

Informe de los Auditores Externos referido a los
Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2011.

Razón Social: Raimundo López Auditores Consultores Asociados Ltda.
R.U.T.: 78.194.160-3

Señores Directores y Accionistas de Securitizadora Sudamericana S.A.

Hemos efectuado una auditoria a los estados de situación financiera de **Securitizadora Sudamericana S.A.** al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y a los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros, que incluyen sus correspondientes notas, es reponsabilidad de la administración de **Securitizadora Sudamericana S.A.** Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros con base en la auditoria que efectuamos.

Nuestra Auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de errores significativos. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la administración de la compañía, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra Auditoría constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Securitizadora Sudamericana S.A.** al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los resultados integrales de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.




Nombre de la persona autorizada que firma: Raimundo López
R.U.T. de la persona autorizada que firma: 6.467.023-8

Santiago, 27 de marzo de 2012

Datos Sociedad

Nombre de Entidad que Informa

SECURITIZADORA SUDAMERICANA S.A.

RUT de Entidad que Informa

96.972.780-3

Moneda de Presentación

Miles Pesos (CLP)

Estados Financieros Principales

Presentación de Estados Financieros

Estado
presentado

Estado de Situación Financiera Clasificado

Clasificado

Estado de Situación Financiera por Liquidez

Estado de Resultados Por Función

Función

Estado de Resultados Por Naturaleza

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujo de Efectivo

Estado de Flujo de Efectivo Directo

Directo

Estado de Flujo de Efectivo Indirecto

INDICE

DETALLE	PAGINAS	
	DESDE	HASTA
Estado de Situacion Financiera	4	4
Estado de Resultados por Funcion	5	5
Estado de Resultados Integrales	6	6
Estado de Flujo de Efectivo Directo	7	8
Estado de Cambio en el Patrimonio	9	9
Información Corporativa	10	10
Principales Politicas Contables	10	12
Base de Transicion de las NIFF	12	13
Efectivo y Efectivo Equivalente	13	13
Otros Activos Financieros Corrientes	14	14
Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar	14	14
Saldos y transacciones Partes Relacionadas	14	14
Activo y Pasivo por Impuestos Corrientes	15	15
Propiedades Plantas y Equipos	15	15
Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar	15	15
Otras Provisiones Corrientes	15	15
Capital	16	16
Ingresos de Actividades Ordinarias	16	16
Gastos de Administraciòn	17	17
Ingresos Financieros	17	17
Resultado por unidades reajustables	17	17
Ganancia Básica por Acción	17	17
Información por Segmentos.	18	18
Medio Ambiente	18	18
Contingencias y Compromisos	18	18
Información de Patrimonio Separado	19	19
Hechos Posteriores	19	19
Administarción de Riesgo	19	19

SVS Estado de Situación Financiera Clasificado	NOTA	31-12-2011	31-12-2010	01-01-2010
	Nº			
Estado de Situación Financiera				
Activos				
Activos corrientes				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	4	49.524	74.334	71.480
Otros activos financieros, corrientes	5	176.402	195.228	208.955
Otros activos no financieros, corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6	5.294	4.674	
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	7	54.966	10.530	4.604
Inventarios				
Activos biológicos, corrientes		-		
Activos por impuestos, corrientes	8	222	222	
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		286.408	284.988	285.039
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		286.408	284.988	285.039
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes				
Otros activos no financieros, no corrientes				
Derechos por cobrar, no corrientes				
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes				
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación				
Activos intangibles distintos de la plusvalía				
Plusvalía				
Propiedades, Planta y Equipo	9	1.098		
Activos biológicos, no corrientes				
Propiedad de inversión				
Activos por impuestos diferidos		-	1.770	
Total de activos no corrientes		1.098	1.770	-
Total de activos		287.506	286.758	285.039
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes			-	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	10	2.862	2.090	1.413
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes				460
Otras provisiones, corrientes				
Pasivos por Impuestos, corrientes				
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes				1.085
Otros pasivos no financieros, corrientes				231
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		2.862	2.090	3.189
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		-	-	-
Pasivos corrientes totales		2.862	2.090	3.189
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes				
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				
Total de pasivos no corrientes		-	-	-
Total pasivos		2.862	2.090	3.189
Patrimonio				
Capital emitido	12	257.491	257.491	257.491
Ganancias (pérdidas) acumuladas	12	27.153	27.177	24.359
Primas de emisión				
Acciones propias en cartera				
Otras participaciones en el patrimonio				
Otras reservas				
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	12	284.644	284.668	281.850
Participaciones no controladoras				
Patrimonio total		284.644	284.668	281.850
Total de patrimonio y pasivos		287.506	286.758	285.039

SVS Estado de Resultados Por Función		ACUMULADO	
	NOTA	01-01-2011	01-01-2010
	Nº	31-12-2011	31-12-2010
Estado de resultados			
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	13	17.974	9.090
Costo de ventas		-	-
Ganancia bruta		17.974	9.090
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 función			
Costos de distribución			
Gasto de administración			
Otros gastos, por función	14	- 32.088	- 13.950
Otras ganancias (pérdidas)			
Ingresos financieros	15	9.504	5.481
Costos financieros			
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	16	6.356	428
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados a valor razonable			
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		1.746	1.049
Gasto por impuestos a las ganancias		- 1.770	1.769
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		- 24	2.818
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas			
Ganancia (pérdida)		- 24	2.818
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		- 24	2.818
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras			
Ganancia (pérdida)		- 24	2.818
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		- 0,00012	0,01465
Ganancia (pérdidas por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica		- 0,00012	0,01465
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	01-01-2010
	31-12-2011	31-12-2010
Estado del resultado integral		
Ganancia (pérdida)	- 24	2.818
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	- 24	2.818
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	- 24	2.818
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		
Resultado integral total	- 24	2.818

SVS Estado de Flujo de Efectivo Directo	NOTA	01-01-2011	01-01-2010
	Nº	31-12-2011	31-12-2010
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	13	17.974	14.571
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		- 20.052	- 25.444
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar			
Pagos a y por cuenta de los empleados		- 11.134	
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	15	9.504	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		-	
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		- 3.708	- 10.873
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	9	- 1.228	
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		25.182	13.727
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		23.954	13.727

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			
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros			
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		- 47.596	-
Importes procedentes de subvenciones del gobierno			
Dividendos pagados			
Intereses pagados			
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)			
Otras entradas (salidas) de efectivo		2.540	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		- 45.056	-
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		- 24.810	2.854
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		- 24.810	2.854
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	4	74.334	71.480
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	4	49.524	74.334

Estado de cambios en el patrimonio							
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2011	Capital emitido						
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	257,491						
Incremento (disminución) por correcciones de errores							
Saldo Inicial Reexpresado	257,491	-		-	27,177	284,668	284,668
Cambios en patrimonio							
Resultado Integral							
	Ganancia (pérdida)			-	24	24	24
	Otro resultado integral			-		-	-
	Resultado integral	-		-	24	24	24
Emisión de patrimonio						-	-
Dividendos						-	-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios				-		-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios				-		-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios				-		-	-
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en el mercado						-	-
Incremento (disminución) por cambios en la participación de los socios				-	-	24	-
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	-	24	24	24
Saldo Final Período Actual 31/12/2011	257,491	-	-	-	27,153	284,644	284,644
	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Anterior 01/01/2010	257,491			24,359	281,850		281,850
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables				-	-		-
Incremento (disminución) por correcciones de errores				-	-		-
Saldo Inicial Reexpresado	257,491	-		24,359	281,850	-	281,850
Cambios en patrimonio							
Resultado Integral							
	Ganancia (pérdida)			2,818	2,818		2,818
	Otro resultado integral				-		-
	Resultado integral	-		2,818	2,818	-	2,818
Emisión de patrimonio					-		-
Dividendos					-		-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios				-	-		-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios				-	-		-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios				-	-		-
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en el mercado					-		-
Incremento (disminución) por cambios en la participación de los socios				-	-		-
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	2,818	2,818	-	2,818
Saldo Final Período Anterior 31/12/2010	257,491	-	-	27,177	284,668	-	284,668

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

Securitizadora Sudamericana S.A. es una sociedad anónima cerrada constituida por escritura pública el 17 de julio de 2001, otorgada ante el Notario don Rene Benavente Cash. Por Resolución Exenta N°321, de fecha 04 de octubre de 2001, la Superintendencia de Valores y Seguros autorizó la existencia de Securitizadora Interamericana S.A. y aprobó sus estatutos. La Sociedad se inscribió en el Registro de Valores y Seguros con el N° 799, el 14 de marzo de 2003.

El objeto de la Sociedad es celebrar y ejecutar todos los actos y contratos que, conforme a la legislación y normativa aplicable, puedan realizar en el presente o en el futuro las sociedades securitizadoras.

La Sociedad entró en explotación en enero de 2003.

La sociedad es controlada por Servihabit S.A., quién posee el 99,99% del total de las acciones emitidas y pagadas. Servihabit S.A. es controlada por Insigne S.A., sociedad de inversiones, quién posee el 21,74% del total de las acciones emitidas y pagadas.

Servihabit S.A., 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.

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Principios contables

Los estados financieros intermedios de Securitizadora Interamericana S.A. han sido preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 34) emitida por el International Accounting Standards Board (IASB), la que ha sido adoptada en Chile bajo la denominación de NIC N° 34 “Información Financiera Intermedia”, incorporada en las normas de Información Internacionales de información Financiera (NIFF), y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Anteriormente, los estados financieros de la Sociedad se preparaban de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile (PCGA).

2.2. Declaración de cumplimiento en NIIF

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de información Financiera (NIFF) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos chilenos, siendo el Peso Chileno la moneda funcional de la Sociedad.

2.3. Bases de conversión

Los saldos de los activos y pasivos en unidades de fomento se expresan en pesos equivalentes, al 31 de diciembre de 2011 el valor de la unidad de fomento corresponde a \$ 22.294,03 (31 de diciembre de 2010 \$ 21.455,55 y 01 de enero de 2010 \$ 20.939,49).

2.4. Moneda funcional

Securitizadora Sudamericana S.A. ha concluido que la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad es el peso chileno, tomando éste como moneda funcional. Dicha conclusión se basa en lo siguiente:

- Es la moneda del país (Chile).
- Es la moneda que influye fundamentalmente en las operaciones de la Sociedad.

Debido a lo anterior, podemos decir que el peso chileno refleja las transacciones, hechos y condiciones que son relevantes para la Sociedad.

2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

2.6. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen cuentas corrientes bancarias, e inversiones en cuotas de fondos mutuos, cuyo valor libro es igual a su valor razonable.

2.7. Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en los siguientes: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

(a) 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 se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo, si existe un mercado activo de ellos y se puede determinar su valor razonable en forma confiable.

Las adquisiciones y enajenaciones de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación es decir, la fecha en que 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, en el período en que éstos ocurren. Posteriormente son registrados a su valor justo también con efecto en resultados.

(b) Inversiones a mantener hasta su vencimiento

Las inversiones a mantener hasta su vencimiento, son aquellas que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento, se contabilizan al costo amortizado, correspondiendo éste al valor de mercado, menos rescates efectuados, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva.

(c) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

2.8. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Se reconocen por su valor razonable. Cuando el valor nominal de la cuenta por cobrar no difiere significativamente de su valor razonable, el reconocimiento es a valor nominal.

2.9. 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.

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.

2.10. Propiedades, plantas y equipos

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 a las 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.

2.11. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. Cuando el valor nominal de la cuenta por pagar no difiera significativamente de su valor razonable, el reconocimiento es a valor nominal.

2.12. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Se reconocen por su valor razonable. Cuando el valor nominal de la cuenta por pagar no difiere significativamente de su valor razonable, el reconocimiento es a valor nominal.

2.13. Otras provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Sociedad asumirá ciertas responsabilidades.

2.14. Reconocimiento de ingreso

Los ingresos se imputan en función del criterio del devengo. Y corresponden a los ingresos obtenidos por las funciones que realiza como administrador de los activos que conforman los patrimonios separados.

NOTA 3 BASE DE LA TRANSICIÓN DE LAS NIIF

3.1. Aplicación de la NIIF 1

La fecha de transición es el 1 de enero de 2009, para lo cual ha preparado su estado de situación financiero de apertura bajo NIIF a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF por la Sociedad es el 01 de enero de 2010, de acuerdo a lo dispuesto por la SVS y a lo acordado por su propio directorio.

De acuerdo a la NIIF 1, para elaborar los estados financieros, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las excepciones optativas a la aplicación de la NIIF.

3.2. Adopción de modelos de estados financieros

La sociedad ha decidido adoptar para efectos de presentación los siguientes modelos de estados financieros:

- Estado de situación financiera clasificado
- Estado de resultado por función
- Estado de resultados integral
- Estado de flujo efectivo indirecto
- Estado de cambios en el patrimonio neto

3.3. Conciliación entre NIIF y Principios contables chilenos

(a) Conciliación activo y pasivos de PCGA a NIIF

No se identificaron ajustes significativos entre PCGA y NIIF

b) Conciliación del Patrimonio Neto de PCGA a NIIF

	31-12-2011	31-12-2010	01-01-2010
	M\$	M\$	M\$
Total Patrimonio neto según PCGA	284.644	284.668	281.850
Total Patrimonio neto según NIIF	284.644	284.668	281.850

c) Conciliación del Resultado Neto de PCGA a NIIF

	31-12-2011	31-12-2010
	M\$	M\$
Resultado Bajo PCGA en Chile	-24	2.818
Resultado Aplicación NIFF	-	-
Resultado de acuerdo a NIFF	-24	2.818

NOTA 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2011, al 31 de diciembre de 2010 y al 01 de enero de 2010 es la siguiente:

	31-12-2011	31-12-2010	01-01-2010
Efectivo y efectivo equivalente	M\$	M\$	M\$
Saldo banco	44.498	26	3.455
Fondos Mutuos	5.026	-	-
Depósitos a Plazo	-	74.308	68.025
TOTAL	49.524	74.334	71.480

El detalle por cada concepto de efectivo y equivalente de efectivo es el siguiente:

Disponible

El disponible esta compuesto por dineros mantenidos en cuenta corriente bancaria e inversiones en cuotas de Fondos Mutuos y su valor libro es igual a su valor razonable.

NOTA 5 OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

El detalle de los instrumentos financieros es el siguiente, al cierre de cada ejercicio:

Tipo	Entidad	Moneda	31-12-2011	31-12-2010	01-01-2010
			M\$	M\$	M\$
Bono de Reconocimiento	INP	Peso	-	-	8.875
Bono de Reconocimiento	INP	Peso	-	-	17.807
Bono de Reconocimiento	INP	Peso	-	-	15.053
Bono de Reconocimiento	INP	Peso	-	-	17.983
Bono de Reconocimiento	INP	Peso	-	-	149.237
Cuota fondo de Inversiones	AISA 002	UF	176.402	195.228	-
Totales			176.402	195.228	208.955

NOTA 6 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

RUBRO	31-12-2011	31-12-2010
	M\$	M\$
Documentos por depositar	3.536	4.101
Otros Deudores	1.758	573
Totales	5.294	4.674

NOTA 7 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Se consideran empresas relacionadas las empresas definidas según lo contemplado en la NIC 24 y en la normativa de la Superintendencia de valores y Seguros.

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	VENCIMIENTOS	AMORTIZACIONES	INTERES	31-12-2011	31-12-2010	01-01-2010
							M\$	M\$	M\$
99.597.290-5	Mainco S.A.	ACC. COMUN	Préstamo	Mar-12	Mensual	0%	1.500	-	-
76.131.371-1	Cofrusec S.A.	ACC. COMUN	Préstamo	Mar-12	Mensual	1,50%	40.834		
79.621.860-6	Productos Tres B	ACC. COMUN	Préstamo	Mar-12	Mensual	1,67%	12.632		
96.972.780-3	Patrimonio Separado N° 2	ADM. COMUN	Honorarios Administración y otros	Mensual	Mensual	0%	-	10.530	4.604
TOTALES							54.966	10.530	4.604

A la fecha de los presentes estados financieros no existen provisiones de deudas de dudoso cobro ni hay garantías otorgadas asociadas a los saldos entres las partes relacionadas.

NOTA 8 ACTIVO Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 la Sociedad presenta los siguientes saldos en cuentas por cobrar por impuestos:

Descripción	31-12-2011	31-12-2010
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	222	222
Totales	222	222

NOTA 9 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre de 2011 la sociedad presenta en este rubro los siguientes conceptos:

Descripción	31-12-2011	31-12-2010	01-01-2010
	M\$	M\$	M\$
Máquinas y equipos computacionales	1.228	-	-
Depreciación acumulada maquina y equipos computacionales	130	-	-
Totales	1.098	-	-

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 01 de enero de 2010, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31-12-2011	31-12-2010	01-01-2010
	M\$	M\$	M\$
Retenciones por pagar	1.101	-	-
Depositos de Terceros	688		
Proveedores por pagar	1.073	2.090	1.413
Totales	2.862	2.090	1.413

NOTA 11 OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO

Información a revelar sobre las provisiones:

Las provisiones son reconocidas cuando se tiene una obligación como consecuencia de hechos pasados, es probable que exista un pago para liquidar esa obligación y se puede estimar en forma fiable el importe de la misma.

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 01 de enero de 2010, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31-12-2011	31-12-2010	01-01-2010
	M\$	M\$	M\$
Provisión proveedores	-	-	24
Provisión auditores	-	-	1.061
Totales	-	-	1.085

NOTA 12 CAPITAL EMITIDO

A la fecha de los presentes estados financieros, el capital suscrito y pagado de la Sociedad es de M\$257.491, capital suscrito de la Sociedad corresponde a 192.307.560 acciones, nominales, sin valor nominal, las que se encuentran suscritas y pagadas en su totalidad.

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

Los dueños de la Securitizadora tienen como objetivo principal salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha, 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 acciones.

Al 31 de diciembre de 2011, la propiedad del capital de la Sociedad se compone como sigue:

Accionista	RUT	Serie	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	Nº de acciones con derecho a voto	Porcentaje de participación
Servihabit S.A.	96.783.540-4	única	192.307.368	192.307.368	192.307.368	99,9999
José Pedro Silva Prado	6.649.046-7	única	192	192	192	0,010%
			192.307.560	192.307.560	192.307.560	100,000%

Movimiento Patrimonial

	Capital emitido	Otras reservas	Resultado acumulado	Patrimonio total
saldo Inicial 01-01-2011	257.491		27.177	284.668
Resultado del período			-24	-24
Saldo final 31-12-2011	257.491	0	27.153	284.644

	Capital emitido	Otras reservas	Resultado acumulado	Patrimonio total
saldo Inicial 01-01-2010	257.491		24.359	281.850
Resultado del período			2.818	2.818
Saldo final 31-12-2010	257.491	0	27.177	284.668

NOTA 13 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31-12-2011	31-12-2010
	M\$	M\$
Administración Patrimonios Separados	17.974	9.090
Totales	17.974	9.090

NOTA 14 GASTO DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31-12-2011	31-12-2010
	M\$	M\$
Honorarios	15.089	8.133
Remuneraciones	11.134	-
Servicios de procesamiento de datos	437	2.041
Otros Gastos	5.428	3.776
Totales	32.088	13.950

NOTA 15 INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31-12-2011	31-12-2010
	M\$	M\$
Intereses ganados inversiones	9.504	5.481

NOTA 16 RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31-12-2011	31-12-2010
	M\$	M\$
Reajuste por inversiones	6.356	428

NOTA 17 GANANCIA BASICA POR ACCION

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	\$	\$
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	-24.000	2.818.000
Promedio ponderado de Número de acciones	192.307.560	192.307.560
Ganancia (pérdida) por acción en M\$	0,000	0,015

NOTA 18 INFORMACION POR SEGMENTOS

La sociedad revela información por segmentos de acuerdo en NIIF 8 “Segmentos operativos”, que establece las normas para informar respecto de los segmentos operativos y revelaciones para los productos, servicios y áreas geográficas.

Los segmentos de negocios de la sociedad están compuestos por:

- a) Estructuración de bonos securitizados
 - Estimación de flujos de caja que serán generados por los activos del patrimonio separado.
 - Diseño definitivo legal y financiero de la emisión de títulos de deuda.
 - Elaboración del contrato de compraventa de activos entre la compañía originadora y la Securitizadora .
 - Elaboración del contrato de emisión.
- b) Emisión y colocación de bonos securitizados
 - Elaboración del prospecto de emisión y de la documentación adicional requerida por la Superintendencia de Valores y Seguros.
 - Justificación y negociación de criterios de estructuración ante los inversionistas institucionales y clasificadores de riesgo de la estructura de la emisión y los modelos financieros.
 - Emisión y colocación de los títulos de deuda de securitización.
- c) Administración y coordinación de patrimonios separados
 - Coordinar las funciones de los distintos administradores de la cartera de créditos que integran el activo del patrimonio separado, debiendo conciliar la información suministrada con sus propios registros, de manera de verificar la corrección del proceso de percepción de los flujos de pagos de las carteras administradas.
 - Inversión y administración de los excedentes y recursos existentes en patrimonio.

Para cada uno de estos segmentos de negocio, existe información financiera que es regularmente utilizada por la administración para la toma de decisiones, la asignación de recursos y la evaluación de desempeño.

NOTA 19 MEDIO AMBIENTE

Por la naturaleza de las operaciones de la Sociedad, no se han efectuado desembolsos relacionados con esta materia.

NOTA 20 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

A la fecha de los presentes estados financieros no existen contingencias ni compromisos vigentes.

NOTA 21 INGRESOS PATRIMONIOS SEPARADOS

Patrimonio	Activo Securitizado	Administrador	Administrador Maestro	Coordinador General	Ingresos por Administración de activos
Patrimonio N°2	Mutuos Hipotecarios Leasing habitacional y Leasing Inmobiliario	BBVA y BBVA Leasing Inmobiliario S.A.	ACFIN	Securitizadora Interamericana S.A.	17.974

Patrimonio	Nº Inscripción	Fecha Inscripción	Retiros de excedentes	excedentes del Período	excedentes acumulados	destinatario del excedente	Bono Subordinado
Patrimonio N°2	383	29-09-2004	0	- 272.800	- 878.668	Bono Subordinado	Si

En el caso de la serie B subordinada la amortización se pagará en una sola cuota el 10 de noviembre de 2026.

Subordinación de la serie B subordinada: La serie B subordinada recibirá después de pagados los títulos de deuda de la serie senior los fondos que tenga disponibles para el pago, Artículo 3.11 de la Escritura Especial.

El emisor deberá rescatar total y anticipadamente los títulos de deuda de la serie B Subordinada después que se hubiesen pagado completamente los títulos de deuda de la serie senior. En tal caso, el precio del rescate anticipado que se pagará al Tenedor de los Títulos de deuda de la serie B subordinada será igual al excedente generado por el patrimonio separado a la fecha de pago de rescate.

NOTA 22 HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de sdiciembre de 2011 la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar significativamente la interpretación de los mismos.

NOTA 23 ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

La administración del riesgo de la empresa es supervisada por el Directorio, el cual es el responsable por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la empresa. La empresa forma parte del grupo Interamericana cuya administración cuenta con el conocimiento del negocio y la experiencia de sus equipos de trabajo para adoptar las políticas de control y de riesgo necesarias para el buen funcionamiento de la empresa.

Riesgo de Liquidez: 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 flujo de efectivo anticipándose a las necesidades de liquidez o deuda cuando corresponda.

Riesgo de Mercado: 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 etc).

Riesgo de Crédito: Los clientes de la empresa son los mismos Patrimonios separados creados por misma Sociedad, por lo que no existe un riesgo en el cobro de los servicios prestados por la administración de estos.