

Datos Sociedad

Nombre de Entidad que Informa

SERVIHABIT S.A.

RUT de Entidad que Informa

96.783.540-4

Moneda de Presentación

Miles Pesos (CLP)

Estados Financieros Principales

		Estado presentado
IAS 1	Presentación de Estados Financieros	
	<u>Estado de Situación Financiera Clasificado</u>	Clasificado
	<u>Estado de Situación Financiera por Liquidez</u>	
	<u>Estado de Resultados Por Función</u>	Naturaleza
	<u>Estado de Resultados Por Naturaleza</u>	
	<u>Estado de Resultados Integral</u>	
<u>Estado de Cambios en el Patrimonio Neto</u>		
IAS 7	Estados de Flujo de Efectivo	
	<u>Estado de Flujo de Efectivo Directo</u>	Directo
	<u>Estado de Flujo de Efectivo Indirecto</u>	

NDICE

DETALLE	PAGINAS	
	DESDE	HASTA
Estado de Situación Financiera	3	3
Estado de Resultados por Naturaleza	4	4
Estado de Resultados Integrales	5	5
Estado de Flujo de Efectivo Directo	6	6
Estado de Cambio en el Patrimonio	7	7
Información Corporativa	8	8
Principales Criterios Contables	9	15
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	15	15
Otros activos financieros, corrientes	15	16
Otros activos no financieros, corrientes	16	16
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	17	17
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	17	18
Otros activos financieros, no corrientes	19	19
Propiedades, Planta y Equipo	19	19
Impuestos a la Renta y Diferidos	19	19
Otros pasivos financieros, corrientes	20	20
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	20	21
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	18	18
Otras provisiones, corrientes	21	21
Otros pasivos financieros, no corrientes	21	22
Capital	22	23
Ingresos de actividades ordinarias	23	24
Gastos por beneficios a los empleados	25	25
Otros gastos, por naturaleza	25	26
Resultados por unidades de reajuste	26	26
Información de Patrimonios Separados	27	31
Administración de gestión de Riesgo	32	32
Ganancia Básica por Acción	33	33
Medio Ambiente	33	33
Cauciones	33	33
Compromisos y Contingencias	33	33
Sanciones	33	33
Hechos Posteriores	33	33

SVS Estado de Situación Financiera Clasificado	Nota N°	30-09-2011	31-12-2010	01-01-2010
Estado de Situación Financiera				
Activos				
Activos corrientes				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	230.703	1.088.762	965.767
Otros activos financieros, corrientes	4	4.253.860	3.570.808	3.328.859
Otros activos no financieros, corrientes	5	247.632	372.020	435.050
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6	853.706	882.698	641.291
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	7a	227.732	90.055	187.140
Inventarios		-	-	-
Activos biológicos, corrientes		-	-	-
Activos por impuestos, corrientes		222	1.992	-
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		5.813.855	6.006.335	5.558.107
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		-	-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios		-	-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		-	-	-
Activos corrientes totales		5.813.855	6.006.335	5.558.107
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	8	4.404.937	5.052.832	6.049.041
Otros activos no financieros, no corrientes		173.070	193.838	221.529
Derechos por cobrar, no corrientes		-	-	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	7b	57.611	56.860	35.362
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		796	796	796
Activos intangibles distintos de la plusvalía		-	221	221
Plusvalía		-	-	-
Propiedades, Planta y Equipo	9	28.633	23.339	24.832
Activos biológicos, no corrientes		-	-	-
Propiedad de inversión		-	-	-
Activos por impuestos diferidos	10	86.571	75.199	71.239
Total de activos no corrientes		4.751.618	5.403.085	6.403.020
Total de activos		10.565.473	11.409.420	11.961.127
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	11	1.188.717	1.603.353	901.187
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	12	591.672	348.342	337.218
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	7c	219.399	230.988	105.015
Otras provisiones, corrientes	13	3.971	16.406	4.313
Pasivos por Impuestos, corrientes		-	-	-
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes		-	-	-
Otros pasivos no financieros, corrientes		-	-	-
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		2.003.759	2.199.089	1.347.733
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		-	-	-
Pasivos corrientes totales		2.003.759	2.199.089	1.347.733
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	14	7.046.617	7.708.049	9.282.691
Otras cuentas por pagar, no corrientes		-	-	-
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, no corrientes		-	-	-
Otras provisiones, no corrientes		-	-	-
Pasivo por impuestos diferidos		-	-	-
Provisiones por beneficios a los empleados, no corrientes		-	-	-
Otros pasivos no financieros, no corrientes		803.045	803.045	803.045
Total de pasivos no corrientes		7.849.662	8.511.094	10.085.736
Total pasivos		9.853.421	10.710.183	11.433.469
Patrimonio				
Capital emitido	15	245.400	245.400	245.400
Ganancias (pérdidas) acumuladas	15	53.964	9.240	- 201.287
Primas de emisión		-	-	-
Acciones propias en cartera		-	-	-
Otras participaciones en el patrimonio		-	-	-
Otras reservas		-	-	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		299.364	254.640	44.113
Participaciones no controladoras		412.688	444.597	483.545
Patrimonio total	15	712.052	699.237	527.658
Total de patrimonio y pasivos		10.565.473	11.409.420	11.961.127

SVS Estado de Resultados Por Naturaleza	Nota Nº	ACUMULADO	
		01-01-2011 30-09-2011	01-01-2010 30-09-2010
Estado de resultados			
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	16	980.752	1.184.079
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado		-	-
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado		-	-
Otros ingresos, por naturaleza		-	-
Cambios en inventarios de productos terminados y en proceso		-	-
Otros trabajos realizados por la entidad y capitalizados		-	-
Materias primas y consumibles utilizados		-	-
Gastos por beneficios a los empleados	18	- 83.286	- 72.460
Gasto por depreciación y amortización		- 1.633	- 2.963
Reversión de pérdidas por deterioro de valor (Pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo		-	-
Otros gastos, por naturaleza	19	- 435.293	- 322.801
Otras ganancias (pérdidas)		- 34.657	-
Ingresos financieros		35.823	45.993
Costos financieros		- 449.027	- 486.262
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación		-	-
Diferencias de cambio		-	-
Resultados por unidades de reajuste	20	- 10.702	- 19.025
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable		-	-
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		1.977	326.561
Gasto por impuestos a las ganancias		10.839	5.295
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		12.816	331.856
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		31.908	30.206
Ganancia (pérdida)		44.724	362.062
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		12.816	331.856
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		31.908	30.206
Ganancia (pérdida)		44.724	362.062
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		307	2.487
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica		307	2.487
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancias (pérdida) diluida por acción		-	-

SVS Estado de Resultados Integral	ACUMULADO	
	01-01-2011 30-09-2011	01-01-2010 30-09-2010
Estado del resultado integral		
Ganancia (pérdida)	44.724	362.062
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		
Diferencias de cambio por conversión		
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	-	-
Ajustes de reclasificación en diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión	-	-
Activos financieros disponibles para la venta		
Ganancias (pérdidas) por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos	-	-
Ajustes de reclasificación, activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, activos financieros disponibles para la venta	-	-
Coberturas del flujo de efectivo		
Ganancias (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	-	-
Ajustes de reclasificación en coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	-	-
Ajustes por importes transferidos al importe inicial en libros de las partidas cubiertas	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, coberturas del flujo de efectivo	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) de inversiones en instrumentos de patrimonio	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos	-	-
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación	-	-
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral		
Impuesto a las ganancias relacionado con diferencias de cambio de conversión de otro resultado integral	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con inversiones en instrumentos de patrimonio de otro resultado integral	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con activos financieros disponibles para la venta de otro resultado integral	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado integral	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con cambios en el superávit de revaluación de otro resultado integral	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con planes de beneficios definidos de otro resultado integral	-	-
Ajustes de reclasificación en el impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral	-	-
Suma de impuestos a las ganancias relacionados con componentes de otro resultado integral	-	-
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	44.724	362.062
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	12.816	331.856
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	31.908	30.206
Resultado integral total	44.724	362.062

SVS Estado de Flujo de Efectivo Directo	01-01-2011 30-09-2011	01-01-2010 30-09-2010
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.590.847	1.893.920
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	-	-
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	-	-
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	-	-
Otros cobros por actividades de operación	-	-
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	- 1.789.589	- 2.158.959
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	-	-
Pagos a y por cuenta de los empleados	- 83.286	- 72.460
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	-	-
Otros pagos por actividades de operación	-	-
Dividendos pagados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Intereses pagados	-	-
Intereses recibidos	35.823	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	- 246.205	- 337.499
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	-	-
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	-	-
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	-	-
Otros cobros por la venta de patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	-	-
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	-	-
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	-	-
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	-	-
Préstamos a entidades relacionadas	-	-
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	-	-
Compras de propiedades, planta y equipo	- 7.006	-
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	-	-
Compras de activos intangibles	-	-
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	-	-
Compras de otros activos a largo plazo	-	-
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	-	-
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	-	-
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	-	-
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	-	-
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	-	-
Cobros a entidades relacionadas	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Intereses recibidos	-	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	- 410.881	- 162.153
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	- 417.887	- 162.153
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	-	-
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	-	-
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	-	-
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	-	-
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	-	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	-
Total importes procedentes de préstamos	-	-
Préstamos de entidades relacionadas	-	-
Pagos de préstamos	- 20.622	- 76.165
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	-	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	- 94.811	-
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	-	-
Dividendos pagados	-	-
Intereses pagados	- 2.786	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	- 75.748	- 187.601
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	- 193.967	- 263.766
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	- 858.059	- 763.418
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	- 858.059	- 763.418
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	1.088.762	965.767
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	230.703	202.349

Saldo Inicial Período Actual 01/01/2011	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los	Participaciones no controladora	Patrimonio total
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	245,400	-	-	9,240	254,640	444,597	699,237
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	245,400	-	-	9,240	254,640	444,597	699,237
Cambios en patrimonio							
Resultado Integral							
Ganancia (pérdida)				44,724	44,724	-	44,724
Otro resultado integral				-	-	-	-
Resultado integral				44,724	44,724	-	44,724
Emisión de patrimonio							
Dividendos							
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los							
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los							
Incremento (disminución) por transferencias y otros ca							
Incremento (disminución) por transacciones de acciones							
Incremento (disminución) por cambios en la participaci							
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	44,724	44,724	31,909	31,909
Saldo Final Período Actual 30/09/2011	245,400	-	-	53,964	299,364	412,688	712,052

Saldo Inicial Período Anterior 01/01/2010	Capital	Otras	Otras	Ganancias	Patrimonio		Patrimonio
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	245,400	-	-	201,287	44,113	483,545	527,658
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	245,400	-	-	201,287	44,113	483,545	527,658
Cambios en patrimonio							
Resultado Integral							
Ganancia (pérdida)				362,062	362,062	-	362,062
Otro resultado integral				362,062	362,062	-	362,062
Resultado integral				362,062	362,062	-	362,062
Emisión de patrimonio							
Dividendos							
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los							
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los							
Incremento (disminución) por transferencias y otros ca							
Incremento (disminución) por transacciones de acciones							
Incremento (disminución) por cambios en la participaci							
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	362,062	362,062	30,206	30,206
Saldo Final Período Anterior 30/09/2010	245,400	-	-	160,775	406,175	453,339	859,514

Nota 1. Información Corporativa

Servihabit S.A., Sociedad Matriz se constituyó por escritura pública de fecha 19 de diciembre de 1995, como sociedad anónima cerrada y su giro es la celebración de todos los actos o contratos propios del sistema de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, establecido en la Ley 19.281 del año 1993.

Con fecha 09 de mayo de 2010, la Sociedad fue inscrita en el Registro de Entidades Informantes bajo el N° 21, de la Superintendencia de Valores y Seguros y está sujeta a la fiscalización de dicha Superintendencia.

Transa Securitizadora S.A., subsidiaria, se constituyó con fecha 04 de agosto de 1995, como sociedad anónima especial cerrada de conformidad a las normas del Título Décimo Octavo de la Ley N° 18.045, de Mercado de Valores, para adquirir créditos a que se refiere el artículo número 135 de dicha Ley y la emisión de títulos de deuda, de corto y largo plazo, originando cada emisión la formación de patrimonios separados del patrimonio común de la emisora.

Transa Securitizadora S.A., se inscribió en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el N° 0574 de fecha 05 de agosto de 1996 y está sujeta a la fiscalización de dicha Superintendencia.

Securitizadora Interamericana S.A., subsidiaria se constituyó según escritura pública de fecha 17 de julio de 2001, otorgada ante el Notario don René Benavente Cash.

Por resolución N° 321, de fecha 4 de octubre, la Superintendencia de Valores y Seguros autorizó la existencia de la Securitizadora Interamericana S.A. y aprobó sus estatutos.

La Sociedad se encuentra inscrita bajo el N° 799 de fecha 14 de marzo 2003 en el Registro de Valores.

La Sociedad tienen por objeto la adquisición de créditos a que se refiere el Artículo 135 de la Ley N° 18.045 o las normas que la sustituyan, reemplacen o complementen y la emisión de títulos de deuda, de corto y largo plazo, originando en cada emisión la formalización de patrimonios separados del patrimonio común de la emisora, la cual se encuentra bajo la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

La sociedad es controlada por Insigne S.A., sociedad de inversiones, quién posee el 21,74% del total de las acciones emitidas y pagadas.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad en sesión de 28 de noviembre 2011.

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados

a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros presentados por Servihabit S.A., al 30 de septiembre de 2011 son:

- Estado de Situación Financiera – Clasificado
- Estado de Resultado por naturaleza
- Estado de resultado Integral
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
- Estado de Flujo de Efectivo – Método Directo
- Información explicativa a revelar.

Los presentes estados financieros consolidados intermedios al 30 de septiembre 2011 fueron preparados de acuerdo a las políticas contables diseñadas en función a las NIFF vigentes y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en Estados financieros consolidados.

b) Bases de Preparación y Periodo Cubierto por los Estados.

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios de Servihabit S.A., comprenden el estado de situación financiera al 1° de enero y 31 de diciembre 2010, y al 30 de septiembre de 2011 de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses, terminados al 30 de septiembre de 2011 y al 30 de septiembre 2010.

Los Estados de Resultados integrales, comparan los períodos 01 de enero 2011 al 30 de septiembre 2011, enero 2010 al 30 de septiembre de 2010.

Los presentes Estados financieros Intermedios consolidados han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”), las que han sido adoptadas en Chile bajo la denominación (NIIF).

c) Moneda Funcional

La administración de Servihabit S.A., ha definido como moneda funcional el peso chileno. Consecuentemente, aquellas operaciones efectuadas en unidades reajustables, tales como la UF, se consideran denominadas en “unidades reajustables”, y se registran según los valores de cierre vigentes en las fechas de las respectivas operaciones.

d) Bases de Conversión

Los activos y pasivos pactados en unidades de fomento (U.F.), han sido traducidos a moneda nacional, de acuerdo a los valores de conversión de estas unidades monetarias vigentes al cierre de cada período.

Los valores de conversión al cierre de cada período son los siguientes:

	30.09.2011	31.12.2010	01.01.2010
Unidad de fomento	22.012,69	21.455,55	20.939,49

e) Primera Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Los Estados Financieros correspondientes al período que comenzó a contar del 1 de enero de 2010, son los primeros elaborados de acuerdo a estas nuevas instrucciones. Esta normativa incorpora los siguientes aspectos relevantes:

- Cambios en las políticas contables, criterios de valorización y formas de presentación de los Estados Financieros.
- Incorporación en los Estados Financieros de un nuevo estado financiero, correspondiente al estado de cambios en el patrimonio neto.

La adopción de NIIF por parte de Servihabit S.A. rige en forma integral para los Estados Financieros referidos a contar del 1º de Enero de 2010, 31 de Diciembre de 2010 y 30 de septiembre de 2011 sólo para efectos comparativos.

Los presentes estados financieros correspondientes al período 2011, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

f) Cumplimiento y Adopción de NIIF

Los estados Financieros de Servihabit S.A. presentan en todos sus aspectos significativos, la situación financiera, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

g) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración haga estimaciones y supuestos subjetivos que afectan los montos reportados. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica y varios otros supuestos que se cree que son razonables, aunque los resultados reales podrían diferir de las estimaciones.

h) Consolidación

Los estados financieros consolidados intermedios incluyen todas las sociedades sobre las cuales Servihabit S.A. tiene el poder sobre las políticas financieras y operacionales acompañado normalmente de una participación accionaria de más de la mitad de los derechos de voto.

Los resultados no realizados de las subsidiarias han sido eliminados de los estados financieros consolidados intermedios y el interés minoritario es reconocido en el rubro Patrimonio del Estado de Situación Financiera.

El grupo consolidado se compone de Servihabit S.A. (la sociedad Matriz) y de las siguientes subsidiarias directas:

FILIALES	PAIS	MONEDA FUNCIONAL	RUT	% DE PARTICIPACION
Transa Securitizadora S.A.	Chile	Pesos chilenos	96.765.170-2	62,110%
Securitizadora Sudamericana S.A.	Chile	Pesos chilenos	96.972.780-3	99,999%

i) Efectivo y Efectivo Equivalente

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo de caja y cuentas corrientes bancarias.

En la preparación del estado de flujos de efectivo la Sociedad, la Sociedad utiliza las siguientes definiciones:

- Flujos de efectivo : entradas y salidas de dinero en efectivo o efectivo equivalente; entendiéndose por estos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor
- Flujos operacionales: Flujos de efectivo o equivalente de efectivo originados en la adquisición, enajenación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Flujos de inversión: Flujos de efectivo u equivalente de efectivo originados en la adquisición, enajenación o disposiciones por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y efectivo equivalente.
- Flujos de financiamiento: Flujos de efectivo y equivalente de efectivo originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de los flujos operacionales.

j) Instrumentos Financieros

1. Activos – Pasivos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultado

- Los activos financieros a Valor Razonable con cambios en Resultados.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultado son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo.

Los derivados también se clasifican como adquiridos para su negociación a menos que sean designados como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes y la posición pasiva de estos instrumentos se presenta en el estado de situación financiera en la línea otros pasivos financieros.

Las adquisiciones y enajenaciones de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación es decir, la fecha en la sociedad se compromete a adquirir o vender el activo.

Los Activos- Pasivos Financieros, se reconocen a su valor justo y los costos de transacción se reconocen en el Estado de Resultados. Posteriormente son registrados a su valor justo también con efecto en resultados.

2. Prestamos y Cuentas por Cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Los préstamos y cuentas por cobrar se registran inicialmente a valor justo y posteriormente a costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva menos la provisión de incobrables

3. Pasivos Financieros Valorados a Costo Amortizado

Los préstamos, obligaciones por emisiones de bonos y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos y el valor reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

4. Acreedores y Otras Cuentas Por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

k) Clasificación Entre Activos y Pasivos Corrientes y no Corrientes

Los activos que se clasifican como corrientes, son aquellos con vencimientos igual o inferior a doce meses o que se pretenden vender o realizar en el transcurso del ciclo normal de la operación de las distintas actividades o negocios que desarrolla Servihabit S.A. A si también se clasifican como activos corrientes aquellos activos que se adquieren con fines de negociación, al igual que aquellos activos clasificados como Efectivo y Efectivo Equivalente.

Se clasifican como activos no corrientes a todos aquellos activos que no corresponden clasificar como activos corrientes.

Los pasivos que se clasifican como corrientes, son aquellos con vencimientos igual o inferior a doce meses o que se pretenden liquidar en transcurso del ciclo normal de la operación de las distintas actividades o negocios que desarrolla Servihabit S.A

Se clasifican como pasivos no corrientes a todos aquellos pasivos que no corresponda clasificar como pasivos corrientes.

l) Propiedades Planta y Equipo

Las propiedades, plantas y equipos están expuestos a su costo histórico menos su depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas.

La depreciación es calculada usando el método lineal, considerando cualquier ajuste por deterioro.

La determinación de la vida útil de las propiedades, plantas y equipos, se efectúa en base alas expectativas en que se espera utilizar el activo.

El valor residual y la vida útil de los activos son revisados y ajustados, si corresponde, en forma anual.

m) Impuestos Diferidos

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

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

n) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando se tiene una obligación jurídica actual o por devengar como consecuencia de hechos pasados, que es probable que un pago sea necesario para liquidar la obligación y que se pueda estimar en forma fiable el importe de la misma. Este importe se cuantifica con la mejor estimación posible al cierre de cada período.

ñ) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios

Los ingresos se reconocen en base a servicios e intereses devengados y en el caso de venta de activos cuando la sociedad ha transferido los riesgos y beneficios del bien transado al comprador y Servihabit S.A , no tiene ningún derecho a disponer de los bienes, ni tiene control efectivo de estos, lo que significa que los ingresos se registran en el momento de la entrega de mercancías a los clientes de acuerdo a los términos de la prestación.

o) Reconocimiento de Gastos

Los gastos se reconocen en resultados cuando se produce una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de manera fiable. Esto implica que el registro de un gasto se efectúa de manera simultánea al registro del incremento del pasivo o reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genere beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

p) Deterioro

1. Activos no financieros

Los importes de propiedades, planta y equipo se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias del negocio indique que el valor libros de los activos puede no ser recuperable. El valor recuperable de un activo se estima como el mayor valor entre el precio de venta neto y el valor de uso. Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el importe contable supere el importe recuperable.

2. Activos financieros

Los activos financieros a Valor Razonable con cambios en Resultados.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultado son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo.

Los derivados también se clasifican como adquiridos para su negociación a menos que sean designados como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes y la posición pasiva de estos instrumentos se presenta en el estado de situación financiera en la línea otros pasivos financieros.

Las adquisiciones y enajenaciones de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación es decir, la fecha en la sociedad se compromete a adquirir o vender el activo.

Al final de cada período se evalúa si hay evidencia objetiva de que los activos o grupo de activos financieros han sufrido deterioro. Se reconocerá efectos de deterioro en el resultado sólo si existe evidencia objetiva de que uno o más eventos ocurran después del reconocimiento inicial del activo financiero y además este deterioro tenga efectos futuros en los flujos de caja asociados.

La provisión de incobrables de los deudores comerciales se determina cuando existe evidencia objetiva que la sociedad no recibirá los pagos de acuerdo a los términos originales de los contratos. Se realizan provisiones a contar del primer dividendo moroso.

El detalle para el cálculo de la provisión es el siguiente:

De 1 a 6 cuotas morosas se provisiona el 1% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.

De 7 y más cuotas morosas se provisiona el 20% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.

q) Indemnización por Años de Servicio

La Sociedad no tiene pactada con su personal pagos por concepto de indemnización de años de servicio, en consecuencia, no se han provisionado valores de acuerdo al método del valor actual, el cual considera la utilización de técnicas actuariales para hacer una estimación fiable del importe de los beneficios que los empleados han acumulado (o devengado) en razón de los servicios que han prestado en el ejercicio corriente y en los anteriores.

r) Vacaciones del Personal

La sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal sobre base devengada y se registra a su valor nominal.

Este concepto se presenta en el Estado de situación financiera en la línea Otras provisiones, Corrientes.

Nota 3. Efectivo y Efectivo Equivalente

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden los saldos de caja y cuentas corrientes bancarias, el detalle es el siguientes:

Efectivo y efectivo equivalente	30-09-2011	31-12-2010	01-01-2010
Saldo caja	10.068	6.462	3.667
Depósito a plazo	78.556	166.939	15.225
Fondos Mutuos	4.976		
Saldo banco	137.103	915.361	946.875
TOTAL	230.703	1.088.762	965.767

Nota 4. Otros Activos Financieros Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

INSTRUMENTO	30-09-2011	31-12-2010	01-01-2010
	M\$	M\$	M\$
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P.Comun	42.749	5.591	12.244
Contratos de Mutuos Hipotecarios	1.821.014	1.886.573	1.953.052
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios	-106.538	-102.049	-77.273
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa	260.590	163.412	146.744
Boleta de Garantía Banco de Chile	-	-	52.379
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	851.575	872.340	848.352
Provisión Cartera Securitizada	-72.869	-94.151	-116.761
Fondos Mutuos Celfin	667.551	419.662	510.122
Fondos Mutuos Euroamerica	304.372	224.202	-
Fondos Mutuos Larraín Vial	211.137	-	-
Bonos Minvu	88.373		
Cuotas Fondo de Inversiones	185.906	195.228	-
Total Activos Financieros	4.253.860	3.570.808	3.328.859

- Contratos de Mutuos Hipotecarios y contratos de arriendo con compromiso de compra venta, son activos que la Sociedad mantiene en cartera para ser securitizado o vendidos.
- Contratos de Mutuos Hipotecarios de Patrimonios Separados (Transa Securitizadora, subsidiaria), son inversiones de los Patrimonios BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, Estos son valorizados a tasa de compra.
- Cartera de Mutuos Hipotecarios securitizados, está compuesta por contratos de mutuos hipotecarios endosables de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, (Transa Securitizadora, subsidiaria), valorizados al valor presente de los contratos a la tasa de transferencia al patrimonio separado respectivo, La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de los títulos de deuda securitizada a la fecha de las emisiones. Se registra en el rubro corriente porque son vencimientos hasta el 30/09/2012.
- Provisión Cartera Mutuos Hipotecarios y Provisión cartera securitizada corresponde a las provisiones contabilizadas por aquellos contratos con cuotas morosas que se estiman incobrables, según el criterio establecido en el contrato de emisión de títulos de deuda de securitización, respectivo: La provisión se efectúa de acuerdo al siguiente detalle:

De 1 a 6 cuotas morosas se provisiona el 1% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.

De 7 y más cuotas morosas se provisiona el 20% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.
- Fondos Mutuos y Depósitos a plazo, son inversiones que los patrimonios separados tienen para Cancelar las obligaciones por títulos de deudas de securitización. Estos patrimonios tienen dos cortes de cupones los días 01 de enero y 01 de julio de cada año.

Nota 5. Otros Activos Financieros No Corrientes

Esta cuenta esta compuesta por las viviendas (liquidación de garantías), de los patrimonios separados. (Transa Securitizadora, subsidiaria).

Cada vez que se lleva a remate un contrato de mutuo hipotecario endosable por incobrabilidad y no es adjudicado por un tercero el patrimonio separado que es dueño de ese contrato se adjudica para si el bien raíz que respalda con contrato. Los que quedan disponibles para la venta.

Patrimonio Separado	30-09-2011	31-12-2010	01-01-2010
BTRA1-1	133.756	174.043	174.043
BTRA1-2	27.453	91.307	102.279
BTRA1-3	86.423	106.670	158.728
Totales	247.632	372.020	435.050

Nota 6. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	30-09-2011 M\$	31-12-2010 M\$	01-01-2010 M\$
Deudores Morosos	452.581	439.033	390.908
Cta. Cte. Del Personal	2.128	5.734	4.608
Anticipo Honorarios	7.742	-	1.894
Administración Seguros por cobrar		16.814	26.827
Fondos por rendir	7.446	6.573	5.152
Seguros por cobrar	57.429	32.400	21.170
Pie Financiamiento propiedades	1.978	-	-
Por Cobrar Patrimonios separados	26.147	20.535	14.721
Por Cobrar Venta de Propiedades	116.000	218.739	104.835
Instrucciones por Cobrar	53.821		
Otros Deudores	128.434	142.870	71.176
TOTALES	853.706	882.698	641.291

Nota 7. Partes Relacionadas

Se consideran empresas relacionadas las entidades definidas según lo contemplado en NIC 24 y en normativa de la Superintendencia de Valores y seguros y la Ley de Sociedades Anónimas, las que no difieren significativamente entre sí.

Los saldos por cobrar y pagar a empresas relacionadas al cierre de cada período corresponden principalmente a operaciones comerciales propias del giro. Las cuales no devengan interés ni reajustes.

A la fecha de los presentes estados financieros se efectuó provisión por la deuda que Sociedad Inmobiliaria de Leasing habitacional Chile S.A. mantiene con la Sociedad Matriz.

No existen garantías otorgadas asociadas a los saldos entre entes relacionados.

a) Detalle de Partes relacionadas Por Cobrar Corto Plazo

El detalle de los saldos por cobrar a entes relacionado es el siguiente:

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	30-09-2011 M\$	31-12-2010 M\$	01-01-2010 M\$
96.765.170-2	BTRA1-4	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS	19.477	8.087	-
96.765.170-2	BTRA1-5	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	4.718	837	17.051
96.765.170-2	BTRA1-6	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	13.136	3.508	-
96.765.170-2	BTRA1-7	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	13.135	17.140	18.895
96.765.170-2	BTRA1-8	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	13.630	31.453	116.449
95.842.000-5	INSIGNE S.A.	ACC. COMUN	PRESTAMO	24.060	7.000	4.000
96.972.780-3	Patrimonio S. N° 2	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	-	10.530	-
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	ACC. COMUN	PRESTAMO	34.657	-	29.271
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	ACC. COMUN	PROVISION	-34.657	-	-
99.597.290-5	Mainco	ACC. COMUN	PRESTAMO	4.660	-	-
76.464.570-7	Aisa	ADM. COMUN	PRESTAMO	1.581	-	-
96.563.250-6	Inmob. Del Sur S.A.	ACC. COMUN	PRESTAMO	3.300	-	-
76.131.371-1	Cofrusec S.A.	ACC. COMUN	PRESTAMO	79.000	-	-
79.621.860-6	Productos Tres B	ACC. COMUN	PRESTAMO	8.632	-	-
96.598.280-9	Mutuocentro S.A.	ACC. COMUN	PRESTAMO	42.403	11.500	1.474
TOTALES				227.732	90.055	187.140

b) Detalle de Partes relacionadas Por Cobrar Largo Plazo

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	30-09-2011 M\$	31-12-2010 M\$	01-01-2010 M\$
95.842.000-5	INSIGNE S.A.	ACCIONISTA COMUN	PRESTAMO	45.949	45.198	0
96.765.170-2	BTRA1-8	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	0	0	35.362
96.598.280-9	Mutuocentro S.A.	ACCIONISTA COMUN	PRESTAMO	11.662	11.662	0
TOTALES				57.611	56.860	35.362

c) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar

El detalle de los saldos por pagar a entes relacionado es el siguiente:

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	VENCIMIENTOS	AMORTIZACIONES	30-09-2011 M\$	31-12-2010 M\$	01-01-2010 M\$
96.765.170-2	BTRA1-4	ADM. COMUN	Recaudación remesas	Mensual	Mensual	9.483	3.569	13.785
96.765.170-2	BTRA1-5	ADM. COMUN	Recaudación remesas	Mensual	Mensual	3.617	3.617	23.617
96.765.170-2	BTRA1-6	ADM. COMUN	Recaudación remesas	Mensual	Mensual	11.845	11.845	32.612
96.765.170-2	BTRA1-8	ADM. COMUN	Recaudación remesas	Mensual	Mensual	3.168	3.168	3.430
79.715.180-7	Inversiones Playa Tongoy	ACC. COMUN	Préstamo otorgado	Dic-12	Mensual	178.497	195.999	-
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	ACCIONISTA	Préstamo otorgado			12.789	12.790	31.571
TOTALES						219.399	230.988	105.015

Nota 8. Otros Activos Financieros No Corrientes

La cuenta otros activos financieros no corrientes, está compuesta por contratos de mutuos Hipotecarios endosables (cartera securitizada) de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3,(Transa Securitizadora, subsidiaria), valorizados al valor presente de los contratos a la tasa de transferencia al patrimonio separado respectivo. Se clasifica en no corriente lo vencimientos desde el 01/10/2012 en adelante.

Patrimonio Separado	30-09-2011	31-12-2010	01-01-2010
BTRA1-1	1.098.185	1.266.927	1.493.849
BTRA1-2	1.032.602	1.213.508	1.521.724
BTRA1-3	2.274.150	2.572.397	3.033.468
Totales	<u>4.404.937</u>	<u>5.052.832</u>	<u>6.049.041</u>

Nota 9. Propiedades Plantas y Equipos

La composición de este rubro, es el siguiente:

DETALLE	BASES DE PREPARACION	METODO DE DEPRECIACION	VIDA UTIL	30-09-2011 M\$	31-12-2010 M\$	01-01-2010 M\$
Bien Raíz	Método del costo	Lineal	240 meses	38.621	37.501	37.501
Otros Activos Fijos	Método del costo	Lineal	36 meses	9.863	3.977	2.856
Depreciación Acumulada				-19.851	-18.139	-15.525
Total				<u>28.633</u>	<u>23.339</u>	<u>24.832</u>

Nota 10. Activos por Impuestos Diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

CONCEPTO	BASE M\$	IMPUESTO M\$
Impuesto por ajuste IFRS	419.055	83.811
Impuesto por Provisión Morosidad	10.487	2.097
Impuesto por Provisión Vacaciones	3.313	663
Totales	<u>432.855</u>	<u>86.571</u>

Nota 11. Pasivos Financieros, Corrientes

Se registran en este rubro los vencimientos hasta un año plazo de las obligaciones por títulos de deuda de securitización de los patrimonios separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, préstamo bancario otorgado a Transa Securitizadora (subsidiaria) por el banco Monex y préstamo otorgado a la sociedad matriz por la Corporación de Fomento a la Producción. El Detalle es el siguiente:

									DEUDA		
									30-09-2011	31-12-2010	01-01-2010
Deudor	Rut. Deudor	Acreedor	Rut Acreedor	SERIE	CUPONES	MONEDA	AMORTIZACION	TASA	M\$	M\$	M\$
BTRA1		TRANSA SECURITIZADORA S.A.	96.765.170-2	B	139	UF	Semestral	6,30%	207.238	553.882	223.531
BTRA1-2		TRANSA SECURITIZADORA S.A.	96.765.170-2	A	168	UF	Semestral	6,50%	-	-	211.231
BTRA1-2		TRANSA SECURITIZADORA S.A.	96.765.170-2	B	136	UF	Semestral	6,30%	342.101	359.229	-
BTRA1-3		TRANSA SECURITIZADORA S.A.	96.765.170-2	B	244	UF	Semestral	7,40%	616.996	648.886	392.163
Total deudas por títulos securitizados									1.166.335	1.561.997	826.925
Banco Monex	99.500.410-0	TRANSA SECURITIZADORA S.A.	96.765.170-2			\$ Chilenos	Trimestral	12,00%	9.692	37.105	70.019
Corfo	60.706.069-k	SERVIHABIT S.A.	96.783.540-4			UF	Semestral	8,42%	4.799	4.251	4.243
Banco Santander	97.036.000-k	TRANSA SECURITIZADORA S.A.	96.765.170-2			\$ Chilenos	Mensual	20,00%	7.891	-	-
Total pasivos financieros corrientes									1.188.717	1.603.353	901.187

- Banco Monex : En octubre de 2011 se cancelara la última cuota por este crédito.
- Banco Santander: Corresponde a una línea de crédito la cual se cancela en su totalidad al mes siguiente.
- La deuda con Corfo, se cancela semestral mente los días 15 de junio y 15 de diciembre de cada año.

Nota 12. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	30-09-2011	31-12-2010	01-01-2010
	M\$	M\$	M\$
Facturas por pagar	1.339	5.852	4.119
Cheques depositados por terceros	799	-	-
Retenciones por pagar	3.520	2.606	2.485
Recaudaciones por liquidar	160.358	43.014	98.210
Cheques por pagar	2.502	21.071	20.746
Otras cuentas por pagar	45.093	20.744	74.589
Remuneraciones por pagar Administración y custodia de activos	2.069	4.438	4.462
Remuneraciones por pagar Auditores Externos	1691	2.210	2.095
Remuneraciones Representante tenedores títulos de deuda	4.784	8.867	9.656
Por pagar a Patrimonios separados (*)	40.941	19.325	1.600
Instrucciones Notariales	273.057	205.537	119.256
Finiquito por Pagar	7.000		
Remesas de Terceros	48.519	14.678	-
TOTALES	591.672	348.342	337.218

(*) Por pagar a Patrimonios separados:

Transa Securitizadora S.A.Filial, presenta información financiera consolidada con los patrimonios Separados denominados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3.

La deuda que se presenta de M\$40.941, corresponde a recaudaciones efectuadas por terceros y depositas por ellos mismos en las cuentas corrientes de los patrimonios separados anteriormente mencionados, dichos recursos se redistribuyen al patrimonio que corresponda en tanto concilian los importes. El detalle para el periodo septiembre 2011 es el siguiente:

PATRIMONIOS	CONCILIACION
BTRA1	4.281
BTRA1-2	1.552
BTRA1-3	35.108
Total	<u>40.941</u>

() Préstamos Adeudados a un Tercero**

Corresponde a una deuda que se mantiene con Inversiones Playa Tongoy, la cual nació en septiembre de 2010 y se efectúan pagos mensuales.

Nota 13. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	30-09-2011 M\$	31-12-2010 M\$	31-12-2009 M\$
Importe Inicial	11.662	4.314	4.691
Provisión del Período	2.926	12.092	-
Importes Utilizados	-10617	-	-378
Importes Final	<u>3.971</u>	<u>16.406</u>	<u>4.313</u>

Nota 14. Otros Pasivos Financieros No Corrientes

Se registran en este rubro los vencimientos a más de un año plazo de las obligaciones por títulos de deuda de securitización de los patrimonios separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3 y Crédito con la Corporación de Fomento a la producción. El Detalle es el siguiente:

									DEUDA		
									30-09-2011	31-12-2010	01-01-2010
Deudor	Rut. Deudor	Acreedor	Rut Acreedor	Serie	Cupones	Moneda	Amortización	Tasa	M\$	M\$	M\$
BTRA1		TRANSA SECURITIZADORA S.A.	96.765.170-2	B	139	UF	Semestral	6,30%	1.972.738	1.927.920	2.496.757
BTRA1-2		TRANSA SECURITIZADORA S.A.	96.765.170-2	B	136	UF	Semestral	6,30%	1.997.284	2.245.723	2.597.724
BTRA1-3		TRANSA SECURITIZADORA S.A.	96.765.170-2	B	244	UF	Semestral	7,40%	3.059.535	3.515.697	4.165.891
Corfo	60.706.069-k	SERVIHABIT S.A.	96.783.540-4			UF	Semestral	8,42%	17.060	18.709	22.319
Total pasivos financieros corrientes									<u>7.046.617</u>	<u>7.708.049</u>	<u>9.282.691</u>

PATRIMONIOS	1- 3 AÑOS	3- 5 AÑOS	MAS DE 5 AÑOS	TOTALES
BTRA1	752.971	850.833	368.934	1.972.738
BTRA1-2	672.703	760.134	564.447	1.997.284
BTRA1-3	994.804	1.080.913	983.818	3.059.535
Corfo	8.531	8.529	0	17.060
Totales	2.429.009	2.700.409	1.917.199	7.046.617

Nota 15. Capital Emitido

A la fecha de los presentes estados financieros el capital suscrito y pagado de la Sociedad es de M\$245.400.

La Sociedad mantiene un Capital Pagado, tal como lo indica el artículo N°32 del título XVIII de la ley N°18.045, superior a diez mil unidades de fomento.

El objetivo de Servihabit S.A. al administrar el capital, es el de salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha, con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener su actual estructura de capital.

Durante los periodos 2011 y 2010, no se han producido cambios en el número de las acciones.

Accionista	RUT	Serie	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	Nº de acciones	Porcentaje de participación
					con derecho a voto	
Douglas Crawford Dimel	7.628.439 - 3	única	791	791	791	0,54%
Fernando Gardeweg Ried	7.044.467 - 4	única	791	791	791	0,54%
Fernando Gardeweg Leigh	4.044.713 - K	única	5.538	5.538	5.538	3,80%
Guillermo Marin Varas	4.778.118-3	única	9.495	9.495	9.495	6,52%
Marta Ried Undurraga	3.637.474 - 8	única	9.495	9.495	9.495	6,52%
Unión de America S.A.	96.402.000 - 0	única	9.495	9.495	9.495	6,52%
Soc. de Inv. Manuel Rengifo S.A.	96.528.320 - K	única	11.868	11.868	11.868	8,15%
Orlando Poblete Iturrate	6.949.187 - 1	única	12.660	12.660	12.660	8,70%
Carlos José Marin Varas	6.373693-7	única	15.825	15.825	15.825	10,87%
Inmob. E Inv. Westfalia S.A	78.435.720 - 1	única	18.989	18.989	18.989	13,04%
Inversiones Prime Time S.A.	96.969.460 - 3	única	18.989	18.989	18.989	13,04%
Insigne s.A.	95.842.000 - 5	única	31.649	31.649	31.649	21,74%
			145.585	145.585	145.585	100,00%

Movimiento Patrimonial

	Capital emitido	Otras reservas	Resultado acumulado	Participación no Controladoras	Patrimonio total
saldo Inicial 01-01-2011	245.400	-	9.240	444.597	699.237
Resultado del período	-	-	44.724	-	44.724
Participación no Controladoras	-	-	-	-31.909	-31.909
Saldo final 30-09-2011	245.400	-	53.964	412.688	712.052

	Capital emitido	Otras reservas	Resultado acumulado	Participación no Controladoras	Patrimonio total
saldo Inicial 01-01-2010	245.400	-	-201.287	483.545	527.658
Resultado del período	-	-	362.062	-	362.062
Participación no Controladoras	-	-	-	-30.206	-30.206
Saldo final 30-09-2010	245.400	-	160.775	453.339	859.514

Nota 16. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 30 de septiembre 2011 y 2010 son los siguientes:

	30-09-2011 M\$	30-09-2010 M\$
Interés por activo a securitizar (a)	5.928	6.257
Administración patrimonios separados (b)	137.583	107.494
Administración seguros (c)	90.911	107.057
Interés por activos securitizados (d)	332.192	397.320
Interés por cartera paralela (e)	145.583	115.288
Utilidad inmobiliaria (f)	218.876	224.135
Utilidad Endosos de contratos (g)	28.286	17.835
Interes y gastos de cobranza	8.034	11.752
Otros ingresos	13.359	196.941
Total ingresos	980.752	1.184.079

- (a) Corresponde al interés devengado por los contratos que mantiene en cartera para ser securitizados o vendidos.
- (b) Corresponde a los honorarios que la Sociedad Matriz cobra por la administración de los Patrimonios Separados BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, BTRA1-7 y BTRA1-8.

- (c) Corresponde a la remuneración pagada por las Cías de Seguros por la recaudación y administración de los seguros.
- (d) Corresponde al interés generado por las carteras securitizadas de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTAR1-3.
- (e) Corresponde al interés generado por las carteras paralelas (inversiones de contratos de mutuos hipotecarios) de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTAR1-3.
- (f) Utilidad inmobiliaria es la diferencia entre del valor costo de una propiedad y el de venta de la misma.
- (g) Utilidad por endoso es el resultado que se produce en la venta de un contrato de Mutuo Hipotecario o un contrato de Arriendo con compromiso de compra venta. (es la diferencia entre la tasa de emisión y la tasa de transferencia).

Nota 17. Retiros de Excedentes de los Patrimonios Separados

La sociedad no ha efectuado retiros de excedentes, de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3.

CLAUSULAS DE RETIROS

Patrimonio Separado	Destinatario de excedentes	Cláusulas de retiros de excedentes
BTRA1-1	Transa Securitizadora	El margen mínimo para el retiro será aquel que permita mantener un saldo acreedor en la cuenta "valores negociables" equivalente al resultado de multiplicar el saldo insoluto de los Títulos de deuda de corto y largo plazo por el factor definido en tabla de desarrollo
BTRA1-2	Transa Securitizadora	El margen mínimo para el retiro será el 30% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectuó el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del periodo sea superior a 10.000 UF e inferior a 20.000 UF.
BTRA1-3	Transa Securitizadora	El margen máximo para el retiro será el 65% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectuó el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del periodo sea superior a 1.000 UF e inferior a 5.000 UF.

Para efectuar retiros de excedentes se debe contar con la aprobación del Representante de los Tenedores de los Títulos de deuda, previo certificado de los Clasificadores de Riesgos vigentes, quienes certifican que el retiro no desmejora la categoría de clasificación vigente de la emisión de los Títulos.

Para los Patrimonios Separados BTRA1 Y BTRA1-3, no se cumple con las cláusulas de retiros de excedentes de acuerdo a los contratos de emisiones respectivos. En el caso del Patrimonio Separado BTRA1-2 cumple con la cláusula de retiro, pero no con las autorizaciones que se requieren.

En el caso de los Patrimonios Separados BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, BTRA1-7 y BTRA1-8, la sociedad no tiene derecho sobre los excedentes que estos puedan generar, debido a que tan solo los administra y percibe una remuneración por este concepto.

Nota 18. Gastos por Beneficio a los Empleados

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	30-09-2011	30-09-2010
	M\$	M\$
Remuneraciones	69.848	64.669
Feriado Legal	- 562	6.460
Indemnizaciones	14.000	1.331
Totales	<u>83.286</u>	<u>72.460</u>

Nota 19. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	30-09-2011	30-09-2010
	M\$	M\$
Honorarios	91.047	95.865
Soporte Computacional	44.533	43.742
Insumos Oficina	13.754	11.232
Informes Comerciales	899	6.946
Provisión Morosidad (*)	-16.793	-1.466
BTRA1 Remuneración por admin. y custodia de los activos	7.065	7.466
BTRA1-2 Remuneración por admin. y custodia de los activos	7.410	8.098
BTRA1-3 Remuneración por admin. y custodia de los activos	9.932	11.575
Remuneración clasificadores de riesgo	14.697	14.267
Remuneración por auditoria externa	1.692	8.186
Rem. por representantes tenedores de títulos de deuda	14.056	15.129
Gastos Judiciales	29.233	7.763
Pérdidas por prepagos	-912	914
Comisión administración valores negociables	425	169
Pérdida liquidación de garantías (**)	45.309	15.224
Honorarios por comisiones	9.591	1.178
Gastos por firma de contratos	49.631	7.897
Gastos por mantención de propiedades	9.462	3386
Cuotas impagas	12.791	6251
Arriendos	13.665	0
Otros Gastos	77.806	58.979
Totales	<u>435.293</u>	<u>322.801</u>

Provisión Morosidad (*)

PROVISIONES	CARTERA SECURITIZADA		VALORES NEGOCIABLES		TOTALES	
	30-09-2011	30-09-2010	30-09-2011	30-09-2010	30-09-2011	30-09-2010
BTRA1	- 8.248	- 2.119	- 1.606	755	- 9.854	- 1.364
BTRA1-2	- 7.187	- 3.973	6.735	11.218	- 452	7.245
BTRA1-3	- 5.848	- 5.943	502	- 6.898	- 5.346	- 12.841
Patrimonio Común	-	-	-	-	- 1.141	5.494
Totales	<u>- 21.283</u>	<u>- 12.035</u>	<u>5.631</u>	<u>5.075</u>	<u>- 16.793</u>	<u>- 1.466</u>

Pérdida liquidación de garantías ()**

PATRIMONIOS	CARTERA SECURITIZADA	
	30-09-2011	30-09-2010
BTRA1	-1.713	-
BTRA1-2	40.895	3.399
BTRA1-3	6.127	13.229
Patrimonio Común	-	1.404
Totales	<u>45.309</u>	<u>15.224</u>

Nota 20. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	30-09-2011	30-09-2010
	M\$	M\$
Reajuste Activos securitizados	141.796	116.762
Reajuste Inversiones	44.967	35.806
Reajuste Obligaciones títulos de deuda	-48.775	-59.080
Reajuste obligaciones por prepagos	-167.357	-116.968
Otros reajustes	18.667	4.455
Totales	<u>- 10.702</u>	<u>- 19.025</u>

Nota 21. Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF

	30-09-2011	31-12-2010
Total Patrimonio neto según PCGA	746.709	699.237
Total Patrimonio neto según NIIF	746.709	699.237

Nota 22. Conciliación del Resultado Neto desde PCGA a NIIF

	30-09-2011	30-09-2010
Resultado Bajo PCGA en Chile	79.381	362.062
Resultado Aplicación NIFF	0	0
Resultado de acuerdo a NIFF	<u>79.381</u>	<u>362.062</u>

Nota 23. Información de Patrimonios Separados

a) Información general de patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Activos Securitizados	Administrador Primario	Administrador Maestro	Corrdinador General
BTRA1-1	10-12-1996	193	Mtuos Hipotecarios	Acfin, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-2	30-05-1997	199	Mtuos Hipotecarios	Acfin, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-3	10-03-1998	202	Mtuos Hipotecarios	Acfin, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-4	24-10-2000	236	Leasing habitacional	Acfin y Concreces Leasing	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-5	27-12-2001	283	Leasing habitacional	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-6	02-11-2004	392	Mtuos Hipotecarios y Leasing habitacional	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-7	30-12-2005	449	Mtuos Hipotecarios y Leasing habitacional	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-8	06-06-2007	501	Mtuos Hipotecarios y Leasing habitacional	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora

b) Detalle excedentes patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Retiros de excedentes	Excedentes del periodo	Excedentes acumulados
BTRA1-1	10-12-1996	193	0	5.994	502.555
BTRA1-2	30-05-1997	199	0	- 69.920	109.537
BTRA1-3	10-03-1998	202	0	- 84.727	313.364
BTRA1-4	24-10-2000	236	0	- 138.285	- 779.998
BTRA1-5	27-12-2001	283	0	- 360.165	- 3.726.947
BTRA1-6	02-11-2004	392	0	- 114.792	- 755.480
BTRA1-7	30-12-2005	449	0	- 109.616	- 572.338
BTRA1-8	06-06-2007	501	0	- 154.411	- 685.387

Patrimonio Separado	Destinatario de excedentes	Cláusulas de retiros de excedentes
BTRA1-1	Transa Securitizadora	El margen minino para el retiro será aquel que permita mantener un saldo acreedor en la cuenta "valores negociables" equivalente al resultado de multiplicar el saldo insoluto de los Títulos de deuda de corto y plazo por el factor definido en tabla de desarrollo
BTRA1-2	Transa Securitizadora	El margen minino para el retiro será el 30% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectuó el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del periodo sea superior a 10.000 UF e inferior a 20.000 UF.
BTRA1-3	Transa Securitizadora	El margen máximo para el retiro será el 65% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectuó el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del periodo sea superior a 1.000 UF e inferior a 5.000 UF.
BTRA1-4	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-5	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-6	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-7	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-8	Bono Subordinado	No tiene

Retiros de excedentes:

Para efectuar retiros de excedentes se debe contar con la aprobación del Representante de los Tenedores de los Títulos de deuda, previo certificado de los Clasificadores de Riesgos vigentes, quienes certifican que el retiro no desmejora la categoría de clasificación vigente de la emisión de los Títulos.

Para los Patrimonios Separados BTRA1 Y BTRA1-3, no se cumple con las cláusulas de retiros de de excedentes de acuerdo a los contratos de emisiones respectivos. En el caso del Patrimonio Separado BTRA1-2 cumple con la clausula de retiro, pero no con las autorizaciones que se requieren.

En el caso de los Patrimonios Separados BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, BTRA1-7 y BTRA1-8, la sociedad no tiene derecho sobre los excedentes que estos puedan generar, debido a que tan solo los administra y percibe una remuneración por este concepto.

c) Detalle obligaciones por títulos de deuda de secutización.

Patrimonio Separado	Bono subordinado	Código nemotécnico	Tasa emisión anual	Condiciones de pago
BTRA1-1	no	BTRA1-A	6,50%	Completamente pagado
		BTRA1-B	6,30%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/07/2021
BTRA1-2	no	BTRA1-2A	6,50%	Completamente pagado
		BTRA1-2B	6,30%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2022
BTRA1-3	no	BTRA1-3A	7,40%	Completamente pagado
		BTRA1-3B	7,40%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2018
BTRA1-4	si	BTRA1-4A	7,00%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/06/2019
		BTRA1-4B	6,50%	Tres pagos semestrales. Primero el 01/06/2019
BTRA1-5	si	BTRA1-5A	6,00%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/12/2023
		BTRA1-5B	6,00%	Pago único el 01/06/2024
BTRA1-6	si	BTRA1-6A	3,50%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/09/2011
		BTRA1-6B	4,50%	Primer pago el 01/09/2011, último pago el 01/09/2017
		BTRA1-6C	5,00%	Pago único el 01/12/2017
BTRA1-7	si	BTRA1-7A	4,15%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/10/2013
		BTRA1-7B	4,50%	Primer pago el 01/01/2014, último pago el 01/10/2020
		BTRA1-7C	5,50%	Pago único el 01/01/2021
BTRA1-8	si	BTRA1-8A	4,15%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/12/2014
		BTRA1-8B	4,50%	Primer pago el 01/03/2015, último pago el 01/12/2021
		BTRA1-8C	5,50%	Pago único el 01/03/2022
		BTRA1-8D	5,00%	Pago único el 01/06/2022

Patrimonio Separado	Serie	Tasa	Cupones Iniciales	Cupones al 30-09-2010	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 30-09-2011
BTRA1-1	A	6,50%	163	-	163.000,00	-
BTRA1-1	B	6,30%	139	139	139.000,00	97.536,40
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	104.668,65
BTRA1-3	A	7,40%	230	-	230.000,00	-
BTRA1-3	B	7,40%	317	244	317.000,00	163.859,54
BTRA1-4	A	7,00%	806	806	403.000,00	187.870,70
BTRA1-4	B	6,50%	710	710	35.500,00	70.969,90
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	306.932,97
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	213.601,27
BTRA1-6	A	3,50%	480	480	240.000,00	-
BTRA1-6	B1	4,50%	245	245	119.805,00	121.280,05
BTRA1-6	B2	4,50%	245	245	195	197,37
BTRA1-6	C	5,00%	245	245	146.837,81	189.706,27
BTRA1-7	A	4,80%	1.620	1.585	162.000,00	49.316,17
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	66.771,85
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	75.823,27
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	74.694,81
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	57.417,44
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	14.505,77
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	72.240,33

d) Gastos Patrimonios Separados

- La sociedad no incurre en gastos por concepto de administración de los patrimonios separados, ya que estos son de cargo de cada patrimonio de acuerdo a lo estipulado en cada contrato de emisión.

Al 30 de septiembre de 2011 y 2010 los patrimonios separados han efectuado gastos por el concepto costos de administración. El valor incurrido por cada patrimonio se muestra en el siguiente detalle:

PATRIMONIOS	30-09-2011	30-09-2010
BTRA1	7.065	7.466
BTRA1-2	7.410	8.098
BTRA1-3	9.932	11.575
BTRA1-4	47.871	49.176
BTRA1-5	51.692	54.107
BTRA1-6	41.096	43.465
BTRA1-7	32.253	35.731
BTRA1-8	30.992	34.002
Totales	228.311	243.620

- Provisiones sobre activos a securitizar: Al 30 de septiembre 2011 y 2010 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

PATRIMONIOS	PROVISION TOTAL		EFECTO EN RESULTADO	
	30-09-2011	30-09-2010	30-09-2011	30-09-2010
BTRA1	28.830	30.905	-1.606	-
BTRA1-2	53.735	44.309	6.735	11.218
BTRA1-3	13.486	9.608	502	-6.898
BTRA1-4	37.327	75.597	-16.372	36.937
BTRA1-5	97.229	101.434	-2.445	32.994
BTRA1-6	-	4.446	-5.441	4.023
BTRA1-7	-	-	-	-
BTRA1-8	-	-	-	-
Totales	230.607	266.299	-18.627	78.274

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 30 de septiembre 2011 y 2010 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

PATRIMONIOS	PROVISION TOTAL		EFECTO EN RESULTADO	
	30-09-2011	30-09-2010	30-09-2011	30-09-2010
BTRA1	15.400	24.156	- 8.248	- 2.119
BTRA1-2	13.907	21.073	- 7.187	- 3.973
BTRA1-3	43.562	63.231	- 5.848	- 5.943
BTRA1-4	43.168	61.193	- 16.372	36.937
BTRA1-5	164.226	162.551	- 21.766	- 17.537
BTRA1-6	103.950	163.187	- 34.709	- 24.826
BTRA1-7	112.738	173.151	- 40.970	7.807
BTRA1-8	100.443	179.556	- 48.767	- 22.683
Totales	597.394	848.098	- 183.867	- 32.337

-Pérdidas por venta de activos a securitizar: La Sociedad no registra pérdidas por venta de activos a securitizar en el período.

-Pérdida en liquidación de garantías: Al 30 de septiembre 2011 y 2010 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

PATRIMONIOS	30-09-2011	30-09-2010
BTRA1	- 1.713	-
BTRA1-2	40.895	3.399
BTRA1-3	6.127	13.229
BTRA1-4	6.187	17.831
BTRA1-5	43.881	53.301
BTRA1-6	44.459	91.273
BTRA1-7	37.821	114.425
BTRA1-8	54.204	57.910
Totales	<u>231.861</u>	<u>351.368</u>

Este cuadro considera la información de todos los patrimonios que la sociedad administra.

En Nota 19, la sociedad presenta pérdidas por liquidación de garantía consolidada con los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3.

En el caso de los Patrimonios Separados BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, BTRA1-7 y BTRA1-8, la sociedad no consolida, debido a que tan solo los administra.

e) Activos a Securitizar

Activo a securitizar	Nº	Emisor	Tasa de compra	Valorización UF
Mtuos Hipotecarios	1	Credicasa	11,49%	239,64
Mtuos Hipotecarios	1	Valoriza S.A.	7,50%	612,55
Mtuos Hipotecarios	4	Mtuocentro S.A.	8,00%	1.089,84
Leasing habitacional	1	Servihabit S.A.	8,00%	457,21
Leasing habitacional	4	Leasing Chile S.A.	8,00%	2.188,85
			Total	<u>4.588,09</u>

Estos activos se presentan en el rubro “otros activos financieros corrientes” de acuerdo a nota 4.

“Contratos de Mutuos Hipotecarios del Patrimonio Común y Contratos de Arriendo con compromiso de compra venta son activos que la Sociedad mantiene en cartera para ser securitizado o vendidos”.

Nota 24. Administración de Riesgo

a) La administración del riesgo de la Empresa Matriz y subsidiarias son supervisadas por el Directorio, el cual es el responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la Empresa.

La Empresa Matriz y subsidiarias han desarrollado una Cultura de Riesgos que estimula el aprendizaje de la organización, la mejora continua y la confianza para que cualquier miembro comunique inmediatamente a sus jefaturas, luego de ocurridos y detectados: incidentes, errores, fallas, problemas, y eventos de riesgos que se materialicen ya sea que causen pérdidas o no.

Riesgo de Crédito: riesgo de pérdida financiera originado en el hecho que un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumpla con sus obligaciones, se origina principalmente de los deudores por ventas e instrumentos de inversión de la Empresa.

Los clientes de las empresas subsidiarias, son los patrimonios separados creados por la misma sociedad por lo que no existe riesgo en el cobro de los servicios prestados por administración.

Riesgo de liquidez: corresponde al riesgo que la Empresa no pueda hacer frente a sus obligaciones financieras en los plazos comprometidos.

La Empresa mantiene una política de liquidez basada en la correcta administración de sus activos y pasivos, esto mediante políticas que logran el cumplimiento oportuno de los compromisos de nuestros clientes como así también el cumplimiento en plazo de nuestras obligaciones, esto considerando el manejo eficiente de los excedentes de caja y de las alternativas de financiamiento permitiendo así flujos constantes en el tiempo.

La Administración de la Empresa realiza gestiones que permite realizar proyecciones de flujos de efectivo anticipándose a las necesidades de liquidez o deuda cuando corresponda.

Riesgo de mercado: corresponde al riesgo de que cambios en los precios de mercado, afecten la utilidad de la Empresa o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

La empresa no tiene exposición al riesgo de mercado ya que no cuenta con activos o pasivos que se valoricen de acuerdo a precios de mercado (tasas de interés, tasas de cambio, precios de acciones u otros).

b) Debido a la crisis financiera que experimentó la economía mundial y nacional a partir del año 2008 el desarrollo del mercado de leasing se contrajo fuertemente producto del aumento de la escasez relativa de las fuentes de financiamiento y el consiguiente aumento del costo de las mismas y por lado, la drástica reducción en la demanda por bonos securitizados debido al aumento en la rentabilidad de otros instrumentos de renta fija con niveles de riesgo similares o inferiores a las emisiones de deuda respaldada con contratos de leasing habitacional, esto trajo como consigo una disminución en la cantidad de contratos que el mercado nacional generaba en comparación con el mismo período del año anterior. La competencia que enfrenta son las otras empresas de leasing existentes en el mercado. Nuestra sociedad financió durante el año solamente seis contratos de arriendo con promesa de compraventa lo que equivale a una participación de mercado del 0,018% y mantendrá su política de generar nuevos contratos en la medida que efectivamente los pueda financiar.

c) Los principales riesgos a los cuales puede enfrentarse la sociedad son a las políticas financieras que dicta el Banco Central y al crecimiento y desarrollo de la economía del país. Los riesgos de cesantía, fallecimiento y daños a las propiedades de los deudores por leasing están cubiertos por sendos contratos de seguros.

Nota 25. Ganancia Básica por Acción.

La utilidad por acción es calculada dividiendo el resultado atribuible a los accionistas de la compañía con el promedio ponderado de las acciones comunes.

	2011	2010
	\$	\$
Ganancias (pérdidas) por Acción		
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación	-	-
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	44.724.000	362.062.000
Promedio ponderado de Número de acciones	145.585	145.585
Ganancia (pérdida) por acción en M\$	307	2.487

Nota 26. Medio Ambiente

Debido al objeto social de Servihabit S.A., la Sociedad no se ve afectada directa o indirectamente por ordenanzas y leyes relativas a procesos de instalaciones industriales y cualquier otro que pudiera afectar a la protección del medio ambiente.

Nota 27. Cauciones

A la fecha la Sociedad no mantiene cauciones al respecto.

Nota 28. Compromisos y Contingencias

A la fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios no existen compromisos ni contingencias.

Nota 29. Sanciones

Servihabit S.A. y Filiales, no han sido objeto de sanciones por parte de organismos fiscalizadores ni otras autoridades administrativas.

Nota 30. Hechos Posteriores

En respuesta a ORD. 3431 de fecha 01/02/2012 de la Superintendencia de Valores y Seguros, se efectuó provisión del 100% de la deuda que Sociedad Inmobiliaria de Leasing habitacional Chile S.A. mantiene con la Sociedad Matriz. Afectando el resultado del período en M\$34.657

No existen otros hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 30 de septiembre de 2011 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.