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	

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012.

(Expresados en miles de pesos chilenos (M$))

Activos	**31/03/2013**	**31/12/2012**
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	146.911	174.755
Otros activos financieros corrientes	3.288.188	3.061.703
Otros activos no financieros corrientes	274.587	274.587
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	754.470	740.732
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	75.738	71.197
Activos corrientes totales	**4.539.894**	**4.322.974**
Activos no corrientes		
Otros activos financieros no corrientes	3.018.148	3.247.827
Otros activos no financieros , no corrientes	131.533	138.456
Propiedad, Planta y Equipo	30.243	31.006
Activos por impuestos diferidos	86.946	86.946
Total de activos no corrientes	**3.266.870**	**3.504.235**
Total de activos	**7.806.764**	**7.827.209**

Patrimonio y pasivos	**31/03/2013**	**31/12/2012**
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros corrientes	727.319	622.614
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	165.441	280.267
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	39.366	19.241
Otras provisiones a corto plazo	2.785	3.318
Pasivos corrientes totales	**934.911**	**925.440**
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros no corrientes	5.904.345	5.892.574
Total de pasivos no corrientes	**5.904.345**	**5.892.574**
Total de pasivos	**6.839.256**	**6.818.014**
Patrimonio		
Capital emitido	1.914.063	1.914.063
Ganancias (pérdidas) acumuladas	-598.739	-557.052
Otras reservas	-347.816	-347.816
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	**967.508**	**1.009.195**
Total Patrimonio	**967.508**	**1.009.195**
Patrimonio y pasivos	**7.806.764**	**7.827.209**

(Expresados en miles de pesos chilenos (M$))

ESTADO DE RESULTADO POR NATURALEZA	01/01/2013 31/03/2013	01/01/2012 31/03/2012
Ganancia (pérdida)		
Ingresos de actividades ordinarias	200.160	256.970
Gastos por beneficios a los empleados	-20.709	-18.713
Gasto por depreciación y amortización	-764	-587
Otros gastos, por naturaleza	-105.611	-63.376
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	73.076	174.294
Costos financieros	-113.884	-133.162
Resultados por unidades de reajuste	-1.479	-13.039
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	-42.287	28.093
Gasto por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas	-600	28
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	-41.687	28.065
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		
Ganancia (pérdida)	-41.687	28.065

Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	-41.687	28.065
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		
Ganancia (pérdida)	-41.687	28.065

Ganancias por acción		
Ganancia por acción básica		
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	-51,22	34,00
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas		
Ganancia (pérdida) por acción básica	-51,22	34,00

Estado del resultado integral	01/01/2013 31/03/2013	01/01/2012 31/03/2012
Ganancia (pérdida)	- 41.687	28.065
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral	- 41.687	28.065

Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	- 41.687	28.065
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		
Resultado integral	- 41.687	28.065

(Expresados en miles de pesos chilenos (M$))

Estado de flujos de efectivo	01/01/2013 31/03/2013	01/01/2012 31/03/2012
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	207.841	204.469
pagos a proveedores por el sumintro de bienes y servicios	-109.163	-238.285
Pagos a y por cuenta de los empleados	-20.709	-18.713
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**-38.030**	**-52.529**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compra de propiedades, planta y equipos , clasificados como actividades de inversión	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**-**	**-**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	1.048	3.103
Préstamos de entidades relacionadas	14.013	14.017
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	- 4.875	- 16.824
Intereses pagados, clasificados como actividades de financiación		-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**10.186**	**296**
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	**-27.844**	**-52.233**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	**-27.844**	**-52.233**
Efectivo y equivalentes al efectivo	174.755	137.778
Efectivo y equivalentes al efectivo	**146.911**	**85.545**

(Expresados en miles de pesos chilenos (M$))

Estado de Cambio en el Patrimonio – Estados financieros consolidados	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladora	Patrimonio
Saldo inicial al 01/01/2013	1.914.063	- 347.816	- 557.052	1.009.195		1.009.195
Saldo inicial reexpresado	1.914.063	- 347.816	- 557.052	1.009.195	-	1.009.195
Cambios en el patrimonio						
Ganancia (pérdida)			- 41.687	- 41.687		- 41.687
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	- 41.687	- 41.687	-	- 41.687
Patrimonio al 31/12/2013	**1.914.063**	**- 347.816**	**- 598.739**	**967.508**	**-**	**967.508**

Estado de Cambio en el Patrimonio – Estados financieros consolidados	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladora	Patrimonio
Saldo inicial al 01/01/2012	1.914.063	- 347.816	- 510.772	1.055.475		1.055.475
Incremento (disminución) del patrimonio por correcciones de errores			- 74.345	- 74.345		- 74.345
Saldo inicial reexpresado	1.914.063	- 347.816	- 585.117	981.130	-	981.130
Cambios en el patrimonio						
Ganancia (pérdida)			28.065	28.065		28.065
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	28.065	28.065	-	28.065
Patrimonio al 31/12/2012	**1.914.063**	**- 347.816**	**- 557.052**	**1.009.195**	**-**	**1.009.195**

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 consolidados intermedios han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad en sesión de fecha 27 de mayo 2013.

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 2013 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 Intermedios al 31 de marzo de 2013 fueron preparados de acuerdo a las políticas contables diseñadas en función a las Normas Internacionales de Informacion Financiera (NIIF), vigentes a la fecha y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en Estados Financieros Consolidados Intermedios.

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

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios de Transa Securitizadora S.A. Comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de marzo 2013 y 31 de diciembre 2012, el Estado de Resultado Integrales correspondientes a los periodos comprendidos entre el 1º de enero de 2013 – 31 de marzo 2013 y 1º de enero de 2012- 31 de diciembre 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 2013 y al 31 de marzo de 2012, respectivamente.

Los presentes Estados Financieros Consolidados intermedios 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:

	31-03-2013	31-12-2012
Unidades de fomento	22.869,38	22.840,75

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.

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 2013, 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	31/03/2013 M$	31/12/2012 M$
Saldo caja	36.580	468
Saldo banco	110.331	174.287
TOTAL	146.911	174.755

Nota 4. Otros Activos Financieros Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

INSTRUMENTO	31/03/2013 M$	31/12/2012 M$
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. Comùn	53.964	54.910
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados	1.563.220	1.603.691
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios	-96.476	-77.754
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa de P. Común	48.052	45.605
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	791.256	774.678
Provisión Cartera Securitizada	-66.243	-56.321
Fondos Mutuos Celfin	609.284	458.004
Fondos Mutuos Euroamerica	78.502	77.361
Fondos Mutuos Larraín Vial	306.629	181.529
Total Activos Financieros	3.288.188	3.061.703

- 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 31/03/2014.

- 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	31/03/2013 M$	31/12/2012 M$
BTRA1-1	145.730	145.730
BTRA1-2	42.434	42.434
BTRA1-3	86.423	86.423
Totales	274.587	274.587

Nota 6. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	31/03/2013 M$	31/12/2012 M$
Deudores Morosos	596.212	553.640
Cta. Cte. Del Personal	582	660
Anticipo Honorarios	-	2.848
Fondos por rendir	2.400	2.400
Seguros por cobrar	79.367	68.657
Por Cobrar Patrimonios separados	2.857	3.404
Por Cobrar venta de propiedades	39.500	28.800
Otras cuentas por cobrar	33.552	80.323
TOTALES	754.470	740.732

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	31/03/2013	31/12/2012
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	10.785	9.373
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	6.970	4.904
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	10.680	9.640
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	14.108	14.042
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	13.890	13.933
95.842.000-5	Insigne S.A.	Accionista	Préstamo	Semestral	Semestral	19.305	19.305
TOTALES						75.738	71.197

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	31/03/2013	31/12/2012
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Comun	Recaudación remesas	Mensual	Mensual	1.440	1.440
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Comun	Recaudación remesas	Mensual	Mensual	25.136	5.011
96.786.780-2	Lesaing Chile S.A.	Accionista	Préstamo otorgado	Una Cuota	Una Cuota	12.790	12.790
TOTALES						39.366	19.241

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 01/04/2014 en adelante.

El detalle es el siguiente:

Patrimonio Separado	31/03/2013 M$	31/12/2012 M$
BTRA1-1	720.621	797.112
BTRA1-2	650.661	700.562
BTRA1-3	1.646.866	1.750.153
Totales	3.018.148	3.247.827

Nota 9. Propiedades Plantas y Equipos

La composición de este rubro, es el siguiente:

DETALLE	BASES DE PREPARACION	METODO DE DEPRECIACION	VIDA UTIL	31/03/2013 M$	31/12/2012 M$
Bien Raíz	Método del costo	Lineal	240 meses	37.501	37.501
Agustinas 657 Ofic.33	Permuta			-37.501	-37.501
Agustinas 657 Ofic.44	Permuta	Lineal	240 meses	30.000	30.000
Otros Activos Fijos	Método del costo	Lineal	36 meses	4.153	4.153
Depreciación Acumulada				-3.910	-3.147
Total				30.243	31.006

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	12.359	2.472
Impuesto por Provisión Vacaciones	3.317	663
Totales	434.731	86.946

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. El Detalle es el siguiente:

						DEUDAS	
						31/03/2013	31/12/2012
PATRIMONIOS	SERIE	CUPONES	MONEDA	AMORTIZACION	TASA	M$	M$
BTRA1	B	139	UF	Semestral	6,30%	218.225	192.251
BTRA1-2	B	136	UF	Semestral	6,30%	197.007	171.757
BTRA1-3	B	244	UF	Semestral	7,40%	300.087	247.654
Total deudas por títulos securitizados						715.319	611.662
Línea de Crédito.							
97.036.000-k	Banco Santander		$	Mensual	13%	12.000	10.952
Total Otros Pasivos Financieros Corrientes						727.319	622.614

Nota 12. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	31/03/2013 M$	31/12/2012 M$
Retenciones por pagar	2.445	2.052
Recaudaciones por liquidar	9.825	4.261
Cheques por pagar	91.210	180.162
Otras cuentas por pagar	41.096	66.342
Remuneraciones por pagar Administración y custodia de activos	1.905	1.962
Remuneraciones por pagar Auditores Externos	-	2.341
Remuneraciones Representante tenedores títulos de deuda	7.060	7.060
Depósitos de terceros		2.282
Seguros por pagar	7.106	7.024
Por pagar a Patrimonios separados (*)	4.794	6.782
TOTALES	165.441	280.267

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$4.794 y 6.782, corresponden a recaudaciones efectuadas por terceros y depositos 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 2013 es el siguiente:

PATRIMONIO	31/03/2013 M$	31/12/2012 M$
BTRA1	1.379	5.927
BTRA1-2	1.167	537
BTRA1-3	2.248	318
Total	4.794	6.782

Nota 13. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	31/03/2013 M$	31/12/2012 M$
Importe Inicial	3.318	4.037
Provisión del Período	1.021	2.969
Importes Utilizados	-1.554	-3.688
Importes Final	2.785	3.318

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:

PATRIMONIOS	SERIE	CUPONES	TASA	MONEDA	AMORTIZACION	ACREEDOR	31/03/2013 M$	31/12/2012 M$
BTRA1	B	139	6,30%	UF	Semestral	Inversionita	1.494.685	1.492.814
BTRA1-2	B	136	6,30%	UF	Semestral	Inversionita	1.740.628	1.734.070
BTRA1-3	B	244	7,40%	UF	Semestral	Inversionita	2.669.032	2.665.690
TOTALES							5.904.345	5.892.574

PATRIMONIOS	1- 3 AÑOS	3- 5 AÑOS	MAS DE 5 AÑOS	TOTALES
BTRA1	1.055.719	286.995	151.971	1.494.685
BTRA1-2	1.115.236	485.391	140.001	1.740.628
BTRA1-3	1.366.099	1.302.933	-	2.669.032
Totales	3.537.054	2.075.319	291.972	5.904.345

Nota 15. Patrimonio neto

a) Capital Pagado

Al 31 de marzo de 2013, 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 2013 y 2012, 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

Estado de Cambio en el Patrimonio – Estados financieros consolidados	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladora	Patrimonio
Saldo inicial al 01/01/2013	1.914.063	- 347.816	- 557.052	1.009.195		1.009.195
Saldo inicial reexpresado	1.914.063	- 347.816	- 557.052	1.009.195	-	1.009.195
Cambios en el patrimonio						
Ganancia (pérdida)			- 41.687	- 41.687		- 41.687
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	- 41.687	- 41.687	-	- 41.687
Patrimonio al 31/12/2013	**1.914.063**	**- 347.816**	**- 598.739**	**967.508**	**-**	**967.508**

f) Ganancia por acción

Ganancias (pérdidas) por Acción	2013 $	2012 $
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación	-	-
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	-41.687.000	28.065.000
Promedio ponderado de Número de acciones	813.821	813.821
Ganancia (pérdida) por acción en M$	-51,22	34,00

Nota 16. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 31 de marzo 2013 y 31 de diciembre 2012, son los siguientes:

RUBRO		31/12/2013 M$	31/12/2012 M$
Interés por activo a securitizar	(a)	1.939	1.788
Administración patrimonios separados	(b)	39.683	39.171
Administración seguros	(c)	39.736	74.336
Interés por activos securitizados	(d)	77.568	97.893
Interés por cartera valores negociables	(e)	41.204	43.782
Otros ingresos		30	-
Total ingresos		200.160	256.970

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 2013 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:

RUBRO	31/03/2013 M$	31/12/2012 M$
Remuneraciones	21.241	20.520
Feriado Legal	- 532	- 1.807
Totales	20.709	18.713

Nota 19. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	31/03/2013 M$	31/12/2012 M$
Honorarios	22.256	13.184
Soporte Computacional	8.665	8.492
Insumos Oficina	3.389	4.047
Provisión Morosidad (*)	28.642	- 168
BTRA1 Remuneración por admin. y custodia de los activos	2.108	2.237
BTRA1-2 Remuneración por admin. y custodia de los activos	2.010	2.174
BTRA1-3 Remuneración por admin. y custodia de los activos	2.768	3.434
Remuneración clasificadores de riesgo	5.139	5.054
Rem. por representantes tenedores de títulos de deuda	7.182	4.118
Gastos Judiciales	3.237	1.826
Pérdidas por prepagos	1.306	- 3.824
Pérdida liquidación de garantías (**)	-	- 2.189
Cuotas impagas	-	10.553
Arriendos	4.110	4.110
Otros Gastos	14.799	10.328
Totales	105.611	63.376

Provisión Morosidad (*)

PROVISIONES	CARTERA SECURITIZADA		VALORES NEGOCIABLES		TOTALES	
PATRIMONIOS	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
BTRA1	256	184	7.001	2.017	7.257	2.201
BTRA1-2	3.611	- 1.065	4.594	- 1.972	8.205	- 3.037
BTRA1-3	6.055	- 652	3.593	- 350	9.648	- 1.002
Patrimonio Común	-	-	3.532	1.670	3.532	1.670
Totales	9.922	- 1.533	18.720	1.365	28.642	- 168

Pérdida liquidación de garantías (**)

	CARTERA SECURITIZADA	
PATRIMONIOS	31/03/2013	31/03/2012
BTRA1		
BTRA1-2		- 2.189
BTRA1-3	-	-
Totales	-	- 2.189

Nota 20. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	31/03/2013	31/03/2012
Reajuste Activos securitizados	4.653	48.750
Reajuste Inversiones	1.865	18.524
Reajuste Obligaciones títulos de deuda	-1.046	-7.222
Reajuste obligaciones por prepagos	-7.421	-74.015
Otros reajustes	470	924
Totales	-1.479	-13.039

Nota 21. Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF

	31/03/2013	31/12/2012
Patrimonio Bajo PCGA en Chile	1.315.324	1.357.111
Ajuste Aplicación NIFF	-347.816	-347.816
Patrimonio de acuerdo a NIFF	967.508	1.009.295

Nota 22. Conciliación del Resultado Neto desde PCGA a NIIF

	31/03/2013	31/03/2012
Resultado Bajo PCGA en Chile	-41.687	28.065
Resultado Aplicación NIFF	-	-
Resultado de acuerdo a NIFF	-41.687	28.065

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 y Leasing habitacional	Acfin Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-7	30-12-2005	449	Mutuos Hipotecarios y Leasing habitacional	Acfin Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-8	06-06-2007	501	Mutuos Hipotecarios y Leasing habitacional	Acfin Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora

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	-	-7.383	495.799
BTRA1-2	30/05/1997	199	-	-15.975	54.317
BTRA1-3	10/03/1998	202	-	-28.696	170.068
BTRA1-4	24/10/2000	236	-	-24.092	-1.133.122
BTRA1-5	27/12/2001	283	-	-108.926	-4.614.809
BTRA1-6	02/11/2004	392	-	-54.626	-977.471
BTRA1-7	30/12/2005	449	-	-28.017	-776.268
BTRA1-8	06/06/2007	501	-	-44.977	-935.372

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

Patrimonio Separado	Serie	Tasa	Cupones Iniciales	Cupones al 31/03/2013	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31-03-2013
BTRA1-1	A	6,50%	163	-	163.000,00	-
BTRA1-1	B	6,30%	139	139	139.000,00	73.774,49
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	83.439,78
BTRA1-3	A	7,40%	230	-	230.000,00	-
BTRA1-3	B	7,40%	317	244	317.000,00	127.550,29
BTRA1-4	A	7,00%	806	806	403.000,00	154.235,19
BTRA1-4	B	6,50%	710	710	35.500,00	78.000,67
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	273.042,19
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	233.110,99
BTRA1-6	A	3,50%	480	480	240.000,00	-
BTRA1-6	B1	4,50%	245	245	119.805,00	84.829,17
BTRA1-6	B2	4,50%	245	245	195	138,033
BTRA1-6	C	5,00%	245	245	146.837,81	204.110,65
BTRA1-7	A	4,80%	1.620	1.585	162.000,00	15.340,42
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	72.252,75
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	80.998,50
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	41.816,26
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	61.336,45
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	15.718,81
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	77.725,57

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 2013 y 2012 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	31/03/2013	31/03/2012
BTRA1	2.108	2.237
BTRA1-2	2.010	2.174
BTRA1-3	2.768	3.434
BTRA1-4	12.872	13.051
BTRA1-5	15.857	12.637
BTRA1-6	13.551	26.176
BTRA1-7	10.538	13.731
BTRA1-8	10.395	13.447
Totales	70.099	86.887

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 31 de marzo de 2013 y 2012 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

	PROVISION TOTAL		EFECTO EN RESULTADO	
PATRIMONIOS	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
BTRA1	-30.477	-29.581	7.001	2.017
BTRA1-2	-39.409	-37.503	4.594	-1.972
BTRA1-3	-10.699	-12.837	3.593	-350
BTRA1-4	-27.605	-45.448	-1.754	8.017
BTRA1-5	-60.061	-82.629	10.709	-10.132
Totales	-168.251	-207.998	24.143	-2.420

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 31 de marzo de 2013 y 2012 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

	PROVISION TOTAL		EFECTO EN RESULTADO	
PATRIMONIOS	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
BTRA1	-11.334	-16.606	-256	184
BTRA1-2	-13.805	-13.670	-3.611	-1.065
BTRA1-3	-41.104	-41.992	-6.055	-652
BTRA1-4	-37.981	-39.981	-5.286	-3.673
BTRA1-5	-127.901	-149.935	-2.175	-24.416
BTRA1-6	-84.206	-108.188	2.259	-3.339
BTRA1-7	-67.868	-94.458	755	15.966
BTRA1-8	-81.069	-94.684	-11.916	-6.803
Totales	-465.268	-559.514	-26.285	-23.798

-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 2013 y 2012, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

PATRIMONIOS	31/03/2013	31/03/2012
BTRA1	-	-
BTRA1-2	- 45	2.189
BTRA1-3	-	-
BTRA1-4	6.050	-
BTRA1-5	5.183	- 5.880
BTRA1-6	- 8.062	6.937
BTRA1-7	- 5.988	8.870
BTRA1-8	- 4.277	- 684
Totales	- 7.139	11.432

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%	225,99
Mutuos Hipotecarios	1	Valoriza S.A.	7,50%	581,59
Mutuos Hipotecarios	5	Mutuocentro S.A.	8,30%	1.552,11
Leasing habitacional	1	Servihabit S.A.	12,00%	145,31
Leasing habitacional	4	Leasing Chile S.A.	8,00%	1.956,32
			Total	4.461,32

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.

Ganancias (pérdidas) por Acción	2013 $
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación	-
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	-41.687.000
Promedio ponderado de Número de acciones	813.821
Ganancia (pérdida) por acción en M$	-51,22

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 2013 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.

+