

➤ 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 de Situación Financiera Clasificado
Estado de Situación Financiera por Liquidez
Estado de Resultados Por Función
Estado de Resultados Por Naturaleza
Estado de Resultados Integral
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
- IAS 7
- Estados de Flujo de Efectivo
Estado de Flujo de Efectivo Directo
Estado de Flujo de Efectivo Indirecto

Estado presentado	
Clasificado	
Naturaleza	

Directo

MENU

SVS Estado de Resultados Por Naturaleza		Nº DE NOTA	ACUMULADO		TRIMESTRE	
			01-01-2010 30-09-2010	01-01-2009 30-09-2009	01-07-2010 30-09-2010	01-07-2009 30-09-2009
Estado de resultados						
Ganancia (pérdida)			1.184.079	846.188	365.937	303.161
Ingresos de actividades ordinarias						
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado			-	-	-	-
pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado			-	-	-	-
Otros ingresos, por naturaleza			-	-	-	-
Cambios en inventarios de productos terminados y en proceso			-	-	-	-
Otros trabajos realizados por la entidad y capitalizados			-	-	-	-
Materias primas y consumibles utilizados			-	-	-	-
Gastos por beneficios a los empleados			72.460	82.169	23.779	19.147
Gasto por depreciación y amortización			2.963	28.043	969	9.623
Reversión de pérdidas por deterioro de valor (pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo			-	-	-	-
Otros gastos, por naturaleza			804.018	918.872	283.178	253.580
Otras ganancias (pérdidas)			45.993	-	45.993	-
Ingresos financieros			5.045	-	1.484	-
Costos financieros			-	-	-	60.046
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			19.025	22.016	5.244	4.359
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados			-	-	-	-
medidos a valor razonable			-	-	-	-
Ganancia (pérdida), antes de impuestos			326.561	160.880	97.276	85.216
Gasto por impuestos a las ganancias			5.295	-	2.086	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas			331.856	160.880	99.362	85.216
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas			30.206	55.967	7.528	2.800
Ganancia (pérdida)			362.062	104.913	106.890	82.416
Ganancia (pérdida), atribuible a						
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora			362.062	104.913	106.890	82.416
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras			-	-	-	-
Ganancia (pérdida)			362.062	104.913	106.890	82.416
Ganancias por acción						
Ganancia por acción básica						
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas			362.062	104.913	106.890	82.416
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas			-	-	-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica			362.062	104.913	106.890	82.416
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		TRIMESTRE	
	01-01-2010 30-09-2010	01-01-2009 30-09-2009	01-07-2010 30-09-2010	01-07-2009 30-09-2009
Estado del resultado integral				
Ganancia (pérdida)	362062	-104913	106890	82416
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos				
Diferencias de cambio por conversión				
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	0	0	0	0
Ajustes de reclasificación en diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	0	0	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta				
Ganancias (pérdidas) por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos	0	0	0	0
Ajustes de reclasificación, activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos	0	0	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, activos financieros disponibles para la venta	0	0	0	0
Coberturas del flujo de efectivo				
Ganancias (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	0	0	0	0
Ajustes de reclasificación en coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por importes transferidos al importe inicial en libros de las partidas cubiertas	0	0	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, coberturas del flujo de efectivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) de inversiones en instrumentos de patrimonio	0	0	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación	0	0	0	0
Beneficios definidos	0	0	0	0
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación	0	0	0	0
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	0	0	0	0
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	0	0	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con inversiones en instrumentos de patrimonio de otro resultado integral	0	0	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con activos financieros disponibles para la venta de otro resultado integral	0	0	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado integral	0	0	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con cambios en el superávit de revaluación de otro resultado integral	0	0	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con planes de beneficios definidos de otro resultado integral	0	0	0	0
Ajustes de reclasificación en el impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral	0	0	0	0
Suma de impuestos a las ganancias relacionados con componentes de otro resultado integral	0	0	0	0
Otro resultado integral	362062	-104913	106890	82416
Resultado integral total				
Resultado integral atribuible a				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	362062	-104913	106890	82416
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	0	0	0	0
Resultado integral total	362062	-104913	106890	82416

SYS Estado de Flujo de Efectivo Directo		01-01-2010 30-09-2010	01-01-2009 30-09-2009
Estado de flujos de efectivo			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios			
		1.893.920	1.697.103
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		0	0
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósito de intermediación o para negociar		0	0
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas		0	0
Otros cobros por actividades de operación		0	0
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		-2.158.959	-2.327.790
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		0	0
Pagos a y por cuenta de los empleados		-72.460	-82.169
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas		0	0
Otros pagos por actividades de operación		0	0
Dividendos pagados		0	0
Intereses recibidos		0	0
Intereses recibidos		0	0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo		0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		-337.499	-712.851
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios		0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios		0	0
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras		0	0
Otros cobros por la venta de patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades		0	0
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades		0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos		0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos		0	0
Préstamos a entidades relacionadas		-51.611	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		0	0
Compras de propiedades, planta y equipo		0	0
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		0	0
Compras de activos intangibles		0	0
Importes procedentes de otros activos a largo plazo		0	0
Compras de otros activos a largo plazo		0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno		0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros		0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros		0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera		0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera		0	0
Cobros a entidades relacionadas		0	0
Dividendos recibidos		0	0
Intereses recibidos		0	0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo		-162.153	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		-213.764	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones		0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio		0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad		0	0
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		0	0
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		0	0
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		0	0
Total importes procedentes de préstamos		-24.554	0
Préstamos de entidades relacionadas		0	0
Pagos de préstamos		0	0
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		0	0
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno		0	0
Dividendos pagados		0	0
Intereses pagados		0	0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo		-187.601	-476.799
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		-212.155	-476.799
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		-763.418	-1.189.650
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		0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		-763.418	-1.189.650
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		965.767	1.346.788
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo		202.349	157.138

[illegible]

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 18 de noviembre 2010.

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados**a) Presentación de Estados Financieros**

Los estados financieros presentados por Servihabit S.A., al 30 de septiembre de 2010 son:

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

Los presentes estados financieros consolidados intermedios al 30 de septiembre de 2010 fueron preparados de acuerdo a las políticas contables diseñadas en función a las NIIF vigentes y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en Estados financieros consolidados.

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

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios de Servihabit S.A..., comprenden el estado de situación financiera al 1° de enero y 31 de diciembre 2009, y al 30 de septiembre de 2010 de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses, terminados al 30 de septiembre de 2009 y al 30 de septiembre 2010.

Los Estados de Resultados integrales, comparan los períodos 01 de enero 2010 al 30 de septiembre 2010, 01 de julio al 30 de septiembre 2010 con el 01 de enero 2009 al 30 de septiembre de 2009, 01 de julio 2009 al 30 de septiembre 2009.

Los presentes Estados financieros Intermedios consolidados han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Internacional 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.

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 periodo.

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

	30.09.2009	31.12.2009	30.09.2010
Unidad de fomento	20.834,45	20.942,88	21.339,99

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 1° de enero de 2009, 31 de diciembre de 2009 y 30 de septiembre de 2010 sólo para efectos comparativos.

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 periodo del ejercicio anterior.

Consecuentemente, los Estados Financieros Intermedios correspondientes al 30 de septiembre 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.

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 Interamericana S.A.	Chile	Pesos chilenos		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.
- 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 si 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 alas expectativas en que se espera utilizar el activo.

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

m) Impuestos Diferidos

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

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

n) Provisiones

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

ñ) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios

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

o) Reconocimiento de Gastos

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

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

p) Deterioro**1. Activos no financieros**

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

2. Activos financieros

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

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

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

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

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

q) Indemnización por Años de Servicio

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

r) Vacaciones del Personal

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

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

Nota 3. Efectivo y Efectivo Equivalente

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

Efectivo y efectivo equivalente	30/09/2010	31/12/2009	01/01/2009
Saldo caja	7.960	3.667	100
Saldo banco	148.798	946.875	1.346.688
Depósitos a plazo	45.591	15.225	-
TOTAL	202.349	965.767	1.346.788

Nota 4. Otros Activos Financieros Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

INSTRUMENTO	30/09/2010 M\$	31/12/2009 M\$	01/01/2009 M\$
Contratos de Mutuos Hipotecarios	5.687	12.244	13.405
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados	1.904.244	1.953.052	2.101.686
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios	-82.192	-77.273	0
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa	97.155	146.744	2.923
Boleta de Garantía Banco de Chile	52.379	52.379	0
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	869.484	848.352	955.346
Provisión Cartera Securitizada	-105.097	-116.761	-44.172
Fondos Mutuos Celfin	515.857	510.122	20.380
Fondos Mutuos Euroamerica	322.729	0	112.837
Fondos Mutuos Larrain Vial	168.224	0	0
Fondos Mutuos Santander	0	0	11.095
Fondos Mutuos Nevasa	0	0	35.859
Fondos Mutuos Penta	0	0	146.617
Cuotas de Fondos de Inversiones	204.673	0	0
Bono Subordinado	0	0	43.156
Depósitos a Plazo	30.050	0	0
Total Activos Financieros	3.983.193	3.328.859	3.399.132

- 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.

SERVIHABIT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010

- 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 30/09/2011.
- 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.

Nota 6. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	30/09/2010 M\$	31/12/2009 M\$	01/01/2009 M\$
Deudores Morosos	446.922	397.214	350.950
Prov. Deudores Morosos	-10.260	-6.306	0
Cta. Cte. Del Personal	4.944	4.608	4.624
Anticipo Honorarios	0	1.894	5.849
Administración Seguros por cobrar	14.544	26.827	22.030
Fondos por rendir	7.651	5.152	5.012
Honorarios Estructuración	0	0	118.335
Otros Pagos Anticipados	0	0	85.402
Seguros por cobrar	32.667	21.170	35.151
Patrimonio Separado BTRA1-9	0	0	5.099.276
Por Cobrar Patrimonios separados	11.915	14.721	23.097
Pie subsidios por cobrar Contratos de Leasing	49.192	0	
Por Cobrar Venta de Cartera	13.000	0	
Por Cobrar Venta de Propiedades	76.500	104.835	
Anticipo de Proveedores y otros	14.668	0	
Otros Deudores	121.849	71.176	109.130
TOTALES	783.592	641.291	5.858.856

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 periodo 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.

a) Detalle de Partes relacionadas Por Cobrar

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

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	30/09/2010	31/12/2009	01/01/2009
				M\$	M\$	M\$
96.765.170-2	BTRA1-4	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS	5.598	0	4.003
96.765.170-2	BTRA1-5	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	9.073	17.051	7.101
96.765.170-2	BTRA1-6	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	8.562	0	11.773
96.765.170-2	BTRA1-7	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	9.543	18.895	10.119
96.765.170-2	BTRA1-8	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	48.652	116.449	0
96.765.170-3	BTRA1-9	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	0	0	21.311
96.842.000-5	INSIGNE S.A.	ACCIONISTA COMUN	PRESTAMO	30.700	4.000	23.021
96.786.780-2	LEASING CHILE S.A.	ACCIONISTA COMUN	PRESTAMO	63.622	29.270	
96.595.280-9	MUTUOCENTRO S.A.	ACCIONISTA COMUN	PRESTAMO	13.136	1.475	13.136
TOTALES				188.886	187.140	90.454

b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar

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

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	30/09/2010	31/12/2009	01/01/2009
				M\$	M\$	M\$
96.765.170-2	BTRA1-4	ADM. COMUN	Recaudación remesas	3.569	13.785	13.569
96.765.170-2	BTRA1-5	ADM. COMUN	Recaudación remesas	3.617	23.617	23.617
96.765.170-2	BTRA1-6	ADM. COMUN	Recaudación remesas	11.845	32.612	29.845
96.765.170-2	BTRA1-8	ADM. COMUN	Recaudación remesas	3.168	3.430	3.430
96.722.190-2	VALORISA S.A.	ACCIONISTA COMUN	Préstamo otorgado	0	0	4.440
96.786.780-2	LEASING CHILE S.A.	ACCIONISTA	Préstamo otorgado	8.629	31.571	796.373
TOTALES				30.828	105.015	871.274

Nota 8. Otros Activos Financieros No Corrientes

La cuenta otros activos financieros no corrientes, está compuesta por contratos de mutuos Hipotecarios endosables (cartera securitizada) de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3,(Transa Securitizadora, subsidiaria), valorizados al valor presente de los contratos a la tasa de transferencia al patrimonio separado respectivo. Se clasifica en no corriente lo vencimientos desde el 01/10/2011 en adelante.

SERVIHABIT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Nota 9. Propiedades Plantas y Equipos

La composición de este rubro, es el siguiente:

	BASES DE	METODO DE	VIDA	30/09/2010	31/12/2009	01/01/2009
DETALLE	PREPARACION	DEPRECIACION	UTIL	M\$	M\$	M\$
Bien Raiz	Método del costo	Lineal	240 meses	37.501	37.501	38.384
Otros Activos Fijos	Método del costo	Lineal	36 meses	3.974	2.856	2.561
Depreciación Acumulada				-18.488	-15.525	-12.545
Total				22.987	24.832	28.400

Nota 10. Activos por Impuestos Diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

CONCEPTO	BASE M\$	IMPUESTO M\$
Impuesto por ajuste IFRS	419.055	71.239
Impuesto por Provisión Morosidad	10.260	1.744
Impuesto por Provisión Vacaciones	10.482	1.782
Totales	439.797	74.765

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:

PATRIMONIOS	SERIE	CUPONES	TASA	DEUDA	
				30-09-2010	31-12-2009
BTRA1	B	139	6,3%	513.761	223.531
BTRA1-2	A	168	6,5%	-	211.231
BTRA1-2	B	136	6,3%	318.313	-
BTRA1-3	B	244	7,4%	572.754	392.163
Total deudas por títulos securitizados				1.404.828	826.925
				1.012.236	

Préstamo Banco Monex	12,0%	45.695	70.019	-
Corfo	8,4%	4.756	4.243	5.592
Total pasivos financieros corrientes		1.455.279	901.187	1.017.828

SERVIHABIT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Nota 12. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	30-09-2010 M\$	31-12-2009 M\$	01-01-2009 M\$
Facturas por pagar	8.792	4.119	6.433
Cheques depositados por terceros	0	0	0
Retenciones por pagar	2.327	2.485	5.319
Recaudaciones por liquidar	120.601	98.210	70.401
Cheques por pagar	0	20.746	20.746
Otras cuentas por pagar	28.948	67.653	20.809
Remuneraciones por pagar Adminsitación y custodia de activos	4.409	4.462	4.758
Remuneraciones por pagar Auditores Externos	1.722	2.095	0
Remuneraciones Clasificadores de Riesgo	0	6.936	1.771
Remuneraciones Resesentante tenedores titulos de deuda	2.839	9.656	11.218
Por pagar a Patrimonios separados	10.506	1.600	11.115
Instrucciones Notariales	88.363	0	
Prestamo Adeudado a un Tercero	204.648	119.256	
Remesas de Terceros	13.093		
Patrimonio Separado BTRA1-9		0	5.099.276
TOTALES	486.248	337.218	5.251.846

Nota 13. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	30-09-2010 M\$	31-12-2009 M\$	01-01-2009 M\$
Importe Inicial	4.314	4.691	4.691
Provisión del Periodo	6.168	0	0
Importes Utilizados	0	-378	0
Importes Final	10.482	4.313	4.691

Nota 14. Otros Pasivos Financieros No Corrientes

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

				DEUDA		
				30-09-2010 M\$	31-12-2009 M\$	01-01-2009 M\$
PATRIMONIOS	SERIE	CUPONES	TASA			
BTRA1	B	139	6,3%	1.917.536	2.496.757	2.840.490
BTRA1-2	B	136	6,3%	2.233.629	2.597.724	3.067.716
BTRA1-3	B	244	7,4%	3.496.761	4.165.891	4.851.306
Total deudas por títulos securitizados				7.647.926	9.260.372	10.759.512
Corfo				8,4%	20.674	22.319
Totales				7.668.600	9.282.691	10.788.735

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 30 de septiembre 2010 y 2009 son los siguientes:

	30-09-2010	30-09-2009
	M\$	M\$
Interés por activo a securitizar (a)	6.257	956
Administración patrimonios separados (b)	107.494	90.616
Administración seguros (c)	107.057	114.295
Interés por activos securitizados (d)	397.320	459.900
Interés por cartera paralela (e)	115.288	132.410
Utilidad Inmobiliaria (f)	224.135	36.852
Utilidad Endoso de contratos (g)	17.835	0
Interés y gastos de cobranza	11.752	0
Otros ingresos	196.941	11.159
Total ingresos	1.184.079	846.188

- (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.

SERVIHABIT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010

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

Nota 17. Retiros de Excedentes de los Patrimonios Separados

La sociedad no ha efectuado retiros de excedentes, 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	30-09-2010	30-09-2009
	M\$	M\$
Remuneraciones	64.669	80.300
Feriado Legal	6.460	0
Indemnizaciones	1.331	1.869
Totales	72.460	82.169

Nota 19. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	M\$	M\$
Honorarios	95.865	76.794
Soporte Computacional	43.742	31.001
Insumos Oficina	11.232	9.439
Informes Comerciales	6.946	5.176
Provisión Morosidad	-	32.711
Remuneración por Admin y custodia de los activos	26.298	26.493
Remuneración clasificadores de riesgo	14.267	15.240
Remuneración por auditoria externa	8.186	3.043
Rem. por representantes tenedores de titulos de deuda	15.129	16.430
Interés por titulos de deuda	481.217	506.131
Gastos Judiciales	7.763	42.595
Pérdidas por prepagos	914	13.715
Comisión administración valores negociables	169	627
Pérdida liquidación de garantías	15.224	2.391
Cuotas impagas	6.251	5.626
Honorarios por comisiones	1.178	
Gastos por firma de contratos	7.897	8.191
Gastos por mantención de propiedades	3.386	3.804
Otros Gastos	59.820	119.465
Totales	804.018	918.872

Nota 20. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	30-09-2010	30-09-2009
	M\$	M\$
Reajuste Activos securitizados	116.762	- 232.774
Reajuste Inversiones	35.806	- 61.484
Reajuste Obligaciones títulos de deuda	- 59.080	135.947
Reajuste obligaciones por prepagos	- 116.968	165.315
Otros reajustes	4.455	15.012
Totales	- 19.025	22.016

Nota 21. Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF

	30-09-2010	31-12-2009	01-01-2009
Patrimonio Bajo PCGA en Chile	406.175	483.545	495.172
Ajuste Aplicación NIIF	0	0	0
Patrimonio de acuerdo a NIIF	406.175	483.545	495.172

Nota 22. Conciliación del Resultado Neto desde PCGA a NIIF

	30-09-2010	30-09-2009
Resultado Bajo PCGA en Chile	362.062	-104.913
Resultado Aplicación NIIF	0	0
Resultado de acuerdo a NIIF	362.062	-104.913

Nota 23. Información de Patrimonios Separados

a) Información general de patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Activos Securitizados	Administrador Primario	Administrador Maestro	Cordinador 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 Concretes Leasing	Acfin	Transa Securitizadora
BTRA1-5	27-12-2001	283	Leasing habitacional	Acfin	Acfin	Transa Securitizadora
BTRA1-6	02-11-2004	392	Mutuos Hipotecarios y Leasing habitacional	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-7	30-12-2005	449	Mutuos Hipotecarios y Leasing habitacional	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-8	06-06-2007	501	Mutuos Hipotecarios y Leasing habitacional	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora

b) Detalle excedentes patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Retiros de excedentes	Excedentes del periodo	Excedentes acumulados
BTRA1-1	10-12-1996	193	0	-5.754	488.091
BTRA1-2	30-05-1997	199	0	-32.760	190.100
BTRA1-3	10-03-1998	202	0	-68.828	411.334
BTRA1-4	24-10-2000	236	0	-157.646	-558.789
BTRA1-5	27-12-2001	283	0	-388.000	-3.088.984
BTRA1-6	02-11-2004	392	0	-226.587	-601.825
BTRA1-7	30-12-2005	449	0	-225.933	-426.985
BTRA1-8	06-06-2007	501	0	-177.051	-473.345

c) Detalle obligaciones por títulos de deuda de secutizacion

						Montos nominales	
Patrimonio Separado	Serie	Tasa	Cupones Iniciales	Cupones al 30-09-2010	UF Saldo Inicial	UF Saldo al 30-09-2010	
BTRA1-1	A	6,50%	163	-	163.000,00	-	
BTRA1-1	B	6,30%	139	139	139.000,00	112.210,07	
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-	
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	117.778,09	
BTRA1-3	A	7,40%	230	-	230.000,00	-	
BTRA1-3	B	7,40%	317	244	317.000,00	187.332,22	
BTRA1-4	A	7,00%	806	806	403.000,00	209.637,21	
BTRA1-4	B	6,50%	710	710	35.500,00	68.047,84	
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	324.117,99	
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	205.449,59	
BTRA1-6	A	3,50%	480	480	240.000,00	27.210,58	
BTRA1-6	B1	4,50%	245	245	119.805,00	144.959,90	
BTRA1-6	B2	4,50%	245	245	195,00	235,91	
BTRA1-6	C	5,00%	245	245	146.837,81	181.379,25	
BTRA1-7	A	4,80%	1.620	1.585	162.000,00	72.114,33	
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	64.180,24	
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	73.352,28	
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	93.414,49	
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	55.138,68	
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	13.808,59	
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	69.917,03	

Nota 24. Administración de Riesgo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 25. 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

Transa Securitizadora 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 01 de octubre de 2010 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.