



**MEMORIA ANUAL  
EJERCICIO 2020**

## ÍNDICE

Identificación de la Entidad
Información Histórica, Propiedades e Instalaciones, Planes de Inversión
Directorio y Ejecutivos Principales
Personal
Descripción del Sector Industrial
Actividades y Negocios de la Sociedad
Factores de Riesgo que afectan el Negocio de la Sociedad
Propiedad y Control de la Sociedad
Política de Dividendos
Remuneración del Directorio
Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible
Información sobre Hechos Relevantes y Sanciones
Síntesis de Comentarios y Propositiones de Accionistas
Suscripción de la Memoria
Informes Financieros

---

## Identificación de la Entidad

---

**RAZON SOCIAL**

Servihabit S.A.

**RUT**

96.783.540-4

**DIRECCION**

Agustinas 657, oficina 43, comuna de Santiago, Región Metropolitana.

**TELEFONO CONTACTO**

2 2 499 8500

**INSCRIPCION**

Inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes N°21.

**AUDITORES EXTERNOS**

Kreston Macro Consultores Auditores SpA.

**PÁGINA WEB**

[www.servihabit.cl](http://www.servihabit.cl)

**CORREO ELECTRONICO**

[dgalaz@servih.cl](mailto:dgalaz@servih.cl)

---

## **Información Histórica**

---

Servihabit S.A. se constituyó como sociedad anónima cerrada por escritura pública de fecha 19 de diciembre de 1995, otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, cuyo extracto se inscribió a fojas 606 número 511 de 1996 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y se publicó en el Diario Oficial el 12 de enero de 1996.

La sociedad fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 16 de mayo de 1996, bajo el N°592. Posteriormente, con la entrada en vigencia de la Ley N°20.382 de octubre de 2009, se procedió a cancelar su inscripción N°592 en el Registro de Valores y la Sociedad pasó a formar parte del Registro Especial de Entidades Informantes con fecha 9 de mayo de 2010, bajo el N°21.

El objeto principal de la sociedad es la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa, según lo dispuesto en la Ley 19.281 y su normativa complementaria. Adicionalmente, la sociedad se dedica al negocio de administración de carteras de deudores.

---

## **Propiedades e Instalaciones**

---

La sociedad mantiene un contrato de arriendo de oficinas con “Inmobiliaria del Sur S.A.” y con “Leasing Urbano S.A.”.

---

## **Planes de Inversión**

---

La sociedad no ha aprobado la implementación de un plan de inversión.

---

## Directorio y Ejecutivos Principales

---

### Directorio

**Presidente Ejecutivo**

CARLOS MARÍN VARAS  
6.373.693-7  
Abogado

**Director**

SEBASTIÁN GARDEWEG RIED  
8.671.025-0  
Abogado

**Director**

RODRIGO MARÍN LARRAÍN  
13.442.269-6  
Abogado

**Director**

ORLANDO POBLETE ORTÚZAR  
15.379.641-6  
Abogado

**Director**

ENRIQUE AMENÁBAR FIGUEROA  
15.382.613-7  
Abogado

**Director**

CARLOS MARÍN LARRAÍN  
13.241.506-4  
Ingeniero Comercial

**Director**

JAIME CARRASCO POBLETE  
10.379.098-0  
Abogado

### Ejecutivos Principales

**Gerente General**

DANIEL GALAZ CONCHA  
13.507.182-K  
Ingeniero Comercial

---

## **Personal**

---

Al 31 de diciembre de 2020 la sociedad tiene una dotación constituida 23 empleados distribuidos de acuerdo con el siguiente esquema:

<b>Cargo</b>	<b>N° Total de trabajadores</b>
Gerentes y Ejecutivos	3
Profesionales	5
Trabajadores	15

---

## **Descripción del Sector Industrial**

---

La Sociedad compete en el mercado del financiamiento habitacional dominado casi en un 99% por créditos hipotecarios otorgados por bancos, instituciones financieras y agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables, siendo el 1% restante abarcado por sociedades de leasing habitacional a través de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa como alternativa a los créditos hipotecarios para convertirse finalmente en propietario de una vivienda.

Las actividades desarrolladas por la Sociedad se rigen por las disposiciones establecidas en la Ley N°19.281 y sus reglamentos promulgados por Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

La industria de las sociedades de leasing habitacional está fuertemente orientada a la compra de propiedades, con el objeto de entregarlas en arriendo con promesa de compraventa, cuyos arrendatarios promitentes compradores son beneficiarios de subsidios estatales regulados por el D.S. 120 y sus reglamentos, por lo que los valores de las viviendas objeto de contratos de arrendamiento se ubican, en su gran mayoría, por debajo de las dos mil unidades de fomento.

---

## **Actividades y Negocios de la Sociedad**

---

Servihabit S.A. se constituyó como sociedad anónima cerrada por escritura pública de fecha 19 de diciembre de 1995, cuyo objeto es la celebración de contratos de compraventa y de arrendamiento con promesa de compraventa de todo tipo de inmuebles, nuevos o usados, destinados al uso habitacional, conforme a las normas establecidas en la Ley N°19.281, además de la venta de contratos de leasing habitacional.

El 27 de diciembre de 1993 se promulgó la Ley N°19.281, que regula las operaciones de arrendamiento con promesa de compraventa, sistema orientado a aquel segmento de la demanda que se encuentra calificada para obtener financiamiento en una entidad privada, pero que por diversas razones no tiene capacidad de ahorro y que sólo puede acceder a una vivienda mediante la modalidad de arrendamiento, lo que limita sus probabilidades de acceder a una vivienda propia.

La Sociedad es especialista en el otorgamiento y administración de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa regidos por la Ley N°19.281 y sus reglamentos. Estos representan, como activo de inversión, una real alternativa de inversión para inversionistas institucionales y, como forma de financiamiento, otorgan la posibilidad de acceder a una vivienda propia, nueva o usada, o a recursos de libre disponibilidad a los sectores medios y emergentes de la población.

La misión de Servihabit S.A. es ser un referente en la entrega de servicios inmobiliarios y financieros, mediante la oferta de productos y servicios de calidad reconocida en el ámbito nacional, satisfaciendo las necesidades y expectativas tanto de sus clientes y como de sus accionistas, manteniendo un crecimiento constante y sostenido en el tiempo.

---

## **Factores de riesgo que afectan a la Sociedad**

---

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**

La Sociedad mantiene en la actualidad 2 ámbitos de negocio claramente definidos:

Originación de contratos de leasing habitacional: Dentro de este ámbito se identifica la venta de contratos de leasing habitacional, inversionistas institucionales (Compañías de Seguros, Sociedades Securitizadoras y/o Fondos de Inversión). La venta a Sociedades Securitizadoras, implica la emisión de títulos de deuda desmaterializados con cargo a los flujos de los contratos cedidos, y está determinada por las variaciones que experimente la tasa de estos instrumentos durante el proceso de acopio de contratos y a las variaciones en los factores que afectan su demanda. La venta directa a Compañías de Seguros y/o Fondos de Inversión, se ve afectada por el riesgo de crédito asociado a la probabilidad de no pago de los arrendatarios durante el proceso de perfeccionamiento de los contratos previos a su venta. Sin embargo, esta probabilidad es estadísticamente baja y se mitiga por un fuerte proceso de selección de riesgos. Los riesgos de cesantía y fallecimiento están cubiertos por contratos de seguros.

Administración de carteras de contratos de leasing habitacional: La Administración de carteras está estrictamente regulada por contratos de Administración primaria, lo que obliga a ambas partes a ejecutar en tiempo y forma un protocolo muy preciso de eventos y actividades, por lo que su incumplimiento se hace muy improbable. La Administración de seguros también se regula de manera estricta y puede afectarse por ajustes en los márgenes de mercado.

### **Riesgo de tipo de cambio (UF)**

Por la Naturaleza del negocio, La Sociedad posee en su balance activos y pasivos que están expresados en Unidades de Fomento (UF), 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 estructura de financiamiento de corto plazo de la Sociedad se basa en el flujo de caja generado por los ingresos de explotación. La estructura de financiamiento de largo plazo de la Sociedad considera financiamientos bancarios que se obtendrán para generar la cartera de contratos de leasing habitacional mantenida en el activo disponible para la venta. Algunos de estos financiamientos estarán expresados en UF y otros en pesos y quedarán sujetos a renovaciones periódicas. Todo lo anterior se afecta ante variaciones del tipo de cambio, de la tasa de actividad bancaria y la prima o spread de riesgo de crédito asignado por las instituciones a la Sociedad.

### **Riesgo de crédito**

Este riesgo está referido a la capacidad de terceros de cumplir con sus obligaciones financieras con la Sociedad. Dentro de las partidas expuestas a este riesgo se distinguen 2 categorías:

Activos Financieros: Corresponde a los saldos de depósitos a plazo y valores negociables. La capacidad de la Sociedad de recuperar estos Fondos a su vencimiento depende de la solvencia de la institución en el que se encuentren depositados. Como mitigante a este riesgo, la Sociedad elaborará una política de inversión que especificará parámetros de calidad crediticia que deberán cumplir las instituciones financieras para poder ser consideradas elegibles como depositarias de los productos ya indicados, así como límites máximos de concentración por institución.

Deudores por ventas y otras cuentas por cobrar: El riesgo de incobrabilidad de los deudores por venta de la Sociedad se establece cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeuda de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. El riesgo de crédito deriva de la capacidad que tengan 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 financiamiento a través de 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.

### **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez está asociado a la capacidad de hacer frente a las obligaciones oportunamente. La Sociedad, con el fin de hacer frente al riesgo de liquidez, trata de mantener abiertos 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. También procurará mantener líneas de financiamiento con instituciones bancarias y financieras necesarias y suficientes para financiar el ciclo operacional.

---

## **Propiedad y Control de la Sociedad**

---

Al 31 de diciembre de 2020, los accionistas de la sociedad son los siguientes:

<b>Accionista</b>	<b>RUT</b>	<b>Serie</b>	<b>Nº de acciones suscritas</b>	<b>Nº de acciones pagadas</b>	<b>Nº de acciones con derecho a voto</b>	<b>Porcentaje de participación</b>
Fernando Gardeweg Leigh	4.044.713-K	única	5.538	5.538	5.538	3,81%
Marta Ried Undurraga	3.637.474-8	única	9.495	9.495	9.495	6,52%
Sociedad de Inversiones 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	6.373.693-7	única	17.407	17.407	17.407	11,96%
Insigne S.A.	95.842.000-5	única	88.617	88.617	88.617	60,86%
<b>Totales</b>			<b>145.585</b>	<b>145.585</b>	<b>145.585</b>	<b>100,00%</b>

### **Capital Social**

Al 31 de diciembre de 2020, el capital suscrito y pagado de la Sociedad es de M\$245.400.

## **Control de la Sociedad**

El control de la sociedad está radicado en Insigne S.A.

## **Cambios en la propiedad**

No se han presentado cambios importantes en la propiedad.

---

## **Política de Dividendos**

---

En junta ordinaria de accionistas de fecha de 30 de abril de 2020, se acordó por unanimidad de los accionistas presentes, no distribuir dividendos y que las utilidades obtenidas por la Sociedad incrementen el fondo de utilidades acumuladas.

Al 31 de diciembre, la sociedad presentó una utilidad a nivel consolidado de M\$148.394.-. En consecuencia, el patrimonio consolidado de la sociedad al 31 de diciembre de 2020 queda compuesto de la siguiente manera:

Capital suscrito y pagado:	M\$ 245.400
Utilidades acumuladas:	M\$ 668.623
Otras reservas de capital:	M\$ 11.255
Participaciones no controladoras:	M\$ 173.283
Utilidades del ejercicio:	M\$ 148.394
Patrimonio neto:	M\$ 1.246.955

---

## **Remuneración del Directorio**

---

Durante el ejercicio 2020, se pagaron a los señores directores, por su asistencia a las sesiones de Directorio, un total de \$3.184.453.-. Asimismo, el Presidente Ejecutivo de la sociedad recibió un total de \$132.051.146.- por concepto de remuneraciones brutas asociadas a las funciones ejecutivas que desempeña en la sociedad.

---

## Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

---

### a) Diversidad en el directorio.

#### i) Número de Personas por Género.

<b>Género</b>	<b>Nº Personas en Directorio</b>
Hombres	7
Mujeres	0

#### ii) Número de Personas por Nacionalidad.

<b>Nacionalidad</b>	<b>Nº Personas en Directorio</b>
Chilena	7
Extranjera	0

#### iii) Número de Personas por Rango de Edad.

<b>Rango Edad</b>	<b>Nº Personas en Directorio</b>
Menor a 30 años	0
Entre 30 y 40 años	3
Entre 41 y 50 años	3
Entre 51 y 60 años	0
Entre 61 y 70 años	1
Mayor a 71 años	0

#### iv) Número de Personas por Antigüedad.

<b>Rango Antigüedad</b>	<b>Nº Personas en Directorio</b>
Menor a 3 años	1
Entre 3 y 6 años	4
Entre 6 y 9 años	0
Entre 9 y 12 años	2
Mayor a 12 años	0

**b) Diversidad de la gerencia general y demás gerencias que reportan a esta gerencia o al directorio.**

i) Número de Personas por Género.

<b>Género</b>	<b>Nº Personas en Organización</b>
Hombres	3
Mujeres	0

ii) Número de Personas por Nacionalidad.

<b>Nacionalidad</b>	<b>Nº Personas en Organización</b>
Chilena	3
Extranjera	0

iii) Número de Personas por Rango de Edad.

<b>Rango Edad</b>	<b>Nº Personas en Organización</b>
Menor a 30 años	0
Entre 30 y 40 años	1
Entre 41 y 50 años	1
Entre 51 y 60 años	1
Entre 61 y 70 años	0
Mayor a 71 años	0

iv) Número de Personas por Antigüedad.

<b>Rango Antigüedad</b>	<b>Nº Personas en Organización</b>
Menor a 3 años	2
Entre 3 y 6 años	0
Entre 6 y 9 años	1
Entre 9 y 12 años	0
Mayor a 12 años	0

**c) Diversidad en la organización.**

i) Número de Personas por Género.

<b>Género</b>	<b>Nº Personas en Organización</b>
Hombres	9
Mujeres	14

ii) Número de Personas por Nacionalidad.

<b>Nacionalidad</b>	<b>Nº Personas en Organización</b>
Chilena	18
Extranjera	5

iii) Números de Personas por Rango de Edad.

Rango Edad	Nº Personas en Organización
Menor a 30 años	1
Entre 30 y 40 años	7
Entre 41 y 50 años	5
Entre 51 y 60 años	4
Entre 61 y 70 años	6
Mayor a 71 años	0

iv) Número de Personas por Antigüedad.

Rango Antigüedad	Nº Personas en Organización
Menor a 3 años	10
Entre 3 y 6 años	4
Entre 6 y 9 años	3
Entre 9 y 12 años	6
Mayor a 12 años	0

d) Brecha Salarial por Género.

Cargo o Función	Nº Hombres por Cargo o Función	Nº Mujeres por Cargo o Función	Sueldo Bruto Promedio Mujeres como Proporción de Sueldo Bruto Promedio Hombres
GERENCIA	3	0	No Aplica
SUBGERENTE VENTAS	1	0	No Aplica
EJECUTIVO COMERCIAL	2	2	2,4
TASADOR	1	0	No Aplica
ASISTENTE COMERCIAL	0	1	No Aplica
PROCURADOR COMERCIAL	1	0	No Aplica
PROCURADOR LEGAL	0	1	No Aplica
ASISTENTE EJECUTIVO	0	1	No Aplica
EJECUTIVO RECAUDACION	0	2	No Aplica
EJECUTIVO ATENCION CLIENTES	0	2	No Aplica
EJECUTIVO COBRANZA	0	1	No Aplica
ABOGADO	0	1	No Aplica
ASISTENTE LEGAL	0	1	No Aplica
CONTADOR	0	1	No Aplica
ASEO Y MANTENCION	0	1	No Aplica
ENCARGADO PLATAFORMA TI	1	0	No Aplica

---

## **Información sobre Hechos Relevantes y Sanciones**

---

Al 31 de diciembre de 2020, la sociedad no ha sido objeto de sanciones por parte de organismos fiscalizadores u otras autoridades administrativas.

---

## **Síntesis de comentarios y proposiciones de los Accionistas**

---

No se registran en el ejercicio 2020.

---

## Suscripción de la Memoria

---

La presente memoria ha sido suscrita por los directores de la sociedad, por la misma mayoría requerida para la adopción de los acuerdos del Directorio.

<b>Nombre</b>	<b>Rut</b>	<b>Cargo</b>
Carlos José Marín Varas	6.373.693-7	Presidente
Sebastián Gardeweg Ried	8.671.025-0	Director
Orlando Poblete Ortuzar	15.379.641-6	Director
Rodrigo Marín Larraín	13.442.269-6	Director
Carlos Marín Larraín	13.241.506-4	Director
Jaime Carrasco Poblete	10.379.098-0	Director
Daniel Galaz Concha	13.507.182-K	Gerente General

Santiago, 15 de abril de 2021.

**SERVIHABIT S.A.**  
Estados Financieros Anuales Consolidados  
Correspondientes a los períodos terminados  
al 31 de diciembre 2020 y 2019





Kreston Macro Consultores Auditores SpA  
Román Díaz 205, Of 701,  
Providencia  
Santiago CP 750 0618  
Chile  
T: +56 (2) 29639100  
www.krestonmca.cl  
repcion@krestonmca.cl

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Servihabit S.A. y Subsidiarias, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

### Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, 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. No auditamos los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de la sociedad subsidiaria Transa Securitizadora S.A., los cuales se encuentran formando parte de los presentes estados financieros consolidados y que a nivel de activos representan el 3,96% y 7,67% de los activos totales consolidados, respectivamente y a nivel de resultados el 5% y el 1,56% de los resultados consolidados, respectivamente. Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyo informe nos ha sido proporcionado y nuestra opinión aquí expresada, en lo que se refiere a los estados financieros de la sociedad subsidiaria incluidos en los estados financieros consolidados, se basa únicamente en el informe emitido por esos otros auditores. 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 sin 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, basada en nuestras auditorías y en el informe de otros auditores, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos la situación financiera de Servihabit S.A. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Waldo Morales J.', written over a horizontal line.

**Waldo Morales J.**

Santiago, 30 de marzo de 2021

**KRESTON MCA**

## **SERVIHABIT S.A.**

### CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Clasificados Consolidados

Estados de Resultados Integrales por Naturaleza Consolidados

Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados

Estados de Flujos de Efectivo Consolidados, Método Directo

Notas a los Estados Financieros Consolidados

\$: Pesos chilenos

M\$: Miles de pesos chilenos

UF: Unidad de fomento

## Índice

<b>Estados de Situación Financieras Consolidados</b> .....	5
<b>Estados de Resultados Integrales por Naturaleza</b> .....	6
<b>Estados de Cambios en el Patrimonio Neto</b> .....	7
<b>Estados de Flujos de Efectivo Directo</b> .....	8
(1) Información Corporativa.....	9
(2) Resumen de Principales Criterios Contables .....	10-22
(3) Nuevos Pronunciamientos Contables.....	22-23
(4) Efectivo y equivalentes al efectivo .....	23
(5) Otros Activos Financieros Corrientes .....	24
(6) Otros Activos No Financieros Corrientes .....	24
(7) Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar .....	25
(8) Partes Relacionadas.....	26-27
(9) Activos No Corrientes Clasificados como Mantenedidos para la Venta .....	27
(10) Otro Activos No Financieros No Corrientes .....	28
(11) Propiedad Planta y Equipo .....	28
(12) Propiedad de Inversión.....	29
(13) Activos y Pasivos por Arrendamientos .....	29-30
(14) Activos por Impuestos Diferidos e Impuesto Renta.....	30
(15) Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar .....	31
(16) Pasivos por Impuestos Corrientes .....	31
(17) Provisiones Corrientes por Beneficios a los Empleados .....	31
(18) Otros Pasivos no Financieros Corrientes .....	32
(19) Otras Provisiones no Corrientes.....	32
(20) Capital.....	32-33
(21) Ingresos de Actividades Ordinarios .....	33

(22)	Otros Gastos por Naturaleza .....	34
(23)	Gastos por Beneficios a los Empleados .....	34
(24)	Resultado por Unidades de Reajuste .....	34
(25)	Información Patrimonios Separados .....	35-37
(26)	Políticas de Gestión de Riesgo .....	37-38
(27)	Ganancia Básica por Acción .....	38
(28)	Medio Ambiente .....	39
(29)	Contingencia y Compromisos .....	39
(30)	Cauciones Obtenidas de Terceros .....	39
(31)	Sanciones .....	39
(32)	Hechos Posteriores .....	39
(33)	Remuneración del Directorio .....	39
(34)	Aprobación Estados Financieros .....	39

**SERVIHABIT S.A.**  
**Estados de Situación Financiera Consolidados**  
**Al 31 de diciembre 2020 y 2019**

<b>Activos corrientes</b>		<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>Nota N°</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	630.533	517.578
Otros activos financieros corrientes	5	705.308	636.978
Otros activos no financieros corrientes	6	163.772	154.492
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	7	3.044.897	4.394.535
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8a)	800.162	330.954
<b>Activos corrientes distintos de los activos mantenidos para la venta</b>		<b>5.344.672</b>	<b>6.034.537</b>
Activos no corrientes como mantenidos para la venta	9	283.666	278.943
<b>Total Activos corrientes</b>		<b>5.628.338</b>	<b>6.313.480</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Otros activos no financieros no corrientes	10	660.330	830.680
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		6.090	5.998
Propiedades, planta y equipo	11	465.987	521.965
Propiedad de inversión	12	134.240	134.240
Activos por derecho de uso	13	272.696	307.840
Activos por impuestos diferidos	14	279.285	234.460
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>1.818.628</b>	<b>2.035.183</b>
<b>Total de activos</b>		<b>7.446.966</b>	<b>8.348.663</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Otros pasivos financieros corrientes		11.333	-
Pasivos por arrendamiento, corriente	13	85.217	73.362
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	2.194.068	3.500.071
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8b)	304.722	403.295
Pasivos por impuestos corrientes	16	57.801	124.112
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	17	78.816	31.230
Otros pasivos no financieros corrientes	18	483.306	311.712
<b>Pasivos corrientes totales</b>		<b>3.215.263</b>	<b>4.443.782</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Otros pasivos financieros no corrientes		29.371	-
Otras provisiones no corrientes	19	2.608.866	2.413.015
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8b)	144.386	149.790
Pasivos por arrendamiento, no corriente	13	195.834	239.480
Pasivo por impuestos diferidos	14	6.291	4.035
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>2.984.748</b>	<b>2.806.320</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>6.200.011</b>	<b>7.250.102</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	20	245.400	245.400
Ganancias acumuladas		817.017	664.616
Otras reservas		11.255	11.255
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<b>1.073.672</b>	<b>921.271</b>
Participaciones no controladoras		173.283	177.290
<b>Patrimonio</b>		<b>1.246.955</b>	<b>1.098.561</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>		<b>7.446.966</b>	<b>8.348.663</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Estados de Resultados por Naturaleza e Integrales Consolidados**  
**Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2020 y 2019**

	01-01-2020	01-01-2019
	31-12-2020	31-12-2019
Nota Nº	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	21 2.224.296	2.688.621
Gastos por beneficios a los empleados	23 (1.039.152)	(985.187)
Gasto por depreciación y amortización	11 y 13 (148.327)	(130.982)
Otros gastos, por naturaleza	22 (856.656)	(1.264.376)
<b>Ganancias de actividades operacionales</b>	<b>180.161</b>	<b>308.076</b>
Costos financieros	(12.662)	(11.637)
Resultados por unidades de reajuste	24 19.046	36.499
<b>Ganancia, antes de impuestos</b>	<b>186.545</b>	<b>332.938</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	14 (38.151)	(108.202)
<b>Ganancia</b>	<b>148.394</b>	<b>224.736</b>
<b>Ganancia atribuible a :</b>		
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	152.401	223.406
Ganancia, atribuible a participación no controladoras	(4.007)	1.330
<b>Ganancia</b>	<b>148.394</b>	<b>224.736</b>
<b>Estado de Resultados Integral</b>		
	<b>01-01-2020</b>	<b>01-01-2019</b>
	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>Ganancia</b>	<b>148.394</b>	<b>224.736</b>
<b>Resultado Integral total</b>	<b>148.394</b>	<b>224.736</b>
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	152.401	223.406
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	(4.007)	1.330
<b>Resultado integral total</b>	<b>148.394</b>	<b>224.736</b>
<b>Ganancia por acción básica</b>		
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	1.019,29	1.543,68
<b>Ganancia por acción básica</b>	<b>1.019,29</b>	<b>1.543,68</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidados**  
**Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2020 y 2019**

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participación no controladoras	Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>2020</b>						
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2020	245.400	11.255	664.616	921.271	177.290	1.098.561
<b>Resultado integral</b>						
Ganancia	-	-	152.401	152.401	(4.007)	148.394
Resultado integral			152.401	152.401	(4.007)	148.394
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incrementos (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	-	-	-	-	-	-
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	152.401	152.401	(4.007)	148.394
<b>Patrimonio al final del periodo 31/12/2020</b>	<b>245.400</b>	<b>11.255</b>	<b>817.017</b>	<b>1.073.672</b>	<b>173.283</b>	<b>1.246.955</b>
<b>2019</b>						
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2019	245.400	346	519.826	765.572	175.960	941.532
<b>Resultado integral</b>						
Ganancia	-	-	223.406	223.406	1.330	224.736
Resultado integral			223.406	223.406	1.330	224.736
Dividendos	-	-	(78.616)	(78.616)	-	(78.616)
Incrementos (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	-	10.909	-	10.909	-	10.909
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	144.790	155.699	1.330	157.029
<b>Patrimonio al final del periodo 31/12/2019</b>	<b>245.400</b>	<b>11.255</b>	<b>664.616</b>	<b>921.271</b>	<b>177.290</b>	<b>1.098.561</b>



**SERVIHABIT S.A.**  
**Estados de Flujos de Efectivo, Consolidado, Método Directo**  
**Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2020 y 2019**

	<b>01-01-2020</b>	<b>01-01-2019</b>
	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	13.049.212	18.247.847
<b>Clases de pagos</b>		
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	(11.107.811)	(17.328.606)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(997.869)	(978.359)
Dividendos pagados, clasificados como actividades de operación	-	(78.616)
Impuestos a las ganancias pagados	(75.144)	(70.696)
Otras entradas (salidas) de efectivo	3.054	21.709
<b>Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones</b>	<b>871.442</b>	<b>(186.721)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		
Compra de propiedades , planta y equipos	(2.384)	(81.278)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>(2.384)</b>	<b>(81.278)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	40.000	-
Préstamos a entidades relacionadas	(443.349)	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(330.922)	(125.961)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(21.832)	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>(756.103)</b>	<b>(125.961)</b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>112.955</b>	<b>(393.960)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	517.578	911.538
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>630.533</b>	<b>517.578</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**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 60,86% del total de las acciones emitidas y pagadas.

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados, los cuales se presentan en miles de pesos chilenos.

Los estados financieros consolidados, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes al 31 de diciembre de 2020, y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos o ejercicios que se presentan en estos estados financieros consolidados anteriores y por normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero y en el caso de existir discrepancias, primarán las últimas sobre las primeras.

**2.1 Período contable**

Los estados financieros presentados por Servihabit S.A, al 31 de diciembre de 2020 son:

- Estados consolidados de situación financiera, por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados consolidados de resultados por naturaleza y estados consolidados de resultados integrales, por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados consolidados de flujos de efectivo bajo el método directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

**2.2 Declaración de cumplimiento con NIIF**

La Administración de Servihabit S.A. declara que, en la preparación de estos estados financieros al 31 de diciembre de 2020, ha dado cumplimiento a las normas contenidas en las NIIF que le eran aplicables en el período comprendido por los estados financieros indicados.

**2.3 Re-expresión de la información comparativa**

En el transcurso del período finalizado al 31 de diciembre de 2020, la Administración de la Sociedad identificó una operación, referidas al ejercicio 2019, que estaba reconocida contablemente en forma errónea. Para estos efectos se procedió a su corrección en los estados financieros finalizados al 31 de diciembre de 2020 y, conforme a lo requerido por NIC 8, para fines comparativos se corrigieron los estados financieros del ejercicio 2019.

El detalle de esta operación y sus impactos en el año 2019 se indican a continuación:

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)**

**2.3 Re-expresión de la información comparativa (continuación)**

La Sociedad mantiene en arriendo varias oficinas comerciales. Por las características de este contrato, en cuanto a plazo y monto involucrado, debió haberse aplicado la NIIF 16, que entró en aplicación a contar del 01 de enero de 2019. En dicho ejercicio, la Sociedad siguió registrando el contrato como un arriendo operativo.

En Nota 13 de Activos y Pasivos por Arriendos, se explican en detalle los impactos en los estados financieros del año 2019, tanto al 01 de enero como al 31 de diciembre. Sin embargo, se pueden destacar las siguientes cifras, al 01 de enero de 2019 se registró un Activo por Derechos de Uso y un Pasivo por Arriendos por M\$ 380.790, al 31 de diciembre de 2019 el Activo por Derechos de Uso bajó a M\$ 307.840 y el Pasivo por Arriendos a M\$ 312.842, entre corriente y no corriente. En cuanto a los resultados, durante el año 2019 se reconoció un gasto por amortización del derecho de uso por M\$72.950 y un gasto por intereses del pasivo por arriendo de M\$11.637.-

**2.4 Bases de Preparación**

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo, con excepción de las partidas que se reconocen a valor razonable, como es el caso de algunos instrumentos financieros tales como los instrumentos financieros.

En la preparación de los estados financieros consolidados, se han utilizado estimaciones contables para cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos y gastos, además se requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo, las cuales son consistentes con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Se han efectuado reclasificaciones menores a los estados financieros consolidados de situación financiera del ejercicio anterior para efectos de una mejor comparabilidad de la información expuesta.

**2.5 Bases de consolidación**

**a) Subsidiaria**

Subsidiarias son todas las entidades sobre las que Servihabit S.A. tiene control, el cual se logra cuando la Sociedad está expuesta, o tiene derechos, a los rendimientos variables procedentes de su implicación en la sociedad participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre esta.

Específicamente, la Sociedad controla una participada sí y sólo sí tiene todo lo siguiente:

- Poder sobre la participada, es decir, derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada en las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de esta.

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)**

**2.5 Bases de consolidación (continuación)**

- Exposición o derecho, a rendimientos variables, procedentes de su implicación en la participada.
- Capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Cuando la Sociedad tiene menos que la mayoría de los derechos a voto de una sociedad participada, tiene el poder sobre ella, cuando estos derechos a voto son suficientes para darle en la práctica la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada unilateralmente. La Sociedad considera todos los hechos y circunstancias para evaluar si los derechos a voto en una participada son suficientes para darle el poder, incluyendo:

- El número de los derechos de voto que mantiene el inversor en relación con el número y dispersión de los que mantienen otros tenedores de voto;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes;
- Derechos que surgen de otros acuerdos contractuales;
- Cualquier hecho y/o circunstancia adicional que indiquen que el inversor tiene o no, la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que esas decisiones necesiten tomarse, incluyendo los patrones de conducta de voto en reuniones de accionistas anteriores.

La Sociedad analizará si tiene o no control en una participada, si los hechos y circunstancias indican que ha habido cambios en uno o más de los tres elementos de control mencionados anteriormente.

La consolidación de una subsidiaria comenzará desde la fecha en que el inversor obtenga el control de la participada cesando cuando pierda el control sobre esta. Para contabilizar la adquisición de una subsidiaria, Servihabit S.A. utiliza el método de adquisición.

El costo de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se miden inicialmente por su valor razonable a la fecha de adquisición.

El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de Servihabit S.A. en los activos netos identificables adquiridos, se reconoce como plusvalía comprada. Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, se reconsiderará la identificación y medición de los activos, pasivos y pasivos contingentes

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)**

**2.5 Bases de consolidación (continuación)**

identificables de la adquirente, así como la medición del costo de la adquisición, la diferencia que continúe existiendo, se reconoce directamente en el estado de resultados.

Las sociedades subsidiarias se consolidan mediante la combinación línea a línea de todos sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo. Las participaciones no controladoras de las sociedades subsidiarias son incluidas en el patrimonio de la sociedad Matriz. Se eliminan las transacciones intercompañías, los saldos y ganancias no realizadas por transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del activo transferido.

**b) Transacciones y participaciones no controladoras**

En el caso de adquisiciones de participaciones no controladoras, la diferencia entre cualquier retribución pagada y la correspondiente participación en el valor libro de los activos netos adquiridos de la subsidiaria, se reconoce en el Patrimonio. Las ganancias y pérdidas por ventas de participación, mientras se mantenga el control, también se reconocen en el Patrimonio.

**c) Participaciones en inversiones contabilizadas bajo el método de la participación**

Las participaciones del Grupo en las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, incluyen las participaciones en asociadas y acuerdos conjuntos. Una asociada es una entidad sobre la que el Grupo tiene una influencia significativa, pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación. Un acuerdo conjunto es una cuenta en participación en la que el Grupo tiene control conjunto, mediante el cual tiene derecho a los activos netos del acuerdo y no derechos sobre sus activos y obligaciones por sus pasivos.

**d) Entidades subsidiarias directas**

Las sociedades incluidas en la consolidación 2020 y 2019, son las siguientes:

<b>FILIALES</b>	<b>PAIS</b>	<b>MONEDA</b>	<b>RUT</b>	<b>%</b>
		<b>FUNCIONAL</b>		<b>DE PARTICIPACION</b>
Transa Securitizadora S.A.	Chile	Pesos chilenos	96.765.170-2	62,11%
Securitizadora Sudamericana S.A.	Chile	Pesos chilenos	96.972.780-3	99,999%

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)**

**2.6 Conversión de saldos, transacciones y estados financieros en moneda extranjera**

**a) Moneda de presentación y moneda funcional**

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados de cada una de las entidades del Grupo, se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). Los estados financieros consolidados se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Matriz y todas sus subsidiarias.

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.

**b) Transacciones y saldos**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado consolidado de resultados en el rubro de diferencias de cambio, excepto que, corresponda su diferimiento en el patrimonio neto, como es el caso de las derivadas de estrategias de coberturas de flujos de efectivo.

**c) Tipos de cambio**

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:

	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Unidad de Fomento	29.070,33	28.309,94

**2.7 Uso de Estimaciones y Juicios**

Las estimaciones y juicios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Sociedad efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las principales estimaciones contables se describen a continuación:

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)**

**2.7 Uso de Estimaciones y Juicios (continuación)**

**a) Vida útil de propiedades, planta y equipos**

La Sociedad revisa las vidas útiles estimadas de propiedades, planta y equipo al final de cada ejercicio anual. Durante el período actual la Sociedad ha determinado que no existen cambios significativos en las vidas útiles estimadas en el período presentado.

**b) Estimación de incobrables**

Las estimaciones por dudas de dudoso cobro son evaluadas por cada uno de los clientes con morosidad. Se reconocen las provisiones en el período en que la estimación es revisada y se tiene clara evidencia de que existe un riesgo de que el valor de recuperabilidad del activo sea inferior al valor contable, por lo que en ese momento se procede a realizar una provisión por el diferencial del valor de recuperación versus el contable.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre las diferencias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros. El impuesto diferido se determina usando la normativa y las tasas impositivas aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha de cierre de los estados financieros y que se esperan aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

**2.8 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, con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios. En el estado de situación financiera, los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

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

**2.9 Instrumentos Financieros**

**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.



**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)**

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.

**2.10 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.

**2.11 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.

**2.12 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.

**2.13 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.

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)**

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.

**2.14 Activos no corrientes como mantenidos para venta**

Se utilizará el modelo del valor razonable, según lo establecido en la NIIF 5, ya que los activos mantenidos para la venta se valorizarán al menor valor entre sus valores libros y sus valores justos (tasación), menos los costos de venta, se agregarán a este valor, los montos necesarios para mantener la propiedad hasta el momento de su venta. Se registrará una pérdida por deterioro por cualquier reducción inicial o posterior. Posteriores incrementos sólo se reconocen hasta el monto de las pérdidas por deterioros reconocidas anteriormente. Estos activos no serán depreciados

**2.15 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.

**2.16 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.

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)**

**2.17 Activos en uso**

Servihabit S.A., registra los contratos de arrendamiento de acuerdo a NIIF 16, en conformidad con los requisitos establecidos para este tipo de contratos, previamente clasificados como arrendamientos, para que de este modo los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo, similar a la contabilización de los arrendamientos financieros establecidos en la NIC 17. Esto es, en la fecha de inicio de un contrato de arrendamiento, el arrendatario reconoce en el estado de situación financiera un activo por el derecho de uso del bien y un pasivo por las cuotas futuras a pagar. Además, deberá presentar en el estado de resultado la depreciación por el activo involucrado, separadamente del interés correspondiente al pasivo relacionado. La norma incluye dos exenciones de reconocimiento voluntarios para los arrendamientos iguales o menores a US\$5.000 y arrendamientos de corto plazo igual o menor a doce meses.

En base a lo anterior se evaluó el impacto de la adopción de esta norma NIIF 16 en los estados financieros consolidados de Servihabit S.A., de acuerdo al detalle que sigue:

i) Análisis de los contratos de arrendamiento formalizados por Servihabit S.A., con el objetivo de identificar si éstos están dentro del alcance de la norma. Este análisis incluyó los contratos en que Servihabit S.A. actúa como arrendatario.

ii) Análisis de los contratos de arrendamiento que pudieran acogerse a la exención de la aplicación de esta Norma, por tratarse de contratos con un vencimiento inferior a 12 meses, o que tienen activos subyacentes de bajo valor individual.

iii) Plazo de los arrendamientos

Servihabit S.A. posee contratos de arriendos con terceros que contienen cláusulas de renovación anual una vez vencido el período de vigencia, en vista de ello y considerando la continuidad operativa de los mismos, además de la certeza razonable que se ejercerá la opción de renovación, se ha definido un horizonte de vigencia de estos contratos de 5 años en promedio. El plazo de arrendamiento de cada contrato será evaluado en el momento en que ocurra un suceso o cambio significativo en las circunstancias que están bajo el control del arrendatario y/o afecten la certeza razonable de ejercer una opción no incluida previamente en la determinación del plazo del arriendo.

Los activos por derecho de uso registrados a la fecha de aplicación inicial de esta norma van a incurrir en gastos de depreciación mientras se encuentre vigente el contrato de arrendamiento o su vida útil.

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)**

**2.18 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.

**2.19 Impuestos a la Renta e Impuestos Diferidos**

**Impuesto a las ganancias**

Los impuestos a la renta de primera categoría, se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que sean diferencia entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, se registran de acuerdo a las normas establecidas en la NIC 12. Por lo tanto, estos se determinan utilizando las tasas de impuestos aplicables, a la fecha en que se esperan reversar los correspondientes activos o pasivos por impuestos diferidos.

La tasa de impuestos para ambas partes, es de un 27%, correspondiente a la tasa de impuesto de primera categoría, aplicable a la sociedad que quedo acogida, por defecto al “Régimen de Imputación Parcial de los Créditos”, según disposición de la letra B) del artículo 14 de la Ley de Impuestos a la Rende 2017.

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)**

**2.20 Provisiones**

Las provisiones según NIC 37 son reconocidas cuando se tiene una obligación presente 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.

Políticas de provisiones:

La metodología para determinar la provisión de morosidad contempla, como principio básico, que la garantía asociada al contrato de arriendo con promesas de compra y venta permita cubrir el valor del activo en la contabilidad, caso contrario, se realiza una provisión por la diferencia.

**2.21 Reconocimiento de Ingresos Ordinarios.**

De acuerdo a lo establecido en la NIIF 15, la Sociedad reconoce como ingresos de la explotación las siguientes actividades, cuando estos se encuentran devengados de acuerdo al siguiente detalle:

- Se reconocen 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) usa para pagar los subsidios al pie de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (subsidio de leasing habitacional).

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)**

**2.22 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.

**2.23 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.

**a) Activos no financieros**

En cada fecha de presentación, 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.

**b) 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 a la tasa 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.

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)**

**2.23 Deterioro (continuación)**

**b) Activos financieros (continuación)**

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.

**2.24 Beneficio a los empleados**

**a) 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.

**b) 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 por beneficios a los empleados.

**NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas enmiendas, normas, mejoras e interpretaciones contables.

Estas normas, interpretaciones y enmiendas son de aplicación obligatoria a partir de la fecha indicada a continuación:

**a) Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2020.**

<b>Modificaciones a las NIIFs</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<i>Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera.</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
<i>Definición de un Negocio (Modificaciones a la NIIF 3).</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
<i>Definición de Material o con Importancia Relativa (Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8).</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
<i>Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7).</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
<i>Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de junio de 2020. Se permite adopción anticipada
<i>Vigencia de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 (Modificaciones a la NIIF 4)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (continuación)**

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas no tuvo un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación

**b) Nuevos pronunciamientos contables.**

Las siguientes nuevas normas, enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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 la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
<b>Modificaciones a las NIIF</b>	
<i>Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato</i> (Modificaciones a la NIC 37)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022 a contratos existentes en la fecha de la aplicación. Se permite adopción anticipada.
<i>Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto</i> (Modificaciones a la NIC 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto</i> (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
<i>Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 v NIIF 16)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada.

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

**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	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Efectivo en caja	13.595	59.640
SalDOS en bancos	616.938	457.938
<b>Total efectivo</b>	<b>630.533</b>	<b>517.578</b>



**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTE**

La composición de este rubro, es el siguiente

<b>Descripción</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Contratos de Mutuos Hipotecarios	882.714	581.211
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa	-	5.460
Cuota fondo de inversiones	80.406	86.713
Provisión Incobrable BTRA1-7 (*)	(164.828)	-
Provisión Incobrable	(92.984)	(36.406)
<b>Total Activos financieros corrientes</b>	<b>705.308</b>	<b>636.978</b>

Con fecha 22 de diciembre la Sociedad compró al Patrimonio Separado BTRA1-7 de Transa Securitizadora, 30 contratos de mutuos hipotecarios endosables por un total de M\$186.775. Al 31 de diciembre de 2020, 20 de estos contratos, por un monto total de M\$118.467, están pendientes de gestionar sus respectivas anotaciones marginales de endoso, debido a que se encuentran en proceso de cobranza judicial.

(\*): Esta corresponde a la provisión por deterioro de aquellos activos comprados a BTRA1-7, al momento de la compra del activo.

**NOTA 6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES**

La composición de este rubro, es el siguiente

<b>Descripción</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cta. Cte. Del Personal	9.828	14.602
Anticipo Honorarios	22.699	16.832
Fondos por rendir	34.214	26.603
Anticipo proveedores	39.326	4.852
Remanente crédito fiscal	64.004	55.394
Otras cuentas por cobrar	9.223	46.076
Provisión	(15.522)	(9.867)
<b>Total deudores comerciales y cuentas por cobrar</b>	<b>163.772</b>	<b>154.492</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 7. DEUDORES COMERCIALES Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

La composición de este rubro, es el siguiente:

<b>Descripción</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Pie Contratos de Arriendos (**)	2.124.213	2.460.533
Contratos de Leasing en Cartera (*)	759.600	1.520.366
Deudores Morosos	554.361	392.365
Seguros por cobrar	62.410	178.176
Otras ctas. por cobrar	9.731	52.494
Subsidio a la originacion	9.583	44.763
Documentos por cobrar	28.699	28.699
Facturas por cobrar	16.546	3.660
Provisión Incobrable (***)	(207.652)	-
Provisión Morosidad	(312.594)	(286.521)
<b>Total deudores comerciales y cuentas por cobrar</b>	<b><u>3.044.897</u></b>	<b><u>4.394.535</u></b>

Con fecha 22 de diciembre la Sociedad compró al Patrimonio Separado BTRA1-7 de Transa Securitizadora, 53 contratos de arriendo con promesa de compraventa por un total de M\$231.341. Al 31 de diciembre de 2020, 15 de estos contratos, por un monto total de M\$67.511, están pendientes de gestionar sus respectivas anotaciones marginales de endoso, debido a que se encuentran en proceso de cobranza judicial.

(\*): Corresponde a contratos de arrendamiento con compromiso de compraventa (Leasing Habitacional).

(\*\*): Corresponde principalmente a subsidios por cobrar otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a quienes adquieren una vivienda mediante la modalidad de “Leasing Habitacional”

(\*\*\*): Esta corresponde a la provisión por deterioro de aquellos activos comprados a BTRA1-7, al momento de la compra del activo.

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**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 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 y Mutuo centro S.A. mantienen 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	MONEDA	PAGO	31-12-2020	31-12-2019
						MS	MS
96.765.170-2	BTRAI-2	Adm. Común	Gastos y honorarios	\$ Chilenos	mensual	33.121	6.442
96.765.170-2	BTRAI-4	Adm. Común	Gastos y honorarios	\$ Chilenos	mensual	-	80
96.765.170-2	BTRAI-5	Adm. Común	Gastos y honorarios	\$ Chilenos	mensual	17.602	37.123
96.765.170-2	BTRAI-7	Adm. Común	Gastos y honorarios	\$ Chilenos	mensual	-	3.090
96.765.170-2	BTRAI-8	Adm. Común	Gastos y honorarios	\$ Chilenos	mensual	29.560	6.033
96.978.760-1	Infovalor S.A.	Adm. Común	Préstamos	\$ Chilenos	mensual	2.204	472
76.464.570-7	Aisa S.A.	Acc. Común	Préstamos	\$ Chilenos	anual	782	172
6.373.693-7	Carlos Marín Varas	Accionista	Préstamos	\$ Chilenos	anual	30.643	21.245
95.842.000-5	Insigne S.A.	Accionista	Préstamos	\$ Chilenos	anual	483.359	127.413
11.800.295-4	Rosa Molina Cartes	Laboral	Préstamos	\$ Chilenos	mensual	1.009	3.509
5.476.389-1	Jorge Lalande D.	Laboral	Por rendir y otros	\$ Chilenos	anual	7.368	16.953
76.526.639-4	Fondo de Inversiones Weg	Comercial	Facturas por cobrar	\$ Chilenos	mensual	2.414	13.631
76.777.712-4	Gestión Financiera GFI	Comercial	Facturas y otros	\$ Chilenos	mensual	92.749	44.425
99.597.290-5	Mainco S.A.	Comercial	Por rendir y otros	\$ Chilenos	mensual	28.937	7.027
13.241.506-4	Carlos Marín Larraín	Administración	Por rendir y otros	\$ Chilenos	mensual	23.135	23.245
8.671.025-0	Juan Gardweg R.	Administración	Por rendir y otros	\$ Chilenos	mensual	-	668
15.379.641-6	Orlando Poblete O.	Administración	Por rendir y otros	\$ Chilenos	mensual	556	556
13.442.269-6	Rodrigo Marín L.	Administración	Por rendir y otros	\$ Chilenos	mensual	870	870
77.048.001-9	Leasing Urbano S.A.	Administración	Arriendos	\$ Chilenos	mensual	399	-
96.563.250-6	Inmobiliaria del Sur S.A.	Accionista	Préstamos	\$ Chilenos	anual	15.000	-
96.598.280-9	Mutuo centro S.A.	Acc. Común	Préstamos	\$ Chilenos	anual	109.777	18.000
96.598.280-9	Mutuo centro S.A.	Acc. Común	Préstamos	\$ Chilenos	anual	(109.777)	-
79.621.860-6	Patrimonio N°2	Adm. Común	Honorarios	\$ Chilenos	mensual	30.454	-
<b>TOTALES</b>						<b>800.162</b>	<b>330.954</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 8. PARTES RELACIONADAS (continuación)**

**b) Detalle de partes relacionadas por pagar**

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	PAGO	Corto plazo		Largo Plazo	
						31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
96.765.170-2	BTRAI-2	Adm. Común	Recaudación	\$ Chilenos	mensual	-	300	-	-
96.765.170-2	BTRAI-5	Adm. Común	Recaudación	\$ Chilenos	mensual	587	12.671	-	-
96.765.170-2	BTRAI-7	Adm. Común	Recaudación	\$ Chilenos	mensual	-	22.416	-	-
96.765.170-2	BTRAI-8	Adm. Común	Recaudación	\$ Chilenos	mensual	-	73.836	-	-
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Acc. Común	Recaudación	\$ Chilenos	anual	2.075	2.076	-	-
79.151.180-7	Inversiones Playa Tongoy	Acc. Común	Préstamos	\$ Chilenos	mensual	11.337	17.269	144.386	149.790
76.526.639-4	Fondo de Inversiones Weg	Comercial	Recaudación	\$ Chilenos	mensual	288.087	230.979	-	-
99.597.290-5	Mainco S.A.	Comercial	Gtos de Cobranza	\$ Chilenos	mensual	288	288	-	-
77.048.001-9	Leasing Urbano S.A.	Administración	Recaudación	\$ Chilenos	mensual	1.631	-	-	-
79.621.860-6	Patrimonio N°2	Adm. Común	Rescate inversiones	\$ Chilenos	mensual	717	43.460	-	-
<b>TOTALES</b>						<b>304.722</b>	<b>403.295</b>	<b>144.386</b>	<b>149.790</b>

**c) Detalle de Partes relacionadas con efecto en resultado**

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	31-12-2020	31-12-2019
					M\$	M\$
96.563.250-6	Inmob. del Sur S.A.	Acc. Común	Arriendos	\$ Chilenos	60.000	60.000
77.048.001-9	Leasing Urbano S.A.	Administración	Arriendos	\$ Chilenos	24.139	-
76.777.712-4	GFI S.A.	Administración	Comisiones	\$ Chilenos	84.367	193.545
96.765.170-2	BTRAI-4	Adm. Común	Administracion	\$ Chilenos	-	18.468
96.765.170-2	BTRAI-5	Adm. Común	Administracion	\$ Chilenos	50.241	48.723
96.765.170-2	BTRAI-7	Adm. Común	Administracion	\$ Chilenos	34.673	33.665
96.765.170-2	BTRAI-8	Adm. Común	Administracion	\$ Chilenos	34.735	33.665

**NOTA 9. ACTIVOS NO CORRIENTES CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA**

La composición de la cuenta considera propiedades en bienes raíces adquiridas para ser vendidas en el corto plazo.

	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Saldo Inicial	278.943	148.462
Compras	9.301.241	16.812.290
Ventas	(9.296.518)	(16.681.809)
<b>Valor neto</b>	<b>283.666</b>	<b>278.943</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 10. OTROS ACTIVOS NO 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.

Concepto	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Valores en garantía	660.330	830.680
<b>Total</b>	<b>660.330</b>	<b>830.680</b>

**NOTA 11. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

La composición del rubro es la siguiente:

2020	Bienes Raíces M\$	Otros activos M\$	Total M\$
Saldo Inicial al 01.01.2020	382.030	344.463	726.493
Adiciones	-	2.384	2.384
Bajas	-	-	-
Depreciación acumulada al 01.01.2020	(40.864)	(163.664)	(204.528)
Depreciación del Ejercicio	(19.100)	(39.262)	(58.362)
<b>Valor neto al 31.12.2020</b>	<b>322.066</b>	<b>143.921</b>	<b>465.987</b>
2019	Bienes Raíces M\$	Otros activos M\$	Total M\$
Saldo Inicial al 01.01.2019	312.030	338.629	650.659
Adiciones	70.000	5.834	75.834
Bajas	-	-	-
Depreciación acumulada al 01.01.2019	(31.449)	(120.490)	(151.939)
Depreciación del Ejercicio	(9.415)	(43.174)	(52.589)
<b>Valor neto al 31.12.2019</b>	<b>341.166</b>	<b>180.799</b>	<b>521.965</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Las propiedades de inversión corresponden a 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.

<b>2020</b>	<b>Bien Raíz</b>	<b>Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo Inicial al 01.01.2020	134.240	134.240
Adiciones	-	-
Bajas	-	-
Revaluación	-	-
<b>Valor neto al 31.12.2020</b>	<b>134.240</b>	<b>134.240</b>

<b>2019</b>	<b>Bien Raíz</b>	<b>Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo Inicial al 01.01.2019	119.296	119.296
Adiciones	-	-
Bajas	-	-
Revaluación	14.944	14.944
<b>Valor neto al 31.12.2019</b>	<b>134.240</b>	<b>134.240</b>

**NOTA 13. ACTIVOS Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS**

a) Activos por derechos de uso

A continuación, se presenta la información al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de los arrendamientos en los cuales la Sociedad actúa como arrendatario:

<b>2020</b>	<b>Oficinas</b>
	<b>M\$</b>
Saldo al 1 de enero 2020	380.790
Adiciones	75.902
Contrato terminado	(21.081)
Amortización acumulada al 01.01.2020	(72.950)
Amortización del ejercicio	(89.965)
<b>Saldos al 31 de diciembre 2020</b>	<b>272.696</b>

<b>2019</b>	<b>Oficinas</b>
	<b>M\$</b>
Saldo al 1 de enero 2019	380.790
Amortización del ejercicio	(72.950)
<b>Saldos al 31 de diciembre 2019</b>	<b>307.840</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 13. ACTIVOS Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS (continuación)**

b) Pasivos por arrendamientos

La Composición del presente rubro al 31 de diciembre 2020 y de 2019 es la siguiente:

31-12-2020		Rut acreedor	Tasa	Pasivos corrientes				Pasivos no corrientes			Total Pasivos
Acreedor				Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a mas años	Total			
Inmobiliaria del Sur S.A.	96.563.250-2	3,48%	54.931	56.873	58.884	-	115.757			170.688	
Soc. De Inversiones Tacuari Ltda.	78.347.710-6	3,48%	7.251	7.507	7.773	-	15.280			22.531	
Sofia Rodriguez Ramirez	4.143.830-4	3,48%	8.391	8.688	8.995	-	17.683			26.074	
Leasing Urbano S.A.	77.048.001-9	3,48%	5.914	6.123	6.340	6.564	19.027			24.941	
Leasing Urbano S.A.	77.048.001-9	3,48%	8.730	9.039	9.358	9.689	28.087			36.817	
<b>Total</b>			<b>85.217</b>	<b>88.231</b>	<b>91.350</b>	<b>16.253</b>	<b>195.834</b>			<b>281.052</b>	

  

31-12-2019		Rut entidad acreedor	Tasa anual	Pasivos corrientes				Pasivos no corrientes			Total Pasivos
Acreedor				Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a mas años	Total			
Inmobiliaria del Sur S.A.	96.563.250-2	3,48%	53.055	54.931	56.873	58.884	170.688			223.743	
Soc. De Inversiones Tacuari Ltda.	78.347.710-6	3,48%	7.003	7.251	7.507	7.773	22.531			29.535	
Maria Jaddour Bulboa	8.627.188-5	3,48%	5.199	5.383	5.573	9.230	20.186			25.385	
Sofia Rodriguez Ramirez	4.143.830-4	3,48%	8.105	8.391	8.688	8.995	26.074			34.179	
<b>Total</b>			<b>73.362</b>	<b>75.956</b>	<b>78.642</b>	<b>84.882</b>	<b>239.480</b>			<b>312.842</b>	

**NOTA 14. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS RENTA**

a) El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

Activos por impuestos diferidos	31-12-2020		31-12-2019	
	Base M\$	Impuesto M\$	Base M\$	Impuesto M\$
Impuesto por ajuste IFRS	343.245	92.676	343.245	92.676
Impuesto por Provisión Morosidad	250.369	67.600	189.817	51.251
Impuesto por Provisión Incobrable	183.075	49.430	23.126	6.244
Provisión Incobrables	118.255	31.929	233.241	62.975
Prov. Gastos	16.095	4.346	24.623	6.648
Pérdida Tributaria filial	44.532	12.024	23.088	6.234
Impuesto por Provisión Vacaciones	78.815	21.280	31.230	8.432
<b>TOTALES</b>	<b>1.034.386</b>	<b>279.285</b>	<b>868.370</b>	<b>234.460</b>

  

Pasivos por impuestos diferidos	31-12-2020		31-12-2019	
	Base M\$	Impuesto M\$	Base M\$	Impuesto M\$
Arriendos	8.356	2.256	-	-
Revaluo Propiedad de Inversión	14.944	4.035	14.944	4.035
<b>TOTALES</b>	<b>23.300</b>	<b>6.291</b>	<b>14.944</b>	<b>4.035</b>

b) La composición de la cuenta gastos por impuestos a las ganancias es la siguiente:

Concepto	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Gastos por Impuestos a la Renta		
Impuesto Renta	(80.719)	(164.183)
Impuesto Diferidos	42.568	55.981
<b>Gastos por Impuestos a la Renta</b>	<b>(38.151)</b>	<b>(108.202)</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 15. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

La composición de este rubro, es el siguiente:

<b>Descripción</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Instrucciones Notariales	1.529.560	2.477.145
Documentos por pagar	45.343	503.069
Otras cuentas por pagar	199.587	92.375
Recaudaciones por liquidar	57.021	107.043
Impuestos por pagar	152.130	94.275
Proveedores	65.945	94.240
Reserva de Arriendos	86.051	86.418
Provisión gastos	16.095	26.043
Retenciones por pagar	29.038	15.965
Honorarios por pagar	13.298	3.498
<b>Total Cuentas por pagar</b>	<b><u>2.194.068</u></b>	<b><u>3.500.071</u></b>

**NOTA 16. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

La sociedad, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, registra las siguientes obligaciones por impuestos corrientes:

	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Pagos provisionales mensales	(22.918)	(40.070)
Prov. Impuesto Renta	80.719	164.182
<b>Total impuestos por pagar</b>	<b><u>57.801</u></b>	<b><u>124.112</u></b>

**NOTA 17. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIO A LOS EMPLEADOS**

La composición de este rubro, es el siguiente:

<b>Concepto</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Aporte Inicial	31.230	30.751
Provisión del Período	87.787	25.756
Importes utilizados	(40.201)	(25.277)
<b>Total</b>	<b><u>78.816</u></b>	<b><u>31.230</u></b>



**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 18. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES**

La composición de este rubro, es el siguiente:

	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Administración por liquidar	400.003	197.400
Transferencias por imputar	83.304	114.312
<b>Total</b>	<b>483.306</b>	<b>311.712</b>

**NOTA 19. 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:

<b>Concepto</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	M\$	M\$
Obligaciones por Prepagos	2.608.866	2.413.015
<b>Total</b>	<b>2.608.866</b>	<b>2.413.015</b>

**NOTA 20. CAPITAL**

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 accionaria al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

Accionista	RUT	Serie	N° de acciones	N° de acciones	N° de acciones con	Porcentaje de participación
			suscritas	Pagadas	derecho a voto	
Fernando Gardeweg Leigh	4.044.713 - K	única	5.538	5.538	5.538	3,81%
Marta Ried Undurraga	3.637.474 - 8	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 Marín Varas	6.373.693 - 7	única	17.407	17.407	17.407	11,96%
Insigne S.A.	95.842.000 - 5	única	88.617	88.617	88.617	60,86%
<b>Totales</b>			<b>145.585</b>	<b>145.585</b>	<b>145.585</b>	<b>100%</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 20. CAPITAL (continuación)**

**Distribución de dividendos.**

En junta ordinaria de accionistas de fecha de 30 de abril de 2020, se acordó por unanimidad de los accionistas presentes, no distribuir dividendos y que las utilidades obtenidas por la Sociedad incrementen el fondo de utilidades acumuladas.

En junta ordinaria de accionistas de fecha de 14 de junio de 2019, se acordó distribuir a los accionistas como dividendo la suma de \$540 (quinientos cuarenta pesos) por acción, resultando de ello un dividendo total de M\$78.616.

Así mismo la junta acordó que el dividendo se pagará al contado y en dinero en efectivo: El cual se pagó a contar del 17 de junio de 2019, en las oficinas de la sociedad ubicadas en calle Agustinas N°657, Piso 3, comuna de Santiago.

**NOTA 21. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIOS**

Los ingresos de la sociedad y filiales al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

<b>Rubro</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Interés por activo a securitizar (a)	22.371	19.521
Administración patrimonios separados (b)	145.517	159.617
Utilidad Inmobiliaria (c)	463.162	793.322
Utilidad Endosos de Contratos (d)	1.237.898	1.400.765
Administración de Cartera	160.235	136.113
Utilidad en Venta de Bonos Minvu	98.333	-
Otros ingresos	96.780	179.283
<b>Total</b>	<b><u>2.224.296</u></b>	<b><u>2.688.621</u></b>

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

(b) Corresponde a los honorarios que la Sociedad Filial 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).

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 22 OTROS GASTOS POR NATURALEZA**

La composición de este rubro, es el siguiente:

<b>Rubro</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisión Morosidad y otros	87.741	159.396
Honorarios	66.607	24.956
Soporte Computacional	97.195	118.951
Gtos. De Administración	21.811	27.807
Arriendos	9.521	93.387
Honorarios por Comisiones	217.055	391.636
Gastos por Firma de contratos	232.982	267.364
Otros Gastos	123.744	180.879
<b>Total</b>	<b>856.656</b>	<b>1.264.376</b>

**NOTA 23. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS**

El rubro se compone de la siguiente manera:

<b>Rubro</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Remuneraciones	1.011.887	985.187
Indemnización por años de servicio	27.265	-
<b>Total</b>	<b>1.039.152</b>	<b>985.187</b>

**NOTA 24. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE**

La composición de este rubro, es el siguiente:

<b>Rubro</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Reajustes varios	19.046	36.499
<b>Total</b>	<b>19.046</b>	<b>36.499</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 25. INFORMACION PATRIMONIOS SEPARADOS**

La información requerida por la Norma de Carácter General N°286 de la Comisión para el mercado financiero (ex SVS), es la siguiente:

**a) Información general de patrimonios separados de la Filial Transa Securitizadora S.A.**

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Activos Securitizados	Administrador Primario	Administrador Maestro	Coordinador General
BTRA1-2	30-05-1997	199	Mtuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-5	27-12-2001	283	Leasing habitacional	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-7	30-12-2005	449	Mtuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			Leasing habitacional	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-8	06-06-2007	501	Mtuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora

**b) Detalle excedentes patrimonios separados**

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Excedentes del periodo M\$	Excedentes acumulados M\$
BTRA1-2	30-may-97	199	(23.551)	(276.917)
BTRA1-5	27-dic-01	283	(703.448)	(11.485.210)
BTRA1-7	30-dic-05	449	(390.384)	(2.168.407)
BTRA1-8	06-jun-07	501	(275.197)	(2.566.646)

**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.

En el Patrimonio Separado BTRA1-2 El Margen mínimo de 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 período sea superior a 10.000UF e inferior a 20.000UF.

En el caso de los Patrimonios Separados BTRA1-5, 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.

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 25. INFORMACION PATRIMONIOS SEPARADOS (continuación)**

**c) Detalle obligaciones por títulos de deuda de securitización.**

Al 31 de diciembre de 2020, el detalle de vencimientos obligaciones por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

Patrimonio	Código	Tasa emisión	Condiciones de pago
BTRA1-2	BTRA1-2B	6,30%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2022
BTRA1-5	BTRA1-5A	6,00%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/12/2023
BTRA1-5	BTRA1-5B	6,00%	Pago único el 01/06/2024
BTRA1-7	BTRA1-7C	4,50%	Pago único el 01/01/2021
BTRA1-8	BTRA1-8B	4,50%	Primer pago el 01/03/2015, último pago el 01/12/2021
BTRA1-8	BTRA1-8C	5,50%	Pago único el 01/03/2022
BTRA1-8	BTRA1-8D	5,00%	Pago único el 01/06/2022

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo obligaciones por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

Separado	Serie	Tasa	Iniciales	al 31/12/2020	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31/12/2020
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	5.432,25
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	59.811,44
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	371.543,68
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	-
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	9.554,61
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	23.802,70
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	113.443,82

**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 2020 y 2019, 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\$	
	31-12-2020	31-12-2019
BTRA1-5	64.981	69.705
BTRA1-7	44.806	47.019
BTRA1-8	46.516	47.773
<b>Totales</b>	<b>156.303</b>	<b>164.497</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 25. INFORMACION PATRIMONIOS SEPARADOS (continuación)**

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 31 de diciembre 2020 y 2019, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

	Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
		31-12-2020	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2019
BTRAI-5		16.517	20.847	(3.783)	(50.049)
	<b>Totales</b>	<b>16.517</b>	<b>20.847</b>	<b>(3.783)</b>	<b>(50.049)</b>

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 31 de diciembre 2020 y 2019, el detalle es el siguiente:

	Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
		31-12-2020	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2019
BTRAI-5		15.227	83.033	(65.623)	(61.005)
BTRAI-7		-	63.465	(9.499)	1.719
BTRAI-8		48.901	63.378	(10.228)	(3.255)
	<b>Totales</b>	<b>64.128</b>	<b>209.876</b>	<b>(85.350)</b>	<b>(62.541)</b>

**NOTA 26. 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) 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.

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 26. POLITICAS DE GESTION DE RIESGO (continuación)**

**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.

La Sociedad con el fin de hacer frente al riesgo de liquidez, trata de mantener abiertos 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 27. 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.

	<b>01-01-2020</b>	<b>01-01-2019</b>
	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	148.394	224.736
Promedio ponderado de Número de acciones	146	146
<b>Ganancia (pérdida) por acción</b>	<b>1.019,29</b>	<b>1.543,68</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**NOTA 28. 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 29. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

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

**NOTA 30. CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

Con fecha 29 de noviembre de 2019 se realizó Junta Extraordinaria de Accionistas, donde se acordó constituir a la Sociedad Servihabit S.A. en fiadora y codeudora solidaria de la sociedad Insigne S.A., para garantizar el pago exacto, íntegro y oportuno del saldo de precio de la compraventa de acciones de la misma sociedad.

**NOTA 31. SANCIONES**

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

**NOTA 32. HECHOS POSTERIORES**

Entre el 01 de enero 2021 y a la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos que pudiesen afectar significativamente la interpretación de los mismos.

**NOTA 33. REMUNERACION DEL DIRECTORIO**

En junta ordinaria de accionistas de fecha de 30 de abril de 2020, se acordó pagar a cada director por el desempeño de sus funciones durante el ejercicio 2020, la suma de UF4 líquidas por asistencia a cada sesión.

**NOTA 34. APROBACION ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros de Sociedad Servihabit S.A. correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2020 fueron aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 30 de marzo 2021.