

SERVIHABIT S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016
y por los años terminados en esas fechas
(Con el Informe de los Auditores Independientes)

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas y Directores de
Servihabit S.A.

Informe sobre los estados financieros consolidados

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Servihabit S.A., que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías 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 que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

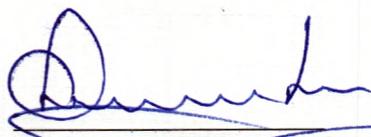
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Servihabit S.A. al 31 de diciembre de 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis en un asunto

Los estados financieros consolidados de Servihabit S.A. al 31 de diciembre de 2016, fueron auditados AMR Auditores Consultores S.p.A., quienes expresaron una opinión sin salvedades en su informe de fecha 27 de marzo de 2017, los cuales en el presente año son re-expresados conforme a NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las estimaciones contables y errores” esto se debe a un cambio en el criterio contable de consolidación de Transa Securitizadora S.A. (filial directa de Servihabit S.A.) los fundamentos para que Transa Securitizadora S.A. no consolide con sus patrimonios separados (BTRA1-2 y BTRA1-3) según NIIF 10 se basa principalmente en que:

- El Patrimonio Común no posee control efectivo sobre las políticas financieras y operativas, estratégicas y toma de decisiones de los Patrimonios Separados, ya que son declaradas en forma independiente en sus escrituras de emisión.
- El riesgo de los activos subyacentes y/o de pago a los tenedores de bonos nunca es transferido a éstos y en ningún caso el patrimonio común de estas transacciones de financiamiento.
- Los excedentes de los Patrimonios Separados si existieran, pasarían a ser de propiedad del Patrimonio Común, mientras que los déficits y pasivos son de cargo de los Tenedores de Bonos.

A la fecha de la elaboración de estos estados financieros consolidados, ambos Patrimonios Separados presentan excedentes negativos.


Raimundo López L.
R.U.T.: 6.467.023-9



Raimundo López
Auditores Consultores Asociados
S.p.A.

Santiago, 27 de marzo de 2018

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

[Estado de Situación Financiera Clasificado](#)

[Estado de Resultados Por Naturaleza](#)

[Estado de Resultados Integral](#)

[Estado de Cambios en el Patrimonio Neto](#)

[Estado de Flujo de Efectivo Directo](#)

Estados de situación Financiera Clasificados Consolidados
Al 31 de diciembre 2017 y 2016

Activos corrientes		31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	309.681	165.040	75.775
Otros activos financieros corrientes	5	597.062	652.289	459.572
Otros activos no financieros corrientes	6	203.027	302.394	203.027
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	7	1.814.970	1.018.504	945.103
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	612.063	355.446	257.190
Inventarios corrientes	9	168.462	-	-
Activos por impuestos corrientes	10	50.626	17.008	-
Activos corrientes totales		3.755.891	2.510.681	1.940.667

Activos no corrientes

Otros activos no financieros no corrientes	11	388.458	-	-
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		3.337	3.338	3.338
Propiedades, planta y equipo	12	357.691	218.173	281.125
Propiedad de inversión	13	92.981	70.000	-
Activos por impuestos diferidos	14	167.468	155.584	153.358
Total de activos no corrientes		1.009.935	447.095	437.821
Total de activos		4.765.826	2.957.776	2.378.488

Pasivos corrientes

Otros pasivos financieros corrientes			-	2.492
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	2.783.021	1.540.874	1.083.786
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8	14.286	22.734	39.754
Otras provisiones a corto plazo	16	24.547	14.326	15.625
Pasivos por impuestos corrientes		-	-	2.506
Otros pasivos no financieros corrientes		-	-	-
Pasivos corrientes totales		2.821.854	1.577.934	1.144.163

Pasivos no corrientes

Otras provisiones no corrientes	17	898.906	351.040	57.973
Otros pasivos no financieros no corrientes	18	341.738	408.750	586.646
Total de pasivos no corrientes		1.240.644	759.790	644.619
Total de pasivos		4.062.498	2.337.724	1.788.782

Patrimonio

Capital emitido	19	245.400	245.400	245.400
Ganancias (pérdidas) acumuladas		258.056	168.958	108.408
Otras reservas		346	346	346
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		503.802	414.704	354.154
Participaciones no controladoras		199.526	205.348	235.552
Patrimonio		703.328	620.052	589.706
Total de patrimonio y pasivos		4.765.826	2.957.776	2.378.488

Estados resultados Integrales Consolidado, por naturaleza
Al 31 de diciembre 2017 y 2016

		01/01/2017	01/01/2016	01/10/2017	01/10/2016
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Ganancia (pérdida)		M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	20	1.325.122	1.036.836	361.449	223.530
Gastos por beneficios a los empleados	24	-755.567	-609.791	-213.143	-192.512
Gasto por depreciación y amortización	12	-40.919	-24.109	-13.856	-6.200
Otros gastos, por naturaleza	23	-465.445	-391.340	-166.539	-36.064
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales		63.191	11.596	-32.089	-11.246
Costos financieros		-	117	-	117
Participación en las ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación		-	-	-	-
Resultados por unidades de reajuste	25	13.178	27.032	4.484	4.844
Ganancias (pérdidas) que surgen de diferencias entre importes en libros anteriores y el valor razonable de activos financieros reclasificados como medidos al valor razonable	22	22.657			
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		99.026	38.511	-27.605	-6.519
Gasto por impuestos a las ganancias		-15.750	-8.165	11.326	-13.495
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		83.276	30.346	-16.279	-20.014
Ganancia (Pérdida) procedentes de operaciones discontinuas		5.822	30.204	7.742	9.450
Ganancia (pérdida)		89.098	60.550	-8.537	-10.564
Ganancia (pérdida), atribuible a					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		89.098	60.550	- 8.537	- 10.564
Ganancia (pérdida), atribuible a participación no controladoras		-	-	-	-
Ganancia (pérdida)		89.098	60.550	- 8.537	- 10.564
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		610,26	414,73	-58,47	-72,36
Ganancia (pérdida) por acción básica		610,26	414,73	-58,47	-72,36
Estado de Resultados Integral “ Estados financieros consolidados					
		01/01/2017	01/01/2016	01/10/2017	01/10/2016
Estado del resultado integral		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Ganancia (pérdida)		89.098	60.550	-8.537	-10.564
Resultado integral total		89.098	60.550	-8.537	-10.564
Resultado integral atribuible a					
Resultado Integral atribuible a los propietarios de la controladora		83.276	30.346	-16.279	-20.014
Resultado Integral atribuible a participación no controladoras		5.822	30.204	7.742	9.450
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		89.098	60.550	-8.537	-10.564

Estados de flujos de efectivo, consolidado, método Directo
Al 31 de diciembre 2017 y 2016

	01/01/2017	01/01/2016
	31/12/2017	31/12/2016
Clases de cobros por actividades de operación	M\$	M\$
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.965.213	1.187.525
Clases de pagos		
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	-564.798	-336.039
Pagos a y por cuenta de los empleados	-755.567	-609.791
Otros pagos por actividades de operación	-	-117
Intereses pagados, clasificados como actividades de la operación	-	-
Impuestos a las ganancias pagados	-54.704	-10.389
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	590.144	231.189
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Compra de propiedades, planta y equipos	-180.437	-24.156
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	-180.437	-24.156
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Reembolso de préstamos, clasificados como actividades de financiación	-	-12.261
Préstamos de entidades relacionadas	9.769	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-274.835	-105.507
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	-265.066	-117.768
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	144.641	89.265
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	165.040	75.775
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	309.681	165.040

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado
Al 31 de diciembre 2017 y 2016

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Participación no controladoras	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio					
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2017	245.400	346	168.958	205.348	620.052
Resultado integral					
Ganancia (pérdida)			89.098		89.098
Resultado integral			89.098		89.098
Incrementos (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control				- 5.822	- 5.822
Total incremento (disminución) en el patrimonio		346	89.098	- 5.822	83.276
Patrimonio al final del periodo 31/12/2017	245.400	346	258.056	199.526	703.328

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Participación no controladoras	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio					
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2016	245.400	346	108.408	235.552	589.706
Resultado integral					
Ganancia (pérdida)			60.550		60.550
Resultado integral			60.550		60.550
Incrementos (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control				- 30.204	- 30.204
Total incremento (disminución) en el patrimonio	245.400	346	60.550	- 30.204	30.346
Patrimonio al final del periodo 31/12/2016	245.400	346	168.958	205.348	620.052

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 hoy Comisión para el Mercado Financiero (CMF) y está sujeta a la fiscalización.

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 hoy Comisión para el Mercado Financiero (CMF) con el N° 0574 de fecha 05 de agosto de 1996 y está sujeta a la fiscalización de dicha Superintendencia.

Securitizadora Sudamericana 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 hoy Comisión para el Mercado Financiero (CMF), autorizó la existencia de la Securitizadora Sudamericana 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 hoy Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

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

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros presentados por Servihabit S.A, al 31 de diciembre de 2017 son:

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

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017, 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.

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad del Directorio de la Sociedad. Los estados financieros consolidados 31 de diciembre de 2017 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros hoy Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la CMF, priman estas últimas sobre las primeras. Al 31 de diciembre de 2017, la única instrucción de la SVS que contraviene las NIIF se refiere al registro particular de los efectos del reconocimiento de los impuestos diferidos establecidos en el Oficio Circular N°856 de fecha 17 de octubre de 2014, el que establece una excepción, de carácter obligatoria y por única vez, al marco de preparación y presentación de información financiera que el organismo regulador ha definido como las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Dicho Oficio instruye a las entidades fiscalizadas, que: “las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio.”, cambiando, en consecuencia, el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta la fecha anterior a la emisión de dicho Oficio, dado que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ser adoptadas de manera integral, explícita y sin reservas.

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

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.

Los activos y pasivos pactados en unidades de fomento (U.F.), han sido traducidos a moneda nacional, de acuerdo a los valores de conversión de estas unidades monetarias vigentes al cierre de cada período.

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

	31-12-2017	31-12-2016
Unidad de Fomento	26.798,14	26.347,98

e) Declaración de cumplimiento en NIIF

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF) 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.

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.

f) 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.

g) Consolidación

Los estados financieros consolidados 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	62,11%
Securitizadora Sudamericana S.A.	Chile	Pesos chilenos	96.972.780-3	100,00%

h) Cambios Contables

Conforme a NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores", la sociedad ha debido re expresar sus estados financieros a contar del 31/12/2016, debido a un cambio en el criterio contable de Consolidación de estados financieros de Transa Securitizadora S.A.."Estados financieros Individuales"

Los fundamentos para que la Sociedad no consolide con sus Patrimonios Separados (BTRA1-2 y BTRA1-3) según lo establecido en el párrafo en la Norma Internacional de información Financiera (NIIF) N°10 , se basa principalmente en que :

- El Patrimonio Común no posee control efectivo sobre las políticas financieras y operativas, estratégicas y toma de decisiones de los Patrimonios Separados, ya que son declaradas en forma independiente en sus escrituras de emisión.
- El Riesgo de los activos subyacentes y/o de pago a los tenedores de bonos nunca es transferido a estos y en ningún caso al patrimonio común en estas transacciones de financiamiento.
- Los excedentes de los Patrimonios Separados si existieran, pasarían a ser de propiedad del Patrimonio Común, mientras que los déficits y pasivos son de cargo de los Tenedores de Bonos.

A la fecha de elaboración de estos estados financieros, ambos Patrimonios Separados presentan excedentes negativos.

Se presenta a continuación los estados financieros re expresados considerando el cambio descrito en el párrafo anterior.

Estado de situación financiera, corriente/no corriente	sin consolidar	consolidados	Efecto Neto
	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2016
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	165.040	180.086	15.046
Otros activos financieros corrientes	930.957	1.299.310	368.353
Otros activos no financieros corrientes	302.394	379.105	76.711
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	739.836	1.053.317	313.481
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	355.446	345.677	- 9.769
Activos por impuestos corrientes	17.008	17.008	-
Activos corrientes totales	2.510.681	3.274.503	763.822
Activos no corrientes			
Otros activos financieros no corrientes		61.453	61.453
Otros activos no financieros no corrientes		495.454	495.454
Inv. Contabilizadas al método de la participación	3.338	3.338	
Propiedades, planta y equipo	218.173	218.173	-
Propiedad de inversión	70.000	70.000	-
Activos por impuestos diferidos	155.584	155.584	-
Total de activos no corrientes	447.095	1.004.002	556.907
Total de activos	2.957.776	4.278.505	1.320.729
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes		922.424	922.424
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.891.914	1.945.788	53.874
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	22.734	12.789	- 9.945
Otras provisiones a corto plazo	14.326	14.326	-
Pasivos corrientes totales	1.928.974	2.895.327	966.353
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros no corrientes	-	354.376	354.376
Otros pasivos no financieros no corrientes	408.750	408.750	-
Total de pasivos no corrientes	408.750	763.126	354.376
Total de pasivos	2.337.724	3.658.453	1.320.729
Patrimonio			
Capital emitido	245.400	245.400	-
Ganancias (pérdidas) acumuladas	168.958	168.958	-
Otras reservas	36	346	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	414.704	414.704	-
Participaciones no controladoras	205.348	205.348	-
Patrimonio	620.052	620.052	-
Total de patrimonio y pasivos	2.957.776	4.278.505	1.320.729

i) Efectivo y Efectivo Equivalente

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y saldo en cuentas corrientes bancarias .

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido al cierre de los presentes estados financieros no esta sujeto a un cambio de riesgo en su valor.

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 que se clasifica en esta categoría se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo.

Los derivados también se clasifican como adquiridos para su negociación a menos que sean designados como coberturas. Los activos de esta categoría que 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.

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. Posteriormente son registrados a su valor justo también con efecto en resultados.

2. Préstamos 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. Así también se clasifican como activos corrientes aquellos activos que se adquieren con fines de negociación, al igual que aquellos activos clasificados como Efectivo y Efectivo Equivalente.

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) Inventarios

Se clasifican como inventarios, los bienes adquiridos con la intención de venderlos.

La cuenta inventarios considera propiedades en bienes raíces que se adquieren para ser vendidas en el corto plazo. Para su valoración se utiliza el método del costo reajustado.

m) Propiedades Planta y Equipo

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

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

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

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

n) Propiedades de Inversión

Propiedades de inversión son aquellos bienes inmuebles que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencias de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valoran a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes.

Las ganancias del valor razonable se reconocen en los resultados en el período en que se producen.

ñ) Estados de flujos de efectivo

La Sociedad considera como efectivo el disponible existente en caja, cuentas corrientes bancarias.

La Sociedad considera como flujo operacional los ingresos y egresos relacionados directamente con el giro; este es la originación de contratos de arriendos con promesa de compraventa de bienes inmuebles, enajenación de contratos de arriendos, administración de cartera a los inversionistas, interés que generan los contratos, las comisiones de administración y la venta de viviendas.

Se Considera como flujo de inversión los recursos destinados a infraestructura y sistemas computacionales de la sociedad.

La Sociedad considera como flujo de financiamiento los ingresos y egresos relacionados con los recursos para adquirir nuevas propiedades.

o) Impuestos a la Renta e Impuestos Diferidos

La Sociedad determina los efectos por impuesto a la renta de primera categoría al cierre de cada ejercicio, de acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes.

De acuerdo con la aplicación de NIC 12 “Impuesto a las ganancias”, la Sociedad reconoce, cuando corresponde, activos y pasivos por impuestos diferidos por la estimación futura de los efectos tributarios atribuibles a diferencias entre los valores contables y sus valores tributarios. La medición de los impuestos diferidos se efectúa en base a la tasa de impuesto que, de acuerdo a la legislación tributaria vigente, se deba aplicar en el año en que los impuestos diferidos sean realizados o liquidados.

Los efectos futuros de cambios en la legislación tributaria o en las tasas de impuestos son reconocidos en los impuestos diferidos a partir de la fecha en que la Ley que aprueba dichos cambios sea publicada.

Al 31 de diciembre de 2016, los impuestos diferidos han sido ajustados a las nuevas tasas de impuesto a la renta de primera categoría, de acuerdo a lo establecido en la Ley N°20.780 publicada el 29 de septiembre de 2014. Esta norma señala que para el año 2014 la tasa de impuesto de primera categoría sube a 21%, el año comercial 2015 la tasa será de 22,5%, el año 2016 de 24%, a contar del año 2017 la tasa de impuesto será 25% para contribuyentes que tributen bajo el Sistema de Renta Atribuída. Sin embargo, quienes tributen bajo el Sistema Integrado Parcial, soportarán una tasa del 25,5% durante el año 2017 y a contar del año 2018 tributarán con tasa de 27%.

La ley establece que las sociedades anónimas, quedaran sometidas al Régimen con imputación parcial del crédito por impuesto a la Primera Categoría denominada Sistema Integrado Parcial (SIP) con tasas del 25,5% en 2017 y el 27% en 2018 y siguientes.

p) 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.

Provisiones Activos en Mora

Corresponde a las provisiones contabilizadas por aquellos contratos con cuotas morosas son superiores a 3 dividendos impagos, se provisionan al 100%.

q) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios .

De acuerdo a lo establecido en la NIC 18, la Sociedad reconoce como ingresos de la explotación las siguientes actividades , cuando estos se encuentran devengados de acuerdo al siguiente detalle:

- Los reconocen por reajustes e intereses devengados respecto de los contratos de arrendamiento de la cartera propia , durante el plazo de cada operación y de acuerdo a tabla de desarrollo.
- La venta de contratos de arrendamiento a terceros, se reconoce como ingresos de la explotación, dado que una de los principales negocios de la Sociedad es tener la intención de vender estos contratos en el corto plazo. El precio de venta se determina descontando los flujos futuros a una tasa de venta que es menor a la tasa de inicio del contrato de leasing.
- Se reconocen los ingresos provenientes por la administración de cada contrato que compone la cartera de contratos de arrendamiento a terceros.
- Se reconoce ingresos por concepto de venta de viviendas recuperadas, las cuales se obtienen luego de haberse efectuado los procesos de cobranza judicial de los contratos de leasing.
- Se reconocen ingresos por la venta de Bonos Vivienda Leasing (BVL) cuando estos se venden a terceros. Estos bonos son el instrumento por el cual el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) paga los subsidios.

r) 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.

s) Segmentos

Según lo establecido en la NIIF8, la Sociedad Matriz ha definido como único segmento la originación y venta de contratos de leasing.

t) Deterioro

De acuerdo a lo requerido por las NIIF y a lo establecido en la NIC36, se evaluará en forma periódica, existencia de indicios de deterioro en los bienes, lo que implicaría que el valor libro de estos no pudiera recuperarse.

t.1 Activos no financieros

Al cierre de cada período financiero, o cuando se estime necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio, tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdida de valor.

En caso que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificados que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que el activo pertenece.

En el caso que el importe sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del ejercicio.

t.2 Activos financieros

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los Activos financieros individualmente significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares. Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultado.

El reverso de una pérdida por deterioro ocurre sólo si éste puede ser relacionado objetivamente con un evento ocurrido después de que éste fue reconocido. En el caso de los activos financieros registrados al costo amortizado, el reverso es reconocido en el resultado.

u) 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.

v) 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.

W. Nuevas Pronunciamientos Contables

Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16: <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: <i>Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, <i>Propiedades de Inversión</i>).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 2, <i>Pagos Basados en Acciones</i> : Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9: Cláusulas de prepago con compensación negativa	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> , y NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> : Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
NIIF 15, <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i> : Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 1 y NIC 28.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

La Administración de la Sociedad no ha tenido la oportunidad de evaluar el potencial impacto de la adopción de las nuevas normas e interpretaciones, y enmiendas a las normas.

NOTA 4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

Descripción	M\$	M\$	M\$
	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
Efectivo en caja	270	2.817	506
Saldos en bancos	309.411	162.223	75.269
Total efectivo	309.681	165.040	75.775

NOTA 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTE

La composición de este rubro, es el siguiente

Descripción	M\$	M\$	M\$
	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
Contratos de Mutuos Hipotecarios	353.147	409.384	258.295
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa	15.764	19.822	37.154
Cuota Fondo de Inversiones	105.476	127.204	153.795
Bonos Minvu	122.675	95.879	10.328
Total Activos financieros corrientes	597.062	652.289	459.572

NOTA 6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Este rubro está compuesto por las viviendas (liquidación de garantías).

Cada vez que se lleva a remate un contrato de mutuo hipotecario endosable por incobrabilidad y no es adjudicado por un tercero la sociedad se lo adjudica para sí.

Descripción	M\$	M\$	M\$
	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
Contratos de Mutuos Hipotecarios Rematados	203.027	302.394	203.027
Total Otros activos no financieros corrientes	203.027	302.394	203.027

NOTA 7 DEUDORES COMERCIALES Y DOCUMENTOS POR COBRAR

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	M\$ 31/12/2017	M\$ 31/12/2016	M\$ 01/01/2016
Contratos de Leasing en Cartera	746.639	278.668	456.519
Deudores Morosos	189.730	242.614	222.050
Provisión Morosidad	- 175.732 -	213.966 -	165.741
Cta. Cte. Del Personal	24.328	8.226	10.976
Fondos por rendir	7.285	10.538	5.181
Anticipo proveedores	43.515	-	15.993
Por Cobrar venta de Propiedades	8.096	41.000	29.594
Pie Contratos de Arriendos	837.720	400.790	183.761
Facturas por cobrar	1.764	-	-
Otras cuentas por cobrar	131.625	250.634	186.770
Total deudores comerciales y cuentas por cobrar	1.814.970	1.018.504	945.103

NOTA 8. PARTES RELACIONADAS

Se consideran empresas relacionadas las entidades definidas según lo contemplado en NIC 24 en normativa de la Superintendencia de Valores y seguros hoy Comisión para el Mercado Financiero y la Ley de Sociedades Anónimas, las que no difieren significativamente entre sí.

Los saldos por cobrar y pagar a empresas relacionadas al cierre de cada período corresponden principalmente a operaciones comerciales propias del giro.

A la fecha de los presentes estados financieros se efectuó provisión por la deuda que Sociedad Inmobiliaria de Leasing habitacional Chile S.A. mantiene con la Sociedad Matriz.

No existen garantías otorgadas asociadas a los saldos entre entes relacionados.

a) Detalle de Partes relacionadas por Cobrar Corto Plazo

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	PLAZO	PAGO	MONEDA	M\$	M\$	M\$
							31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
96.765.170-2	BTRA1-1	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	30 de cada mes	mensual	\$ Chilenos	-	-	1.879
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	30 de cada mes	mensual	\$ Chilenos	-	-	262
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	30 de cada mes	mensual	\$ Chilenos	594	-	36
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	30 de cada mes	mensual	\$ Chilenos	27.609	21.040	10.222
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	30 de cada mes	mensual	\$ Chilenos	34.697	27.736	10.787
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	30 de cada mes	mensual	\$ Chilenos	-	1.367	23.952
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	30 de cada mes	mensual	\$ Chilenos	30.820	28.484	16.390
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	30 de cada mes	mensual	\$ Chilenos	50.042	40.553	10.847
99.597.290-5	Mainco S.A.	Acc. Común	Préstamos	30 de septiembre 2018	anual	\$ Chilenos	15.700	11.500	11.500
76.131.371-1	Cofrusec S.A.	Acc. Común	Préstamos	30 de septiembre 2018	anual	\$ Chilenos	7.901	7.901	7.901
79.621.860-6	Productos Tres B	Acc. Común	Préstamos	30 de septiembre 2018	anual	\$ Chilenos	52.501	5.957	5.957
96.978.760-1	Infovalor S.A.		Préstamos	30 de marzo 2018	mensual	\$ Chilenos	876	-	-
76.464.570-7	Aisa S.A.	Acc. Común	Préstamos	30 de septiembre 2018	anual	\$ Chilenos	298	1.034	615
96.598.280-9	Mutuocentro S.A.	Acc. Común	Préstamos	30 de septiembre 2018	anual	\$ Chilenos	91.776	91.776	91.776
79.621.860-6	Patrimonio N°2	Adm. Común	Honorarios	30 de cada mes	mensual	\$ Chilenos	-	9.769	-
96.563.250-6	Inm. Del Sur	Adm. Común	Compra Propiedades	31 de diciembre 2018	anual	\$ Chilenos	200.803	-	-
95.842.000-5	Insigne S.A.	Accionista	Préstamo	30 de septiembre 2018	mensual	\$ Chilenos	98.446	108.329	65.066
TOTALES							612.063	355.446	257.190

b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar

RUT	SOCIEDAD	TRANSACCION	PLAZO	PAGO	MONEDA	M\$	M\$	M\$
						31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
96.765.170-2	BTRA1-2	Recaudacion remesas	30 de cada mes	mensual	\$ Chilenos	-	2.391	1.753
96.765.170-2	BTRA1-3	Recaudacion remesas	30 de cada mes	mensual	\$ Chilenos	1.362	7.554	10.934
96.765.170-2	BTRA1-4	Recaudacion remesas	30 de cada mes	mensual	\$ Chilenos	-	-	3.160
96.765.170-2	BTRA1-5	Recaudacion remesas	30 de cada mes	mensual	\$ Chilenos	-	-	1.477
96.765.170-2	BTRA1-6	Recaudacion remesas	30 de cada mes	mensual	\$ Chilenos	-	-	2.828
96.765.170-2	BTRA1-7	Recaudacion remesas	30 de cada mes	mensual	\$ Chilenos	-	-	2.925
96.765.170-2	BTRA1-8	Recaudacion remesas	30 de cada mes	mensual	\$ Chilenos	-	-	3.888
96.786.780-2	Leasing Chile	Préstamo otorgado	30 de septiembre 2018	anual	\$ Chilenos	12.924	12.789	12.789
TOTALES						14.286	22.734	39.754

NOTA 9. INVENTARIOS

La cuenta inventarios considera propiedades en bienes raíces adquiridas para ser vendidas en el corto plazo.

Detalle de Inventarios.

	2017	2016
	M\$	M\$
Saldo Inicial	-	-
Compras	7.294.624	3.210.038
Ventas	-7.126.162	-3.210.038
Valor neto	168.462	-

NOTA 10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición del rubro es la siguiente:

Concepto	M\$	M\$
	31/12/2017	30/12/2016
Pagos provisionales mensuales	35.765	17.008
Remanente Crédito Fiscal	14.861	-
Patrimonio de acuerdo a NIFF	50.626	17.008

NOTA 11. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Corresponde a los recursos destinados a garantizar la responsabilidad de prepago por endosos de “Contratos de Arriendo con compromiso de compraventa”. Responsabilidad que se extingue a medida que las cuotas de arriendo se cancelan.

NOTA 12. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La composición del rubro es la siguiente:

2017	Bienes Raíces	Otros activos fijos	TOTAL PPE
Saldo Inicial al 01.01.2017	83.500	190.674	274.174
Adiciones	66.461	113.976	180.437
Bajas			-
Depreciación acumulada al 01.01.2017	-17.190	-38.811	-56.001
Depreciación del Ejercicio	-5.745	-35.174	-40.919
Valor neto al 31.12.2017	127.026	230.665	357.691

2016	Bienes Raíces	Otros activos fijos	TOTAL PPE
Saldo Inicial al 01.01.2016	83.500	166.519	250.019
Adiciones	-	24.155	24.155
Bajas	-	-	-
Depreciación acumulada al 01.01.2016	-11.997	-19.898	-31.895
Depreciación del Ejercicio	-5.193	-18.913	-24.106
Valor neto al 31.12.2016	66.310	151.863	218.173

NOTA 13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión corresponde a un bien inmueble que se mantiene para explotarlo en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencias de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Detalle	31/12/2017	31/12/2016
	M\$	M\$
Valor Inicial	70.000	70.000
Revaluó	22.657	-
Reajuste	324	-
Valor Final	92.981	70.000

NOTA 14. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2016	01/01/2016	01/01/2016
	Base M\$	Impuesto M\$	Base M\$	Impuesto M\$	Base M\$	Impuesto M\$
Impuesto por ajuste IFRS	343.244	92.676	343.244	82.379	419.055	94.287
Impuesto por Provisión Morosidad	175.732	47.448	213.966	51.352	165.741	37.292
Impuesto por Provisión Honorarios	50.247	13.567	50.247	12.059	50.247	12.267
Provisión Incobrables	26.479	7.149	26.479	6.355	15.626	3.554
Impuesto por Provisión Vacaciones	24.547	6.629	14.326	3.439	26.478	5.958
TOTALES	620.249	167.468	648.262	155.584	677.147	153.358

NOTA 15. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	M\$	M\$	M\$
	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
Retenciones por pagar	13.299	19.240	12.738
Recaudaciones por liquidar	153.695	119.161	83.990
Honorarios por pagar	-	-	-
Documentos por pagar	173.096	173.629	12.597
Instrucciones Notariales	1.972.007	944.593	675.998
Anticipo Endoso de Contratos	-	70.000	-
Reserva de Arriendos	7.375	2.898	22.185
Administración por liquidar	372.253	136.001	132.027
Otras cuentas por pagar	91.296	75.352	144.251
Total Cuentas por pagar	2.783.021	1.540.874	1.083.786

NOTA 16. OTRAS PROVISIONES CORRIENTES

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	M\$	M\$	M\$
	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
Aporte Inicial	14.326	15.625	14.782
Provisión del Período	19.851	26.816	16.059
Importes utilizados	-9.630	-28.115	-15.216
Total	24.547	14.326	15.625

NOTA 17. OTRAS PROVISIONES NO CORRIENTES

Corresponde a responsabilidad de prepago por endosos de “Contratos de Arriendo con compromiso de compraventa”. Responsabilidad que se extingue a medida que las cuotas de arriendo se cancelan.

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	M\$	M\$	M\$
	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
Obligaciones por Prepagos	898.906	351.040	57.973
Total	898.906	351.040	57.973

NOTA 18. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

Los Saldos de esta cuenta asciende a :

Concepto	M\$	M\$	M\$
	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
Otros pasivos no financieros no corrientes	341.738	408.750	586.646
Total	341.738	408.750	586.646

NOTA 19. CAPITAL EMITIDO

A la fecha de los presentes estados financieros el capital suscrito y pagado de la Sociedad es de M\$245.400.

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

El objetivo de Servihabit S.A. al administrar el capital, es el de salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha, con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener su actual estructura de capital.

La composición accionarias al 31 de diciembre 2017 es la siguiente:

Accionista	RUT	Serie	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones Pagadas	Nº de acciones con derecho a voto	Porcentaje de participación
Fernando Gardeweg Leigh	4.044.713 - K	única	5.538	5.538	5.538	3,80%
Guillermo Marin Varas	4.778.118-3	única	9.495	9.495	9.495	6,52%
Marta Ried Undurraga	3.637.474 - 8	única	9.495	9.495	9.495	6,52%
Unión de America S.A.	96.402.000 - 0	única	9.495	9.495	9.495	6,52%
Soc. de Inv. Manuel Rengifo	96.528.320 - K	única	11.868	11.868	11.868	8,15%
Orlando Poblete Iturrate	6.949.187 - 1	única	12.660	12.660	12.660	8,70%
Carlos José Marin Varas	6.373693-7	única	17.407	17.407	17.407	11,96%
Inmob. E Inv. Westfalia S.A	78.435.720 - 1	única	18.989	18.989	18.989	13,04%
Inversiones Prime Time S.A.	96.969.460 - 3	única	18.989	18.989	18.989	13,04%
Insigne S.A.	95.842.000 - 5	única	31.649	31.649	31.649	21,74%
Totales			145.585	145.585	145.585	100%

NOTA 20. INGRESOS ORDINARIOS

Los ingresos de la sociedad y filiales al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

Rubro	M\$	M\$	M\$	M\$
	01/01/2017 31/12/2017	01/01/2016 31/12/2016	01/10/2017 31/12/2017	01/10/2016 31/12/2016
Interés por activo a securitizar (a)	15.876	19.838	3.499	6.320
Administración patrimonios separados (b)	205.326	205.656	97.577	82.942
Utilidad Inmobiliaria(c)	626.289	441.574	165.462	97.233
Utilidad Endosos de Contratos (d)	170.673	124.438	69.756	43.658
Administración de Cartera	220.247	197.601	47.781	10.033
Subsidios Originación	38.919	-	6.711	-
Otros ingresos	47.792	47.729	-29.337	-16.656
Total	1.325.122	1.036.836	361.449	223.530

(a) Corresponde al interés devengado por los contratos que mantiene en cartera para ser securitizados o vendidos.

NOTA 20. INGRESOS ORDINARIOS (continuación)

(b) Corresponde a los honorarios que la Sociedad Filial Transa S.A. cobra por la administración de los Patrimonios Separados Transa BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, BTRA1-7 - BTRA1-8 y Patrimonio N°2 de Sudamericana

(c) Utilidad inmobiliaria es la diferencia entre el valor costo de una propiedad y el de venta de la misma, ya sea por contrato de compra venta o contrato de Arrendamiento con compromiso de compraventa.

(d) Utilidad por endoso es el resultado que se produce en la venta de un contrato de Mutuo Hipotecario o un contrato de arrendamiento con compromiso de compra venta. (es la diferencia entre la tasa de emisión y la tasa de transferencia).

NOTA 21. RETIROS DE EXCEDENTES DE LOS PATRIMONIOS SEPARADOS

La sociedad no ha efectuado retiros de excedentes, de los Patrimonios Separados.

Patrimonio	Destinatario	Cláusulas de retiros
BTRA1-2	Transa Securitizadora	El margen mínimo para el retiro será el 30% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectuó el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del periodo sea superior a 10.000 UF e inferior a 20.000 UF.
BTRA1-3	Transa Securitizadora	El margen máximo para el retiro será el 65% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectuó el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del periodo sea superior a 1.000 UF e inferior a 5.000 UF.

Para efectuar retiros de excedentes se debe contar con la aprobación del Representante de los Tenedores de los Títulos de deuda, previo certificado de los Clasificadores de Riesgos vigentes, quienes certifican que el retiro no desmejora la categoría de clasificación vigente de la emisión de los Títulos.

Para los Patrimonios Separados BTRA1-2 Y BTRA1-3, no se cumple con las cláusulas de retiros de excedentes de acuerdo a los contratos de emisiones respectivos.

En el caso de los Patrimonios Separados BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, BTRA1-7 y BTRA1-8, la sociedad no tiene derecho sobre los excedentes que estos puedan generar, debido a que tan solo los administra y percibe una remuneración por este concepto.

NOTA 22 GANANCIAS (PERDIDAS) QUE SURGEN DE DIFERENCIAS ENTRE IMPORTES EN LIBROS ANTERIORES Y EL VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS FINANCIEROS RECLASIFICADOS COMO MEDIDOS AL VALOR RAZONABLE.

Corresponde al reconocimiento de la ganancia producto del revaluó de la propiedad de inversión mantenida para explotar en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía.

Detalle	31-12-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Reconocimiento en resultado	22.657	-
Total	22.657	-

NOTA 23. OTROS GASTOS POR NATURALEZA

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$		M\$	
	01/01/2017	01/01/2016	01/10/2017	01/10/2016
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Insumos Oficina	4.080	14.601 -	10.364	5.086
Provisión Morosidad	6.502	48.225	- -	12.771
Honorarios Administrativos	44.909	-	14.812	-
Soporte Computacional	69.386	-	35.879 -	76.983
Gtos. De Administración	17.724	- -	20.543 -	41.084
Seguros	13.516	13.623	2.738	6.745
Arriendos	41.544	40.929	17.100	8.586
Honorarios por Comisiones	126.291	68.686	43.110	19.881
Gastos por Firma de contratos	14.362	40.705	4.199	22.795
Otros Gastos	127.131	164.571	79.608	103.809
Total	465.445	391.340	166.539	36.064

NOTA 24. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Rubro	M\$		M\$	
	01/01/2017	01/01/2016	01/10/2017	01/10/2016
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Remuneraciones	749.645	607.067	210.618	192.230
Feriado Legal	5.922	2.724	2.525	282
Total	755.567	609.791	213.143	192.512

NOTA 25. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$	M\$	M\$	M\$
	01/01/2017	01/01/2016	01/10/2017	01/10/2016
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Reajuste Inversiones	13.178	27.032	4.484	4.844
Total	13.178	27.032	4.484	4.844

Nota 26. INFORMACION DE PATRIMONIOS SEPARADOS

a) Información general de patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Activos Securitizados	Administrador Primario	Administrador Maestro	Coordinador General
BTRA1-2	35.580	199	Mutuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-3	35.864	202	Mutuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-4	36.823	236	Leasing habitacional	Transa Securitizadora /Conceses Leasing	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-5	37.252	283	Leasing habitacional	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-7	38.716	449	Mutuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-8	39.239	501	Leasing habitacional Mutuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora

b) Detalle excedentes patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Retiros de excedentes	Excedentes del periodo	Excedentes acumulados
BTRA1-2	30-may-97	199	- M\$	-139.388	-337.338
BTRA1-3	10-mar-98	202	- M\$	-129.693	-401.340
BTRA1-4	24-oct-00	236	- M\$	-267.992	-2.536.684
BTRA1-5	27-dic-01	283	- M\$	-671.820	-8.602.661
BTRA1-7	30-dic-05	449	- M\$	-110.578	-1.503.313
BTRA1-8	06-jun-07	501	- M\$	-150.814	-1.779.536

Retiros de excedentes:

Para efectuar retiros de excedentes se debe contar con la aprobación del Representante de los Tenedores de los Títulos de deuda, previo certificado de los Clasificadores de Riesgos vigentes, quienes certifican que el retiro no desmejora la categoría de clasificación vigente de la emisión de los Títulos.

Para los Patrimonios Separados BTRA1-2 Y BTRA1-3, no se cumple con las cláusulas de retiros de de excedentes de acuerdo a los contratos de emisiones respectivos.

Nota 26. INFORMACION DE PATRIMONIOS SEPARADOS (Continuación)

En el caso de los Patrimonios Separados BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, BTRA1-7 y BTRA1-8, la sociedad no tiene derecho sobre los excedentes que estos puedan generar, debido a que tan solo los administra y percibe una remuneración por este concepto.

c) Detalle obligaciones por títulos de deuda de securitización.

Patrimonio	Bono	Código	Tasa emisión	Condiciones de pago																																																																																																																										
				Separado	Serie	Tasa	Iniciales	al 31/12/2017	Montos nominales UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31/12/2017																																																																																																																				
BTRA1-4	si	BTRA1-2B	6,30%				Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2022																																																																																																																							
		BTRA1-3B	7,40%				Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2018																																																																																																																							
		BTRA1-4A	7,00%				Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/06/2019																																																																																																																							
		BTRA1-4B	6,50%				Tres pagos semestrales. Primero el 01/06/2019																																																																																																																							
BTRA1-5	si	BTRA1-5A	6,00%				Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/12/2023																																																																																																																							
		BTRA1-5B	6,00%				Pago único el 01/06/2024																																																																																																																							
		BTRA1-6B	4,50%				Primer pago el 01/09/2011, último pago el 01/09/2017																																																																																																																							
BTRA1-7	si	BTRA1-6C	5,00%				Pago único el 01/12/2017																																																																																																																							
		BTRA1-7A	4,15%				Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/10/2013																																																																																																																							
		BTRA1-7B	4,50%				Primer pago el 01/01/2014, último pago el 01/10/2020																																																																																																																							
BTRA1-8	si	BTRA1-7C	5,50%				Pago único el 01/01/2021																																																																																																																							
		BTRA1-8A	4,15%				Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/12/2014																																																																																																																							
		BTRA1-8B	4,50%				Primer pago el 01/03/2015, último pago el 01/12/2021																																																																																																																							
		BTRA1-8C	5,50%				Pago único el 01/03/2022																																																																																																																							
		BTRA1-8D	5,00%				Pago único el 01/06/2022																																																																																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>Tasa</th> <th>Iniciales</th> <th>al 31/12/2017</th> <th colspan="2">Montos nominales</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th>UF Saldo Inicial</th> <th>UF Saldo Insoluto al 31/12/2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BTRA1-2</td> <td>A</td> <td>6,50%</td> <td>168</td> <td>-</td> <td>168.000,00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>BTRA1-2</td> <td>B</td> <td>6,30%</td> <td>143</td> <td>136</td> <td>143.000,00</td> <td>14.911,57</td> </tr> <tr> <td>BTRA1-3</td> <td>A</td> <td>7,40%</td> <td>230</td> <td>-</td> <td>230.000,00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>BTRA1-3</td> <td>B</td> <td>7,40%</td> <td>317</td> <td>244</td> <td>317.000,00</td> <td>20.306,44</td> </tr> <tr> <td>BTRA1-4</td> <td>A</td> <td>7,00%</td> <td>806</td> <td>806</td> <td>403.000,00</td> <td>33.124,34</td> </tr> <tr> <td>BTRA1-4</td> <td>B</td> <td>6,50%</td> <td>710</td> <td>710</td> <td>35.500,00</td> <td>106.867,71</td> </tr> <tr> <td>BTRA1-5</td> <td>A</td> <td>6,00%</td> <td>876</td> <td>876</td> <td>438.000,00</td> <td>151.068,30</td> </tr> <tr> <td>BTRA1-5</td> <td>B</td> <td>6,00%</td> <td>2.456</td> <td>2.456</td> <td>122.800,00</td> <td>311.954,98</td> </tr> <tr> <td>BTRA1-7</td> <td>A</td> <td>4,80%</td> <td>1.620</td> <td>1.585</td> <td>162.000,00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>BTRA1-7</td> <td>B</td> <td>5,40%</td> <td>500</td> <td>500</td> <td>50.000,00</td> <td>28.369,70</td> </tr> <tr> <td>BTRA1-7</td> <td>C</td> <td>4,50%</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>59.520,00</td> <td>99.834,20</td> </tr> <tr> <td>BTRA1-8</td> <td>A</td> <td>4,15%</td> <td>1.563</td> <td>1.525</td> <td>156.300,00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>BTRA1-8</td> <td>B</td> <td>4,50%</td> <td>471</td> <td>471</td> <td>47.100,00</td> <td>36.404,48</td> </tr> <tr> <td>BTRA1-8</td> <td>C</td> <td>5,50%</td> <td>114</td> <td>114</td> <td>11.400,00</td> <td>20.270,70</td> </tr> <tr> <td>BTRA1-8</td> <td>D</td> <td>5,00%</td> <td>580</td> <td>580</td> <td>58.000,00</td> <td>97.997,03</td> </tr> </tbody> </table>										Tasa	Iniciales	al 31/12/2017	Montos nominales							UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31/12/2017	BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-	BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	14.911,57	BTRA1-3	A	7,40%	230	-	230.000,00	-	BTRA1-3	B	7,40%	317	244	317.000,00	20.306,44	BTRA1-4	A	7,00%	806	806	403.000,00	33.124,34	BTRA1-4	B	6,50%	710	710	35.500,00	106.867,71	BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	151.068,30	BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	311.954,98	BTRA1-7	A	4,80%	1.620	1.585	162.000,00	-	BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	28.369,70	BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	99.834,20	BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	-	BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	36.404,48	BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	20.270,70	BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	97.997,03
		Tasa	Iniciales	al 31/12/2017	Montos nominales																																																																																																																									
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31/12/2017																																																																																																																								
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-																																																																																																																								
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	14.911,57																																																																																																																								
BTRA1-3	A	7,40%	230	-	230.000,00	-																																																																																																																								
BTRA1-3	B	7,40%	317	244	317.000,00	20.306,44																																																																																																																								
BTRA1-4	A	7,00%	806	806	403.000,00	33.124,34																																																																																																																								
BTRA1-4	B	6,50%	710	710	35.500,00	106.867,71																																																																																																																								
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	151.068,30																																																																																																																								
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	311.954,98																																																																																																																								
BTRA1-7	A	4,80%	1.620	1.585	162.000,00	-																																																																																																																								
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	28.369,70																																																																																																																								
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	99.834,20																																																																																																																								
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	-																																																																																																																								
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	36.404,48																																																																																																																								
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	20.270,70																																																																																																																								
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	97.997,03																																																																																																																								

d) Gastos Patrimonios Separados

La sociedad no incurre en gastos por concepto de administración de los patrimonios separados, ya que estos son de cargo de cada patrimonio de acuerdo a lo estipulado en cada contrato de emisión.

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, los patrimonios separados han efectuado gastos por el concepto costos de administración.

El valor incurrido por cada patrimonio se muestra en el siguiente detalle:

Patrimonio	M\$	M\$
	31/12/2017	31/12/2016
BTRA1-2	7.787	7.167
BTRA1-3	11.080	9.459
BTRA1-4	76.571	69.399
BTRA1-5	83.940	66.644
BTRA1-7	58.537	57.570
BTRA1-8	55.574	54.662
Totales	293.489	264.901

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): 31 de diciembre 2017 y 2016, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
BTRA1-2	196	12.062	5.099 -	5.233
BTRA1-4	22.343	35.785 -	12.775 -	927
BTRA1-5	55.768	70.990 -	13.899	13.726
Totales	78.307	118.837 -	21.575	7.566

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 31 de diciembre 2017 y 2016, el detalle es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
BTRA1-2	-	391	-384	-5.461
BTRA1-3	2.529	10.517	-7.792	-11.302
BTRA1-4	12.810	19.862	-6.681	-7.487
BTRA1-5	169.663	221.411	-47.620	-81.216
BTRA1-7	67.633	80.633	-11.496	2.248
BTRA1-8	78.444	118.906	-38.243	33.017
Totales	331.079	451.720	-112.216	-70.201

NOTA 27. POLITICAS DE GESTION DE RIESGO

En el curso normal de los negocios realizados por la Sociedad, se ve expuesta a diferentes tipos de riesgo, los cuales pueden afectar el valor económico de sus activos y/o flujos, y en consecuencia sus resultados. Las principales categorías de riesgo a las cuales la Sociedad se ve afectada son :

Riesgo de Mercado

Riesgo de tipo de Cambio.

Por la Naturaleza del negocio, Servihabit S.A. posee en su balance activos y pasivos que están expresados en unidades de fomento (UF) y por lo tanto, la variación del valor de ésta, ante un descalce entre los activos y pasivos expresados en UF, podría impactar en los resultados de la Sociedad.

Riesgo de tasa de interés

La actividad principal, corresponde a la originación de contratos de leasing habitacional, los cuales tienen plazos de vigencia promedio cercano a 20 años. La tasa de originación de los contratos de leasing es relativamente estable e independiente de los ciclos económicos.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito, deriva de la capacidad que tenga sus clientes de cumplir sus planes de pagos de los activos financieros que origina . Dicho riesgo se puede suscitar a partir de una inadecuada política de crédito que no permita determinar la real capacidad de pago de los clientes que solicitan en financiamiento para el leasing habitacional.

El riesgo de crédito es mitigado por una política de crédito, la cual es aplicada exhaustivamente a cada operación analizada . Dicha política establece como mínimo una evaluación financiera del cliente, evaluación laboral, evaluación de la estructura de financiamiento a otorgar, evaluación de la propiedad a adquirir ,entre otras.

El riesgo de crédito se ve mitigado, con la recuperación del activo en cuestión a través de un proceso judicial, una vez que los clientes han dejado de pagar el contrato de arrendamiento. En el caso de contratos sentenciados, se prefiere buscar al deudor y llegar a un acuerdo voluntario de termino de contrato (resciliación), con el fin de evitar procesos como desalojos y/o incurrir en gastos adicionales para mantener las viviendas.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez, está asociado a la capacidad de hacer frente a las obligaciones oportunamente.

NOTA 27. POLITICAS DE GESTION DE RIESGO (Continuación)

La Sociedad con el fin de hacer frente al riesgo de liquidez, trata de mantener abierto contratos de venta de leasing habitacional con terceros, lo cual permite vender los activos originados oportunamente y hacer caja necesaria para cumplir con sus obligaciones.

NOTA 28. GANANCIA BASICA POR ACCIÓN

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

	M\$	M\$	M\$	M\$
	01/01/2017	01/01/2016	01/10/2017	01/10/2016
Ganancias (pérdidas) por Acción	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
	\$	\$	\$	\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación				
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	89.098	60.550	-8.537	-10.564
Promedio ponderado de Número de acciones	146	146	146	146
Ganancia (pérdida) por acción	610,26	414,73	-58,47	-72,36

NOTA 29. 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 30. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

NOTA 31. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2017 2016 no existían activos y pasivos contingentes significativos.

NOTA 32. CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

La Sociedad, no ha recibido cauciones de terceros para garantizar ningún tipo de obligaciones con terceros.

NOTA 33. SANCIONES

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

NOTA 34. HECHOS POSTERIORES

No existen otros hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 31 de diciembre de 2017 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.