



**MEMORIA ANUAL
EJERCICIO 2021**

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 Proposiciones 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

CORREO ELECTRONICO

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 2021 la sociedad tiene una dotación constituida 25 empleados distribuidos de acuerdo con el siguiente esquema:

Cargo	N° Total de trabajadores
Gerentes y Ejecutivos	3
Profesionales	7
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 2021, los accionistas de la sociedad son los siguientes:

Accionista	RUT	Serie	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	Nº de acciones con derecho a voto	Porcentaje de participación
Fernando Gardeweg Leigh	4.044.713-K	única	5.538	5.538	5.538	3,81%
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%
Totales			145.585	145.585	145.585	100,00%

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2021, 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 2021, 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 de 2021, la sociedad presentó una utilidad a nivel consolidado de M\$381.241.-. En consecuencia, el patrimonio consolidado de la sociedad al 31 de diciembre de 2021 queda compuesto de la siguiente manera:

Capital suscrito y pagado:	M\$ 245.400
Utilidades acumuladas:	M\$ 817.804
Otras reservas de capital:	M\$ 347
Participaciones no controladoras:	M\$ 172.496
Utilidades del ejercicio:	M\$ 381.241
Patrimonio neto:	M\$ 1.617.288

Remuneración del Directorio

Durante el ejercicio 2021, se pagaron a los señores directores, por su asistencia a las sesiones de Directorio, un total de \$3.590.677.-. Asimismo, el Presidente Ejecutivo de la sociedad recibió un total de \$134.685.875.- 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.

Género	Nº Personas en Directorio
Hombres	7
Mujeres	0

ii) Número de Personas por Nacionalidad.

Nacionalidad	Nº Personas en Directorio
Chilena	7
Extranjera	0

iii) Número de Personas por Rango de Edad.

Rango Edad	Nº Personas en Directorio
Menor a 30 años	0
Entre 30 y 40 años	2
Entre 41 y 50 años	4
Entre 51 y 60 años	0
Entre 61 y 70 años	1
Mayor a 71 años	0

iv) Número de Personas por Antigüedad.

Rango Antigüedad	Nº Personas en Directorio
Menor a 3 años	0
Entre 3 y 6 años	5
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.

Género	Nº Personas en Organización
Hombres	3
Mujeres	0

ii) Número de Personas por Nacionalidad.

Nacionalidad	Nº Personas en Organización
Chilena	3
Extranjera	0

iii) Número de Personas por Rango de Edad.

Rango Edad	Nº Personas en Organización
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.

Rango Antigüedad	Nº Personas en Organización
Menor a 3 años	1
Entre 3 y 6 años	1
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.

Género	Nº Personas en Organización
Hombres	11
Mujeres	14

ii) Número de Personas por Nacionalidad.

Nacionalidad	Nº Personas en Organización
Chilena	20
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	5
Entre 41 y 50 años	6
Entre 51 y 60 años	6
Entre 61 y 70 años	7
Mayor a 71 años	0

iv) Número de Personas por Antigüedad.

Rango Antigüedad	Nº Personas en Organización
Menor a 3 años	9
Entre 3 y 6 años	3
Entre 6 y 9 años	3
Entre 9 y 12 años	10
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	1	2	4,9
TASADOR	1	0	No Aplica
ASISTENTE COMERCIAL	0	1	No Aplica
PROCURADOR COMERCIAL	1	0	No Aplica
ASISTENTE EJECUTIVO	0	1	No Aplica
EJECUTIVO RECAUDACION	0	1	No Aplica
EJECUTIVO ATENCION CLIENTES	0	1	No Aplica
EJECUTIVO COBRANZA	0	1	No Aplica
ABOGADO	0	1	No Aplica
CONTADOR	0	1	No Aplica
TESORERO	1	0	No Aplica
ASEO Y MANTENCION	0	1	No Aplica
ENCARGADO PLATAFORMA TI	1	0	No Aplica
ENCARGADA DE RECAUDACION	0	1	No Aplica
CONTADOR GENERAL	0	1	No Aplica
ANALISTA DE RIESGO	0	1	No Aplica
ENCARGADA DE FORMALIZACION	0	1	No Aplica
ASISTENTE DE TRAMITES	1	0	No Aplica
PORTERO	1	0	No Aplica

Información sobre Hechos Relevantes y Sanciones

Al 31 de diciembre de 2021, 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 2021.

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.

Nombre	Rut	Cargo
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, 28 de marzo de 2022.

SERVIHABIT S.A.
Estados Financieros anuales
Correspondientes a los ejercicios terminados
al 31 de diciembre 2021 y 2020

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Señores
Servihabit S.A.**

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Servihabit S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados integral de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los Estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos Estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de Estados financieros 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 a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los Estados financieros 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. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los Estados financieros, 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 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.

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

knowing you.

Kreston Macro Consultores Auditores SpA
Registro CMF N°95

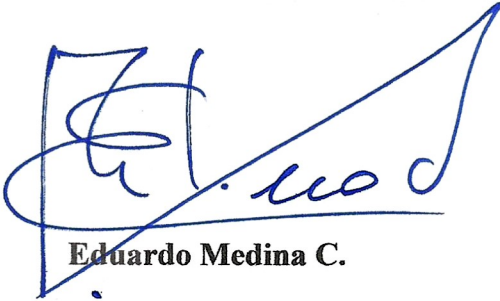
Román Díaz #205, Piso 7,
Providencia, Santiago, Chile
Phone: + 56 2 2963 9100
CP 750 0618
www.krestonmca.cl

An independent member of the
Kreston Global network

 MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Servihabit S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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.



Eduardo Medina C.

Santiago, 28 de Marzo de 2022

Kreston MCA SpA

knowing you.

Kreston Macro Consultores Auditores SpA
Registro CMF N°95

Román Díaz #205, Piso 7,
Providencia, Santiago, Chile
Phone: + 56 2 2963 9100
CP 750 0618
www.krestonmca.cl

An independent member of the
Kreston Global network

 MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS

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

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

(22)	Gastos por Beneficios a los Empleados	32
(23)	Resultado por Unidades de Reajuste	33
(24)	Información Patrimonios Separados	33-35
(25)	Políticas de Gestión de Riesgo	35-36
(26)	Ganancia Básica por Acción	36
(27)	Medio Ambiente	37
(28)	Contingencia y Compromisos	37
(29)	Cauciones Obtenidas de Terceros	37
(30)	Sanciones	37
(31)	Hechos Posteriores	37
(32)	Remuneración del Directorio	37
(33)	Aprobación Estados Financieros	37
(34)	Hechos Relevantes	38

SERVIHABIT S.A.
Estados de Situación Financiera Consolidados
Al 31 de diciembre 2021 y 2020

Activos corrientes		31/12/2021	31/12/2020
	Nota N°	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	707.826	630.533
Otros activos financieros corrientes	5	1.010.157	705.308
Otros activos no financieros corrientes	6	151.586	163.772
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	7	2.685.752	3.044.897
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8a)	864.247	800.162
Activos por impuestos corrientes	15	50.329	-
Activos corrientes distintos de los activos mantenidos para la venta		5.469.897	5.344.672
Activos no corrientes como mantenidos para la venta		-	-
Total Activos corrientes		5.469.897	5.344.672
Activos no corrientes			
Otros activos no financieros no corrientes	9	670.100	943.996
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	8a)	663.967	-
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		5.847	6.090
Propiedades, planta y equipo	10	452.273	465.987
Propiedad de inversión	11	-	134.240
Activos por derecho de uso	12	186.858	272.696
Activos por impuestos diferidos	13	329.217	279.285
Total de activos no corrientes		2.308.262	2.102.294
Total de activos		7.778.159	7.446.966
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes		11.518	11.333
Pasivos por arrendamiento, corriente	12	88.231	85.217
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	2.483.475	2.194.068
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8b)	180.925	304.722
Pasivos por impuestos corrientes	15	-	57.801
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	16	67.877	78.816
Otros pasivos no financieros corrientes	17	347.720	483.306
Pasivos corrientes totales		3.179.746	3.215.263
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros no corrientes		18.055	29.371
Otras provisiones no corrientes	18	2.721.079	2.608.866
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8b)	131.963	144.386
Pasivos por arrendamiento, no corriente	12	107.604	195.834
Pasivo por impuestos diferidos	13	2.424	6.291
Total de pasivos no corrientes		2.981.125	2.984.748
Total de pasivos		6.160.871	6.200.011
Patrimonio			
Capital emitido	19	245.400	245.400
Ganancias acumuladas		1.199.045	817.017
Otras reservas		347	11.255
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		1.444.792	1.073.672
Participaciones no controladoras		172.496	173.283
Patrimonio		1.617.288	1.246.955
Total de patrimonio y pasivos		7.778.159	7.446.966

SERVIHABIT S.A.
Estados de Resultados por Naturaleza e Integrales Consolidados
Por los ejercicios terminados al 31 diciembre 2021 y 2020

		31/12/2021	31/12/2020
	Nota N°	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	20	2.203.005	2.224.296
Gastos por beneficios a los empleados	22	(908.164)	(1.039.152)
Gasto por depreciación y amortización	10 y 12	(138.449)	(148.327)
Otros gastos, por naturaleza	21	(782.130)	(856.656)
Ganancia (pérdida) de actividades operacionales		374.262	180.161
Costos financieros		(9.675)	(12.662)
Participación en las ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación		(244)	-
Resultados por unidades de reajuste	25	6.783	19.046
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		371.126	186.545
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias	13	10.115	(38.151)
Ganancia (pérdida)		381.241	148.394
Ganancia atribuible a :			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		382.028	152.401
Ganancia (pérdida), atribuible a participación no controladoras		(787)	(4.007)
Ganancia (pérdida)		381.241	148.394
Estado de Resultados Integral			
Ganancia (pérdida)		381.241	148.394
Resultado Integral total		381.241	148.394
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		382.028	152.401
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		(787)	(4.007)
Resultado integral total		381.241	148.394
Ganancia (pérdida) por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	26	2.618,68	1.019,29
Ganancia (pérdida) por acción básica		2.618,68	1.019,29

SERVIHABIT S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidados
Por los ejercicios terminados al 31 diciembre 2021 y 2020

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participación no controladoras	Patrimonio
	MS	MS	MS	MS	MS	MS
Diciembre 2021						
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2021	245.400	11.255	817.017	1.073.672	173.283	1.246.955
Resultado integral						
Ganancia	-	-	382.028	382.028	(787)	381.241
Resultado integral			382.028	382.028	(787)	381.241
Incrementos (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	-	(10.908)	-	(10.908)	-	(10.908)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	(10.908)	382.028	371.120	(787)	370.333
Patrimonio al final del periodo 31/12/2021	245.400	347	1.199.045	1.444.792	172.496	1.617.288
	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participación no controladoras	Patrimonio
	MS	MS	MS	MS	MS	MS
Diciembre 2020						
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2020	245.400	11.255	664.616	921.271	177.290	1.098.561
Resultado integral						
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
Patrimonio al final del periodo 31/12/2020	245.400	11.255	817.017	1.073.672	173.283	1.246.955

SERVIHABIT S.A.
Estados de Flujos de Efectivo, Consolidado, Método Directo
Por los ejercicios terminados al 31 diciembre 2021 y 2020

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	31/12/2021	31/12/2020
Clases de cobros por actividades de operación	M\$	M\$
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	11.173.584	13.049.212
Clases de pagos		
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	(9.436.960)	(11.107.811)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(906.753)	(997.869)
Dividendos pagados, clasificados como actividades de operación	-	-
Interes pagados, clasificados como actividades de la operación	(9.675)	-
Impuestos a las ganancias pagados	(105.094)	(75.144)
Otras entradas (salidas) de efectivo	70.803	3.054
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) operaciones	785.905	871.442
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compra de propiedades , planta y equipos	(3.664)	(2.384)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(3.664)	(2.384)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos	-	40.000
Reembolsos de préstamos, clasificados como actividades de financiación	(11.131)	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(465.435)	(443.349)
Préstamos a entidades relacionadas	(186.455)	(330.922)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(41.927)	(21.832)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	77.293	112.955
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	630.533	517.578
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	707.826	630.533

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 2021, 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 2021 son:

- Estados consolidados de situación financiera, por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados consolidados de resultados por naturaleza y estados consolidados de resultados integrales, por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero al 31 de diciembre 2021 y 2020.
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados consolidados de flujos de efectivo bajo el método directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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 2021, 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 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).

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.3 Bases de Preparación (continuación)

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.

2.4 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.
- 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.

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.4 Bases de consolidación (continuación)

a) Subsidiaria (continuación)

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 patrimonios 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

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.

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.4 Bases de consolidación (continuación)

d) Entidades subsidiarias directas

Las sociedades incluidas en la consolidación 2021 y 2020, son las siguientes:

31 de diciembre 2021				
FILIALES	PAIS	MONEDA FUNCIONAL	RUT	% DE PARTICIPACION
Transa Securitizadora S.A.	Chile	Pesos chilenos	96.765.170-2	62,11%
31 de diciembre 2020				
FILIALES	PAIS	MONEDA FUNCIONAL	RUT	% DE PARTICIPACION
Transa Securitizadora S.A.	Chile	Pesos chilenos	96.765.170-2	62,11%
Securitizadora Sudamericana S.A.	Chile	Pesos chilenos	96.972.780-3	99,99%

Con fecha 29 de abril de 2021, se vendieron 706.893 acciones de Securitizadora Sudamericana S.A, todas de propiedad de Servihabit S.A. El precio al cual se efectuó dicha venta fue el valor libro de las acciones al 31 de diciembre de 2020, el cual ascendía a la cifra de M\$302.535, dicha transacción no tuvo efectos en resultado.

Las acciones fueron vendidas a:

Accionista	RUT	N° de acciones
Patricio Marín Larraín	16.212.549-4	176.723
Rodrigo Marín Larraín	13.442.269-6	176.723
Carlos Marín Larraín	13.241.506-4	176.723
Cristóbal Marín Larraín	14.123.233-9	176.723
José Pedro Silva	6.649.046-7	1
Totale		706.893

2.5 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.

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

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:

	31-12-2021	31-12-2020
Unidad de fomento	30.991,74	29.070,33

2.6 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:

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.

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.6 Uso de Estimaciones y Juicios (continuación)

b) Estimación de incobrables (continuación)

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.

2.7 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.

2.8 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.

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.

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 Clasificación entre Activos y Pasivos Corrientes y no Corrientes

Los activos que se clasifican como corrientes, son aquellos con vencimientos igual o inferior a doce meses o que se pretenden vender o realizar en el transcurso del ciclo normal de la operación de las distintas actividades o negocios que desarrolla Servihabit S.A. Así también se clasifican como activos corrientes aquellos activos que se adquieren con fines de negociación, al igual que aquellos activos clasificados como Efectivo y Efectivo Equivalente.

Se clasifican como activos no corrientes a todos aquellos activos que no corresponden clasificar como activos corrientes.

Los pasivos que se clasifican como corrientes, son aquellos con vencimientos igual o inferior a doce meses o que se pretenden liquidar en transcurso del ciclo normal de la operación de las distintas actividades o negocios que desarrolla Servihabit S.A.

Se clasifican como pasivos no corrientes a todos aquellos pasivos que no corresponda clasificar como pasivos corrientes.

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.13 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

2.14 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.

2.15 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.

2.16 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.

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.16. Activos en uso (continuación)

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.

2.17 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.

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.18 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 Renta 2017.

2.19 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.

2.20 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.

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.20 Reconocimiento de Ingresos Ordinarios. (continuación)

- 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).

2.21 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.

2.22 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.

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.22 Deterioro (continuación)

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.

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.

2.23 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.

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

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) Las siguientes NIIF, Enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de abril de 2021.

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

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 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	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Efectivo en caja	849	13.595
Saldos en bancos	706.977	616.938
Total	707.826	630.533

NOTA 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTE

La composición de este rubro, es el siguiente

Descripción	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Contratos de Mutuos Hipotecarios	612.656	882.714
Cuota fondo de inversiones	6.412	80.406
Fondos Mutuos	227.516	-
Bonos Minvu	251.294	-
Provisión Incobrable	(87.721)	(257.812)
Total	1.010.157	705.308

Con fecha 22 de diciembre de 2020, 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, estaban pendientes de gestionar sus respectivas anotaciones marginales de endoso, debido a que se encontraban en proceso de cobranza judicial.

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro, es el siguiente

Descripción	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Cta. Cte. Del Personal	8.666	9.828
Anticipo Honorarios	25.239	22.699
Fondos por rendir	41.199	34.214
Anticipo proveedores	4.708	39.326
Remanente crédito fiscal	83.101	64.004
Otras cuentas por cobrar	2.878	9.223
Provisión	(14.205)	(15.522)
Total	151.586	163.772

NOTA 7. DEUDORES COMERCIALES Y DOCUMENTOS POR COBRAR

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Pie Contratos de Arriendos (**)	1.335.233	2.124.213
Contratos de Leasing en Cartera (*)	960.164	759.600
Deudores Morosos	668.848	554.361
Seguros por cobrar	74.704	62.410
Otras ctas. por cobrar	38.978	9.731
Subsidio a la originacion	-	9.583
Documentos por cobrar	83.745	28.699
Por cobrar venta propiedades	37.500	-
Facturas por cobrar	20.815	16.546
Provisión incobrable (***)	(328.322)	(207.652)
Provisión Morosidad	(205.913)	(312.594)
Total	2.685.752	3.044.897

Con fecha 22 de diciembre de 2020, 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, estaban pendientes de gestionar sus respectivas anotaciones marginales de endoso, debido a que se encontraban 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 Mutuocentro 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	Corto plazo		Largo Plazo	
						31-12-2021	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2020
						MS	MS	MS	MS
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Común	Gastos y honorarios	\$ Chilenos	mensual	47.317	33.121	-	-
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Gastos y honorarios	\$ Chilenos	mensual	60.831	17.602	-	-
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Común	Gastos y honorarios	\$ Chilenos	mensual	54.319	29.560	-	-
96.978.760-1	Infovalor S.A.	Adm. Común	Préstamos	\$ Chilenos	mensual	2.204	2.204	-	-
76.464.570-7	Aisa S.A.	Acc. Común	Préstamos	\$ Chilenos	anual	782	782	-	-
6.373.693-7	Carlos Marín Varas	Accionista	Préstamos	\$ Chilenos	anual	2.004	30.643	-	-
95.842.000-5	Insigne S.A.	Accionista	Préstamos	\$ Chilenos	anual	218.970	483.359	437.939	-
11.800.295-4	Rosa Molina Cartes	Laboral	Préstamos	\$ Chilenos	mensual	9	1.009	-	-
5.476.389-1	Jorge Lalande D.	Laboral	Por rendir y otros	\$ Chilenos	anual	7.368	7.368	-	-
76.526.639-4	Fondo de Inversiones Weg	Comercial	Facturas por cobrar	\$ Chilenos	mensual	2.414	2.414	-	-
76.777.712-4	Gestión Financiera GFI	Comercial	Facturas y otros	\$ Chilenos	mensual	61.102	92.749	-	-
99.597.290-5	Mainco S.A.	Comercial	Por rendir y otros	\$ Chilenos	mensual	31.920	28.937	-	-
13.241.506-4	Carlos Marín Larraín	Administración	Por rendir y otros	\$ Chilenos	mensual	42.261	23.135	56.507	-
15.379.641-6	Orlando Poblete O.	Administración	Por rendir y otros	\$ Chilenos	mensual	-	556	-	-
13.442.269-6	Rodrigo Marín L.	Administración	Por rendir y otros	\$ Chilenos	mensual	20.027	870	56.507	-
16.212.549-4	Patricio Marín L.	Administración	Por rendir y otros	\$ Chilenos	mensual	19.127	-	56.507	-
14.123.233-9	Crsitobal Marín Marín L.	Administración	Por rendir y otros	\$ Chilenos	mensual	19.127	-	56.507	-
77.048.001-9	Leasing Urbano S.A.	Administración	Arriendos	\$ Chilenos	mensual	13.337	399	-	-
96.563.250-6	Inmobiliaria del Sur S.A.	Accionista	Préstamos	\$ Chilenos	anual	261.128	15.000	-	-
96.598.280-9	Mutuocentro S.A.	Acc. Común	Préstamos	\$ Chilenos	anual	91.777	109.777	-	-
96.598.280-9	Mutuocentro S.A.	Acc. Común	Préstamos	\$ Chilenos	anual	(91.777)	(109.777)	-	-
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Acc. Común	Recaudación	\$ Chilenos	anual	26.478	26.478	-	-
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Acc. Común	Recaudación	\$ Chilenos	anual	(26.478)	(26.478)	-	-
79.621.860-6	Patrimonio N°2	Adm. Común	Honorarios	\$ Chilenos	mensual	-	30.454	-	-
TOTALES						864.247	800.162	663.967	-

b) Detalle de partes relacionadas por pagar

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	PAGO	Corto plazo		Largo Plazo	
						31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
						MS	MS	MS	MS
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Recaudación	\$ Chilenos	mensual	36.436	587	-	-
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Acc. Común	Recaudación	\$ Chilenos	anual	2.076	2.075	-	-
79.151.180-7	Inversiones Playa Tongoy	Acc. Común	Préstamos	\$ Chilenos	mensual	7.200	11.337	131.963	144.386
76.526.639-4	Fondo de Inversiones Weg	Comercial	Recaudación	\$ Chilenos	mensual	86.092	288.087	-	-
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	12.616	1.631	-	-
79.621.860-6	Securítőzadora Sudamericar	Adm. Común	Transacción comercial	\$ Chilenos	mensual	35.500	-	-	-
79.621.860-6	Patrimonio N°2	Adm. Común	Rescate inversiones	\$ Chilenos	mensual	717	717	-	-
TOTALES						180.925	304.722	131.963	144.386

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 8. PARTES RELACIONADAS (continuación)

c) Detalle de Partes relacionadas con efecto en resultado

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	31-12-2021	31-12-2020
					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	17.303	24.139
76.777.712-4	GFI S.A.	Administración	Comisiones	\$ Chilenos	166.770	84.367
96.765.170-2	BTRAI-5	Adm. Común	Administracion	\$ Chilenos	52.747	50.241
96.765.170-2	BTRAI-7	Adm. Común	Administracion	\$ Chilenos	-	34.673
96.765.170-2	BTRAI-8	Adm. Común	Administracion	\$ Chilenos	36.613	34.735

NOTA 9. 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	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Valores en garantía	363.296	660.330
Viviendas (*)	306.804	283.666
Total	670.100	943.996

(*) Corresponden a viviendas adquiridas para otorgar contratos de arrendamiento con compromiso de compraventa.

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 10. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La composición del rubro es la siguiente:

2021	Bienes Raíces	Otros activos	Total
	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01.01.2021	382.030	346.847	728.877
Adiciones	35.500	3.396	38.896
Bajas	-	-	-
Depreciación acumulada al 01.01.2021	(59.964)	(202.926)	(262.890)
Depreciación del Ejercicio	(18.046)	(34.564)	(52.610)
Valor neto al 31.12.2021	339.520	112.753	452.273

2020	Bienes Raíces	Otros activos	Total
	M\$	M\$	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)
Valor neto al 31.12.2020	322.066	143.921	465.987

NOTA 11. 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.

2021	Bien Raíz	Total
	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01.01.2021	-	-
Adiciones	-	-
Bajas	-	-
Revaluación	-	-
Valor neto al 31.12.2021	-	-

2020	Bien Raíz	Total
	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01.01.2020	119.296	119.296
Adiciones	-	-
Bajas	-	-
Revaluación	14.944	14.944
Valor neto al 31.12.2020	134.240	134.240

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 12. ACTIVOS Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS

a) Activos por derechos de uso

A continuación, se presenta la información al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 de los arrendamientos en los cuales la Sociedad actúa como arrendatario:

2021	Oficinas
	M\$
Saldo al 1 de enero 2021	456.692
Adiciones	-
Amortización acumulada al 01.01.2021	(183.996)
Amortización del ejercicio	(85.838)
Saldos al 31 de diciembre 2021	186.858

2020	Oficinas
	M\$
Saldo al 1 de enero 2020	380.790
Adiciones	75.902
Amortización del ejercicio	(183.996)
Saldos al 31 de diciembre 2020	272.696

b) Pasivos por arrendamientos

La Composición del presente rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

31/12/2021	Rut acreedor	Tasa anual	Pasivos corrientes Hasta un año	Pasivos no corrientes				Total Pasivos
				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%	56.873	58.884	-	-	58.884	115.757
Soc. De Inversiones Tacuari Ltda.	78.347.710-6	3,48%	7.507	7.773	-	-	7.773	15.280
Sofia Rodriguez Ramirez	4.143.830-4	3,48%	8.688	8.995	-	-	8.995	17.683
Leasing Urbano S.A.	77.048.001-9	3,48%	6.123	6.340	6.564	-	12.904	19.027
Leasing Urbano S.A.	77.048.001-9	3,48%	9.040	9.358	9.690	-	19.048	28.088
Total			88.231	91.350	16.254	-	107.604	195.835

31/12/2020	Rut acreedor	Tasa anual	Pasivos corrientes Hasta un año	Pasivos no corrientes				Total Pasivos
				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	9.040	9.358	9.689	28.087	36.817
Total			85.217	88.231	91.350	16.253	195.834	281.051

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 13. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS RENTA

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

Activos por impuestos diferidos Concepto	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2020
	Base M\$	Impuesto M\$	Base M\$	Impuesto M\$
Impuesto por ajuste IFRS	343.245	92.676	343.245	92.676
Impuesto por Provisión Morosidad e incobrabl	534.235	144.243	433.444	117.030
Provisión Incobrables	118.255	31.929	118.255	31.929
Prov. Gastos	67.988	18.357	16.095	4.346
Otras Provisiones	87.721	23.685	44.532	12.024
Impuesto por Provisión Vacaciones	67.877	18.327	78.815	21.280
TOTALES	1.219.321	329.217	1.034.386	279.285

Pasivos por impuestos diferidos Concepto	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2020
	Base M\$	Impuesto M\$	Base M\$	Impuesto M\$
Arriendos	8.977	2.424	8.356	2.256
Revaluo Propiedad de Inversión	-	-	14.944	4.035
TOTALES	8.977	2.424	23.300	6.291

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

Concepto	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Gastos por Impuestos a la Renta		
Impuesto Renta	(57.670)	(80.719)
Impuesto Diferidos	67.785	42.568
Gastos por Impuestos a la Renta	10.115	(38.151)

NOTA 14. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Instrucciones Notariales	1.296.473	1.529.560
Documentos por pagar	368.305	45.343
Otras cuentas por pagar	164.842	199.587
Recaudaciones por liquidar	61.632	57.021
Impuestos por pagar	104.838	152.130
Proveedores	301.710	65.945
Reserva de Arriendos	95.575	86.051
Provisión gastos	53.783	16.095
Retenciones por pagar	30.675	29.038
Honorarios por pagar	5.642	13.298
Total	2.483.475	2.194.068

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La sociedad, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, registra las siguientes obligaciones por impuestos corrientes:

	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Prov. Impuesto Renta		
Pagos Provisionales Mensuales	(107.999)	(22.918)
Prov. Impuesto Renta	57.670	80.719
Total (activo) pasivo por impuesto a la renta	(50.329)	57.801

NOTA 16. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIO A LOS EMPLEADOS

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Aporte Inicial	78.816	31.230
Provisión del Período	46.942	87.787
Importes utilizados	(57.881)	(40.201)
Total	67.877	78.816

NOTA 17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro, es el siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Administración por liquidar	209.188	400.002
Seguros por pagar	20.970	-
Transferencias por imputar	117.562	83.304
Total	347.720	483.306

NOTA 18. OTRAS PROVISIONES NO CORRIENTES

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

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Obligaciones por Prepagos	2.721.079	2.608.866
Total	2.721.079	2.608.866

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 19. 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 2021 y 2020, es la siguiente:

Accionista	RUT	Serie	N° de acciones	N° de acciones	N° de acciones con	Porcentaje de
			suscritas	Pagadas	derecho a voto	participación
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%
Totales			145.585	145.585	145.585	100%

Distribución de dividendos.

En junta ordinaria de accionistas de fecha de 30 de abril de 2021, 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.

NOTA 20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIOS

Los ingresos de la sociedad y filiales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:

Rubro	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Interés por activo a securitizar (a)	99.827	22.371
Administración patrimonios separados (b)	89.360	145.517
Utilidad Inmobiliaria (c)	611.492	463.162
Utilidad Endosos de Contratos (d)	962.065	1.237.898
Administración de Cartera	155.386	160.235
Utilidad en Venta de Bonos Minvu	196.255	98.333
Otros ingresos	88.620	96.780
Total	2.203.005	2.224.296

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIOS (continuación)

- (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 BTRA1-5, BTRA1-7, BTRA1-8 y Patrimonio N°2 de Sudamericana
- (c) Utilidad inmobiliaria es la diferencia entre el valor costo de una propiedad y el de venta de la misma, ya sea por contrato de compra venta o contrato de Arrendamiento con compromiso de compraventa.
- (d) Utilidad por endoso es el resultado que se produce en la venta de un contrato de Mutuo Hipotecario o un contrato de arrendamiento con compromiso de compra venta. (es la diferencia entre la tasa de emisión y la tasa de transferencia).

NOTA 21 OTROS GASTOS POR NATURALEZA

La composición de este rubro, es el siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
Rubro	M\$	M\$
Provisión Morosidad y otros	(82.530)	87.741
Honorarios	83.724	66.607
Soporte Computacional	99.464	97.195
Gtos. De Administración	9.511	21.811
Arriendos	5.577	9.521
Honorarios por Comisiones	302.591	217.055
Gastos por Firma de contratos	221.518	232.982
Remuneración Clasificador de riesgo	4.790	-
Contribuciones e impuesto sobre tasa	34.633	-
Otros Gastos	102.852	123.744
Total	782.130	856.656

NOTA 22. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El rubro se compone de la siguiente manera:

	31/12/2021	31/12/2020
Rubro	M\$	M\$
Remuneraciones	910.901	1.011.887
Feriado legal	(2.736)	27.265
Total	908.164	1.039.152

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 23. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Reajustes varios	6.783	19.046
Total	6.783	19.046

NOTA 24. 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	Mutuos 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	Mutuos Hipotecarios Leasing habitacional	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-8	06-06-2007	501	Mutuos 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	(6.025)	(301.495)
BTRA1-5	27-dic-01	283	(1.005.725)	(13.260.444)
BTRA1-8	06-jun-07	501	(298.677)	(3.037.288)

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 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 24. INFORMACION PATRIMONIOS SEPARADOS (continuación)

c) Detalle obligaciones por títulos de deuda de securitización.

Al 31 de diciembre de 2021, 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
BTRA1-8	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 2021, el saldo obligaciones por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

Separado	Serie	Tasa	Iniciales	al 31/12/2021	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31/12/2021
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	1.869,29
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	45.025,54
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	440.781,00
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	-
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	-
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	25.111,84
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	119.115,99

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 2021 y 2020, 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	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
BTRA1-5	59.022	69.335
BTRA1-8	47.701	49.632
Totales	106.723	118.967

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 24. INFORMACION PATRIMONIOS SEPARADOS (continuación)

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 31 de diciembre 2021 y 2020, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

	Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
		31-12-2021	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2020
BTRA1-5		-	17.624	(16.517)	(4.037)
	Totales	-	17.624	(16.517)	(4.037)

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 31 de diciembre 2021 y 2020, el detalle es el siguiente:

	Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
		31-12-2021	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2020
BTRA1-5		-	16.248	(15.227)	(70.020)
BTRA1-8		33.382	52.178	(15.519)	(10.914)
	Totales	33.382	68.426	(30.746)	(80.934)

NOTA 25. 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 25. 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 26. 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.

Ganancias (pérdidas) por Acción	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Resultado disponible para accionistas Comune:	381.241	148.394
Promedio ponderado de Número de acciones	146	146
Ganancia (pérdida) por acción	2.618,68	1.019,29

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 27. 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 28. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

NOTA 29. 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 30. SANCIONES

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

NOTA 31. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 14 de febrero 2022 la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), aplica a Servihabit S.A. sanción de multa, ascendente a UF750, por infracción al artículo 40 del D.F.L N° 251 de 1931 y Sección III de la Norma de Carácter General N°330.

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

NOTA 32. REMUNERACION DEL DIRECTORIO

En junta ordinaria de accionistas de fecha de 30 de abril de 2021, se acordó pagar a cada director por el desempeño de sus funciones durante el ejercicio 2021, la suma de UF4 líquidas por asistencia a cada sesión.

NOTA 33. APROBACION ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de Sociedad Servihabit S.A. correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2021 fueron aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 28 de marzo 2022.

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 34. HECHOS RELEVANTES

Con fecha 29 de abril de 2021, se vendieron 706.893 acciones de Securitizadora Sudamericana S.A, todas de propiedad de Servihabit S.A. El precio al cual se efectuó dicha venta fue el valor libro de las acciones al 31 de diciembre de 2020, el cual ascendía a la cifra de M\$302.535, dicha transacción no tuvo efectos en resultado.

El pago de las acciones transferidas se hará conforme al siguiente detalle.

Accionista	RUT	N° de Acciones	Pecio de venta M\$	Pago contado M\$	5 años plazo M\$
Patricio Marín Larrain	16.212.549-4	176.723	75.634	5.000	70.634
Rodrigo Marín Larrain	13.442.269-6	176.723	75.634	5.000	70.634
Carlos Marín Larrain	13.241.506-4	176.723	75.634	5.000	70.634
Cristóbal Marín Larrain	14.123.233-9	176.723	75.634	5.000	70.634
José Pedro Silva	6.649.046-7	1	0,42	0,42	-
Totale		706.893	302.535	20.000	282.535

Entre el 01 de enero 2022 y a la fecha de emisión de estos estados financieros, no existen otros hechos relevantes de carácter financiero o de otra índole, que puedan afectar significativamente a los mismos.