Datos Sociedad

Nombre de Entidad que Informa

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

RUT de Entidad que Informa	96.765.170-2
Moneda de Presentación	Miles Pesos (CLP)

Estados Financieros Principales

Presentación de Estados Financieros	**Estado presentado**
Estado de Situación Financiera Clasificado	Clasificado
Estado de Situación Financiera por Liquidez	
Estado de Resultados Por Función	Naturaleza
Estado de Resultados Por Naturaleza	
Estado de Resultados Integral	
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	
Estados de Flujo de Efectivo	
Estado de Flujo de Efectivo Directo	Directo
Estado de Flujo de Efectivo Indirecto	

Estado de Situación Financiera Clasificado

Activos corrientes	**31/03/2012**	**31/12/2011**	**01/01/2011**
Efectivo y equivalentes al efectivo	85.545	137.778	886.926
Otros activos financieros corrientes	3.656.440	3.308.801	3.297.498
Otros activos no financieros corrientes	262.613	262.443	372.020
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	682.298	685.917	654.933
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	113.123	78.615	117.885
Inventarios corrientes			
Activos biológicos corrientes			
Activos por impuestos corrientes, corrientes			
Activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	**4.800.019**	**4.473.554**	**5.329.262**
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios			
Activos corrientes totales	**4.800.019**	**4.473.554**	**5.329.262**

Activos no corrientes	**31/03/2012**	**31/12/2011**	**01/01/2011**
Otros activos financieros no corrientes	3.992.659	4.217.717	5.052.832
Otros activos no financieros no corrientes	159.224	166.147	193.838
Cuentas por cobrar no corrientes			
Inventarios, no corrientes			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes			
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación			
Activos intangibles distintos de la plusvalía			
Plusvalía			
Propiedades, planta y equipo	20.662	21.249	22.360
Activos biológicos no corrientes			
Propiedad de inversión			
Activos por impuestos corrientes, no corrientes			
Activos por impuestos diferidos	86.402	86.430	75.199
Total de activos no corrientes	**4.258.947**	**4.491.543**	**5.344.229**
Total de activos	**9.058.966**	**8.965.097**	**10.673.491**

Patrimonio y pasivos

Pasivos

Pasivos corrientes	**31/03/2012**	**31/12/2011**	**01/01/2011**
Otros pasivos financieros corrientes	750.629	614.684	1.599.102
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	168.650	322.774	127.257
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	31.096	19.943	72.742
Otras provisiones a corto plazo	2.230	4.037	11.662
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes			
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados			
Otros pasivos no financieros corrientes			
Pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	**952.605**	**961.438**	**1.810.763**
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta			
Pasivos corrientes totales	**952.605**	**961.438**	**1.810.763**

Pasivos no corrientes	**31/03/2012**	**31/12/2011**	**01/01/2011**
Otros pasivos financieros no corrientes	7.022.821	6.948.184	7.689.340
Cuentas por pagar no corrientes			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes			
Otras provisiones a largo plazo			
Pasivo por impuestos diferidos			
Pasivos por impuestos corrientes, no corrientes			
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados			
Otros pasivos no financieros no corrientes			
Total de pasivos no corrientes	**7.022.821**	**6.948.184**	**7.689.340**
Total de pasivos	**7.975.426**	**7.909.622**	**9.500.103**

Patrimonio	**31/03/2012**	**31/12/2011**	**01/01/2011**
Capital emitido	1.914.063	1.914.063	1.914.063
Ganancias (pérdidas) acumuladas	-482.707	-510.772	-392.859
Prima de emisión			
Acciones propias en cartera			
Otras participaciones en el patrimonio			
Otras reservas	-347.816	-347.816	-347.816
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	**1.083.540**	**1.055.475**	**1.173.388**
Participaciones no controladoras			
Patrimonio	**1.083.540**	**1.055.475**	**1.173.388**
Patrimonio y pasivos	**9.058.966**	**8.965.097**	**10.673.491**

Estado de resultados		
Ganancia (pérdida)	**31/03/2012**	**31/03/2011**
Ingresos de actividades ordinarias	256.970	236.843
Otros ingresos		
Disminución (aumento) en inventarios de productos terminados y en proceso		
Otros trabajos realizados por la entidad y capitalizados		
Materias primas y consumibles utilizados		
Gastos por beneficios a los empleados	18.713	15.534
Gasto por depreciación y amortización	587	618
Pérdidas por deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo		
Otros gastos, por naturaleza	63.376	68.257
Otras ganancias (pérdidas)		
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	174.294	152.434
Ganancias (pérdidas) que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado		
Ingresos financieros		
Costos financieros	133.162	147.986
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación		
Diferencias de cambio		
Resultados por unidades de reajuste	-13.039	-5.259
Ganancias (pérdidas) que surgen de diferencias entre importes en libros anteriores y el valor razonable de activos financieros reclasificados como medidos al valor razonable		
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	28.093	-811
Gasto por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas	28	
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	28.065	-811
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		
Ganancia (pérdida)	28.065	-811

Ganancia (pérdida), atribuible a	**31/03/2012**	**31/03/2011**
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	28.065	-811
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		
Ganancia (pérdida)	28.065	-811
Ganancias por acción		
Ganancia por acción básica	**31/03/2012**	**31/03/2011**
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	34	0,9965
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas		
Ganancia (pérdida) por acción básica	41.033,00	40.634,00
Ganancias por acción diluidas		
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas		
Ganancias (pérdida) diluida por acción	0	0

Estado del resultado integral	31-03-2012	31-03-2011
Ganancia (pérdida)	28.065	- 811
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		
Diferencias de cambio por conversión		
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		
Ajustes de reclasificación en diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión	**0**	**0**
Activos financieros disponibles para la venta		
Ganancias (pérdidas) por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos		
Ajustes de reclasificación, activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos		
Otro resultado integral antes de impuestos, activos financieros disponibles para la venta	**0**	**0**
Coberturas del flujo de efectivo		
Ganancias (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos		
Ajustes de reclasificación en coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos		
Importe eliminado de patrimonio e incluido en el valor en libros de activos no financieros (pasivos) que se han adquirido o en los que se ha incurrido y tienen una cobertura sobre una transacción prevista como altamente probable, antes de impuesto		
Otro resultado integral, antes de impuestos, coberturas del flujo de efectivo	**0**	**0**
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) de inversiones en instrumentos de patrimonio		
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación		
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos		
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación, antes de impuestos		
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	**0**	**0**
Impuesto a las ganancias relacionado con otro resultado integral		
Impuesto a las ganancias relativos a inversiones en instrumentos de patrimonio de otro resultado integral		
Impuesto a las ganancias relacionadas con activos financieros disponibles para la venta de otro resultado integral		
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado integral		
Impuesto a las ganancias relacionado con cambios en el superávit de revaluación de otro resultado integral		
Impuesto a las ganancias relacionado con planes de beneficios definidos de otro resultado integral		
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral	**0**	**0**
Impuesto a las ganancias relacionado con la participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen mediante el método de la participación		
Otro resultado integral	**0**	**0**
Resultado integral	**28.065**	**-811**
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	28.065	- 811
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		
Resultado integral	**28.065**	**-811**

Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación	**31/03/2012**	**31/03/2011**
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	564.470	521.457
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		
Cobros derivados de contratos mantenidos para intermediación o para negociar con ellos		
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas		
Cobros derivados de arrendamiento y posterior venta de esos activos		
Otros cobros por actividades de operación		
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	238.285	872.549
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		
Pagos a y por cuenta de los empleados	18.713	15.534
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas		
Otros pagos por actividades de operación		
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación	**307.472**	**-366.626**
Dividendos pagados, clasificados como actividades de operación		
Dividendos recibidos, clasificados como actividades de operación		
Intereses pagados, clasificados como actividades de operación		
Intereses recibidos, clasificados como actividades de operación		
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de operación		
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de operación		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**307.472**	**-366.626**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios, clasificados como actividades de inversión		
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios, clasificados como actividades de inversión		
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios, clasificados como actividades de inversión		
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos, clasificados como actividades de inversión		
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos, clasificados como actividades de inversión		
Préstamos a entidades relacionadas		
Importes procedentes de ventas de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión		
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión		
Importes procedentes de ventas de activos intangibles, clasificados como actividades de inversión		
Compras de activos intangibles, clasificados como actividades de inversión		
Importes procedentes de activos a largo plazo, clasificados como actividades de inversión		
Compras de otros activos a largo plazo, clasificados como actividades de inversión		
Importes procedentes de subvenciones del gobierno, clasificados como actividades de inversión		
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros, clasificados como actividades de inversión		
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros, clasificados como actividades de inversión		
Cobros a entidades relacionadas		
Dividendos recibidos, clasificados como actividades de inversión		
Intereses recibidos, clasificados como actividades de inversión		
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de inversión		
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	-360.001	-436.815
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**-360.001**	**-436.815**

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	31/03/2012	31/03/2011
Cobros por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias		
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias		
Importes procedentes de la emisión de acciones		
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio		
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		
Importes procedentes de préstamos, clasificados como actividades de financiación	**3.103**	**0**
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	3.103	
Préstamos de entidades relacionadas	14.017	
Reembolsos de préstamos, clasificados como actividades de financiación		4.409
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero, clasificados como actividades de financiación		
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	16.824	11.333
Importes procedentes de subvenciones del gobierno, clasificados como actividades de financiación		
Dividendos pagados, clasificados como actividades de financiación		
Intereses recibidos, clasificados como actividades de financiación		
Intereses pagados, clasificados como actividades de financiación		
Dividendos recibidos, clasificados como actividades de financiación		
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de financiación		
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de financiación		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**296**	**-15.742**
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	**-52.233**	**-819.183**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	**-52.233**	**-819.183**
Efectivo y equivalentes al efectivo	137.778	886.926
Efectivo y equivalentes al efectivo	**85.545**	**67.743**

V Estado de Cambio en el Patrimonio – Estados financieros consolidados	Capital emitido	Prima de emisión	Acciones propias en cartera	Otras participaciones en el patrimonio	Superávit de revaluación	Reserva de diferencias de cambio en conversiones	Reserva de coberturas de flujo de efectivo	Reserva de ganancias o pérdidas actuariales en planes de beneficios definidos	Reserva de ganancias y pérdidas en nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladora	Patrimonio
Patrimonio al comienzo del periodo	1.914.063.000									- 347.816.000	**- 347.816.000**	- 510.772.000	**1.055.475.000**		**1.055.475.000**
Incremento (disminución) del patrimonio por cambios en políticas contables											-		-		-
Incremento (disminución) del patrimonio por correcciones de errores											-		-		-
Patrimonio inicial Reexpresado	**1.914.063.000**	-	-	-	-	-	-	-	-	**- 347.816.000**	**- 347.816.000**	**- 510.772.000**	**1.055.475.000**	-	**1.055.475.000**
Cambios en el patrimonio															
Resultado integral															
Ganancia (pérdida)											-	28.065.000	**28.065.000**		**28.065.000**
Otro resultado integral											-		-		-
Resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**28.065.000**	**28.065.000**	-	**28.065.000**
Emisión de patrimonio											-		-		-
Dividendos											-		-		-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios											-		-		-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios											-		-		-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios, patrimonio											-		-		-
Incremento (disminución) por transacciones con acciones propias en cartera											-		-		-
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control											-		-		-
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**28.065.000**	**28.065.000**	-	**28.065.000**
Patrimonio al 31/03/2012	**1.914.063.000**	-	-	-	-	-	-	-	-	**- 347.816.000**	**- 347.816.000**	**- 482.707.000**	**1.083.540.000**	-	**1.083.540.000**

Estado de Cambio en el Patrimonio – Estados financieros consolidados	Capital emitido	Prima de emisión	Acciones propias en cartera	Otras participaciones en el patrimonio	Superávit de revaluación	Reserva de diferencias de cambio en conversiones	Reserva de coberturas de flujo de efectivo	Reserva de ganancias o pérdidas actuariales en planes de beneficios definidos	Reserva de ganancias y pérdidas en nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladora	Patrimonio
Patrimonio al comienzo del periodo	1.914.063.000									- 347.816.000	**- 347.816.000**	- 392.859.000	**1.173.388.000**		**1.173.388.000**
Incremento (disminución) del patrimonio por cambios en políticas contables											-		-		-
Incremento (disminución) del patrimonio por correcciones de errores											-		-		-
Patrimonio inicial Reexpresado	**1.914.063.000**	-	-	-	-	-	-	-	-	**- 347.816.000**	**- 347.816.000**	**- 392.859.000**	**1.173.388.000**	-	**1.173.388.000**
Cambios en el patrimonio [sinopsis]															
Resultado integral [sinopsis]															
Ganancia (pérdida)											-	- 811.000	**- 811.000**		**- 811.000**
Otro resultado integral											-		-		-
Resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**- 811.000**	**- 811.000**	-	**- 811.000**
Emisión de patrimonio											-		-		-
Dividendos											-		-		-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios											-		-		-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios											-		-		-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios, patrimonio											-		-		-
Incremento (disminución) por transacciones con acciones propias en cartera											-		-		-
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control											-		-		-
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**- 811.000**	**- 811.000**	-	**- 811.000**
Patrimonio al 31/03/2011	**1.914.063.000**	-	-	-	-	-	-	-	-	**- 347.816.000**	**- 347.816.000**	**- 393.670.000**	**1.172.577.000**	-	**1.172.577.000**

Nota 1. Información Corporativa

Transa Securitizadora S.A. fue constituida con fecha 04 de agosto de 1995 ante el Notario Sr. René Benavente Cash como Sociedad Anónima especial.

La Sociedad se inscribió en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el Nº 0574, de fecha 5 de agosto de 1996, y está sujeta a la fiscalización de dicha superintendencia.

Su objeto es la adquisición de créditos a que se refiere el artículo 135 de la ley 18.045 o las normas que la sustituyan, reemplacen o complementen, y a la emisión de títulos de deuda, de corto o largo plazo originando cada emisión, la formación de patrimonios separados del patrimonio común de la emisora.

Las actividades de la Empresa son realizadas en Chile.

La empresa es una sociedad anónima cerrada y tiene su domicilio social en calles Agustinas 657 oficina 44, comuna de Santiago.

La sociedad es controlada por Servihabit S.A. quién posee el 62,11% del total de las acciones y por Sociedad Inmobiliaria de Leasing Habitacional Chile S.A. que posee el 37,89% de las acciones restantes. Estas sociedades son a la vez controladas por Insigne S.A. sociedad anónima cerrada quien posee un 21,74% y un 32,61% del capital de acciones de éstas respectivamente.

La "Sociedad Inmobiliaria de Leasing Habitacional Chile S.A." , accionista de "Transa Securitizadora S.A." fue declarada en quiebra por sentencia de fecha 13 de septiembre de 2011 dictada por la Iltma Corte de Apelaciones de Santiago, designándose como Síndico Provisional Titular a don Felizardo Figueroa Barrueco. Sin embargo dicha sentencia no se encuentra ejecutoriada en tanto ha sido objeto de sendos recursos destinados a anularla, aún pendientes de fallo. En efecto en contra de la sentencia de quiebra se presentaron dos recursos: (i) recurso especial de reposición entablado por la Compañía de conformidad al artículo 56 del Libro IV del Código de Comercio. Dicho recurso fue declarado preliminarmente inadmisible pues según la Corte no procedería el recurso especial de reposición en los casos en que la quiebra es declarada por el ad quem (el a quo la había rechazado). Esta resolución violatoria del derecho al recurso, ha sido objeto de un recurso de reposición ordinario que se encuentra pendiente de ser resuelto por la misma Iltma Corte de Apelaciones; (ii) recurso de queja ante la Excma Corte Suprema entablado por los trabajadores de la Compañía, el cual se encuentra pendiente de ser visto por dicho tribunal.

La Quiebra de Leasing Habitacional Chile S.A. accionista de Transa Securitizadora S.A. no afecta la situación económica ni financiera de la sociedad.
.
Tanto la Sociedad. Servihabit S.A. como Sociedad Inmobiliaria de Leasing Habitacional Chile S.A. están sujetas a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y seguros.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad en sesión de fecha 28 de mayo de 2012.

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados

a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros presentados por Transa Securitizadora S.A., al 31 de marzo de 2012 son:

- Estado de Situación Financiera – Clasificado
- Estado de Resultado por Naturaleza
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Flujo de Efectivo – Método Directo
- Información explicativa a revelar en Notas a los Estados Financieros.

Los presentes Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo de 2012 fueron preparados de acuerdo a las políticas contables diseñadas en función a las NIIF vigentes a la fecha y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en Estados Financieros Consolidados.

b) Bases de Preparación y Periodo Cubierto por los Estados Financieros.

Los presentes Estados Financieros Consolidados de Transa Securitizadora S.A. Comprenden el Estado de Situación Financiera al 1º de enero 2011, 31 de diciembre 2011 y 31 de marzo 2012, el Estado de Resultado Integrales correspondientes a los periodos comprendidos entre el 1º de enero de 2011 – 31 de marzo 2011 y 1º de enero de 2012- 31 de marzo 2012, respectivamente, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo comprenden el, período de tres meses, terminados al 31 de marzo de 2012 y al 31 de marzo de 2011, respectivamente.

Los presentes Estados Financieros Consolidados han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Internacional Accounting Standards Board ("IASB"), las que han sido adoptadas en Chile bajo la denominación de IFRS.

c) Moneda Funcional

La administración de Transa Securitizadora S.A., ha definido como moneda funcional el peso chileno, debido principalmente al entorno económico principal en el que opera la actividad de la Sociedad.

Dicha conclusión se basa en lo siguiente:

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

d) Bases de Conversión

Aquellas operaciones efectuadas en unidades reajustables, tales como la UF, se consideran denominadas en "unidades reajustables", y se registran según los valores de cierre vigentes en las fechas de las respectivas operaciones.

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

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

	31.03.2012	31.12.2011	01.01.2011
Unidad de fomento	22.533,51	22.294,03	21.477,01

e) Primera Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Los Estados Financieros correspondientes al período que comenzó a contar del 1 de Enero de 2010, son los primeros elaborados de acuerdo a estas nuevas instrucciones. Esta normativa incorpora los siguientes aspectos relevantes:

- Cambios en las políticas contables, criterios de valorización y formas de presentación de los Estados Financieros.
- Incorporación en los Estados Financieros de un nuevo estado financiero, correspondiente al Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.

La adopción de NIIF por parte de Transa Securitizadora S.A. rige en forma integral para los Estados Financieros referidos a contar del 1º de Enero de 2011, 31 de Diciembre de 2011 y 31 de marzo de 2012 sólo para efectos comparativos.

Los Estados Financieros Intermedios de Transa Securitizadora S.A. correspondientes al 31 de marzo de 2010, fueron los primeros Estados Financieros Intermedios preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera y presentados en forma comparativa con igual período del ejercicio anterior. Consecuentemente, los Estados Financieros Intermedios correspondientes al 31 de marzo han sido preparados de acuerdo a lo anteriormente señalado.

f) Cumplimiento y Adopción de NIIF

Los estados Financieros de Transa Securitizadora S.A. presentan en todos sus aspectos significativos, la situación financiera, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de Activos, Pasivos, Ingresos, Gastos, cuentas de Patrimonio establecidos en el Marco Conceptual de las NIIF.

g) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración haga estimaciones y supuestos subjetivos que afectan los montos reportados. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica y varios otros supuestos que se cree que son razonables, aunque los resultados reales podrían diferir de las estimaciones.

h) Consolidación- Entidades con Cometido Especial (SIC 12)

De acuerdo a lo indicado en la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y por la S.I.C. 12 Consolidados, Entidades de Cometido Especial, los estados financieros intermedios de Transa Securitizadora S.A., de 31 de marzo de 2012, se presentan consolidados con los patrimonios separados denominados nemotécnicamente como “BTRA1 – BTRA1-2 Y BTRA1-3”, sobre los cuales la sociedad tiene el derecho al 100% de los resultados que estos generen.

Tal como se señala en los contratos de emisión de los patrimonios separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, los tenedores de los títulos de deuda no tendrán derecho de cobrar a Transa Securitizadora “Patrimonio común “ los saldos impagos de los títulos de deuda en la eventualidad de que éstos no se cubran en su totalidad.

i) Efectivo y Efectivo Equivalente

El Efectivo y Equivalentes al Efectivo incluyen el disponible, más aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, de los cuales existe gran convicción de que su valor no cambiará significativamente.

En la preparación del estado de flujos de efectivo la Sociedad, se utilizan las siguientes definiciones:

- Flujos de Efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo o efectivo equivalente.

- Flujos Operacionales: Representa principalmente aquellos flujos relacionados con las actividades ordinarias de la empresa las cuales representan la principal fuente de ingresos para la sociedad.

- Flujos de Inversión: Flujos de efectivo u equivalente de efectivo originados en la adquisición, enajenación o disposiciones por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el Efectivo y Efectivo equivalente.

- Flujos de Financiamiento: Flujos de efectivo y equivalente de efectivo originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de los flujos operacionales.

j) Instrumentos Financieros

1. Activos – Pasivos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultado

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

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

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

2. Préstamos y Cuentas por Cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros 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 de emisión de los estados financieros, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Los préstamos y cuentas por cobrar se registran inicialmente a valor justo y posteriormente a costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva menos la provisión de incobrables

3. Pasivos Financieros Valorizados a Costo Amortizado

Los préstamos, obligaciones por emisiones de bonos y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable. Posteriormente se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

4. Acreedores y Otras Cuentas Por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

k) Clasificación Entre Activos y Pasivos Corrientes y no Corrientes

Son activos corrientes aquellos activos que cumplan con cualquiera de las siguientes características:

- Se pretenden liquidar consumir o vender dentro del ciclo operacional de la empresa.

- Se mantengan principalmente con fines de negociación.

- Se pretenden liquidar, consumir o vender dentro del periodo de un año a partir de los presentes Estados Financieros.

- Se trata específicamente de Efectivo y Equivalente de Efectivo, cuya utilización no esté restringida, por lo menos dentro de los próximos doce meses.

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

Los pasivos que la entidad ha clasifican como corrientes, son aquellos que cumplen con alguna de las siguientes condiciones:

- Se pretenden liquidar dentro del ciclo operacional de la empresa.

- Se mantengan principalmente con fines de negociación.

- Exista la obligación de liquidarlo dentro del período de doces meses a partir de la fecha de presentación de estos Estados Financieros.

- La entidad no posee el derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de presentación de estos Estados Financieros.

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

Par todos los efectos de información de los presentes Estados Financieros. Transa Securitizadora S.A. ha definido como ciclo normal de operaciones el período el período de un año calendario.

l) Propiedades Planta y Equipo

Las Propiedades, Plantas y Equipos están valorizadas de acuerdo al método del costo según lo indica la NIC 16 (Propiedades, Planta y Equipos), esto es, están presentados por su costo de adquisición, menos cualquier pérdida por depreciación y deteriores acumulados.

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 que tiene la empresa en cuanto al período en que gozara de los beneficios económicos que estos generen.

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

m) Impuestos Diferidos

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

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

n) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando se tiene una obligación jurídica actual o constructiva como consecuencia de hechos pasados, producto del cual al vencimiento de la misma, la empresa deberá desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos, siempre y cuando éste importe pueda ser medido con fiabilidad. Este importe se cuantifica con la mejor estimación posible al cierre de cada período.

ñ) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios

Los ingresos se reconocen en base a servicios e intereses devengados y en el caso de venta de activos cuando la sociedad ha transferido los riesgos y beneficios del bien transado al comprador y Transa Securitizadora no tiene ningún derecho a disponer de los bienes, ni tiene control efectivo de estos, lo que significa que los ingresos se registran en el momento de la entrega de mercancías a los clientes de acuerdo a los términos de la prestación.

o) Reconocimiento de Gastos

Los gastos se reconocen en resultados cuando se produzca 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.

p) Deterioro

1. Activos no financieros

Cuando el valor de libros de algún componente del rubro Propiedad, Planta y Equipos de Transa Securitizadora S.A. excede a su valor recuperable se reconocerá un gasto por concepto de deterioro en el resultado del ejercicio corriente.

Los importes de Propiedades, Planta y Equipo se someten a pruebas de deterioro siempre que existan indicadores internos o externos que indiquen que el valor libros de los activos puede no ser recuperable. El valor recuperable de un activo se estima como el mayor valor entre el precio de venta neto y el valor de uso. Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el importe en libros supera el valor recuperable.

Cabe señalar que a la fecha de los presentes Estados Financieros, no se ha dado tal condición de manera significativa.

Una pérdida por deterioro previamente reconocida se puede revertir si se ha producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable. Sin embargo dicha reversión solo se hará hasta el monto o saldo de deterioro reconocido.

2. Activos financieros

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

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

Al final de cada período se evalúa si hay evidencia objetiva de que los activos o grupo de activos financieros han sufrido deterioro. Se reconocerá efectos de deterioro en el resultado sólo si existe evidencia objetiva de que uno o más eventos ocurran después del reconocimiento inicial del activo financiero y además este deterioro tenga efectos futuros en los flujos de caja asociados.

La provisión de incobrables de los deudores comerciales se determina cuando existe evidencia objetiva que la sociedad no recibirá los pagos de acuerdo a los términos originales de los contratos.

Transa Securitizadora S.A. realiza provisiones a contar del primer dividendo moroso.

El detalle para el cálculo de la provisión es el siguiente:

De 1 a 6 cuotas morosas se provisiona el 1% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.

De 7 y más cuotas morosas se provisiona el 20% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.

q) 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.

r) 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

Nota 3. Efectivo y Efectivo Equivalente

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

Efectivo y efectivo equivalente	31-03-2012 M$	31-12-2011 M$	01-01-2011 M$
Saldo caja	1.391	59925	100
Saldo banco	84.154	77.853	886.826
TOTAL	**85.545**	**137.778**	**886.926**

Nota 4. Otros Activos Financieros Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

INSTRUMENTO	31-03-2012 M$	31-12-2011 M$	01-01-2011 M$
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P.Comùn	42.904	42.881	5.591
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados	1.739.999	1.767.219	1.886.573
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios	-90.646	-80.225	-102.049
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa de P. Común	47.648	47.983	85.330
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	813.382	835.069	872.340
Provisión Cartera Securitizada	-72.268	-73.802	-94.151
Fondos Mutuos Celfin	721.353	499.719	419.662
Fondos Mutuos Euroamerica	169.845	167.729	224.202
Fondos Mutuos Larraín Vial	284.223	102.228	-
Total Activos Financieros	**3.656.440**	**3.308.801**	**3.297.498**

- Contratos de Mutuos Hipotecarios del Patrimonio Común y Contratos de Arriendo con compromiso de compra venta son activos que la Sociedad mantiene en cartera para ser securitizado o vendidos.

- Contratos de Mutuos Hipotecarios de Patrimonios Separados son inversiones de los Patrimonios BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, Estos son valorizados a tasa de compra.

- Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados, está compuesta por contratos de mutuos hipotecarios endosables de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, valorizados al valor presente de los contratos a la tasa de transferencia al patrimonio separado respectivo, La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de los títulos de deuda securitizada a la fecha de las emisiones. Se registra en el rubro corriente porque son vencimientos hasta el 31/03/2013.

- Provisión Cartera Mutuos Hipotecarios y Provisión cartera securitizada corresponde a las provisiones contabilizadas por aquellos contratos con cuotas morosas que se estiman incobrables, según el criterio establecido en el contrato de emisión de títulos de deuda de securitización, respectivo: La provisión se efectúa de acuerdo al siguiente detalle:

  De 1 a 6 cuotas morosas se provisiona el 1% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.

  De 7 y más cuotas morosas se provisiona el 20% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.

- Fondos Mutuos, son inversiones que los patrimonios separados tienen para Cancelar las obligaciones por títulos de deudas de securitización. Estos patrimonios tienen dos cortes de cupones los días 01 de Enero y 01 de Julio de cada año.

Nota 5. Otros Activos No Financieros Corrientes

Esta cuenta está compuesta por las viviendas (liquidación de garantías), de los patrimonios separados.

Cada vez que se lleva a remate un contrato de Mutuo Hipotecario endosable por incobrabilidad y no es adjudicado por un tercero el patrimonio separado que es dueño de ese contrato se adjudica para sí el bien raíz que respalda los contratos. Posteriormente estos bienes raíces quedan disponibles para la venta.

El detalle es el siguiente:

Patrimonio Separado	31-03-2012 M$	31-12-2011 M$	01-01-2011 M$
BTRA1-1	133.756	133.756	174.043
BTRA1-2	42.434	42.264	91.307
BTRA1-3	86.423	86.423	106.670
Totales	**262.613**	**262.443**	**372.020**

Nota 6. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	31-03-2012 M$	31-12-2011 M$	01-01-2011 M$
Deudores Morosos	532.477	516.045	439.033
Cta. Cte. Del Personal	1.755	70	5.734
Anticipo Honorarios	13.052	4.000	-
Fondos por rendir	2.400	2.400	2.000
Seguros por cobrar	49.502	76.511	49.214
Por Cobrar Patrimonios separados	3.404	2.440	20.535
Por Cobrar venta de propiedades	31.634	52.884	-
Otros Deudores	48.074	31.567	138.417
TOTALES	**682.298**	**685.917**	**654.933**

Nota 7. Saldos y transacciones con Partes Relacionadas

Se consideran empresas relacionadas las entidades definidas según lo contemplado en NIC 24 y 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. Las cuales no devengan interés ni reajustes.

A la fecha de los presentes estados financieros no existen provisiones de deudas de dudoso cobro ni hay garantías otorgadas asociadas a los saldos entres entes relacionados.

a) Detalle de Partes relacionadas Por Cobrar Corto Plazo

El detalle de los saldos por cobrar a entes relacionado es el siguiente:

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	VENCIMIENTOS	AMORTIZACIONES	31-03-2012	31-12-2011	01-01-2011
96.765.170-2	BTRA1-4	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS	MENSUAL	MENSUAL	8.421	30.438	8.087
96.765.170-2	BTRA1-5	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	MENSUAL	MENSUAL	15.969	2.229	837
96.765.170-2	BTRA1-6	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	MENSUAL	MENSUAL	18.628	-	3.508
96.765.170-2	BTRA1-7	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	MENSUAL	MENSUAL	7.002	-	17.140
96.765.170-2	BTRA1-8	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	MENSUAL	MENSUAL	37.875	-	31.453
95.842.000-5	INSIGNE S.A. (*)	ACCIONISTA	PRESTAMO	SEMESTRALMENTE	SEMESTRALMENTE	25.228	45.948	56.860
		TOTALES				113.123	78.615	117.885

b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar

El detalle de los saldos por pagar a entes relacionado es el siguiente:

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	VENCIMIENTOS	AMORTIZACIONES	31-03-2012 M$	31-12-2011 M$	01-01-2011 M$
96.765.170-2	BTRA1-4	ADM. COMUN	Recaudación remesas	MENSUALES	MENSUALES	9.483	-	3.569
96.765.170-2	BTRA1-5	ADM. COMUN	Recaudación remesas	MENSUALES	MENSUALES	3.617	-	3.617
96.765.170-2	BTRA1-6	ADM. COMUN	Recaudación remesas	MENSUALES	MENSUALES	2.039	3.533	11.845
96.765.170-2	BTRA1-7	ADM. COMUN	Recaudación remesas	MENSUALES	MENSUALES	-	3.620	
96.765.170-2	BTRA1-8	ADM. COMUN	Recaudación remesas	MENSUALES	MENSUALES	3.167	-	3.168
96.786.780-2	LEASING CHILE S.A.	ACCIONISTA	Préstamo otorgado	UNA CUOTA	UNA CUOTA	12.790	12.790	12.790
96.783.540-4	SERVIHABIT S.A.	Matriz	Transacción Comercial	MENSUALES	MENSUALES		-	37.753
		TOTALES				31.096	19.943	72.742

Nota 8. Otros Activos Financieros No Corrientes

La cuenta otros activos financieros no corrientes, está compuesta por contratos de mutuos Hipotecarios endosables (cartera securitizada) de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, valorizados al valor presente de los contratos a la tasa de transferencia al patrimonio separado respectivo. Se clasifica en no corriente lo vencimientos desde el 01/04/2013 en adelante.

El detalle es el siguiente:

Patrimonio Separado	31-03-2012	31-12-2011	01-01-2011
BTRA1-1	990.791	1.042.550	1.266.927
BTRA1-2	915.080	976.592	1.213.508
BTRA1-3	2.086.788	2.198.575	2.572.397
Totales	3.992.659	4.217.717	5.052.832

Nota 9. Propiedades Plantas y Equipos

La composición de este rubro, es el siguiente:

DETALLE	BASES DE PREPARACION	METODO DE DEPRECIACION	VIDA UTIL	31-03-2012 M$	31-12-2011 M$	01-01-2011 M$
Bien Raíz	Método del costo	Lineal	240 meses	37.501	37.501	37.501
Otros Activos Fijos	Método del costo	Lineal	36 meses	4.153	4.153	2.857
Depreciación Acumulada				-20.992	-20.405	-17.998
Total				**20.662**	**21.249**	**22.360**

Nota 10. Impuesto a la renta y diferidos

-El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:
Activos por Impuestos Diferidos:

CONCEPTO	BASE M$	IMPUESTO M$
Impuesto por ajuste IFRS	419.055	83.811
Impuesto por Provisión Morosidad	10.725	2.145
Impuesto por Provisión Vacaciones	2.230	446
Totales	432.010	86.402

Nota 11. Pasivos Financieros, Corrientes

Se registran en este rubro los vencimientos hasta un año plazo de las obligaciones por títulos de deuda de securitización de los patrimonios separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, y préstamo bancario otorgado a la Sociedad Matriz por el Banco Monex. El Detalle es el siguiente:

						DEUDA		
						31-03-2012	31-12-2011	01-01-2011
PATRIMONIOS	SERIE	CUPONES	MONEDA	AMORTIZACION	TASA	M$	M$	M$
BTRA1	B	139	UF	Semestral	6,30%	209.482	176.528	553.882
BTRA1-2	A	168	UF	Semestral	6,50%	0	-	-
BTRA1-2	B	136	UF	Semestral	6,30%	193.210	157.710	359.229
BTRA1-3	B	244	UF	Semestral	7,40%	344.834	280.446	648.886
Total deudas por títulos securitizados						747.526	614.684	1.561.997
TRANSA COMUN								
Banco Santander	97.036.000-k		Pesos Chilenos	Trimestral	12,00%	3.103	-	-
Banco Monex	99.500.410-0		Pesos Chilenos	Trimestral	12,00%	-	-	37.105
Total pasivos financieros corrientes						750.629	614.684	1.599.102

.

Nota 12. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	31-03-2012 M$	31-12-2011 M$	01-01-2011 M$
Facturas por pagar	2	1.498	4.983
Retenciones por pagar	2.345	2.848	2.606
Recaudaciones por liquidar	99.424	91.225	47.174
Cheques por pagar	-	89.482	21.071
Otras cuentas por pagar	41.428	30.521	20.744
Remuneraciones por pagar Administración y custodia de activos	2.000	2.123	4.438
Remuneraciones por pagar Auditores Externos	-	2.285	2.210
Remuneraciones Representante tenedores títulos de deuda	3.696	7.914	8.867
Depósitos de terceros	5.299	5.096	-
Seguros por pagar	7.674	72.900	-
Por pagar a Patrimonios separados (*)	6.782	16.882	15.164
TOTALES	**168.650**	**322.774**	**127.257**

Transa Securitizadora S.A. presenta información financiera consolidad con los patrimonios Separados denominados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3.

La deuda que se presenta de M$6.782, corresponde a recaudaciones efectuadas por terceros y depositas por ellos mismos en las cuentas corrientes de los patrimonios anteriormente mencionados, dichos recursos se redistribuyen mensualmente al patrimonio que corresponda en tanto se concilian los importes. El detalle para el periodo marzo 2012 es el siguiente:

PATRIMONIOS	DEUDA
BTRA1	5.927
BTRA1-2	537
BTRA1-3	318
Total	6.782

Nota 13. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	31-03-2012 M$	31-12-2011 M$	01-01-2011 M$
Importe Inicial	4.037	11.662	4.314
Provisión del Período	991	2.993	7.348
Importes Utilizados	-2.798	-10.618	-
Importes Final	2.230	4.037	11.662

Nota 14. Otros Pasivos Financieros No Corrientes

Se registran en este rubro los vencimientos a más de un año plazo de las obligaciones por títulos de deuda de securitización de los patrimonios separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3. El Detalle es el siguiente:

							DEUDA		
							31-03-2012	31-12-2011	01-01-2011
PATRIMONIOS	SERIE	CUPONES	TASA	MONEDA	AMORTIZACION	ACREEDOR	M$	M$	M$
BTRA1	B	139	6,30%	UF	SEMESTRAL	INVERSIONISTA	1.846.357	1.826.734	1.927.920
BTRA1-2	B	136	6,30%	UF	SEMESTRAL	INVERSIONISTA	2.044.540	2.022.811	2.245.723
BTRA1-3	B	244	7,40%	UF	SEMESTRAL	INVERSIONISTA	3.131.924	3.098.639	3.515.697
TOTALES							7.022.821	6.948.184	7.689.340

PATRIMONIOS	1- 3 AÑOS	3- 5 AÑOS	MAS DE 5 AÑOS	TOTALES
BTRA1	949.210	870.964	26.183	1.846.357
BTRA1-2	848.023	1.019.911	176.606	2.044.540
BTRA1-3	1.301.800	1.656.007	174.117	3.131.924
Totales	3.099.033	3.546.882	376.906	7.022.821

Nota 15. Patrimonio neto

a) Capital Pagado

Al 31 de marzo de 2012, el capital suscrito y pagado de la Sociedad es de M$1.914.063.

La Sociedad mantiene un Capital Pagado, tal como lo indica el articulo Nº32 del título XVIII de la ley Nº18.045, superior a diez mil unidades de fomento.

El objetivo de Transa Securitizadora 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.

b) La composición accionaría es la siguiente:

Accionista	RUT	Serie	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	Nº de acciones con derecho a voto	Porcentaje de participación
Servihabit S.A.	96.783.540-4	única	505.497	505.497	505.497	62,11%
Leasing Chile S.A.	96.786.780-2	única	308.324	308.324	308.324	37,89%
		Totales	813.821	813.821	813.821	100,00%

Durante los períodos 2012 y 2011, no hay cambios en el número de acciones.

c) Dividendos distribuidos.

La Sociedad no ha efectuado distribución de dividendos.

d) Descripción de los Componentes de Reservas.

El ítem patrimonial de Otras Reservas nace con la adopción de Normas internacionales de Información Financiera. Corresponden a las diferencias entre el valor par y el valor de colocación de títulos de deuda de securitización de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3 al momento de su colocación. Dichas diferencias se amortizaban en un período igual al plazo que restaba para el vencimiento de los títulos. Este concepto se presentaba en el rubro menor valor de inversiones. El cargo a resultados se exponía en el rubro amortización menor valor de inversiones.

e) Movimiento Patrimonial

	Capital emitido	Otras reservas	Resultado acumulado	Patrimonio total
saldo Inicial 01-01-2012	1.914.063	-347.816	-510.772	1.055.475
Resultado del período	-	-	28.065	28.065
Saldo final 31-03-2012	1.914.063	-347.816	-482.707	1.083.540

	Capital emitido	Otras reservas	Resultado acumulado	Patrimonio total
saldo Inicial 01-01-2011	1.914.063	-347.816	-392.859	1.173.388
Resultado del período	-	-	-117.913	-117.913
Saldo final 31-12-2011	1.914.063	-347.816	-510.772	1.055.475

f) Ganancia por acción

	2011	2010
Ganancias (pérdidas) por Acción	**$**	**$**
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación	-	-
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	28.065.000	-117.913.000
Promedio ponderado de Número de acciones	813.821	813.821
Ganancia (pérdida) por acción en M$	34,49	- 144,89

Nota 16. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 31 de marzo 2012 y 2011 son los siguientes:

		31-03-2012	31-03-2011
		M$	M$
Interés por activo a securitizar	(a)	1.788	1.764
Administración patrimonios separados	(b)	39.171	31.348
Administración seguros	(c)	74.336	43.335
Interés por activos securitizados	(d)	97.893	114.919
Interés por cartera paralela	(e)	43.782	45.426
Otros ingresos		-	51
Total ingresos		256.970	236.843

La sociedad matriz presta principalmente dos tipos de servicios:

- Estructuración de una operación de securitización por la cual cobra honorario único al término del proceso de securitización. (Durante el año 2012 a la fecha no se ha efectuado este servicio).

- Ingresos por la administración de patrimonios separados; éste se reconoce de acuerdo a lo estipulado en cada contrato de administración.

- (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 Matriz cobra por la administración de los Patrimonios Separados BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, BTRA1-7 y BTRA1-8.

- (c) Corresponde a la remuneración pagada por las Cías de Seguros por la recaudación y administración de los seguros.

- (d) Corresponde al interés generado por las carteras securitizadas de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTAR1-3.

- (e) Corresponde al interés generado por las carteras paralelas (inversiones de contratos de mutuos hipotecarios) de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTAR1-3.

Nota 17. Retiros de Excedentes de los Patrimonios Separados
La sociedad no ha efectuado retiros de excedentes, de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3.

CLAUSULAS DE RETIROS

Patrimonio Separado	Destinatario de excedentes	Cláusulas de retiros de excedentes
BTRA1-1	Transa Securitizadora	El margen minino para el retiro será aquel que permita mantener un saldo acreedor en la cuenta "valores negociables" equivalente al resultado de multiplicar el saldo insoluto de los Títulos de deuda de corto y largo plazo por el factor definido en tabla de desarrollo
BTRA1-2	Transa Securitizadora	El margen minino para el retiro será el 30% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectué el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del periodo sea superior a 10.000 UF e inferior a 20.000 UF.
BTRA1-3	Transa Securitizadora	El margen máximo para el retiro será el 65% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectué el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del periodo sea superior a 1.000 UF e inferior a 5.000 UF.

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

Para los Patrimonios Separados BTRA1 Y BTRA1-3, no se cumple con las cláusulas de retiros de de excedentes de acuerdo a los contratos de emisiones respectivos. En el caso del Patrimonio Separado BTRA1-2 cumple con la clausula de retiro, pero no con las autorizaciones que se requieren.

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

Nota 18. Gastos por Beneficio a los Empleados

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	31-03-2012 M$	31-03-2011 M$
Remuneraciones	20.520	18.958
Feriado Legal	- 1.807	-3.424
Indemnizaciones	-	-
Totales	18.713	15.534

Nota 19. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	31-03-2012 M$	31-03-2011 M$
Honorarios	13.184	20.609
Soporte Computacional	8.492	8.145
Insumos Oficina	4.047	687
Provisión Morosidad (*)	-168	2.219
BTRA1 Remuneración por admin. y custodia de los activos	2.237	2.367
BTRA1-2 Remuneración por admin. y custodia de los activos	2.174	2.454
BTRA1-3 Remuneración por admin. y custodia de los activos	3.434	3.380
Remuneración clasificadores de riesgo	5.054	4.845
Rem. por representantes tenedores de títulos de deuda	4.118	4.924
Gastos Judiciales	1.826	7.925
Pérdidas por prepagos	-3.824	79
Pérdida liquidación de garantías (**)	-2.189	4.215
Cuotas impagas	10.553	-
Arriendos	4.110	4.110
Otros Gastos	10.328	2.298
Totales	63.376	68.257

Provisión Morosidad (*)

PROVISIONES	CARTERA SECURITIZADA		VALORES NEGOCIABLES		TOTALES	
PATRIMONIOS	31-03-2012	31-03-2011	31-03-2012	31-03-2011	31-03-2012	31-03-2011
BTRA1	184	-1.528	2.017	2.240	2.201	-712
BTRA1-2	-1.065	-4.237	-1.972	-958	-3.037	5.195
BTRA1-3	-652	33	-350	1.689	-1.002	-1.722
Patrimonio Común	-	-	1.670	542	1.670	-542
Totales	-1.533	-5.732	1.365	3.513	-168	2.219

Pérdida liquidación de garantías (*)

	CARTERA SECURITIZADA	
PATRIMONIOS	31-03-2012	31-03-2011
BTRA1	-	2.240
BTRA1-2	- 2.189	- 959
BTRA1-3	-	2.934
Patrimonio Común	-	-
Totales	-2.189	4.215

Nota 20. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	31-03-2012 M$	31-03-2011 M$
Reajuste Activos securitizados	48.750	34.258
Reajuste Inversiones	18.524	8.918
Reajuste Obligaciones títulos de deuda	-7.222	-12.640
Reajuste obligaciones por prepagos	-74.015	-36.319
Otros reajustes	924	524
Totales	-13.039	-5.259

Nota 21. Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF

	31-03-2012	31-12-2011	01-01-2011
Patrimonio Bajo PCGA en Chile	1.431.356	1.403.291	1.521.204
Ajuste Aplicación NIFF	-347.816	-347.816	-347.816
Patrimonio de acuerdo a NIFF	1.083.540	1.055.475	1.173.388

Nota 22. Conciliación del Resultado Neto desde PCGA a NIIF

	31-03-2012	31-03-2011
Resultado Bajo PCGA en Chile	28.065	-811
Resultado Aplicación NIFF	-	-
Resultado de acuerdo a NIFF	28.065	-811

Estado de resultados **Ganancia (pérdida)**	**31-03-2012**	**31-03-2011**
Ingresos de actividades ordinarias	256.970	236.843
Gastos por beneficios a los empleados	18.713	15.534
Gasto por depreciación y amortización	587	618
Otros gastos, por naturaleza	63.376	68.257
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	174.294	152.434
Costos financieros	133.162	147.986
Resultados por unidades de reajuste	-13.039	-5.259
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	28.093	-811
Gasto por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas	28	
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	28.065	-811
Ganancia (pérdida)	28.065	-811

Nota 23. Información de Patrimonios Separados

a) Información general de patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Activos Securitizados	Administrador Primario	Administrador Maestro	Coordinador General
BTRA1-1	10-12-1996	193	Mutuos Hipotecarios	Acfin, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-2	30-05-1997	199	Mutuos Hipotecarios	Acfin, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-3	10-03-1998	202	Mutuos Hipotecarios	Acfin, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-4	24-10-2000	236	Leasing habitacional	Acfin y Concreses Leasing	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-5	27-12-2001	283	Leasing habitacional	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-6	02-11-2004	392	Mutuos Hipotecarios	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			y Leasing habitacional	Acfin		
BTRA1-7	30-12-2005	449	Mutuos Hipotecarios	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			y Leasing habitacional	Acfin		
BTRA1-8	06-06-2007	501	Mutuos Hipotecarios	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			y Leasing habitacional	Acfin		

b) Detalle excedentes patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Retiros de excedentes	Excedentes del periodo	Excedentes acumulados
BTRA1-1	10-12-1996	193	0	-4.918	504.925
BTRA1-2	30-05-1997	199	0	-14.557	91.345
BTRA1-3	10-03-1998	202	0	-22.293	271.369
BTRA1-4	24-10-2000	236	0	-22.183	-872.658
BTRA1-5	27-12-2001	283	0	-113.027	-4.098.685
BTRA1-6	02-11-2004	392	0	-37.769	-864.995
BTRA1-7	30-12-2005	449	0	-13.049	-641.304
BTRA1-8	06-06-2007	501	0	-32.114	-795.859

Retiros de excedentes:

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

Para los Patrimonios Separados BTRA1 Y BTRA1-3, no se cumple con las cláusulas de retiros de de excedentes de acuerdo a los contratos de emisiones respectivos. En el caso del Patrimonio Separado BTRA1-2 cumple con la clausula de retiro, pero no con las autorizaciones que se requieren.

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

Patrimonio Separado	Destinatario de excedentes	Cláusulas de retiros de excedentes
BTRA1-1	Transa Securitizadora	El margen minino para el retiro será aquel que permita mantener un saldo un saldo acreedor en la cuenta "valores negociables" equivalente al resultado de multiplicar el saldo insoluto de los Títulos de deuda de corto y plazo por el factor definido en tabla de desarrollo
BTRA1-2	Transa Securitizadora	El margen minino para el retiro será el 30% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectué el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del periodo sea superior a 10.000 UF e inferior a 20.000 UF.
BTRA1-3	Transa Securitizadora	El margen máximo para el retiro será el 65% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectué el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del periodo sea superior a 1.000 UF e inferior a 5.000 UF.
BTRA1-4	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-5	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-6	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-7	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-8	Bono Subordinado	No tiene

c) Detalle obligaciones por títulos de deuda de securitización.

Patrimonio Separado	Bono subordinado	Código nemotécnico	Tasa emisión anual	Condiciones de pago
BTRA1-1	no	BTRA1-A	6,50%	Completamente pagado
		BTRA1-B	6,30%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/07/2021
BTRA1-2	no	BTRA1-2A	6,50%	Completamente pagado
		BTRA1-2B	6,30%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2022
BTRA1-3	no	BTRA1-3A	7,40%	Completamente pagado
		BTRA1-3B	7,40%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2018
BTRA1-4	si	BTRA1-4A	7,00%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/06/2019
		BTRA1-4B	6,50%	Tres pagos semestrales. Primero el 01/06/2019
BTRA1-5	si	BTRA1-5A	6,00%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/12/2023
		BTRA1-5B	6,00%	Pago único el 01/06/2024
BTRA1-6	si	BTRA1-6A	3,50%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/09/2011
		BTRA1-6B	4,50%	Primer pago el 01/09/2011, último pago el 01/09/2017
		BTRA1-6C	5,00%	Pago único el 01/12/2017
BTRA1-7	si	BTRA1-7A	4,15%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/10/2013
		BTRA1-7B	4,50%	Primer pago el 01/01/2014, último pago el 01/10/2020
		BTRA1-7C	5,50%	Pago único el 01/01/2021
BTRA1-8	si	BTRA1-8A	4,15%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/12/2014
		BTRA1-8B	4,50%	Primer pago el 01/03/2015, último pago el 01/12/2021
		BTRA1-8C	5,50%	Pago único el 01/03/2022
		BTRA1-8D	5,00%	Pago único el 01/06/2022

					Montos nominales	
Patrimonio Separado	Serie	Tasa	Cupones Iniciales	Cupones al 31-03-2012	UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31-03-2012
BTRA1-1	A	6,50%	163	-	163.000,00	-
BTRA1-1	B	6,30%	139	139	139.000,00	89.856,45
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	97.807,39
BTRA1-3	A	7,40%	230	-	230.000,00	-
BTRA1-3	B	7,40%	317	244	317.000,00	151.569,04
BTRA1-4	A	7,00%	806	806	403.000,00	176.934,97
BTRA1-4	B	6,50%	710	710	35.500,00	73.240,05
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	297.406,82
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	219.916,13
BTRA1-6	A	3,50%	480	480	240.000,00	-
BTRA1-6	B1	4,50%	245	245	119.805,00	104.523,86
BTRA1-6	B2	4,50%	245	245	195	170,079
BTRA1-6	C	5,00%	245	245	146.837,81	194.391,09
BTRA1-7	A	4,80%	1.620	1.585	162.000,00	37.951,87
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	68.551,00
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	77.510,52
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	64.420,42
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	58.695,13
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	14.899,34
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	74.024,36

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 marzo de 2012 y 2011 los patrimonios separados han efectuado gastos por el concepto costos de administración. El valor incurrido por cada patrimonio se muestra en el siguiente detalle:

PATRIMONIOS	31-03-2012	31-03-2012
BTRA1	2.237	2.454
BTRA1-2	2.174	2.454
BTRA1-3	3.434	3.380
BTRA1-4	13.051	9.645
BTRA1-5	12.637	13.090
BTRA1-6	26.176	13.474
BTRA1-7	13.731	10.652
BTRA1-8	13.447	10.215
Totales	86.887	65.364

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 31 de marzo de 2012 y 2011 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

	PROVISION TOTAL		EFECTO EN RESULTADO	
PATRIMONIOS	31-03-2012	31-12-2011	31-03-2012	31-03-2011
BTRA1	-29.581	-27.564	2.017	2.240
BTRA1-2	-37.503	-39.475	-1.972	958
BTRA1-3	-12.837	-13.187	-350	-1.689
BTRA1-4	-45.448	-37.431	8.017	5.658
BTRA1-5	-82.629	-92.761	-10.132	5.660
BTRA1-6	-	-	-	23
Totales	-207.998	-210.418	-2.420	12.850

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 31 de marzo de 2012 y 2011 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

	PROVISION TOTAL		EFECTO EN RESULTADO	
PATRIMONIOS	31-03-2012	31-12-2011	31-03-2012	31-03-2011
BTRA1	-16.606	-16.422	184	1.528
BTRA1-2	-13.670	-14.735	-1.065	4.238
BTRA1-3	-41.992	-42.644	-652	-34
BTRA1-4	-39.981	-43.654	-3.673	3.506
BTRA1-5	-149.935	-174.351	-24.416	- 21.788
BTRA1-6	- 108.188	-104.849	-3.339	508
BTRA1-7	- 94.458	-110.424	15.966	1.232
BTRA1-8	- 94.684	-87.881	-6.803	-2.751
Totales	-559.514	-594.960	-23.798	-13.561

-Pérdidas por venta de activos a securitizar: La Sociedad Matriz no registra pérdidas por venta de activos a securitizar en el período.

-Pérdida en liquidación de garantías: Al 31 de marzo de 2012 y 2011 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

PATRIMONIOS	31-03-2012	31-03-2011
BTRA1	-	2.240
BTRA1-2	2.189	-959
BTRA1-3	-	2.934
BTRA1-4	-	-1.229
BTRA1-5	5.880	9.494
BTRA1-6	-6.937	540
BTRA1-7	-8.870	29.157
BTRA1-8	684	-
Totales	-7.054	42.177

Este cuadro considera la información de todos los patrimonios que la sociedad administra.

En Nota 19, la sociedad presenta perdidas por liquidación de garantía consolidada con los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3.

En el caso de los Patrimonios Separados BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, BTRA1-7 y BTRA1-8, la sociedad no consolida, debido a que tan solo los administra.

e) Activos a Securitizar

Activos a securitizar	Nº	Emisor	Tasa de compra	Valorización UF
Mutuos Hipotecarios	1	Credicasa S.A.	11,49%	226,13
Mutuos Hipotecarios	1	Valoriza S.A.	7,50%	602,68
Mutuos Hipotecarios	4	Mutuocentro S.A.	8,00%	1.075,18
Leasing habitacional	4	Leasing Chile S.A.	8,00%	2.114,52
			Total	4.018,51

Estos activos se presentan en el rubro “otros activos financieros corrientes” de acuerdo a nota 4.

“Contratos de Mutuos Hipotecarios del Patrimonio Común y Contratos de Arriendo con compromiso de compra venta son activos que la Sociedad mantiene en cartera para ser securitizado o vendidos”.

Nota 24. Políticas de gestión de Riesgo.

La Sociedad tiene políticas de Gestión de Riesgo orientadas a resguardar los principios de habilidad y sustentabilidad, eliminando o mitigando las variables de incertidumbre que la afectan o pudiesen afectar

Riesgo de Crédito: riesgo de pérdida financiera originada en el hecho que un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumpla con sus obligaciones, se origina principalmente de los deudores por ventas e instrumentos de inversión de la Sociedad.

Los Clientes de la empresa, son los patrimonios separados creados por la misma sociedad por lo que no existe riesgo en el cobro de los servicios prestados por administración.

Riesgo de liquidez: Corresponde al riesgo que la Sociedad no pueda hacer frente a sus obligaciones financieras en los plazos comprometidos.

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

La administración de la Sociedad realiza gestiones que permiten realizar proyecciones de flujos de efectivo anticipándose a las necesidades de liquidez o deuda cuando corresponda.

Riesgo de mercado: corresponde al riesgo de que cambios en los precios de mercado, afecten la utilidad de la Sociedad o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

La Sociedad no tiene exposición al riesgo de mercado ya que no cuenta con activos o pasivos que se valoricen de acuerdo a precios de mercado (tasas de interés, tasas de cambio, precios de acciones u otros).

Nota 25. Información Financiera por Segmentos.

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

Los segmentos de negocios de la sociedad están compuestos:

a) Estructuración de bonos securitizados

- Estimación de flujos de caja que serán generados por los activos del patrimonio separado.

- Diseño definitivo legal y financiero de la emisión de títulos de deuda.

- Elaboración del contrato de compraventa de activos entre la compañía originadora y la Securitizadora .

- Elaboración del contrato de emisión.

b) Emisión y colocación de bonos securitizados
- Elaboración del prospecto de emisión y de la documentación adicional requerida por la Superintendencia de Valores y Seguros.

- Justificación y negociación de criterios de estructuración ante los inversionistas institucionales y clasificadores de riesgo de la estructura de la emisión y los modelos financieros.

- Emisión y colocación de los títulos de deuda de securitización.

c) Administración y coordinación de patrimonios separados

- Coordinar las funciones de los distintos administradores de la cartera de créditos que integran el activo de cada patrimonio separado, debiendo conciliar la información suministrada con sus propios registros, de manera de verificar la corrección del proceso de percepción de los flujos de pagos de las carteras administradas.
- Inversión y administración de los excedentes y recursos existentes en cada patrimonio.

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

Cabe destacar que para los presentes estados financieros, se incluye información sólo por el segmento de negocios de administración y coordinación de patrimonios separados, ya que no se han realizado estructuraciones y emisión de bonos.

Nota 26. Ganancia Básica por Acción.

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

	2012	2011
Ganancias (pérdidas) por Acción	**$**	**$**
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación	-	-
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	28.065.000	-811.000
Promedio ponderado de Número de acciones	813.821	813.821
Ganancia (pérdida) por acción en M$	34,4855	- 0,9965

Nota 27. Medio Ambiente

Debido al objeto social de Transa Securitizadora 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. Cauciones

A la fecha la Sociedad no mantiene cauciones al respecto.

Nota 29. Compromisos y Contingencias

A la fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios no existen compromisos ni contingencias.

Nota 30. Sanciones

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

Nota 31. Hechos Posteriores

No existen hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 31 de marzo de 2012 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.

Nota 32. Hechos Relevantes

La "Sociedad Inmobiliaria de Leasing Habitacional Chile S.A." , accionista de "Transa Securitizadora S.A." fue declarada en quiebra por sentencia definitiva de fecha 13 de septiembre de 2011 dictada por la Iltma Corte de Apelaciones de Santiago, designándose como Síndico Provisional Titular a don Felizardo Figueroa Barrueco. Sin embargo dicha sentencia no se encuentra ejecutoriada en tanto ha sido objeto de sendos recursos destinados a anularla, aún pendientes de fallo. En efecto en contra de la sentencia de quiebra se presentaron dos recursos: (i) recurso especial de reposición entablado por la Compañía de conformidad al artículo 56 del Libro IV del Código de Comercio. Dicho recurso fue declarado preliminarmente inadmisible pues según la Corte no procedería el recurso especial de reposición en los casos en que la quiebra es declarada por el ad quem (el a quo la había rechazado). Esta resolución violatoria del derecho al recurso, ha sido objeto de un recurso de reposición ordinario que se encuentra pendiente de ser resuelto por la misma Iltma Corte de Apelaciones; (ii) recurso de queja ante la Excma Corte Suprema entablado por los trabajadores de la Compañía, el cual se encuentra pendiente de ser visto por dicho tribunal.

La Quiebra de Leasing Habitacional Chile S.A. accionista de Transa Securitizadora S.A. no afecta la situación económica y financiera de la sociedad ni de sus Patrimonios Separados.