

Informe de los Auditores Externos referido a los
Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2010.

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

Señores Directores y Accionistas de Securitizadora Interamericana S.A.

Hemos revisado el Estado de Situación Financiera de **Securitizadora Interamericana S.A.** al 31 de Diciembre de 2010, del Estado de Situación Financiera de apertura al 1 de Enero de 2009 y de los correspondientes Estados Consolidados Integral de Resultados, de Cambios en el Patrimonio Neto y de Flujos de Efectivo, por el año terminado el 31 de Diciembre de 2010. La preparación de dichos estados financieros, que incluyen sus correspondientes notas, es responsabilidad de la Administración de **Securitizadora Interamericana S.A.** Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros con base en la auditoría que efectuamos.

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

Los Estados Financieros de **Securitizadora Interamericana S.A.** al 31 de Diciembre de 2009, preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile, fueron auditados por otros auditores quienes emitieron su opinión sin salvedades con fecha 2 de Marzo de 2010.

En nuestra opinión, los mencionados Estados Financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Securitizadora Interamericana S.A.** al 31 de Diciembre de 2010 y al 1 de Enero de 2009, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado el 31 de Diciembre de 2010, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Nombre de la persona autorizada que firma: Raimundo López
R.U.T. de la persona autorizada que firma: 6.467.023-9



Santiago, 30 de Marzo de 2011



Datos Sociedad

Nombre de Entidad que Informa

SECURITIZADORA INTERAMERICANA S.A.

RUT de Entidad que Informa

96.972.780-3

Moneda de Presentación

Miles Pesos (CLP)



Estados Financieros Principales

IAS 1

Presentación de Estados Financieros

Estado presentado

Estado de Situación Financiera Clasificado

Clasificado

Estado de Situación Financiera por Liquidez

Estado de Resultados Por Función

Función

Estado de Resultados Por Naturaleza

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

IAS 7

Estados de Flujo de Efectivo

Estado de Flujo de Efectivo Directo

Directo

Estado de Flujo de Efectivo Indirecto

Estado de Situación Financiera

Activos

Activos corrientes

Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Otros activos financieros, corrientes

Otros activos no financieros, corrientes

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes

Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes

Inventarios

Activos biológicos, corrientes

Activos por Impuestos, corrientes

Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios

Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta

Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios

Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios

Activos corrientes totales

Activos no corrientes

Otros activos financieros, no corrientes

Otros activos no financieros, no corrientes

Derechos por cobrar, no corrientes

Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes

Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación

Activos Intangibles distintos de la plusvalía

Plusvalía

Propiedades, Planta y Equipo

Activos biológicos, no corrientes

Propiedad de Inversión

Activos por Impuestos diferidos

Total de activos no corrientes

Total de activos

Patrimonio y pasivos

Pasivos

Pasivos corrientes

Otros pasivos financieros, corrientes

Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes

Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes

Otras provisiones, corrientes

Pasivos por Impuestos, corrientes

Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes

Otros pasivos no financieros, corrientes

Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta

Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta

Pasivos corrientes totales

Pasivos no corrientes

Otros pasivos financieros, no corrientes

Otras cuentas por pagar, no corrientes

Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, no corrientes

Otras provisiones, no corrientes

Pasivo por Impuestos diferidos

Provisiones por beneficios a los empleados, no corrientes

Otros pasivos no financieros, no corrientes

Total de pasivos no corrientes

Total pasivos

Patrimonio

Capital emitido

Ganancias (pérdidas) acumuladas

Primas de emisión

Acciones propias en cartera

Otras participaciones en el patrimonio

Otras reservas

Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora

Participaciones no controladoras

Patrimonio total

Total del patrimonio y pasivos

	31-12-2010	31-12-2009	01-01-2009
		(1)	(2)(3)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	74.334	71.480	249.483
Otros activos financieros, corrientes	195.228	208.955	-
Otros activos no financieros, corrientes	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	4.674	-	16.931
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	10.530	4.604	14.733
Inventarios	-	-	-
Activos biológicos, corrientes	-	-	-
Activos por Impuestos, corrientes	1.992	-	959
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	286.758	285.039	282.106
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	-	-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	-	-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	-	-	-
Activos corrientes totales	286.758	285.039	282.106
Otros activos financieros, no corrientes	-	-	-
Otros activos no financieros, no corrientes	-	-	-
Derechos por cobrar, no corrientes	-	-	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	-	-	-
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	-	-	-
Activos Intangibles distintos de la plusvalía	-	-	-
Plusvalía	-	-	-
Propiedades, Planta y Equipo	-	-	-
Activos biológicos, no corrientes	-	-	-
Propiedad de Inversión	-	-	-
Activos por Impuestos diferidos	-	-	-
Total de activos no corrientes	-	-	-
Total de activos	286.758	285.039	282.106
Otros pasivos financieros, corrientes	-	-	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	2.090	1.413	82
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	-	460	97
Otras provisiones, corrientes	-	-	-
Pasivos por Impuestos, corrientes	-	-	-
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	-	1.085	3.665
Otros pasivos no financieros, corrientes	-	231	-
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	2.090	3.189	3.844
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	-	-	-
Pasivos corrientes totales	2.090	3.189	3.844
Otros pasivos financieros, no corrientes	-	-	-
Otras cuentas por pagar, no corrientes	-	-	-
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, no corrientes	-	-	-
Otras provisiones, no corrientes	-	-	-
Pasivo por Impuestos diferidos	-	-	2
Provisiones por beneficios a los empleados, no corrientes	-	-	-
Otros pasivos no financieros, no corrientes	-	-	-
Total de pasivos no corrientes	-	-	2
Total pasivos	2.090	3.189	3.846
Capital emitido	257.491	257.491	257.491
Ganancias (pérdidas) acumuladas	27.177	24.359	20.769
Primas de emisión	-	-	-
Acciones propias en cartera	-	-	-
Otras participaciones en el patrimonio	-	-	-
Otras reservas	-	-	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	284.668	281.850	278.260
Participaciones no controladoras	-	-	-
Patrimonio total	284.668	281.850	278.260
Total del patrimonio y pasivos	286.758	285.039	282.106

SVS Estado de Resultados Por Función

ACUMULADO

01-01-2010 01-01-2009
31-12-2010 31-12-2009

Estado de resultados

Ganancia (pérdida)

Ingresos de actividades ordinarias

Costo de ventas

Ganancia bruta

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

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

Otros ingresos, por función

Costos de distribución

Gasto de administración

Otros gastos, por función

Otras ganancias (pérdidas)

Ingresos financieros

Costos financieros

Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación

Diferencias de cambio

Resultados por unidades de reajuste

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

Gasto por impuestos a las ganancias

Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas

Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas

Ganancia (pérdida)

Ganancia (pérdida), atribuible a

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

Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras

Ganancia (pérdida)

Ganancias por acción

Ganancia por acción básica

Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas

Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas

Ganancia (pérdida) por acción básica

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

Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas

Ganancias (pérdida) diluida por acción

	01-01-2010 31-12-2010	01-01-2009 31-12-2009
Ingresos de actividades ordinarias	9.090	14.158
Costo de ventas	-	-
Ganancia bruta	9.090	14.158
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado	-	-
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado	-	-
Otros ingresos, por función	-	-
Costos de distribución	-	-
Gasto de administración	- 13.950	- 17.803
Otros gastos, por función	-	-
Otras ganancias (pérdidas)	-	-
Ingresos financieros	5.481	10.338
Costos financieros	-	-
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	-	-
Diferencias de cambio	-	-
Resultados por unidades de reajuste	428	4.037
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable	-	-
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	1.049	10.730
Gasto por impuestos a las ganancias	1.769	740
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	2.818	9.990
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	-	-
Ganancia (pérdida)	2.818	9.990
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	2.818	9.990
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Ganancia (pérdida)	2.818	9.990
Ganancias por acción		
Ganancia por acción básica		
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas	-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica	-	-
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	-	-
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas	-	-
Ganancias (pérdida) diluida por acción	-	-

SVS Estado de Resultados Integral

ACUMULADO

01-01-2010 01-01-2009
31-12-2010 31-12-2009

Estado del resultado integral

	01-01-2010	01-01-2009
Ganancia (pérdida)	2.818	9.990
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		
Diferencias de cambio por conversión		
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	-	-
Ajustes de reclasificación en diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión	-	-
Activos financieros disponibles para la venta		
Ganancias (pérdidas) por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos	-	-
Ajustes de reclasificación, activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, activos financieros disponibles para la venta	-	-
Coberturas del flujo de efectivo		
Ganancias (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	-	-
Ajustes de reclasificación en coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	-	-
Ajustes por importes transferidos al Importe Inicial en libros de las partidas cubiertas	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, coberturas del flujo de efectivo	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) de inversiones en instrumentos de patrimonio	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos	-	-
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación	-	-
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral		
Impuesto a las ganancias relacionado con diferencias de cambio de conversión de otro resultado integral	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con inversiones en instrumentos de patrimonio de otro resultado integral	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con activos financieros disponibles para la venta de otro resultado integral	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado integral	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con cambios en el superávit de revaluación de otro resultado integral	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con planes de beneficios definidos de otro resultado integral	-	-
Ajustes de reclasificación en el impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral	-	-
Suma de impuestos a las ganancias relacionados con componentes de otro resultado integral	-	-
Otro resultado integral		
Resultado integral total	2.818	9.990
Resultado integral atribuible		
Resultado integral atribuible a los propietarios controlados	2.818	9.990
Resultado integral atribuible a los propietarios no controlados	-	-
Resultado integral total	2.818	9.990

Estado de Flujo de efectivo		
Flujo de efectivo procedente de (utilización en) actividades de inversión:		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios	14.571	47.327
Cobros procedentes de regalías, licencias, comisiones y otros ingresos de actividades	-	-
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósito de intermediación o para actuar	-	-
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de otras compañías	-	-
Otros cobros por actividades de operación	-	-
Clases de pagos:		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-	-
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para actuar	-	-
Pagos a y por cuenta de los asegurados	25.444	17.105
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas emitidas	-	-
Otros pagos por actividades de operación	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Devoluciones recibidas	-	-
Intereses recibidos	-	-
Impuestos y las ganancias reconocidas (netos)	-	-
Otras actividades (salidas) de efectivo	-	-
Flujo de efectivo antes procedente de (utilización en) actividades de inversión	10.473	30.322
Flujo de efectivo procedente de (utilización en) actividades de financiación:		
Flujo de efectivo procedente de la pérdida de control de subsidiarias o otros similares	-	-
Flujo de efectivo utilizado para obtener el control de subsidiarias o otros similares	-	-
Flujo de efectivo utilizado en la compra de participaciones en subsidiarias	-	-
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 financieros	-	-
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios financieros	-	-
Préstamos e ingresos relacionados	-	-
Impuestos procedentes de la venta de propiedades, bienes y valores	-	-
Compras de propiedades, bienes y valores	-	-
Impuestos procedentes de ventas de activos no financieros	-	-
Compras de activos no financieros	-	-
Impuestos procedentes de otras actividades a largo plazo	-	-
Compras de otros activos a largo plazo	-	-
Impuestos procedentes de subvenciones del gobierno	-	-
Análisis de efectivo y equivalentes cancelados o devueltos	-	-
Cobros procedentes del reembolso de préstamos y préstamos concedidos a terceros	-	-
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de contratos similares	-	-
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de contratos similares	-	-
Cobros e ingresos relacionados	-	-
Intereses recibidos	-	-
Impuestos y los ganancias reconocidas (netos)	-	-
Otras actividades (salidas) de efectivo	13.727	208.955
Flujo de efectivo antes procedente de (utilización en) actividades de financiación	13.727	208.955
Flujo de efectivo procedente de (utilización en) actividades de operación:		
Impuestos procedentes de la emisión de acciones	-	-
Impuestos procedentes de la emisión de otros instrumentos de financiación	-	-
Pagos por adquirir o rescindir las acciones de la entidad	-	-
Pagos por otras participaciones en el gobierno	-	-
Impuestos procedentes de préstamos de largo plazo	-	-
Impuestos procedentes de préstamos de corto plazo	-	-
Total impuestos procedentes de préstamos	-	-
Préstamos de entidades relacionadas	-	-
Pagos de préstamos	-	-
Pagos de préstamo por arrendamiento financiero	-	-
Préstamos	-	-
Pagos de préstamos e ingresos relacionados	-	-
Intereses recibidos	-	-
Intereses pagados	-	-
Impuestos y las ganancias reconocidas (netos)	-	-
Otras actividades (salidas) de efectivo	-	730
Flujo de efectivo antes procedente de (utilización en) actividades de operación	-	730
Incremento (decrecimiento) en el efectivo y equivalentes a largo plazo	1.499	178.003
Efectivo y equivalentes a largo plazo al inicio del periodo		
Efectivo y equivalentes a largo plazo al final del periodo		
	71.480	249.483

Estados financieros

SECURITIZADORA INTERAMERICANA S.A.

31 de diciembre de 2010

CONTENIDO

Estado de situación financiera
Estado de resultados integrales
Estado de flujo de efectivo
Estado de cambios en el patrimonio neto
Notas a los estados financieros

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidad de Fomento

Securizadora Interamericana S.A.

Estados financieros

31 de diciembre de 2010

INDICE

El presente documento consta de:

Estado de situación financiera
Estado de resultados integrales
Estado de flujo de efectivo
Estado de cambios en el patrimonio neto
Notas a los estados financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL PERIODO TERMINADO AL 30
DE SEPTIEMBRE DE 2010

NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

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

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

La Sociedad entró en explotación en enero de 2003.

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Principios contables

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

Los presentes estados financieros han sido preparados bajo el criterio del costo histórico.

Para efectos comparativos, se han efectuado algunas reclasificaciones menores a los estados financieros.

2.2. Nuevos pronunciamientos

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, las siguientes NIIF e interpretaciones del CINIIF (Comité de interpretación de las Normas Internacionales de información Financiera), habían sido emitidas, pero no eran de aplicación obligatoria:

Norma	Título	Obligatoria a partir del
IFRS 9	Instrumentos financieros	1 de enero de 2013
Enmienda IAS 24	Revelación partes relaciones	1 de enero de 2011

La Sociedad estima que la adopción de estas normas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el periodo de su aplicación inicial.

2.3. Declaración de cumplimiento en NIIF

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con lo establecido por las NIIFCH 34 y NIC 34 y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos chilenos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la Sociedad.

2.4. Bases de conversión

Los saldos de los activos y pasivos en unidades de fomento se expresan en pesos equivalentes, al 31 de diciembre de 2010 el valor de la unidad de fomento corresponde a \$ 21.455,55 (31 de diciembre de 2009 \$ 20.942,88 y 01 de enero de 2009 \$ 21.451,88).

2.5. Moneda funcional

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

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

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

2.6. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

2.7. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen cuentas corrientes bancarias, depósitos a plazo y otras inversiones de gran liquidez, como las operaciones con pactos de retroventa, con vencimiento original de tres meses o menos. Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización. Y las operaciones con pactos de retroventa, son valorizadas al costo de adquisición más intereses y reajustes devengados, determinados según la tasa de interés pactada al momento de suscribir el compromiso.

2.8. Activos financieros

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

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

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultado son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. 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 presentan en el estado de situación financiera en la línea otros pasivos financieros. Estos activos se registran inicialmente al costo y posteriormente su valor se actualiza con base en su valor razonable, reconociéndose los cambios de valor en la cuenta de resultados.

(b) Inversiones a mantener hasta su vencimiento

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

(c) Activos financieros disponibles para la venta

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

2.9. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

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

2.10. Propiedades, plantas y equipos

La Sociedad al 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009 no cuenta con Propiedades, plantas y equipos.

2.11. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a las ganancias de cada ejercicio recoge tanto el impuesto a la renta como a los impuestos diferidos.

Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y para ejercicios anteriores son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 17% para 2010 y 2009.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocio, que en el momento de la transacción no afecte ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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

El importe de los impuestos diferidos se obtiene a partir del análisis de las diferencias temporales que surgen por diferencias entre los valores tributarios y contables de los activos y pasivos, principalmente de la provisión de incobrables, de la depreciación de propiedades, planta y equipo, de la indemnización por años de servicio y de las pérdidas tributarias.

En virtud de la normativa fiscal chilena la pérdida fiscal de ejercicios anteriores se puede utilizar en el futuro como un beneficio fiscal sin plazo de expiración.

Las diferencias temporales generalmente se tornan tributarias o deducibles cuando el activo relacionado es recuperado o el pasivo relacionado es liquidado. Un pasivo o activo por impuesto diferido representa el monto de impuesto pagadero o reembolsable en ejercicios futuros bajo las tasas tributarias actualmente promulgadas como resultado de diferencias temporales a fines del ejercicio actual.

2.12. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

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

2.13. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

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

2.14. Otras provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores,

regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Sociedad asumirá ciertas responsabilidades.

2.15. Reconocimiento de ingreso

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

NOTA 3 BASE DE LA TRANSICIÓN DE LAS NIIF

3.1. Aplicación de la NIIF 1

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

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

3.2. Adopción de modelos de estados financieros

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

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

3.3. Conciliación entre NIIF y Principios contables chilenos

(a) Conciliación activo y pasivos de PCGA a NIIF

No se identificaron ajustes significativos entre PCGA y NIIF

b) Conciliación del Patrimonio Neto de PCGA a NIIF

	31-12-2010	31-12-2009
Total Patrimonio neto según PCGA	284.668	281.850
Total Patrimonio neto según NIIF	284.668	281.850

c) Conciliación del Resultado Neto de PCGA a NIIF

	31-12-2010	31-12-2009
Resultado Bajo PCGA en Chile	2.818	9.990
Resultado Aplicación NIFF	0	0
Resultado de acuerdo a NIFF	2.818	9.990

d) Conciliación de Estado de Flujo de Efectivo de PCGA a NIIF

	31-12-2010	31-12-2009
Saldo Final efectivo y efectivo equivalente según PCGA	74.334	71.480
Saldo Final efectivo y efectivo equivalente según NIIF	74.334	71.480

NOTA 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2010, al 31 de diciembre de 2009 y al 01 de enero de 2009 es la siguiente:

Efectivo y efectivo equivalente	31-12-2010	31-12-2009	01-01-2009
Saldo banco	26	3.455	962
Fondos Mutuos	-	-	89.317
Depositos a Plazo	74.308	68.025	159.204
TOTAL	74.334	71.480	249.483

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

a) Disponible

El disponible esta compuesto por dineros mantenidos en cuenta corriente bancaria y su valor libro es igual a su valor razonable.

b) Depósito a corto plazo

Los depósitos a plazos, con vencimientos menores a tres meses, se encuentran registrados a valor razonable y el detalle para el año 2010 y 2009 es el siguiente:

Entidad	Moneda	31-12-2010	31-12-2009
Banco de Chile	Peso	-	10.026
Banco de Chile	UF	-	57.999
Banco Crédito de Inversiones	Peso	74.308	
Total Depósitos a Plazo		74.308	68.025

NOTA 5 INVERSIONES FINANCIEROS

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

Tipo	Entidad	Moneda	31-12-2010	31-12-2009
Bono de Reconocimiento	INP	Peso	-	8.875
Bono de Reconocimiento	INP	Peso	-	17.807
Bono de Reconocimiento	INP	Peso	-	15.053
Bono de Reconocimiento	INP	Peso	-	17.983
Bono de Reconocimiento	INP	Peso	-	149.237
Cuota fondo de Inversiones	AISA 002	UF	195.228	-
Totales			195.228	208.955

NOTA 6 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

RUBRO	31-12-2010	31-12-2009	01-01-2009
	M\$	M\$	M\$
Documentos por depositar	4.101	-	-
Otros Deudores	573	-	16.931
Totales	4.674	-	16.931

NOTA 7 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	31-12-2010	31-12-2009	01-01-2009
				M\$	M\$	M\$
96.972.780-3	Patrimonio Separado N° 2	ADM. COMUN	Honorarios Administracion y otros	10.530	4.604	14.733
		Totales		10.530	4.604	14.733

NOTA 8 ACTIVO Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 01 de enero de 2009, la Sociedad presenta los siguientes saldos en cuentas por pagar por impuestos:

Descripción	31-12-2010	31-12-2009	01-01-2009
	M\$	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	222	-	2.020
Provisión impuesto a la renta	-	-	1.061
Pagos provisional por utilidades absorbidas	1.770	-	-
Totales	1.992	-	959

NOTA 9 ACTIVOS y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 01 de enero de 2009, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

a) Los activos por impuestos diferidos son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero del 2009 no hay activos por impuestos diferidos que informar.

b) Los pasivos por impuestos diferidos son los siguientes:

Pasivos por impuestos diferidos	31-12-2010	31-12-2009	01-01-2009
	M\$	M\$	M\$
Eventos varios	-	-	2
Totales	-	-	2

La tasa impositiva aplicable es de un 17%.

c) Ingresos y (gastos) por impuestos a las ganancias

Descripción	31-12-2010	31-12-2009
	M\$	M\$
Impuesto a las ganancias	-	-
Gastos por Impuestos Diferidos a las Ganancias	-	-
Ajuste impuesto a la renta años anteriores	-	-
Ingreso provisional por utilidades absorbidas	1.769	740
Totales	1.769	740

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 01 de enero de 2009, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31-12-2010	31-12-2009	01-01-2009
	M\$	M\$	M\$
Proveedores por pagar	2.090	1.413	82
Totales	2.090	1.413	82

NOTA 11 OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO

Información a revelar sobre las provisiones:

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

Al 31 de diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 01 de enero de 2009, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31-12-2010	31-12-2009	01-01-2009
	M\$	M\$	M\$
Provisión proveedores	-	24	102
Provisión auditores	-	1.061	3.563
Totales	-	1.085	3.665

NOTA 12 CAPITAL EMITIDO

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el capital suscrito de la Sociedad corresponde a 192.307.560 acciones, nominales, sin valor nominal, las que se encuentran suscritas y pagadas en su integridad.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la propiedad del capital de la Sociedad se compone como sigue:

Accionista	31-12-2010	31-12-2009
	M\$	M\$
Servihabit S.A.	99%	0%
José Pedro Silva Prado	1%	0%
Inv. Interamericana S.A.	0%	80%
Inmobiliaria Prohogar S.A.	0%	10%
Inv. Plaza Brasil S.A.	0%	10%
Totales	100%	100%

NOTA 13 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31-12-2010	31-12-2009
	M\$	M\$
Administración Patrimonios Separados	9.090	14.158
Totales	9.090	14.158

NOTA 14 GASTO DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31-12-2010	31-12-2009
	M\$	M\$
Honorarios	8.261	10.826
Gastos de representación	386	260
Servicios de procesamiento de datos	2.025	268
Patentes y otros impuestos	1.425	1.429
Publicaciones	431	428
Gastos bancarios	781	691
Mantención y reparación de equipos	282	425
Otros Gastos	359	3.476
Totales	13.950	17.803

NOTA 15 INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31-12-2010	31-12-2009
	M\$	M\$
Intereses ganados inversiones	4.750	10.338
Utilidad en venta de inversiones	731	0
Totales	5.481	10.338

NOTA 16 RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31-12-2010	31-12-2009
	M\$	M\$
Reajuste por inversiones	428	4.037
Reajuste Empresas relacionadas	0	0
Totales	428	4.037

NOTA 17 MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 18 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

NOTA 19 INGRESOS PATRIMONIOS SEPARADOS

Patrimonio	Activo Securitizado	Administrador	Administrador Maestro	Coordinador General	Ingresos por Administración de activos
Patrimonio Nº2	Mtuos Hipotecarios Leasing habitacional y Leasing Inmobiliario	BBVA y BBVA Leasing Inmobiliario S.A.	ACFIN	Securitizadora Interamericana S.A.	9.090

Patrimonio	Nº Inscripción	Fecha Inscripción	Retiros de excedentes	excedentes del Período	excedentes acumulados	destinatario del excedente	Bono Subordinado
Patrimonio Nº2	383	29-09-2004	0	177.625	583.126	Bono Subordinado	Si

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

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

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

NOTA 20 COMPENSACIONES AL PERSONAL DIRECTIVO CLAVE Y ADMINISTRADORES

La Sociedad no posee personal contratado, por lo que no tiene resultados por remuneraciones.

NOTA 21 HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2010 la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar significativamente la interpretación de los mismos.

NOTA 22 ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

La administración de la empresa realiza gestiones que permite realizar proyecciones de flujo de efectivo anticipándose a las necesidades de liquidez o deuda cuando corresponda.

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

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