por la venta o disposición por otra vía posterior de un negocio en el extranjero, excluirá las diferencias de conversión que hayan surgido antes de la fecha de transición a las NIIF, e incluirá las diferencias de conversión que hayan surgido con posterioridad a la misma.

d) *Impuestos diferidos*

Los impuestos diferidos determinados por la aplicación del Boletín Técnico N° 60 de fecha 16 de diciembre de 1997 emitida por el Colegio de Contadores de Chile serán recalculados al 31 de diciembre del 2008 de acuerdo a la nueva normativa y sus efectos serán reconocidos en patrimonio.



e) Corrección Monetaria

La entidad debe reexpresar sus estados financieros deflactando las cifras correspondientes a las cuentas de activos, pasivos y patrimonio, corregidas monetariamente hasta el momento de su creación, no más allá del 01 de enero de 1982. Se exceptúan de lo anterior las cuentas de Activo Fijo, Propiedades de Inversión e Intangibles, en la eventualidad que se opte por la exención de la NIIF 1, utilizarán el monto valorizado según PCGA chilenos, como costo atribuido en la fecha de transición y en lo que concierne para la cuenta Capital Pagado no se aplicará deflatación. Para los estados financieros del período comparativo al ejercicio en que se adopte NIIF, la revalorización del capital pagado de ese período deberá registrarse con cargo a Otras Reservas Varias bajo el concepto de Otros Incrementos en el Patrimonio Neto.

f) Activos intangibles, Mayor Valor de Inversión

Los saldos de mayores valores existentes al inicio del ejercicio deberán ser abonados a los resultados acumulados como consecuencia de la adopción de la NIIF 3.





MONEDA FUNCIONAL



Resumen técnico
Moneda funcional NIC 21

Factores a considerar:

Para determinar su moneda funcional, la entidad ha considerado 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 suministrar los servicios (con frecuencia será la moneda en la cual se denominen y liquiden tales costos).

Desarrollo.

(a,i) Moneda que influye en precios de venta

La venta se realiza en *pesos chilenos*, expresada en Unidades de Fomento (UF) como cláusula de reajuste, los precios de venta están influenciados principalmente por la demanda del mercado de la construcción y la vivienda.

(a,ii) Moneda del país

La moneda que influencia el mercado Nacional de la construcción y las inmobiliarias es el *peso chileno*, en este contexto económico Salfacorp desenvuelve sus operaciones.

(b) Moneda que influye en los costos

- . Las compras de materiales son realizadas en el mercado nacional en *pesos* y
- . Las remuneraciones al personal se pagan en *pesos*.
- . El *peso chileno* es también la moneda dominante en los gastos administrativos.
- . El financiamiento de la compañía está en *pesos expresadas en UF*.

Conclusión:

En conclusión y según el análisis bajo la normativa de la NIC 21, la moneda que influye en los precios de venta, de los costos, financiamiento y la moneda del país es el *peso*, por lo tanto la moneda funcional de nuestra sociedad es el *peso chileno*.