

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

IAS 1	Presentación de Estados Financieros	Estado presentado
	<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>	

SVS Estado de Situación Financiera Clasificado

31-03-2011

31-12-2010

01-01-2010
(1)

Estado de Situación Financiera

Activos

Activos corrientes

Efectivo y Equivalentes al Efectivo	316.398	1.088.762	965.767
Otros activos financieros, corrientes	3.957.580	3.570.808	3.328.859
Otros activos no financieros, corrientes	344.513	372.020	435.050
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	1.003.656	882.698	641.291
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	192.399	146.915	187.140
Inventarios	-	-	-
Activos biológicos, corrientes	-	-	-
Activos por impuestos, corrientes	2.213	1.992	-
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su	5.816.759	6.063.195	5.558.107
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como	-	-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como	-	-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como	-	-	-
Activos corrientes totales	5.816.759	6.063.195	5.558.107

Activos no corrientes

Otros activos financieros, no corrientes	4.809.389	5.052.832	6.049.041
Otros activos no financieros, no corrientes	186.915	193.838	221.529
Derechos por cobrar, no corrientes	-	-	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	-	-	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	28.465	23.339	24.832
Activos biológicos, no corrientes	-	-	-
Propiedad de inversión	-	-	-
Activos por impuestos diferidos	74.576	75.199	71.239
Total de activos no corrientes	5.100.141	5.346.225	6.403.020

Total de activos

Patrimonio y pasivos

Pasivos

Pasivos corrientes

Otros pasivos financieros, corrientes	1.317.031	1.603.353	901.187
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	618.689	544.341	337.218
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	36.502	34.989	105.015
Otras provisiones, corrientes	8.393	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	1.980.615	2.199.089	1.347.733
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como	-	-	-
Pasivos corrientes totales	1.980.615	2.199.089	1.347.733

Pasivos no corrientes

Otros pasivos financieros, no corrientes	7.339.474	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	8.142.519	8.511.094	10.085.736

Total pasivos

Patrimonio

Capital emitido	245.400	245.400	245.400
Ganancias (pérdidas) acumuladas	104.076	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	349.476	254.640	44.113
Participaciones no controladoras	444.290	444.597	483.545
Patrimonio total	793.766	699.237	527.658

Total de patrimonio y pasivos

10.916.900	11.409.420	11.961.127
------------	------------	------------

SVS Estado de Resultados Por Naturaleza

ACUMULADO

01-01-2011 01-01-2010
31-03-2011 31-03-2010

Estado de resultados

Ganancia (pérdida)

Ingresos de actividades ordinarias

368.843 492.531

Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo

- -

Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo

- -

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

- 18.092 - 26.239

Gasto por depreciación y amortización

- 711 - 1.173

Reversión de pérdidas por deterioro de valor (Pérdidas por deterioro de valor)

- -

Otros gastos, por naturaleza

- 256.042 - 265.168

Otras ganancias (pérdidas)

- -

Ingresos financieros

5.630 -

Costos financieros

- 1.762 - 2.521

Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se

- -

Diferencias de cambio

- -

Resultados por unidades de reajuste

- 2.713 - 3.288

Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el

- -

Ganancia (pérdida), antes de impuestos

95.153 194.142

Gasto por impuestos a las ganancias

- 624 3.209

Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas

94.529 197.351

Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas

307 4.464

Ganancia (pérdida)

94.836 201.815

Ganancia (pérdida), atribuible a

Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora

94.836 201.815

Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras

- -

Ganancia (pérdida)

94.836 201.815

Ganancias por acción

Ganancia por acción básica

Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas

651 1.386

Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas

- -

Ganancia (pérdida) por acción básica

651 1.386

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

31-03-2011 31-03-2010

Estado del resultado integral

Ganancia (pérdida)

94.836

201.815

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

-

-

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

-

-

Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación

-

-

Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios

-

-

Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el

-

-

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

-

-

Impuesto a las ganancias relacionado con activos financieros disponibles para la venta de otro resultado

-

-

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

-

-

Suma de impuestos a las ganancias relacionados con componentes de otro resultado integral

-

-

Otro resultado integral

-

-

Resultado integral total

94.836

201.815

Resultado integral atribuible a

Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora

94.836

201.815

Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras

-

-

Resultado integral total

94.836

201.815

SVS Estado de Flujo de Efectivo Directo

01-01-2011

01-01-2010

31-03-2011

31-03-2010

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

642.307

606.464

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

12.189

-

Clases de pagos

Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios

917.032

1.079.155

Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar

-

-

Pagos a y por cuenta de los empleados

18.092

26.239

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

9.436

-

Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)

-

-

Otras entradas (salidas) de efectivo

-

-

Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación

271.192

498.930

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

54.195

1.912

Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo

-

-

Compras de propiedades, planta y equipo

390

509

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

442.178

307.415

Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión

496.763

309.836

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

4.409

9.321

Pagos de pasivos por arrendamientos financieros

-

-

Pagos de préstamos a entidades relacionadas

-

-

Importes procedentes de subvenciones del gobierno

-

-

Dividendos pagados

-

-

Intereses pagados

-

-

Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)

-

-

Otras entradas (salidas) de efectivo

-

-

Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación

4.409

9.321

Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa

772.364

818.087

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

772.364

818.087

Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo

1.088.762

965.767

Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo

316.398

147.680

	Capital emitido	Primas de emisión	Acciones propias en cartera	Otras participaciones en el patrimonio	Superavit de Revaluación	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Reservas de ganancias y pérdidas por planes de beneficios definidos	Reservas de ganancias o pérdidas por remediación de activos financieros disponibles para la venta	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuido a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2011	245,400	-	-	-	-	-	-	-	-	9,240	256,640	-	256,640
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reajustado	245,400	-	-	-	-	-	-	-	-	9,240	256,640	-	256,640
Resultados Interim	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos (pérdida)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94,836	94,836	-	94,836
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94,836	94,836	-	94,836
Emission de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Disposiciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los socios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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 socios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94,836	94,836	-	94,836
Saldo Final Período Actual 31/03/2011	245,400	-	-	-	-	-	-	-	-	104,076	349,476	444,290	444,290

	Capital emitido	Primas de emisión	Acciones propias en cartera	Otras participaciones en el patrimonio	Superavit de Revaluación	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Reservas de ganancias y pérdidas por planes de beneficios definidos	Reservas de ganancias o pérdidas en la remediación de activos disponibles para la venta	Otras reservas varias	Garantías (previsiónes de acumuladas)	Patrimonio atribuido a los propietarios de las participaciones	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Anterior 01/01/2010	245.400	-	-	-	-	-	-	-	-	201.287	44.113	-	445.797
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Período Anterior 01/01/2010	245.400	-	-	-	-	-	-	-	-	201.287	44.113	-	445.797
Cambio en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-	-	210.527	210.527	-	210.527
Resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	210.527	210.527	-	210.527
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 socios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	210.527	210.527	-	445.797
Saldo Final Período Anterior 31/03/2010	245.400	-	-	-	-	-	-	-	-	9.240	254.640	444.597	695.217

INDICE NOTAS EXPLICATIVAS

Nº DE NOTA	NOTA	DESDE	HASTA
NOTA 1	Información Corporativa	1	1
NOTA 2	Principales Criterios Contables Aplicados	2	8
NOTA 3	Efectivo y Efectivo Equivalente	8	8
NOTA 4	Otros Activos Financieros Corrientes	9	10
NOTA 5	Otros Activos No Financieros Corrientes	10	10
NOTA 6	Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar	11	11
NOTA 7	SalDOS y transacciones Partes Relacionadas	11	12
NOTA 8	Otros Activos Financieros No Corrientes	13	13
NOTA 9	Propiedades Plantas y Equipos	13	13
NOTA 10	Impuesto a la renta y diferidos	13	13
NOTA 11	Pasivos Financieros, Corrientes	14	14
NOTA 12	Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar	14	14
NOTA 13	Otras Provisiones Corrientes	15	15
NOTA 14	Otros Pasivos Financieros No Corrientes	15	15
NOTA 15	Patrimonio neto	16	16
NOTA 16	Ingresos Ordinarios	16	17
NOTA 17	Retiros de Excedentes de los Patrimonios Separados	17	17
NOTA 18	Gastos por Beneficio a los Empleados	17	17
NOTA 19	Otros Gastos por Naturaleza	18	18
NOTA 20	Resultado por Unidades de Reajuste	19	19
NOTA 21	Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF	19	19
NOTA 22	Conciliación del Resultado Neto desde PCGA a NIIF	19	19
NOTA 23	Información de Patrimonios Separados	20	23
NOTA 24	Administración de gestión de Riesgo	24	25
NOTA 25	Medio Ambiente	25	25
NOTA 26	Cauciones	25	25
NOTA 27	Compromisos y Contingencias	25	25
NOTA 28	Sanciones	25	25
NOTA 29	Hechos Posteriores	25	25

SERVIHABIT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2011

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.

Seuritizadora 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.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad en sesión de fecha 10 de mayo 2011.

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados

a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros presentados por Servihabit S.A., al 31 de marzo 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 31 de diciembre de 2010 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 1º de enero y 31 de diciembre 2010, y al 31 de marzo de 2011 de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses, terminados al 31 de marzo de 2011 y al 31 de marzo 2010.

Los Estados de Resultados integrales, comparan los períodos 01 de enero 2011 al 31 de marzo 2011, enero 2010 al 31 de marzo 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 Normas de Información Financiera de Chile.

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.

SERVIHABIT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2011

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:

	31.03.2011	31.12.2010	01.01.2010
Unidad de fomento	21.578,26	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 marzo de 2010.

Los Estados Financieros Intermedios de **Servihabit S.A.** correspondientes al 31 de marzo de 2010, fueron los primeros Estados Financieros Intermedios preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera y presentados en forma comparativa con igual período del ejercicio anterior. Consecuentemente, los Estados Financieros Intermedios correspondientes al 31 de marzo han sido preparados de acuerdo a lo anteriormente señalado.

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.

SERVIHABIT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2011

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; entendiendo 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.

SERVIHABIT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2011

- 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 a Valor, 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.

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 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.

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.

SERVIHABIT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2011

2. Activos financieros

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	31/03/2011	31/12/2010	01/01/2010
Saldo caja	20.322	6.462	3.667
Depósito a plazo	197.459	166.939	15.225
Saldo banco	98.617	915.361	946.875
TOTAL	316.398	1.088.762	965.767

SERVIHABIT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2011

Nota 4. Otros Activos Financieros Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente

INSTRUMENTO	31/03/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P.Comun	5.492	5.591	12.244
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados	1.868.776	1.886.573	1.953.052
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios	- 107.396	-102.049	-77.273
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa	108.420	163.412	146.744
Boleta de Garantía Banco de Chile		-	52.379
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	866.959	872.340	848.352
Provisión Cartera Securitizada	- 88.419	-94.151	-116.761
Fondos Mutuos Celfin	703.770	419.662	510.122
Fondos Mutuos Euroamerica	315.598	224.202	-
Fondos Mutuos Larraín Vial	90.311	-	-
Cuotas Fondo de Inversiones	194.069	195.228	-
Total Activos Financieros	3.957.580	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, esta 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 por que son vencimientos hasta el 31/03/2012.

SERVIHABIT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2011

- 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	31/03/2011	31/12/2010	01/01/2010
BTRA1-1	150.802	174.043	174.043
BTRA1-2	91.307	91.307	102.279
BTRA1-3	102.404	106.670	158.728
Totales	344.513	372.020	435.050

SERVIHABIT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2011

Nota 6. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	31-03-2011 M\$	31-12-2010 M\$	01-01-2010 M\$
Deudores Morosos	471.697	439.033	390.908
Cta. Cte. Del Personal	5.623	5.734	4.608
Anticipo Honorarios	6.400	-	1.894
Administración Seguros por cobrar	38.468	16.814	26.827
Fondos por rendir	6.071	6.573	5.152
Seguros por cobrar	32.527	32.400	21.170
Pie Financiamiento propiedades	62.415	-	-
Por Cobrar Patrimonios separados	22.038	20.535	14.721
Por Cobrar Venta de Propiedades	256.420	218.739	104.835
Otros Deudores	101.997	142.870	71.176
TOTALES	1.003.656	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 no existen provisiones de deudas de dudoso cobro ni hay garantías otorgadas asociadas a los saldos entre entes relacionados.

SERVIHABIT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2011

a) Detalle de Partes relacionadas Por Cobrar

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

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	31-03-2011	31-12-2010	01-01-2010
				M\$	M\$	M\$
96.765.170-2	BTRA1-4	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS	4.224	8.087	-
96.765.170-2	BTRA1-5	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	8.299	837	17.051
96.765.170-2	BTRA1-6	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	11.000	3.508	-
96.765.170-2	BTRA1-7	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	17.610	17.140	18.895
96.765.170-2	BTRA1-8	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	33.043	31.453	116.449
95.842.000-5	INSIGNE S.A.	ACCIONISTA COMUN	PRESTAMO	52.199	52.198	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.	ACCIONISTA COMUN	PRESTAMO	27.982	-	29.271
76.464.570-7	AISA S.A.	ACCIONISTA COMUN	PRESTAMO	500		
98.563.250-6	INMOB. DEL SUR S.A.	ACCIONISTA COMUN	PRESTAMO	4.000		
96.598.280-9	MUTUOCENTRO S.A.	ACCIONISTA COMUN	PRESTAMO	33.542	23.162	1.474
TOTALES				192.399	146.915	187.140

b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar

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

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	31-01-2011	31-12-2010	01-01-2010
				M\$	M\$	M\$
96.765.170-2	BTRA1-4	ADM. COMUN	Recaudación remesas	5.082	3.569	13.785
96.765.170-2	BTRA1-5	ADM. COMUN	Recaudación remesas	3.617	3.617	23.617
96.765.170-2	BTRA1-6	ADM. COMUN	Recaudación remesas	11.845	11.845	32.612
96.765.170-2	BTRA1-8	ADM. COMUN	Recaudación remesas	3.168	3.168	3.430
96.786.780-2	LEASING CHILE S.A.	ACCIONISTA	Préstamo otorgado	12.790	12.790	31.571
TOTALES				36.502	34.989	105.015

SERVIHABIT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2011

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 01/04/2012 en adelante.

Patrimonio Separado	31/03/2011	31/12/2010	01/01/2010
BTRA1-1	1.209.049	1.266.927	1.493.849
BTRA1-2	1.138.171	1.213.508	1.521.724
BTRA1-3	2.462.169	2.572.397	3.033.468
Totales	4.809.389	5.052.832	6.049.041

Nota 9. Propiedades Plantas y Equipos

La composición de este rubro, es el siguiente:

DETALLE	BASES DE PREPARACION	METODO DE DEPRECIACION	VIDA UTIL	31/03/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
Bien Raíz	Método del costo	Lineal	240 meses	37.501	37.501	37.501
Otros Activos Fijos	Método del costo	Lineal	36 meses	9.814	3.977	2.856
Depreciación Acumulada				-18.850	-18.139	-15.525
Total				28.465	23.339	24.832

Nota 10. Activos por Impuestos Diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

CONCEPTO	M\$	M\$
Impuesto por ajuste IFRS	419.055	71.239
Impuesto por Provisión Morosidad	12.292	2.090
Impuesto por Provisión Vacaciones	8.393	1.247
Totales	439.740	74.576

SERVIHABIT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2011

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		
				31/03/2011	31/12/2010	01/01/2010
PATRIMONIOS	SERIE	CUPONES	TASA	M\$	M\$	M\$
BTRA1	B	139	6,30%	361.007	553.882	223.531
BTRA1-2	A	168	6,50%		-	211.231
BTRA1-2	B	136	6,30%	328.292	359.229	-
BTRA1-3	B	244	7,40%	590.232	648.886	392.163
Total deudas por títulos securitizados				1.279.531	1.561.997	826.925

Préstamo Monex Chile Trade Finances S.A.		12,00%	32.697	37.105	70.019
Préstamo Corfo		8,40%	4.803	4.251	4.243
Total pasivos financieros corrientes			1.317.031	1.603.353	901.187

Nota 12. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	31-03-2011	31-12-2010	01-01-2010
	M\$	M\$	M\$
Facturas por pagar	973	5.852	4.119
Cheques depositados por terceros	1.812	-	-
Retenciones por pagar	2.632	2.606	2.485
Recaudaciones por liquidar	107.917	43.014	98.210
Cheques por pagar	0	21.071	20.746
Otras cuentas por pagar	25.580	20.744	67.653
Remuneraciones por pagar Administración y custodia de activos	2.201	4.438	4.462
Remuneraciones por pagar Auditores Externos	1.073	2.210	2.095
Remuneraciones Clasificadores de Riesgo		-	6.936
Remuneraciones Representante tenedores títulos de deuda	4.506	8.867	9.656
Por pagar a Patrimonios separados	20.610	19.325	1.600
Instrucciones Notariales	221.986	205.537	119.256
Remesas de Terceros	35.081	14.678	-
Préstamo Adeudado a un Tercero	194.318	195.999	-
TOTALES	618.689	544.341	337.218

SERVIHABIT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2011

Nota 13. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	31-12-2010 M\$	31-12-2010 M\$	31-12-2009 M\$
Importe Inicial	16.406	4.314	4.691
Provisión del Período	-8.013	12.092	-
Importes Utilizados	-	-	-378
Importes Final	8.393	16.406	4.313

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		
				31/03/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
PATRIMONIOS	SERIE	CUPONES	TASA			
BTRA1	B	139	6,30%	1.939.168	1.927.920	2.496.757
BTRA1-2	B	136	6,30%	2.110.732	2.245.723	2.597.724
BTRA1-3	B	244	7,40%	3.270.759	3.515.697	4.165.891
Total deudas por títulos securitizados				7.320.659	7.689.340	9.260.372
Préstamo Corfo			8,40%	18.815	18.709	22.319
Total otros pasivos financieros no corrientes				7.339.474	7.708.049	9.282.691

SERVIHABIT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2011

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

El 100% del capital corresponde a acciones ordinarias sin serie

La composición accionaria es la siguiente:

ACCIONISTAS	Nº DE ACCIONES	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
Insigne S.A	31.649	21,76%
Inmobiliaria de Inversiones Wesfalia	18.989	13,04%
Inversiones Prime Time S.A.	18.989	13,04%
Carlos José Marín Varas	15.825	10,87%
Orlando Poblete Iturrate	12.660	8,70%
Soc. de Inversiones Rengifo S.A.	11.868	8,15%
Marta Ried Undurraga	9.495	6,52%
Unión de America S.A.	9.495	6,52%
Guillermo Marín Varas	9.495	6,52%
Fernando Gardeweg L	5.538	3,80%
Fernando Gardeweg R	791	0,54%
Douglas Crawford Dimel	791	0,54%
TOTAL	145.585	100,00%

Nota 16. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 31 de marzo 2011 y 2010 son los siguientes:

	31-03-2011 M\$	31-03-2010 M\$
Interés por activo a securitizar (a)	1.764	2.377
Administración patrimonios separados (b)	36.194	40.597
Administración seguros (c)	43.335	38.278
Interés por activos securitizados (d)	114.919	134.907
Interés por cartera paralela (e)	45.426	41.702
Utilidad inmobiliaria (f)	24.334	58.940
Utilidad Endosos de contratos (g)	84.925	173.882
Interes y gastos de cobranza	3.056	366
Otros ingresos	14.890	1.482
Total ingresos	368.843	492.531

SERVIHABIT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2011

- (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 el 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, producto que aun no tiene derecho a retirar. Esto para el caso de 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 tiene derecho a los excedentes que estos puedan generar, debido a que tan solo administra.

Nota 18. Gastos por Beneficio a los Empleados

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	31-03-2011	31-03-2010
	M\$	M\$
Remuneraciones	21.423	22.198
Feriado Legal	- 3.331	4.041
Indemnizaciones	-	-
Totales	18.092	26.239

SERVIHABIT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2011

Nota 19. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	31-03-2011	31-03-2010
	M\$	M\$
Honorarios	27.298	21.136
Soporte Computacional	14.792	7.366
Insumos Oficina	687	3.335
Informes Comerciales		3.014
Provisión Morosidad	2.219	20.008
Remuneración por admin. y custodia de los activos	8.201	8.509
Remuneración clasificadores de riesgo	4.845	4.712
Rem. por representantes tenedores de títulos de deuda	4.924	4.804
Interés por títulos de deuda	146.752	161.190
Gastos Judiciales	7.925	7.112
Pérdidas por prepagos	79	- 966
Comisión administración valores negociables	15	22
Pérdida liquidación de garantías	- 1.321	2.937
Honorarios por comisiones	4.501	3.304
Gastos por firma de contratos	2.841	2.946
Gastos por mantención de propiedades	3.382	1.624
Arriendos	4.484	-
Otros Gastos	24.418	14.115
Totales	256.042	265.168

SERVIHABIT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2011

Nota 20. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	31-03-2011	31-03-2010
	M\$	M\$
Reajuste Activos securitizados	34.258	16.706
Reajuste Inversiones	8.918	5.149
Reajuste Obligaciones títulos de deuda	-12.640	-8.428
Reajuste obligaciones por prepagos	-36.319	-18.616
Otros reajustes	3.070	1.901
Totales	-2.713	-3.288

Nota 21. Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF

	31-03-2011	31-12-2010
Total Patrimonio neto según PCGA	793.766	699.237
Total Patrimonio neto según NIIF	793.766	699.237

Nota 22. Conciliación del Resultado Neto desde PCGA a NIIF

	31-03-2011	31-12-2010
Resultado Bajo PCGA en Chile	94.386	201.815
Resultado Aplicación NIFF	0	0
Resultado de acuerdo a NIFF	94.386	201.815

SERVIHABIT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2011

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	Mutuos Hipotecarios	Acfin, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-2	30-05-1997	199	Mutuos Hipotecarios	Acfin, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-3	10-03-1998	202	Mutuos Hipotecarios	Acfin, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-4	24-10-2000	236	Leasing habitacional	Acfin y Concreces Leasing	Acfin	Transa Securitizadora
BTRA1-5	27-12-2001	283	Leasing habitacional	Acfin	Acfin	Transa Securitizadora
BTRA1-6	02-11-2004	392	Mutuos Hipotecarios	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			y Leasing habitacional	Acfin		
BTRA1-7	30-12-2005	449	Mutuos Hipotecarios	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			y Leasing habitacional	Acfin		
BTRA1-8	06-06-2007	501	Mutuos Hipotecarios	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			y Leasing habitacional	Acfin		

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	498	487.379
BTRA1-2	30-05-1997	199	0	-3.493	172.466
BTRA1-3	10-03-1998	202	0	-23.603	366.728
BTRA1-4	24-10-2000	236	0	-21.155	-650.359
BTRA1-5	27-12-2001	283	0	-108.269	-3.409.422
BTRA1-6	02-11-2004	392	0	-12.666	-640.865
BTRA1-7	30-12-2005	449	0	-49.903	-503.605
BTRA1-8	06-06-2007	501	0	-20.210	-540.836

SERVIHABIT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2011

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 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 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.
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

SERVIHABIT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2011

c) Detalle obligaciones por títulos de deuda de secutizacion.

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

SERVIHABIT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2011

					Montos nominales	
Patrimonio			Cupones	Cupones	UF Saldo	UF Saldo
Separado	Serie	Tasa	Iniciales	al 30-09-2010	Inicial	al 31-03-2011
BTRA1-1	A	6,50%	163	-	163.000,00	-
BTRA1-1	B	6,30%	139	139	139.000,00	104.985,28
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	111.323,48
BTRA1-3	A	7,40%	230	-	230.000,00	-
BTRA1-3	B	7,40%	317	244	317.000,00	175.781,16
BTRA1-4	A	7,00%	806	806	403.000,00	198.800,38
BTRA1-4	B	6,50%	710	710	35.500,00	70.220,44
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	315.699,89
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	211.511,88
BTRA1-6	A	3,50%	480	480	240.000,00	11.619,79
BTRA1-6	B1	4,50%	245	245	119.805,00	148.197,70
BTRA1-6	B2	4,50%	245	245	195	241,17
BTRA1-6	C	5,00%	245	245	146.837,81	185.875,24
BTRA1-7	A	4,80%	1.620	1.585	162.000,00	60.769,38
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	65.890,14
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	74.984,58
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	84.287,67
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	56.370,26
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	141.854,66
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	70.781,47

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.

SERVIHABIT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2011

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. 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 26. Cauciones

A la fecha la Sociedad no mantiene cauciones al respecto.

Nota 27. Compromisos y Contingencias

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

Nota 28. Sanciones

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

Nota 29. Hechos Posteriores

No existen hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 31 de marzo de 2011 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.