

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 de Situación Financiera Clasificado

Estado de Situación Financiera por Liquidez

Estado de Resultados Por Función

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

Estado de Flujo de Efectivo Indirecto

Estado presentado

Clasificado

Naturaleza

Directo

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO - CONSOLIDADO	30/09/2013	31/12/2012
<u>Activos corrientes</u>		
<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>	210.726	174.755
<u>Otros activos financieros corrientes</u>	3.041.675	3.061.703
<u>Otros activos no financieros corrientes</u>	245.265	274.587
<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes</u>	783.252	740.732
<u>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes</u>	72.845	71.197
<u>Total de activos corrientes distintos de los activo o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios</u>	4.353.763	4.322.974
<u>Activos corrientes totales</u>	4.353.763	4.322.974
<u>Activos no corrientes</u>		
<u>Otros activos financieros no corrientes</u>	2.583.204	3.247.827
<u>Otros activos no financieros no corrientes</u>	117.688	138.456
<u>Propiedades, planta y equipo</u>	28.076	31.006
<u>Activos por impuestos diferidos</u>	88.544	86.946
<u>Total de activos no corrientes</u>	2.817.512	3.504.235
<u>Total de activos</u>	7.171.275	7.827.209
<u>Pasivos corrientes</u>		
<u>Otros pasivos financieros corrientes</u>	1.410.094	622.614
<u>Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar</u>	187.059	280.267
<u>Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes</u>	20.258	19.241
<u>Otras provisiones a corto plazo</u>	5.039	3.318
<u>Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta</u>	1.622.450	925.440
<u>Pasivos corrientes totales</u>	1.622.450	925.440
<u>Pasivos no corrientes</u>		
<u>Otros pasivos financieros no corrientes</u>	4.657.846	5.892.574
<u>Total de pasivos no corrientes</u>	4.657.846	5.892.574
<u>Total de pasivos</u>	6.280.296	6.818.014
<u>Patrimonio</u>		
<u>Capital emitido</u>	1.914.063	1.914.063
<u>Ganancias (pérdidas) acumuladas</u>	-675.268	-557.052
<u>Otras reservas</u>	-347.816	-347.816
<u>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</u>	890.979	1.009.195
<u>Patrimonio total</u>	890.979	1.009.195
<u>Total de patrimonio y pasivos</u>	7.171.275	7.827.209

Estado del resultado, por naturaleza de gasto – Estados financieros consolidados	01/01/2013	01/01/2012	01/07/2013	01/07/2012
	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012
<u>Ganancia (pérdida)</u>				
<u>Ingresos de actividades ordinarias</u>	547.167	710.691	160.494	207.185
<u>Gastos por beneficios a los empleados</u>	71.104	63.192	27.711	22.390
<u>Gasto por depreciación y amortización</u>	2.930	1.802	975	601
<u>Otros gastos, por naturaleza</u>	244.926	238.737	53.679	96.726
<u>Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales</u>	228.207	406.960	78.129	87.468
<u>Costos financieros</u>	336.776	400.413	105.402	123.196
<u>Resultados por unidades de reajuste</u>	- 11.246	- 16.278	- 9.808	- 1.340
<u>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</u>	- 119.815	- 9.731	- 37.081	- 37.068
<u>Gasto por impuestos a las ganancias</u>	- 1.599	5.939	- 2.833	- 391
<u>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas</u>	- 118.216	- 15.670	- 34.248	- 36.677
<u>Ganancia (pérdida)</u>	- 118.216	- 15.670	- 34.248	- 36.677
<u>Ganancia (pérdida), atribuible a</u>	-	-	-	-
<u>Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora</u>	- 118.216	- 15.670	- 34.248	- 36.677
<u>Ganancia (pérdida)</u>	- 118.216	- 15.670	- 34.248	- 36.677
<u>Ganancia por acción básica</u>				
<u>Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas</u>	- 145	- 19	- 42	- 45
<u>Ganancia (pérdida) por acción básica</u>	- 145	- 19	- 42	- 45
<u>Ganancias por acción diluidas</u>				
<u>Ganancias (pérdida) diluida por acción</u>	-	-	-	-

Estado de Resultados Integral – Estados financieros consolidados	01/01/2013	01/01/2012	01/07/2013	01/07/2012
	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2013
<u>Estado del resultado integral</u>				
<u>Ganancia (pérdida)</u>	-118.216	-15.670	-34.248	-36.677
<u>Resultado integral total</u>	-118.216	-15.670	-34.248	-36.677
<u>Resultado integral atribuible a</u>				
<u>Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora</u>	-118.216	-15.670	-34.248	-36.677

Estado de flujos de efectivo, método directo – Estados financieros consolidados (CLP)			30/09/2013	30/09/2012
<u>Clases de cobros por actividades de operación</u>				
<u>Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios</u>			1.323.980	1.571.061
<u>Clases de pagos</u>				
<u>Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios</u>			903.995	988.371
<u>Pagos a y por cuenta de los empleados</u>			71.104	63.192
<u>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación</u>			348.881	519.498
<u>Intereses pagados</u>	-	316.008	-	400.413
<u>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</u>			32.873	119.085
<u>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</u>				
<u>Otras entradas (salidas) de efectivo</u>	-	-	-	234.303
<u>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</u>	-	-	-	234.303
<u>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</u>				
<u>Importes procedentes de préstamos</u>			1.048	-
<u>Importes procedentes de préstamos de corto plazo</u>			1.048	-
<u>Préstamos de entidades relacionadas</u>			2.050	34.463
<u>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</u>			3.098	34.463
<u>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</u>			35.971	- 80.755
<u>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</u>			35.971	- 80.755
<u>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo</u>			174.755	137.778
<u>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</u>			210.726	57.023

<u>ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO</u> <u>ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS</u>	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio
<u>Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2013</u>	1.914.063	- 347.816	- 557.052	1.009.195	1.009.195
<u>Saldo inicial reexpresado</u>	1.914.063	- 347.816	- 557.052	1.009.195	1.009.195
<u>Cambios en el Patrimonio</u>					
<u>Ganancia (pérdida)</u>			- 118.216	- 118.216	- 118.216
<u>Total incremento (disminución) en el patrimonio</u>			- 118.216	- 118.216	- 118.216
<u>Patrimonio al final del periodo 30/09/2013</u>	1.914.063	- 347.816	- 675.268	890.979	890.979

<u>ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO</u> <u>ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS</u>	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio
<u>Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2012</u>	1.914.063	- 347.816	- 510.772	1.055.475	1.055.475
<u>Saldo inicial reexpresado</u>	1.914.063	- 347.816	- 510.772	1.055.475	1.055.475
<u>Cambios en el Patrimonio</u>					
<u>Ganancia (pérdida)</u>			- 15.670	- 15.670	- 15.670
<u>Total incremento (disminución) en el patrimonio</u>			- 15.670	- 15.670	- 15.670
<u>Patrimonio al final del periodo 30/09/2012</u>	1.914.063	- 347.816	- 526.442	1.039.805	1.039.805

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.

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. Por sentencia del séptimo juzgado civil de Santiago de fecha 13 de agosto 2013, se dejó sin efecto la declaratoria de quiebra, dicha resolución fue apelada por Corfo encontrándose aún pendiente.

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 21/11/2013

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados

a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros presentados por Transa Securitizadora S.A., al 30 de septiembre 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 30 de junio de 2013 fueron preparados de acuerdo a las políticas contables diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información 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 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre 2012, el Estado de Resultado Integrales correspondientes a los periodos comprendidos entre el 1º de enero de 2013 – 30 de septiembre de 2013 y 1º de enero de 2012- 30 de septiembre 2012, 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 septiembre de 2013 y al 30 de septiembre 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:

	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2012
<u>Unidades de fomento</u>	23.091,03	22.840,75	22.591,05

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 30 de septiembre 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 clasificar 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 doce 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 deterioros 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 gozará 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	30/09/2013	31/12/2012
Efectivo en caja	3.452	468
SalDOS en bancos	207.274	174.287
Efectivo	210.726	174.755

Nota 4. Otros Activos Financieros Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Activos financieros corrientes	30/09/2013	31/12/2012
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P.Común	82.249	54.910
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados	1.439.113	1.603.691
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios	-60.474	-77.754
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa de P. Común	46.174	45.605
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	782.662	774.678
Provisión Cartera Securitizada	-59.332	-56.321
Fondos Mutuos Celfin	471.269	458.004
Fondos Mutuos Euroamerica	80.453	77.361
Fondos Mutuos Larraín Vial	259.561	181.529
Total Activos financieros corrientes	3.041.675	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 30/09/2014.
- 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:

Otros activos no financieros corrientes	30/09/2013	31/12/2012
BTRA1-1	145.730	145.730
BTRA1-2	26.141	42.434
BTRA1-3	73.394	86.423
Total Otros activos no financieros corrientes	245.265	274.587

Nota 6. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	30/09/2013	31/12/2012
Deudores Morosos	589.577	553.640
Cta. Cte. Del Personal	905	660
Anticipo Honorarios	2.000	2.848
Fondos por rendir	2.400	2.400
Seguros por cobrar	49.843	68.657
Por Cobrar Patrimonios separados	22.939	3.404
Por Cobrar venta de propiedades	86.072	28.800
Otras cuentas por cobrar	29.516	80.323
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	783.252	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	30/09/2013	31/12/2012
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	12.028	9.373
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	15.364	4.904
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	-	9.640
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	9.909	14.042
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	16.432	13.933
96.765.170-2	Insigne S.A.	Accionista	Préstamo	Semestral	Semestral	19.112	19.305
TOTALES						72.845	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	30/09/2013	31/12/2012
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	-	1.440
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	7.112	5.011
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	357	-
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Accionista	Préstamo otorgado	Una cuota	Una cuota	12.789	12.790
TOTALES						20.258	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 01/10/2014 en adelante.

El detalle es el siguiente:

Otros activos financieros no corrientes	30/09/2013	31/12/2012
BTRA1-1	611.707	797.112
BTRA1-2	530.078	700.562
BTRA1-3	1.441.419	1.750.153
Total otros activos financieros no corrientes	2.583.204	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	30/06/2013	31/12/2012
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				-6.077	-3.147
TOTALES				28.076	31.006

Nota 10. Impuesto a la renta y diferidos

-El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	Base M\$	Impuesto M\$
Impuesto por ajuste IFRS	419.055	83.811
Impuesto por Provisión Morosidad	18.632	3.726
Impuesto por Provisión Vacaciones	5.040	1.007
Total otros activos financieros no corrientes	442.727	88.544

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:

Otros pasivos financieros corrientes							
Patrimonios	Serie	Nº Cupones	Moneda	Amortizacion	Tasa	30/09/2013	31/12/2012
Btra1	B	139	UF	Semestral	6,30%	430.140	192.251
BTRA1-2	B	139	UF	Semestral	6,30%	390.497	171.757
BTRA1-3	B	244	UF	Semestral	7,40%	577.457	247.654
Total deudas por títulos securitizados						1.398.094	611.662
97.036.000-k	LC	Banco Santander	\$	Mensual	13,00%	12.000	10.952
Total pasivos bancarios						12.000	10.952
Total otros pasivos financieros corrientes						1.410.094	622.614

Nota 12. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	30/09/2013	31/12/2012
Retenciones por pagar	1.826	2.052
Recaudaciones por liquidar	4.371	4.261
Cheques por pagar	113.755	180.162
Otras cuentas por pagar	37.352	66.342
Remuneraciones por pagar Administración y custodia de activos	1.992	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	4.845	7.023
Por pagar a Patrimonios separados (*)	15.858	6.782
Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	187.059	280.267

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

La deuda que se presenta de M\$15.858 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 septiembre 2013 es el siguiente:

Patrimonio	30/09/2013	31/12/2012
BTRA1	1.380	5.927
BTRA1-2	1.232	537
BTRA1-3	13.246	318
Total	15.858	6.782

Nota 13. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	30/09/2013	31/12/2012
Aporte Inicial	3.318	4.037
Provisión del Período	3.275	2.969
Importes utilizados	-1.554	-3.688
Total	5.039	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:

Otros pasivos no financieros corrientes								
Patrimonios	Serie	Nº Cupones	Moneda	Amortizacion	Acreedor	Tasa	30/09/2013	31/12/2012
Btra1	B	139	UF	Semestral	Inversionista	6,30%	1.102.183	1.492.814
BTRA1-2	B	139	UF	Semestral	Inversionista	6,30%	1.389.786	1.734.070
BTRA1-3	B	244	UF	Semestral	Inversionista	7,40%	2.165.877	2.655.690
Total deudas por títulos securitizados							4.657.846	5.882.574

PATRIMONIOS	1- 3 AÑOS	3- 5 AÑOS	MAS DE 5 AÑOS	TOTALES
BTRA1	892.513	76.273	133.397	1.102.183
BTRA1-2	797.370	316.327	276.088	1.389.786
BTRA1-3	1.133.864	1.032.013	-	2.165.877
Totales	2.823.748	1.424.612	409.485	4.657.846

Nota 15. Patrimonio neto

a) Capital Pagado

Al 30 de septiembre 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 artículo N°32 del título XVIII de la ley N°18.045, 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.

c) La composición accionaria es la siguiente:

Accionista	RUT	Serie	N° de acciones	N° de acciones	N° de acciones con derecho a voto	Porcentaje de participación
			suscritas	pagadas		
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

<u>ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO</u> <u>ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS</u>	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio
<u>Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2013</u>	1.914.063	- 347.816	- 557.052	1.009.195	1.009.195
<u>Saldo inicial reexpresado</u>	1.914.063	- 347.816	- 557.052	1.009.195	1.009.195
<u>Cambios en el Patrimonio</u>					
<u>Ganancia (pérdida)</u>			- 118.216	- 118.216	- 118.216
<u>Total incremento (disminución) en el patrimonio</u>			- 118.216	- 118.216	- 118.216
<u>Patrimonio al final del periodo 30/09/2013</u>	1.914.063	- 347.816	- 675.268	890.979	890.979

<u>ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO</u> <u>ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS</u>	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio
<u>Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2012</u>	1.914.063	- 347.816	- 510.772	1.055.475	1.055.475
<u>Saldo inicial reexpresado</u>	1.914.063	- 347.816	- 510.772	1.055.475	1.055.475
<u>Cambios en el Patrimonio</u>					
<u>Ganancia (pérdida)</u>			- 15.670	- 15.670	- 15.670
<u>Total incremento (disminución) en el patrimonio</u>			- 15.670	- 15.670	- 15.670
<u>Patrimonio al final del periodo 30/09/2012</u>	1.914.063	- 347.816	- 526.442	1.039.805	1.039.805

f) Ganancia por acción

Ganancias (pérdidas) por Acción	30/09/2013	30/09/2012
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	-118.216.000	-15.670.000
Promedio ponderado de Número de acciones	813.821	813.821
Ganancia (pérdida) por acción	-145	-19

Nota 16. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 30 de septiembre 2013 y 2012, son los siguientes:

Rubro	30/09/2013	30/09/2012
Interés por activo a securitizar (a)	6.364	5.231
Administración patrimonios separados (b)	119.558	117.780
Administración seguros (c)	83.701	174.589
Interés por activos securitizados (d)	218.940	292.835
Interés por cartera valores negociables (e)	117.727	119.809
Otros ingresos	877	447
Total	547.167	710.691

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 efectuó 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 efectuó 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	30/09/2013	30/09/2012
Remuneraciones	64.823	62.741
Finiquitos	4.559	-
Finiquitos	1.722	451
Total	71.104	63.192

Nota 19. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	30/09/2013	30/09/2012
Honorarios	52.267	59.601
Soporte Computacional	28.064	29.116
Insumos Oficina	10.140	11.169
Provisión Morosidad (*)	-1.911	-20.932
BTRA1 Remuneración por admin. y custodia de los activos	6.313	6.579
BTRA1-2 Remuneración por admin. y custodia de los activos	5.937	6.487
BTRA1-3 Remuneración por admin. y custodia de los activos	8.201	9.667
Remuneración clasificadores de riesgo	15.471	15.220
Remuneración por auditoría externa	2.363	2.316
Rem. por representantes tenedores de títulos de deuda	13.679	11.713
Gastos Judiciales	13.134	13.073
Pérdidas por prepagos	4.204	-2.808
Pérdida liquidación de garantías (**)	-6.739	-3.814
Cuotas impagas	30.845	42.519
Arriendos	15.840	14.886
Otros Gastos	47.118	43.945
Total	244.926	238.737

Provisión Morosidad (*)

	Provisiones Patrimonio	Cartera 30/09/2013	secutizada 30/09/2012	Cartera 30/09/2013	paralela 30/09/2012	Totales 30/09/2013
BTRA1		-2.230	-4.916	6.199	-3.695	3.969
BTRA1-2		569	-1.340	-4.341	790	-3.772
BTRA1-3		4.672	-5.805	-6.780	-5.966	-2.108
TOTALES		3.011	-12.061	-4.922	-8.871	-1.911

Pérdida liquidación de garantías ()**

	Patrimonio	30/09/2013	30/09/2012
BTRA1		895	-1.625
BTRA1-2		-6.663	-2.189
BTRA1-3		-971	-
TOTALES		-6.739	-3.814

Nota 20. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	30/09/2013	30/09/2012
Reajuste Activos securitizados	36.613	54.876
Reajuste Inversiones	15.312	22.443
Reajuste Obligaciones títulos de deuda	-13.392	-9.155
Reajuste obligaciones por prepagos	-51.654	-85.582
Otros reajustes	1.875	1.140
Total	-11.246	-16.278

Nota 21. Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF

Concepto	30/09/2013	31/12/2012
Patrimonio Bajo PCGA en Chile	1.238.795	1.357.011
Ajuste Aplicación NIFF	-347.816	-347.816
Patrimonio de acuerdo a NIFF	890.979	1.009.195

Nota 22. Conciliación del Resultado Neto desde PCGA a NIIF

Concepto	30/09/2013	30/09/2012
Resultado Bajo PCGA en Chile	-118.216	-15.670
Resultado Aplicación NIIF	-	-
Resultado de acuerdo a NIIF	-118.216	-15.670

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	35.409	193	Mutuos Hipotecarios	Acfín, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-2	35.580	199	Mutuos Hipotecarios	Acfín, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-3	35.864	202	Mutuos Hipotecarios	Acfín, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-4	36.823	236	Leasing habitacional	Acfín y Concreces Leasing	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-5	37.252	283	Leasing habitacional	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-6	38.293	392	Mutuos Hipotecarios	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			Leasing habitacional	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-7	38.716	449	Mutuos Hipotecarios	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			Leasing habitacional	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-8	39.239	501	Mutuos Hipotecarios	Acfín	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-dic-96	193	-	-12.869	495.330
BTRA1-2	30-may-97	199	-	-25.002	45.991
BTRA1-3	10-mar-98	202	-	-96.376	104.370
BTRA1-4	24-oct-00	236	-	-114.191	-1.234.178
BTRA1-5	27-dic-01	283	-	-454.440	-5.005.248
BTRA1-6	02-nov-04	392	-	-128.418	-1.063.260
BTRA1-7	30-dic-05	449	-	-109.199	-864.910
BTRA1-8	06-jun-07	501	-	-97.610	-996.882

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 excedentes de acuerdo a los contratos de emisiones respectivos. En el caso del Patrimonio Separado BTRA1-2 cumple con la cláusula 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 mínimo 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 plazo por el factor definido en tabla de desarrollo
BTRA1-2	Transa Securitizadora	El margen mínimo para el retiro será el 30% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectuó el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del 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 efectuó 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	Bono	Código	Tasa emisión anual	Condiciones de pago
Separado	subordinado	nemotécnico		
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 30/09/2013	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 30-09-2013
BTRA1-1	A	6,50%	163	-	163.000,00	-
BTRA1-1	B	6,30%	139	139	139.000,00	65.357,47
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	75.920,03
BTRA1-3	A	7,40%	230	-	230.000,00	-
BTRA1-3	B	7,40%	317	244	317.000,00	116.707,66
BTRA1-4	A	7,00%	806	806	403.000,00	142.742,12
BTRA1-4	B	6,50%	710	710	35.500,00	80.495,83
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	261.114,14
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	240.002,53
BTRA1-6	A	3,50%	480	480	240.000,00	-
BTRA1-6	B1	4,50%	245	245	119.805,00	74.998,89
BTRA1-6	B2	4,50%	245	245	195	122,03
BTRA1-6	C	5,00%	245	245	146.837,81	209.151,18
BTRA1-7	A	4,80%	1.620	1.585	162.000,00	9.394,77
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	73.209,00
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	81.894,74
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	29.885,73
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	62.704,31
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	16.145,28
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	79.644,96

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 30 de septiembre 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:

Patrimonio	30/09/2013	30/09/2012
BTRA1	6.313	6.579
BTRA1-2	5.937	6.487
BTRA1-3	8.201	9.667
BTRA1-4	45.391	38.967
BTRA1-5	47.369	48.396
BTRA1-6	40.829	40.548
BTRA1-7	31.587	32.160
BTRA1-8	31.287	31.432
Totales	216.914	214.236

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 30 de septiembre de 2013 y 2012 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	Provisión 30/09/2013	total 30/09/2012	Efecto en 30/09/2013	resultado 30/09/2012
BTRA1	29.675	24.394	6.199	-3.695
BTRA1-2	30.473	41.151	-4.341	790
BTRA1-3	326	7.380	-6.780	-5.966
BTRA1-4	31.265	41.024	1.906	2.774
BTRA1-5	46.055	57.019	-3.297	-37.782
Totales	137.794	170.968	-6.313	-43.879

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 30 de septiembre de 2013 y 2012 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012
BTRA1	8.848	11.758	-2.230	-4.916
BTRA1-2	10.763	13.690	569	-1.340
BTRA1-3	39.721	37.649	4.672	-5.805
BTRA1-4	35.510	41.149	2.815	-3.466
BTRA1-5	205.708	132.811	79.982	-45.376
BTRA1-6	84.180	92.985	-2.285	-14.170
BTRA1-7	59.043	75.506	-9.579	-37.348
BTRA1-8	71.525	64.341	2.372	-25.473
Totales	515.298	469.889	76.316	-137.894

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

Patrimonio	30/09/2013	30/09/2012
BTRA1	895	-1.625
BTRA1-2	-6.663	-2.189
BTRA1-3	-971	-
BTRA1-4	-24.743	4.793
BTRA1-5	15.344	13.605
BTRA1-6	4.260	-11.869
BTRA1-7	-416	-7.080
BTRA1-8	3.884	9.561
Totales	-8.410	5.196

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	Cantidad	Emisor	Tasa de compra	Valorización UF
Mutuos Hipotecarios	1	Credicasa S.A.	11%	205
Mutuos Hipotecarios	1	Valoriza S.A.	8%	570,34
Mutuos Hipotecarios	9	Mutuocentro S.A.	8%	2.786,60
Leasing habitacional	5	Leasing Chile S.A.	8%	1.999,66
Totales				5.561,60

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.

Ganancias (pérdidas) por Acción	30/09/2013	30/09/2012
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	-118.216.000	-15.670.000
Promedio ponderado de Número de acciones	813.821	813.821
Ganancia (pérdida) por acción	-145	-19

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 30 de septiembre 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. Por sentencia del séptimo juzgado civil de Santiago de fecha 13 de agosto 2013, se dejó sin efecto la declaratoria de quiebra, dicha resolución fue apelada por Corfo encontrándose aún pendiente.

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.