RAIMUNDO LOPEZ

AUDITORES • CONSULTORES ASOCIADOS

Informe de los Auditores Externos referido a los
Estados Financieros al 30 de Junio de 2011.

Razón Social: Raimundo López Auditores Consultores Asociados Ltda.
R.U.T.: 78.194.160-3

Señores Directores y Accionistas de Transa Securitizadora S.A.

Hemos revisado el Estado de Situación Financiera intermedio de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Común) al 30 de junio de 2011 y 2010 y los Estados intermedios Integrales de Resultados por los períodos de seis meses terminados el 30 de Junio de 2011 y 2010 y los correspondientes Estado de Flujo de Efectivo y de Cambios en el Patrimonio Neto por los períodos de seis meses terminados en esas mismas fechas. La preparación y presentación de estos estados financieros intermedios y de sus correspondientes notas son de responsabilidad de la Administración de Transa Securitizadora S.A., elaborados de acuerdo con N.I.C Nº 34 "Información Financiera Intermedia" emitida por el International Accounting Standards Board (I.A.S.B.)

Hemos efectuado las revisiones de acuerdo con normas de auditoría establecidas en Chile para una revisión de información financiera intermedia. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos de revisión analítica a los estados financieros y efectuar las indagaciones con el personal responsable de las materias financieras y de contabilidad. El alcance de esta revisión es sustancialmente menor que una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, cuyo objetivo es expresar una opinión sobre los estados financieros tomados en conjunto. En consecuencia, los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2011 y 2010 no han sido auditados y por lo tanto, no estamos en condiciones de expresar, ni expresamos dicha opinión.

Tal como se menciona en Nota 2h), los estados financieros intermedios de Transa Securitizadora S.A., al 30 de Junio 2011, 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.

Basados en nuestras revisiones de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2011 y 2010, no tenemos conocimiento de otros ajustes significativos que debieran ser efectuados a los mismos, para que estén de acuerdo con N.I.C. Nº 34 "Información Financiera Intermedia" emitida por el International Accounting Standards Board (I.A.S.B.)

RAIMUNDO LOPEZ AUDITORES CONSULTORES

Nombre de la persona autorizada que firma: Raimundo López L.
R.U.T. de la persona autorizada que firma: 6.467.023-9

Santiago, 12 de Agosto de 2011

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

		Estado presentado
IAS 1	**Presentación de Estados Financieros**	
	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	
IAS 7	**Estados de Flujo de Efectivo**	
	Estado de Flujo de Efectivo Directo	Directo
	Estado de Flujo de Efectivo Indirecto	

SVS Estado de Situación Financiera Clasificado	Nota Nº	30-06-2011	31-12-2010	01-01-2010
Estado de Situación Financiera				
Activos				
Activos corrientes				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	84.835	886.926	939.800
Otros activos financieros, corrientes	4	3.407.822	3.297.498	3.313.926
Otros activos no financieros, corrientes	5	247.632	372.020	435.050
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6	672.036	654.712	536.456
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	7a	141.341	117.885	152.395
Inventarios		-	-	-
Activos biológicos, corrientes		-	-	-
Activos por impuestos, corrientes		-	-	-
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su		4.553.666	5.329.041	5.377.627
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como		-	-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como		-	-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como		-	-	-
Activos corrientes totales		4.553.666	5.329.041	5.377.627
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	8	4.612.825	5.052.832	6.049.041
Otros activos no financieros, no corrientes		179.993	193.838	221.529
Derechos por cobrar, no corrientes		-	-	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes		-	-	35.362
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		-	-	-
Activos intangibles distintos de la plusvalía		-	221	221
Plusvalía		-	-	-
Propiedades, Planta y Equipo	9	21.125	22.360	24.832
Activos biológicos, no corrientes		-	-	-
Propiedad de inversión		-	-	-
Activos por impuestos diferidos		89.350	75.199	71.239
Total de activos no corrientes		4.903.293	5.344.450	6.402.224
Total de activos		9.456.959	10.673.491	11.779.851
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	11	610.212	1.599.102	896.944
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	12	221.317	127.257	213.532
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	7b	78.655	72.742	128.508
Otras provisiones, corrientes	13	9.351	11.662	4.313
Pasivos por Impuestos, corrientes		-	-	-
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes		-	-	-
Otros pasivos no financieros, corrientes		-	-	-
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de		919.535	1.810.763	1.243.297
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como		-	-	-
Pasivos corrientes totales		919.535	1.810.763	1.243.297
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	14	7.428.233	7.689.340	9.260.372
Otras cuentas por pagar, no corrientes		-	-	-
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, no corrientes		-	-	-
Otras provisiones, no corrientes		-	-	-
Pasivo por impuestos diferidos		-	-	-
Provisiones por beneficios a los empleados, no corrientes		-	-	-
Otros pasivos no financieros, no corrientes		-	-	-
Total de pasivos no corrientes		7.428.233	7.689.340	9.260.372
Total pasivos		8.347.768	9.500.103	10.503.669
Patrimonio				
Capital emitido	15	1.914.063	1.914.063	1.914.063
Ganancias (pérdidas) acumuladas		- 457.056	- 392.859	- 290.065
Primas de emisión		-	-	-
Acciones propias en cartera		-	-	-
Otras participaciones en el patrimonio		-	-	-
Otras reservas	15c	- 347.816	- 347.816	- 347.816
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		1.109.191	1.173.388	1.276.182
Participaciones no controladoras				
Patrimonio total		1.109.191	1.173.388	1.276.182
Total de patrimonio y pasivos		9.456.959	10.673.491	11.779.851

SVS Estado de Resultados Por Naturaleza	Nota Nº	ACUMULADO 01-01-2011 31-06-2011	01-01-2010 31-06-2010
Estado de resultados			
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	16	462.518	479.373
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo		-	
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo		-	
Otros ingresos, por naturaleza		-	
Cambios 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	- 36.320	- 43.033
Gasto por depreciación y amortización		- 1.236	- 1.937
Reversión de pérdidas por deterioro de valor (Pérdidas por deterioro de valor)		-	
Otros gastos, por naturaleza	19	- 487.790	- 480.284
Otras ganancias (pérdidas)		-	
Ingresos financieros		-	
Costos financieros		- 2.015	- 3.561
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se		-	
Diferencias de cambio		-	
Resultados por unidades de reajuste	20	- 13.284	- 13.620
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el		-	-
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		- 78.127	- 63.062
Gasto por impuestos a las ganancias		13.930	3.209
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		- 64.197	- 59.853
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas			
Ganancia (pérdida)		- 64.197	- 59.853
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		- 64.197	- 59.853
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida)		- 64.197	- 59.853
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		- 79	- 74
Ganancia (pérdidas por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica		- 79	- 74
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		- 79	- 74
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones		-	-
Ganancias (pérdida) diluida por acción		- 79	- 74

	01-01-2011 30-06-2011	01-01-2010 30-06-2010
Estado del resultado integral		
Ganancia (pérdida)	- 64.197	- 59.853
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	-	-
Activos financieros disponibles para la venta		
Ganancias (pérdidas) por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta, antes de	-	-
Ajustes de reclasificación, activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, activos financieros disponibles para la venta	-	-
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	-	-
Ajustes por importes transferidos al importe inicial en libros de las partidas cubiertas	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, coberturas del flujo de efectivo	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) de inversiones en instrumentos de	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios	-	-
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el	-	-
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral		
Impuesto a las ganancias relacionado con diferencias de cambio de conversión de otro resultado integral	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con inversiones en instrumentos de patrimonio de otro resultado	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con activos financieros disponibles para la venta de otro resultado	-	-
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	-	-
Ajustes de reclasificación en el impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado	-	-
Suma de impuestos a las ganancias relacionados con componentes de otro resultado integral	-	-
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	- 64.197	- 59.853
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	- 64.197	- 59.853
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Resultado integral total	- 64.197	- 59.853

SVS Estado de Flujo de Efectivo Directo	01-01-2011 30-06-2011	01-01-2010 30-06-2010
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.024.753	1.057.795
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	-	-
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	-	-
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	-	-
Otros cobros por actividades de operación	-	-
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	- 1.703.035	- 1.030.284
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		
Pagos a y por cuenta de los empleados	- 36.320	- 37.149
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	-	-
Otros pagos por actividades de operación	-	
Dividendos pagados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Intereses pagados	-	-
Intereses recibidos	-	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	- 714.602	- 9.638
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	-	-
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	-	-
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	-	-
Otros cobros por la venta de patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	-	-
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	-	
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	-	
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	-	
Préstamos a entidades relacionadas		
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		
Compras de propiedades, planta y equipo	-	
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	-	
Compras de activos intangibles	-	
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	-	
Compras de otros activos a largo plazo	-	
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	-	
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	-	
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	-	
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	-	
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	-	
Cobros a entidades relacionadas	-	
Dividendos recibidos	-	
Intereses recibidos	-	
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	
Otras entradas (salidas) de efectivo		
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
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 de largo plazo	-	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	7.928	-
Total importes procedentes de préstamos	7.928	-
Préstamos de entidades relacionadas	-	-
Pagos de préstamos	- 18.004	- 15.989
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		
Importes procedentes de subvenciones del gobierno		
Dividendos pagados		
Intereses pagados	- 2.015	
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		
Otras entradas (salidas) de efectivo	- 75.398	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	- 87.489	- 15.989
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa	- 802.091	- 25.627
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) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	- 802.091	- 25.627
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	886.926	939.800
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	84.835	914.173

	Capital emitido	Primas de emisión	Acciones propias en cartera	Otras participaciones en el patrimonio	Superavit de Revaluación	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Reservas de coberturas de flujo de caja	Reservas de ganancias y pérdidas por planes de beneficios definidos	Reservas de ganancias o pérdidas en la remedición 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 controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2011	1.914.063									- 347.816	- 347.816	- 392.859	1.173.388		1.173.388
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables											-		-		-
Incremento (disminución) por correcciones de errores											-		-		-
Saldo Inicial Reexpresado	1.914.063	-	-	-	-	-	-	-	-	- 347.816	- 347.816	- 392.859	1.173.388	-	1.173.388
Cambios en patrimonio															
Resultado Integral															
Ganancia (pérdida)												- 64.197	- 64.197		- 64.197
Otro resultado integral											-		-		-
Resultado integral					-	-	-	-	-	-	-	- 64.197	- 64.197	-	- 64.197
Emisión de patrimonio													-		-
Dividendos													-		-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propiet											-		-		-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propiet											-		-		-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios											-		-		-
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en ca													-		-
Incremento (disminución) por cambios en la participación de su											-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 64.197	- 64.197	-	- 64.197
Saldo Final Período Actual 30/06/2011	1.914.063	-	-	-	-	-	-	-	-	- 347.816	- 347.816	- 457.056	1.109.191	-	1.109.191

	Capital emitido	Primas de emisión	Acciones propias en cartera	Otras participaciones en el patrimonio	Superavit de Revaluación	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Reservas de coberturas de flujo de caja	Reservas de ganancias y pérdidas por planes de beneficios definidos	Reservas de ganancias o pérdidas en la remedición 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 controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Anterior 01/01/2010	1.914.063									- 347.816	- 347.816	- 290.065	1.276.182		1.276.182
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables											-		-		-
Incremento (disminución) por correcciones de errores											-		-		-
Saldo Inicial Reexpresado	1.914.063	-	-	-	-	-	-	-	-	- 347.816	- 347.816	- 290.065	1.276.182	-	1.276.182
Cambios en patrimonio															
Resultado Integral															
Ganancia (pérdida)												- 59.853	- 59.853		- 59.853
Otro resultado integral											-		-		-
Resultado integral					-	-	-	-	-	-	-	- 59.853	- 59.853	-	- 59.853
Emisión de patrimonio													-		-
Dividendos													-		-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propiet											-		-		-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propiet											-		-		-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios											-		-		-
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en ca													-		-
Incremento (disminución) por cambios en la participación de su											-		-		-
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 59.853	- 59.853	-	- 59.853
Saldo Final Período Anterior 30/06/2010	1.914.063	-	-	-	-	-	-	-	-	- 347.816	- 347.816	- 349.918	1.216.329	-	1.216.329

TRANSA SECURITIZADORA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO DE 2011

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 N° 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.

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 12 de agosto de 2011.

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados

a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros presentados por Transa Securitizadora S.A., al 30 de junio de 2011 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 30 de junio de 2011 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 1° de enero 2010, 31 de diciembre 2010 y 30 de junio 2011, el Estado de Resultado Integrales correspondientes a los periodos comprendidos entre el 1° de enero de 2010 – 30 de junio 2010 y 1° de enero de 2011- 30 de junio 2011, respectivamente, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo comprenden el, período de seis meses, terminados al 30 de junio de 2011 y al 30 de junio de 2010, 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:

	30.06.2011	31.12.2010	01.01.2010
Unidad de fomento	21.889,89	21.455,55	20.939,49

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 1° de Enero de 2010, 31 de Diciembre de 2010 y 30 de junio de 2011 sólo para efectos comparativos.

Los Estados Financieros Intermedios de Transa Securitizadora S.A. correspondientes al 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio de 2011, 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

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	30-06-2011 M$	31-12-2010 M$	01-01-2010 M$
Saldo caja	6.738	100	100
Saldo banco	78.097	886.826	939.700
TOTAL	**84.835**	**886.926**	**939.800**

Nota 4. Otros Activos Financieros Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

INSTRUMENTO	30-06-2011 M$	31-12-2010 M$	01-01-2010 M$
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P.Comun	42.964	5.591	12.244
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados	1.841.357	1.886.573	1.953.052
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios	- 121.063	- 102.049	- 77.273
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa de P. Común	95.386	85.330	131.811
Boleta de Garantía Banco de Chile	-	-	52.379
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	862.389	872.340	848.352
Provisión Cartera Securitizada	- 79.036	- 94.151	- 116.761
Fondos Mutuos Celfin	442.970	419.662	510.122
Fondos Mutuos Euroamerica	299.571	224.202	-
Fondos Mutuos Larraín Vial	23.284	-	-
Total Activos Financieros	**3.407.822**	**3.297.498**	**3.313.926**

- 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, esta 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 por que son vencimientos hasta el 30/06/2012.

- 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 y Depósitos a plazo, 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 esta 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	30-06-2011 M$	31-12-2010 M$	01-01-2010 M$
BTRA1-1	133.756	174.043	174.043
BTRA1-2	27.453	91.307	102.279
BTRA1-3	86.423	106.670	158.728
Totales	**247.632**	**372.020**	**435.050**

Nota 6. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	30-06-2011 M$	31-12-2010 M$	01-01-2010 M$
Deudores Morosos	487.922	439.033	390.908
Cta. Cte. Del Personal	5.265	5.734	4.608
Anticipo Honorarios	1.462	-	1.894
Administración Seguros por cobrar	15.890	16.814	26.827
Fondos por rendir	2.300	2.000	5.152
Seguros por cobrar	47.837	32.400	21.170
Por Cobrar Patrimonios separados	22.385	20.535	14.721
Otros Deudores	88.975	138.196	71.176
TOTALES	**672.036**	**654.712**	**536.456**

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

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

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	30-06-2011 M$	31-12-2010 M$	01-01-2010 M$
96.765.170-2	BTRA1-4	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS	13.585	8.087	-
96.765.170-2	BTRA1-5	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	11.835	837	17.051
96.765.170-2	BTRA1-6	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	14.213	3.508	-
96.765.170-2	BTRA1-7	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	13.238	17.140	18.895
96.765.170-2	BTRA1-8	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	29.778	31.453	116.449
95.842.000-5	INSIGNE S.A.	ACCIONISTA COMUN	PRESTAMO	45.949	45.198	
76.464.570-7	AISA	ADM. COMUN	PRESTAMO	1.081		
96.598.280-9	MUTUOCENTRO S.A.	ACCIONISTA COMUN	PRESTAMO	11.662	11.662	
		TOTALES		141.341	117.885	152.395

b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar

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

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	30-06-2011 M$	31-12-2010 M$	01-01-2010 M$
96.765.170-2	BTRA1-4	ADM. COMUN	Recaudación remesas	9.483	3.569	13.785
96.765.170-2	BTRA1-5	ADM. COMUN	Recaudación remesas	3.617	3.617	23.617
96.765.170-2	BTRA1-6	ADM. COMUN	Recaudación remesas	11.845	11.845	32.612
96.765.170-2	BTRA1-8	ADM. COMUN	Recaudación remesas	3.167	3.168	3.430
96.786.780-2	LEASING CHILE S.A.	ACCIONISTA	Préstamo otorgado	12.790	12.790	8.340
96.783.540-4	SERVIHABIT S.A.	Matriz	Transacción Comercial	37.753	37.753	46.724
		TOTALES		78.655	72.742	128.508

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 01/07/2012 en adelante.

El detalle es el siguiente:

Patrimonio Separado	30-06-2011	31-12-2010	01-01-2010
BTRA1-1	1.159.879	1.266.927	1.493.849
BTRA1-2	1.085.275	1.213.508	1.521.724
BTRA1-3	2.367.671	2.572.397	3.033.468
Totales	4.612.825	5.052.832	6.049.041

Nota 9. Propiedades Plantas y Equipos

La composición de este rubro, es el siguiente:

DETALLE	BASES DE PREPARACION	METODO DE DEPRECIACION	VIDA UTIL	30-06-2011 M$	31-12-2010 M$	01-01-2010 M$
Bien Raíz	Método del costo	Lineal	240 meses	37.501	37.501	37.501
Otros Activos Fijos	Método del costo	Lineal	36 meses	2.858	2.857	2.856
Depreciación Acumulada				-19.234	-17.998	-15.525
Total				**21.125**	**22.360**	**24.832**

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	18.347	3.669
Impuesto por Provisión Vacaciones	9.351	1.869
Totales	446.753	89.350

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		
				30-06-2011	31-12-2010	01-01-2010
PATRIMONIOS	SERIE	CUPONES	TASA	M$	M$	M$
BTRA1	B	139	6,30%	167.688	553.882	223.531
BTRA1-2	A	168	6,50%	-	-	211.231
BTRA1-2	B	136	6,30%	149.745	359.229	-
BTRA1-3	B	244	7,40%	265.750	648.886	392.163
Total deudas por títulos securitizados				583.183	1.561.997	826.925
TRANSA COMUN						
Préstamo Banco Monex			12,00%	19.101	37.105	70.019
Banco Santander			12,00%	7.928	-	-
Total pasivos financieros corrientes				610.212	1.599.102	896.944

Nota 12. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	30-06-2011 M$	31-12-2010 M$	01-01-2010 M$
Facturas por pagar	12.647	4.983	4.119
Retenciones por pagar	2.218	2.606	2.485
Recaudaciones por liquidar	127.089	47.174	98.210
Cheques por pagar	8.026	21.071	20.746
Otras cuentas por pagar	21.857	20.744	63.223
Remuneraciones por pagar Administración y custodia de activos	2.161	4.438	4.462
Remuneraciones por pagar Auditores Externos	-	2.210	2.095
Remuneraciones Clasificadores de Riesgo	1802	-	6.936
Remuneraciones Representante tenedores títulos de deuda	9.292	8.867	9.656
Por pagar a Patrimonios separados	36.225	15.164	1.600
TOTALES	**221.317**	**127.257**	**213.532**

Nota 13. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	30-06-2011 M$	31-12-2010 M$	01-01-2010 M$
Importe Inicial	11.662	4.314	4.691
Provisión del Período	-2.311	7.348	-
Importes Utilizados	-	-	-378
Importes Final	9.351	11.662	4.313

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		
				30-06-2011	31-12-2010	01-01-2010
PATRIMONIOS	SERIE	CUPONES	TASA	M$	M$	M$
BTRA1	B	139	6,30%	1.966.948	1.927.920	2.496.757
BTRA1-2	B	136	6,30%	2.140.993	2.245.723	2.597.724
BTRA1-3	B	244	7,40%	3.320.292	3.515.697	4.165.891
Total otros pasivos financieros no corrientes				7.428.233	7.689.340	9.260.372

Nota 15. Patrimonio neto

a) Capital Pagado

A la fecha de los presentes estados financieros el capital suscrito y pagado de la Sociedad es de M$1.914.063

El 100% del capital corresponde a acciones ordinarias sin serie y sin valor nominal.

La composición accionaría es la siguiente:

ACCIONISTAS	Nº DE ACCIONES SUSCRITAS Y PAGADAS	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
Servihabit S.A.	505.497	62,11%
Soc. Inmob. De Leasing Habitacional Chile S.A.	308.324	37,89%
Totales	813.821	100,00%

c) Dividendos distribuidos.

La Sociedad no ha efectuado distribución de dividendos.

c) 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.

Nota 16. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 30 de junio 2011 y 2010 son los siguientes:

		30-06-2011 M$	30-06-2010 M$
Interés por activo a securitizar	(a)	3.523	4.485
Administración patrimonios separados	(b)	75.838	61.486
Administración seguros	(c)	59.225	63.231
Interés por activos securitizados	(d)	225.568	271.671
Interés por cartera paralela	(e)	93.855	77.199
Otros ingresos		4.509	1.301
Total ingresos		462.518	479.373

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 2011 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, producto que no aún tiene derecho a retirar. Esto para el caso de 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 tiene derecho sobre los excedentes que estos puedan generar, debido a que tan solo los administra.

Nota 18. Gastos por Beneficio a los Empleados

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	30-06-2011 M$	30-06-2010 M$
Remuneraciones	38.631	37.149
Feriado Legal	-2.311	4.553
Indemnizaciones	-	1331
Totales	36.320	43.033

Nota 19. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	30-06-2011 M$	30-06-2010 M$
Honorarios	40.652	47.419
Soporte Computacional	16.401	15.218
Insumos Oficina	7.306	7.013
Informes Comerciales	899	5.838
Provisión Morosidad	- 2.820	15.912
Remuneración por admin. y custodia de los activos	16.401	17.133
Remuneración clasificadores de riesgo	9.752	9.470
Rem. por representantes tenedores de títulos de deuda	9.712	5.365
Interés por títulos de deuda	299.825	325.424
Gastos Judiciales	7.490	5.642
Pérdidas por prepagos	774	- 140
Comisión administración valores negociables	222	159
Pérdida liquidación de garantías	45.309	9.843
Cuotas impagas	3.216	-
Arriendos	6.850	-
Otros Gastos	25.801	15.988
Totales	487.790	480.284

Nota 20. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	30-06-2011 M$	30-06-2010 M$
Reajuste Activos securitizados	112.175	76.931
Reajuste Inversiones	34.825	31.631
Reajuste Obligaciones títulos de deuda	- 40.966	- 41.355
Reajuste obligaciones por prepagos	- 130.181	- 74.217
Otros reajustes	10.863	- 6.610
Totales	- 13.284	- 13.620

Nota 21. Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF

	30-06-2011	31-12-2010	01-01-2010
Patrimonio Bajo PCGA en Chile	1.457.007	1.521.204	1.623.998
Ajuste Aplicación NIFF	-347.816	-347.816	-347.816
Patrimonio de acuerdo a NIFF	1.109.191	1.173.388	1.276.182

Nota 22. Conciliación del Resultado Neto desde PCGA a NIIF

	30-06-2011	30-06-2010
Resultado Bajo PCGA en Chile	- 64.197	- 59.853
Resultado Aplicación NIFF	-	-
Resultado de acuerdo a NIFF	- 64.197	- 59.853

Nota 23. Información de Patrimonios Separados

a) Información general de patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Activos Securitizados	Administrador Primario	Administrador Maestro	Corrdinador 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	Acfin	Transa Securitizadora
BTRA1-5	27-12-2001	283	Leasing habitacional	Acfin	Acfin	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	- 5.425	488.716
BTRA1-2	30-05-1997	199	0	- 61.159	117.423
BTRA1-3	10-03-1998	202	0	- 52.403	343.749
BTRA1-4	24-10-2000	236	0	- 91.956	- 730.541
BTRA1-5	27-12-2001	283	0	- 257.660	- 3.608.035
BTRA1-6	02-11-2004	392	0	- 61.653	- 699.219
BTRA1-7	30-12-2005	449	0	- 73.136	- 533.603
BTRA1-8	06-06-2007	501	0	- 82.830	- 611.219

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 secutización.

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 30-09-2010	UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 30-06-2011
BTRA1-1	A	6,50%	163	-	163.000,00	-
BTRA1-1	B	6,30%	139	139	139.000,00	97.536,40
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	104.668,65
BTRA1-3	A	7,40%	230	-	230.000,00	-
BTRA1-3	B	7,40%	317	244	317.000,00	163.859,54
BTRA1-4	A	7,00%	806	806	403.000,00	187.870,70
BTRA1-4	B	6,50%	710	710	35.500,00	70.969,90
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	306.932,97
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	213.601,27
BTRA1-6	A	3,50%	480	480	240.000,00	5.057,33
BTRA1-6	B1	4,50%	245	245	119.805,00	149.298,81
BTRA1-6	B2	4,50%	245	245	195	242,97
BTRA1-6	C	5,00%	245	245	146.837,81	187.406,38
BTRA1-7	A	4,80%	1.620	1.585	162.000,00	55.062,42
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	65.899,65
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	74.993,47
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	79.575,57
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	56.789,08
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	14.312,91
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	71.364,53

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.

- Provisiones sobre activos a securitizar: La Sociedad no registra provisiones asociadas a dichos activos en el periodo.

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

-Pérdida en liquidación de garantías: La Sociedad no presenta pérdidas por liquidación de garantías de los activos a securitizar en el período.

e) Activos a Securitizar

Activo a securitizar	Nº	Emisor	Tasa de compra	Valorización UF
Mutuos Hipotecarios	1	Credicasa	11,49%	248,25
Mutuos Hipotecarios	1	Valoriza S.A.	7,50%	617,42
Mutuos Hipotecarios	4	Mutuocentro S.A.	8,00%	1.097,07
Leasing habitacional	3	Servihabit S.A.	8,00%	1.686,19
Leasing habitacional	5	Leasing Chile S.A.	8,00%	2.671,35
			Total	6.320,28

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.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

	30-06-2011	31-12-2010
Activos	M$	M$
Total activos corrientes	4.553.666	5.329.041
Total activos no corrientes	4.889.363	5.344.450
Total activos	9.443.029	10.673.491
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		
Pasivos		
Total pasivos corrientes	919.535	1.810.763
Total pasivos no corrientes	7.428.233	7.689.340
Total Pasivos	8.347.768	9.500.103
PATRIMONIO NETO		
Capital emitido	1.914.063	1.914.063
Ganancias acumuladas	-457.056	-392.859
Otras reservas	-347.816	-347.816
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	1.109.191	1.173.388
Participación no controladoras	-	-
Total Patrimonio neto	1.109.191	1.173.388
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	9.456.959	10.673.491

	01-01-2011 30-06-2011 M$	01-01-2010 30-06-2010 M$
Ingresos por actividades ordinarias	462.518	479.373
Gastos de administración y ventas	- 524.110	- 523.317
Gastos por depreciación y amortización	- 1.236	- 1.937
Costos Financieros	- 2.015	- 3.561
Resultado por unidades reajustables	- 13.284	- 13.620
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	- 78.127	- 63.062
Gasto por impuesto a las ganancias	13.930	3.209
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuas	- 64.197	- 59.853
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuas	-	-
GANANCIA (PERDIDA) DEL PERIODO	- 64.197	- 59.853

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.

	2011	2010
Ganancias (pérdidas) por Acción	**$**	**$**
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación	-	-
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	- 64.197.000	- 59.853.000
Promedio ponderado de Número de acciones	813.821	813.821
Ganancia (pérdida) por acción en M$	- -79	- 74

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 Relevantes.

Con fecha 23 de junio 2011, el entonces Gerente General Sr. Manuel Aravena Fraile, presenta su renuncia voluntaria al cargo, que ejercicio desde el año 2006 al 2011. Desvinculándose de la empresa con fecha 15 de agosto 2011.

Nota 32. Hechos Posteriores

No existen hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 01 de julio de 2011 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.