

Datos Sociedad

Nombre de Entidad que Informa

SECURITIZADORA SUDAMERICANA S.A.

RUT de Entidad que Informa

96.972.780-3

Moneda de Presentación

Miles Pesos (CLP)

Estados Financieros Principales

Presentación de Estados Financieros

Estado presentado

Estado de Situación Financiera Clasificado

Clasificado

Estado de Situación Financiera por Liquidez

Función

Estado de Resultados Por Función

Estado de Resultados Por Naturaleza

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujo de Efectivo

Estado de Flujo de Efectivo Directo

Directo

Estado de Flujo de Efectivo Indirecto

Estado de situación financiera			
Activo			
Activos corrientes	31-03-2012	31-12-2011	01-01-2011
Efectivo y equivalentes al efectivo	30.015	49.524	74.334
Otros activos financieros corrientes	174.437	176.402	195.228
Otros activos no financieros corrientes			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	21.296	5.294	4.674
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	58.466	54.966	10.530
Inventarios corrientes			
Activos biológicos corrientes			
Activos por impuestos corrientes, corrientes	222	222	222
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	284.436	286.408	284.988
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	284.436	286.408	284.988
Activos no corrientes	31-03-2012	31-12-2011	01-01-2011
Otros activos financieros no corrientes			
Otros activos no financieros no corrientes			
Cuentas por cobrar no corrientes			
Inventarios, 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	1.047	1.098	
Activos biológicos no corrientes			
Propiedad de inversión			
Activos por impuestos corrientes, no corrientes			
Activos por impuestos diferidos			1.770
Total de activos no corrientes	1.047	1.098	1.770
Total de activos	285.483	287.506	286.758

Patrimonio y pasivos			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	2.099	2.862	2.090
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes			
Otras provisiones a corto plazo			
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes			
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados			
Otros pasivos no financieros corrientes			
Pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	2.099	2.862	2.090
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta			
Pasivos corrientes totales	2.099	2.862	2.090
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros no corrientes			
Cuentas por pagar no corrientes			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes			
Otras provisiones a largo plazo			
Pasivo por impuestos diferidos			
Pasivos por impuestos corrientes, no corrientes			
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados			
Otros pasivos no financieros no corrientes			
Total de pasivos no corrientes	0	0	0
Total de pasivos	2.099	2.862	2.090
Patrimonio			
Capital emitido	257.491	257.491	257.491
Ganancias (pérdidas) acumuladas	25.893	27.153	27.177
Prima de emisión			
Acciones propias en cartera			
Otras participaciones en el patrimonio			
Otras reservas			
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	283.384	284.644	284.668
Participaciones no controladoras			
Patrimonio	283.384	284.644	284.668
Patrimonio y pasivos	285.483	287.506	286.758

Estado de resultados		
	31-03-2012	31-03-2011
Ganancia (pérdida)		
Ingresos de actividades ordinarias	8.396	4.846
Costo de ventas		
Ganancia bruta	8.396	4.846
Otros ingresos		
Costos de distribución		
Gastos de administración		
Otros gastos, por función	14.239	5.552
Otras ganancias (pérdidas)		
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	-5.843	-706
Ganancias (pérdidas) que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado		
Ingresos financieros	2.729	5.630
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	1.854	2.648
Ganancias (pérdidas) que surgen de diferencias entre importes en libros anteriores y el valor razonable de activos financieros reclasificados como medidos al valor razonable		
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	-1.260	7.572
Gasto por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas		
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	-1.260	7.572
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		
Ganancia (pérdida)	-1.260	7.572
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	-1.260	7.572
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		
Ganancia (pérdida)	-1.260	7.572
Ganancias por acción		
Ganancia por acción básica		
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	-0,0066	0,0394
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas		
Ganancia (pérdida) por acción básica	-0,0066	0,0394

Estado del resultado integral	31-03-2012	31-03-2011
Ganancia (pérdida)	- 1.260	7.572
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	0	0
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	0	0
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		
Importe eliminado de patrimonio e incluido en el valor en libros de activos no financieros (pasivos) que se han adquirido o en los que se ha incurrido y tienen una cobertura sobre una transacción prevista como altamente probable, antes de impuesto		
Otro resultado integral, antes de impuestos, coberturas del flujo de efectivo	0	0
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, antes de impuestos		
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con otro resultado integral		
Impuesto a las ganancias relacionado con diferencias de cambio de conversión de otro resultado integral		
Impuesto a las ganancias relativos a inversiones en instrumentos de patrimonio de otro resultado integral		
Impuesto a las ganancias relacionadas 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		
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con la participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen mediante el método de la participación		
Otro resultado integral	0	0
Resultado integral	-1.260	7.572
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	- 1.260	7.572
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		
Resultado integral	-1.260	7.572

Estado de flujos de efectivo**Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación****Clases de cobros por actividades de operación**

	31-03-2012	31-03-2011
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	12.215	4.846
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		
Cobros derivados de contratos mantenidos para intermediación o para negociar con ellos		
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas		
Cobros derivados de arrendamiento y posterior venta de esos activos		
Otros cobros por actividades de operación		12.189

Clases de pagos

Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	5.860	6.370
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		
Pagos a y por cuenta de los empleados	9.091	
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas		
Pagos por fabricar o adquirir activos mantenidos para arrendar a otros y posteriormente para vender		
Otros pagos por actividades de operación		

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

Dividendos pagados, clasificados como actividades de operación		
Dividendos recibidos, clasificados como actividades de operación		
Intereses pagados, clasificados como actividades de operación		
Intereses recibidos, clasificados como actividades de operación	2.729	9.436
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de operación		
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de operación		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	-2.736	10.665

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

Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios, clasificados como actividades de inversión		
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios, clasificados como actividades de inversión		
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras		
Otros cobros por la venta de patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades, clasificados como actividades de inversión		
Préstamos a entidades relacionadas		
Importes procedentes de ventas de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión		
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión		
Importes procedentes de ventas de activos intangibles, clasificados como actividades de inversión		
Compras de activos intangibles, clasificados como actividades de inversión		
Importes procedentes de activos a largo plazo, clasificados como actividades de inversión		
Compras de otros activos a largo plazo, clasificados como actividades de inversión		
Importes procedentes de subvenciones del gobierno, clasificados como actividades de inversión		
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros, clasificados como actividades de inversión		
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros, clasificados como actividades de inversión		
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera, clasificados como actividades de inversión		
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera, clasificados como actividades de inversión		
Cobros a entidades relacionadas		
Dividendos recibidos, clasificados como actividades de inversión		
Intereses pagados, clasificados como actividades de inversión		
Intereses recibidos, clasificados como actividades de inversión		
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de inversión		
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	-14.002	-390
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-14.002	-390

	31-03-2012	31-03-2011
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Cobros por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias		
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias		
Importes procedentes de la emisión de acciones		
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio		
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		
Importes procedentes de préstamos, clasificados como actividades de financiación	0	0
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		
Préstamos de entidades relacionadas		
Reembolsos de préstamos, clasificados como actividades de financiación		
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero, clasificados como actividades de financiación		
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	5.500	
Importes procedentes de subvenciones del gobierno, clasificados como actividades de financiación		
Dividendos pagados, clasificados como actividades de financiación		
Intereses recibidos, clasificados como actividades de financiación		
Intereses pagados, clasificados como actividades de financiación		
Dividendos recibidos, clasificados como actividades de financiación		
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de financiación		
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de financiación		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-5.500	0
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	-19.509	19.711
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	-19.509	19.711
Efectivo y equivalentes al efectivo	49.524	74.334
Efectivo y equivalentes al efectivo	30.015	94.045

NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

Securizadora Sudamericana S.A. es una sociedad anónima cerrada constituida por escritura pública el 17 de julio de 2001, otorgada ante el Notario don Rene Benavente Cash. Por Resolución Exenta N°321, de fecha 04 de octubre de 2001, la Superintendencia de Valores y Seguros autorizó la existencia de 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 securitizadoras.

La Sociedad entró en explotación en enero de 2003.

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

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

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Principios contables

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

2.2. Declaración de cumplimiento en NIFF

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

2.3. Bases de conversión

Los saldos de los activos y pasivos en unidades de fomento se expresan en pesos equivalentes, al 31 de marzo de 2012 el valor de la unidad de fomento corresponde a \$ 22.533,51 (31 de diciembre de 2011 \$ 22.294,03 y 01 de enero de 2011 \$ 21.456,25).

2.4. Moneda funcional

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

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

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

2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

2.6. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.7. Activos financieros

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

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

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultado son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo, si existe un mercado activo de ellos y se puede determinar su valor razonable en forma confiable.

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

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

(b) Inversiones a mantener hasta su vencimiento

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

(c) Activos financieros disponibles para la venta

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

2.8. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

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

2.9. Impuestos Diferidos

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

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

2.10. Propiedades, plantas y equipos

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

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

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

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

2.11. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

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

2.12. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

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

2.13. Otras provisiones

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

2.14. Reconocimiento de ingreso

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

NOTA 3 BASE DE LA TRANSICIÓN DE LAS NIIF

3.1. Aplicación de la NIIF 1

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

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

3.2. Adopción de modelos de estados financieros

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

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

3.3. Conciliación entre NIIF y Principios contables chilenos

(a) Conciliación activo y pasivos de PCGA a NIIF

No se identificaron ajustes significativos entre PCGA y NIIF

b) Conciliación del Patrimonio Neto de PCGA a NIIF

	31-03-2012	31-12-2011	01-01-2011
	M\$	M\$	M\$
Total Patrimonio neto según PCGA	283.384	284.644	284.668
Total Patrimonio neto según NIIF	283.384	284.644	284.668

c) Conciliación del Resultado Neto de PCGA a NIIF

	31-03-2012	31-03-2011
	M\$	M\$
Resultado Bajo PCGA en Chile	- 1.260	7.572
Resultado Aplicación NIFF	-	-
Resultado de acuerdo a NIFF	<u>- 1.260</u>	<u>7.572</u>

NOTA 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de marzo de 2012, al 31 de diciembre de 2011 y al 01 de enero de 2011 es la siguiente:

	31-03-2012	31-12-2011	01-01-2011
Efectivo y efectivo equivalente	M\$	M\$	M\$
Saldo banco	30.015	44.498	26
Fondos Mutuos	-	5.026	-
Depósitos a Plazo	-	-	74.308
TOTAL	<u>30.015</u>	<u>49.524</u>	<u>74.334</u>

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

Disponibles

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

NOTA 5 OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

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

Tipo	Entidad	Moneda	31-03-2012	31-12-2011	01-01-2011
			M\$	M\$	M\$
Cuota fondo de Inversiones	AISA 002	UF	174.437	176.402	195.228
Totales			<u>174.437</u>	<u>176.402</u>	<u>195.228</u>

NOTA 6 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

RUBRO	31-03-2012	31-12-2011	01-01-2011
	M\$	M\$	M\$
Documentos por depositar	6.706	3.536	4.101
Pagares por cobrar	13.000	-	-
Otros Deudores	1.590	1.758	573
Totales	<u>21.296</u>	<u>5.294</u>	<u>4.674</u>

NOTA 7 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	VENCIMIENTOS	AMORTIZACIONES	INTERES	31-03-2012	31-12-2011	01-01-2011
							M\$	M\$	M\$
99.597.290-5	Mainco S.A.	ACC. COMUN	Préstamo	Abr-12	Mensual	0%	1.500	1.500	-
76.131.371-1	Cofrusec S.A.	ACC. COMUN	Préstamo	May-12	Mensual	1,50%	44.334	40.834	-
79.621.860-6	Productos Tres B	ACC. COMUN	Préstamo	May-12	Mensual	1,67%	12.632	12.632	-
96.972.780-3	Patrimonio Separado N° 2	ADM. COMUN	Honorarios Administración y otros	Mensual	Mensual	0%	-	-	10.530
TOTALES							<u>58.466</u>	<u>54.966</u>	<u>10.530</u>

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 las partes relacionadas.

NOTA 8 ACTIVO Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 01 de enero de 2011, la Sociedad presenta los siguientes saldos en cuentas por cobrar por impuestos:

Descripción	31-03-2012	31-12-2011	01-01-2011
	M\$	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	222	222	222
Totales	<u>222</u>	<u>222</u>	<u>222</u>

NOTA 9 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la sociedad presenta en este rubro los siguientes conceptos:

Descripción	31-03-2012	31-12-2011
	M\$	M\$
Máquinas y equipos computacionales	1.228	1.228
Depreciación acumulada maquina y equipos computacionales	181	130
Totales	1.047	1.098

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 01 de enero de 2011, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31-03-2012	31-12-2011	01-01-2011
	M\$	M\$	M\$
Retenciones por pagar	1.024	1.101	-
Depósitos de Terceros	-	688	-
Proveedores por pagar	1.075	1.073	2.090
Totales	2.099	2.862	2.090

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.

Para los períodos terminados al 31 de marzo de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 01 de enero de 2011, la Sociedad no ha efectuado provisiones.

NOTA 12 CAPITAL EMITIDO

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

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

Los dueños de la Securitizadora tienen como objetivo principal salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha, generar retornos a sus accionistas y mantener su actual estructura de capital.

Durante los periodos 2012 y 2011, no se han producido cambios en el número de acciones.

Al 31 de marzo de 2012, la propiedad del capital de la Sociedad se compone como sigue:

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

Movimiento Patrimonial

	Capital emitido	Otras reservas	Resultado acumulado	Patrimonio total
saldo Inicial 01-01-2012	257.491	-	27.153	284.644
Resultado del período	-	-	1.260	1.260
Saldo final 31-03-2012	257.491	-	25.893	283.384

	Capital emitido	Otras reservas	Resultado acumulado	Patrimonio total
saldo Inicial 01-01-2011	257.491		27.177	284.668
Resultado del período			7.572	7.572
Saldo final 31-03-2011	257.491	-	34.749	292.240

NOTA 13 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de marzo de 2012 y 2011, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31-03-2012	31-03-2011
	M\$	M\$
Administración Patrimonios Separados	8.396	4.846
Totales	8.396	4.846

NOTA 14 GASTO DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de marzo de 2012 y 2011, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31-03-2012	31-03-2011
	M\$	M\$
Honorarios	5.097	3.978
Remuneraciones	9.091	
Otros Gastos	-	1.574
Depreciación	51	
Totales	14.239	5.552

NOTA 15 INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2012 y 2011, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31-03-2012	31-03-2011
	M\$	M\$
Intereses ganados inversiones	2.729	5.630

NOTA 16 RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

Al 31 de marzo de 2012 y 2011, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31-03-2012	31-03-2011
	M\$	M\$
Reajuste por inversiones	1.854	2.648

NOTA 17 GANANCIA BASICA POR ACCION

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

	2012	2011
Ganancias (pérdidas) por Acción	\$	\$
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	-1.260.000	7.572.000
Promedio ponderado de Número de acciones	192.307.560	192.307.560
Ganancia (pérdida) por acción en M\$	- 0,0066	0,0394

NOTA 18 INFORMACION POR SEGMENTOS

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

Los segmentos de negocios de la sociedad están compuestos por:

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

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

NOTA 19 MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 20 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

NOTA 21 INGRESOS PATRIMONIOS SEPARADOS

Patrimonio	Activo Securitizado	Administrador	Administrador Maestro	Coordinador General	Ingresos por Administración de activos
Patrimonio N°2	Mutuos Hipotecarios Leasing habitacional y Leasing Inmobiliario	BBVA y BBVA Leasing Inmobiliario S.A.	ACFIN	Securitizadora Interamericana S.A.	8.396

Patrimonio	Nº Inscripción	Fecha Inscripción	Retiros de excedentes	excedentes del Período	excedentes acumulados	destinatario del excedente	Bono Subordinado
Patrimonio N°2	383	29-09-2004	0	-128.997	-1.017.330	Bono Subordinado	Si

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

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

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

NOTA 22 HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de marzo de 2012 y a la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar significativamente la interpretación de los mismos.

NOTA 23 ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

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

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

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