

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



Informe de los Auditores Independientes

Señores Directores y Accionistas de
Transa Securitizadora S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Transa Securitizadora S.A. y Patrimonios Separados "BTRA1 – BTRA1-2 y BTRA1-3", que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y los correspondientes estados consolidados integral de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo a normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representación incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control



interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Tal como se menciona en Nota 2h), los estados financieros de Transa Securitizadora S.A. 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.

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Transa Securitizadora S.A. y Patrimonios Separados "BTRA1 – BTRA1-2 y BTRA1-3" al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y los resultados integrales de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Base de contabilización

Tal como se describe en notas a los estados financieros, en virtud de sus atribuciones normativas, la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió oficio circular N° 856 instruyendo a todas las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuesto de primera categoría introducida por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha. Nuestra opinión no se modifica respecto de este asunto.

Raimundo López L.
R.U.T.: 6.467.023-9

Raimundo López
Auditores Consultores Asociados Ltda.

Santiago, 25 de Marzo de 2015

Estado de situación financiera, corriente/no corriente - Estados financieros consolidados

31-12-2014

31-12-2013

Activos corrientes

Efectivo y equivalentes al efectivo	31.633	97.443
Otros activos financieros corrientes	895.688	2.666.565
Otros activos no financieros corrientes	162.730	237.773
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	245.867	754.901
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	111.163	48.701
Activos corrientes totales	1.447.081	3.805.383

Activos no corrientes

Otros activos financieros no corrientes	334.425	2.380.187
Otros activos no financieros no corrientes	-	110.765
Propiedades, planta y equipo	26.223	27.273
Activos por impuestos diferidos	107.513	90.025
Total de activos no corrientes	468.161	2.608.250
Total de activos	1.915.242	6.413.633

Pasivos corrientes

Otros pasivos financieros corrientes	234.227	678.876
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	236.905	184.683
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	37.344	17.313
Otras provisiones a corto plazo	5.261	5.509
Pasivos corrientes totales	513.737	886.381

Pasivos no corrientes

Otros pasivos financieros no corrientes	714.095	4.701.927
Total de pasivos no corrientes	714.095	4.701.927
Total de pasivos	1.227.832	5.588.308

Patrimonio

Capital emitido	1.914.063	1.914.063
Ganancias (pérdidas) acumuladas	- 883.408	- 740.922
Otras reservas	- 343.245	- 347.816
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	687.410	825.325
Patrimonio total	687.410	825.325
Total de patrimonio y pasivos	1.915.242	6.413.633

Estado del resultado, por naturaleza consolidado	01-01-2014	01-01-2013
	31-12-2014	31-12-2013
Ganancia (pérdida)		
Ingresos de actividades ordinarias	317.990	695.164
Gastos por beneficios a los empleados	97.683	93.456
Gasto por depreciación y amortización	2.811	3.734
Otros gastos, por naturaleza	186.367	316.698
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	31.129	281.276
Costos financieros	96.477	444.342
Participación en la Ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación	- 105.479	-
Resultados por unidades de reajuste	15.424	- 23.882
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	- 155.403	- 186.948
Gasto por impuestos a las ganancias	- 12.917	- 3.078
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	- 142.486	- 183.870
Ganancia (pérdida)	- 142.486	- 183.870
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	- 142.486	- 183.870
Ganancia (pérdida)	- 142.486	- 183.870
Ganancia por acción básica		
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	- 175	- 226
Ganancia (pérdida) por acción básica	- 175	- 226

Estado de Resultados Integral “ Estados financieros consolidados

Estado del resultado integral	01-01-2014	01-01-2013
	31-12-2014	31-12-2013
Ganancia (pérdida)	- 142.486	- 183.870
Resultado integral total	- 142.486	- 183.870
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	- 142.486	- 183.870

Estado de flujos de efectivo, método directo " Estados financieros consolidados"

01-01-2014 **01-01-2013**
31-12-2014 **31-12-2013**

Clases de cobros por actividades de operación

Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	758.550	2.092.736
--	---------	-----------

Clases de pagos

Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	579.922	1.647.776
Pagos a y por cuenta de los empleados	97.683	93.456
Intereses pagados, clasificados como actividades de la operación	76.943	419.290
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	4.002	- 67.786

Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión

Compra de propiedades , planta y equipos	1.761	
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	23.049
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	- 1.761	- 23.049

Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación

Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	1.048
Reembolso de préstamos, clasificados como actividades de financiación	- 12.000	
Préstamos de entidades relacionadas	-	12.475
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	- 44.308	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	- 11.743	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	- 68.051	13.523
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	- 65.810	- 77.312
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	97.443	174.755
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	31.633	97.443

Estado de Cambio en el Patrimonio Estados financieros consolidados

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2014	1.914.063	- 347.816	- 740.922	825.325
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)			- 142.486	- 142.486
Resultado integral			- 142.486	- 142.486
Incrementos (disminuciones) por otros cambios patrimoniales		4.571		4.571
Total incremento (disminución) en el patrimonio		- 343.245	- 142.486	- 485.731
Patrimonio al final del periodo 31/12/2014	1.914.063	- 343.245	- 883.408	687.410

Estado de Cambio en el Patrimonio Estados financieros consolidados

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2013	1.914.063	- 347.816	- 557.052	1.009.195
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)			- 183.870	- 183.870
Resultado integral			- 183.870	- 183.870
Incrementos (disminuciones) por otros cambios patrimoniales				-
Total incremento (disminución) en el patrimonio			- 183.870	- 183.870
Patrimonio al final del periodo 31/12/2013	1.914.063	- 347.816	- 740.922	825.325

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 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.

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados

a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros presentados por Transa Securitizadora S.A., al 31 de diciembre de 2014 son:

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

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre 2013, el Estado de Resultado Integrales correspondientes a los periodos comprendidos entre el 1° de enero de 2014 – 31 de diciembre de 2014 y 1° de enero de 2013- 31 de diciembre 2013, respectivamente, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo comprenden el, período de seis meses, terminados al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, respectivamente.

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

c) Moneda Funcional

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

Dicha conclusión se basa en lo siguiente:

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

d) Bases de Conversión

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

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

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

	31/12/2014	31/12/2013
Unidades de fomento	24.627,10	23.309.56

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

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

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

f) Cumplimiento y Adopción de NIIF

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

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

g) Uso de Estimaciones y Juicios

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

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

De acuerdo a lo indicado en la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y por la S.I.C. 12 Consolidados, Entidades de Cometido Especial, los estados financieros intermedios de Transa Securitizadora S.A., de 31 de diciembre de 2014, 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.

Provisiones Activos Securitizados en Mora

Corresponde a las provisiones contabilizadas por aquellos contratos con cuotas morosas que se estiman incobrables, según el criterio establecidos en los contratos de emisión de títulos de deuda de securitización, de acuerdo a lo 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.

A la fecha de emisión de estos estados financieros la sociedad se encuentra evaluando el impacto que tendrá en los estados financieros el reconocimiento del deterioro de la cartera securitizada de aquellas partidas que se estimen incobrables definitivamente.

Paralelamente la sociedad mantiene garantías por hipoteca sobre las propiedades con el fin de cubrir aquella parte de la deuda insoluta no cancelada por el deudor, todo estos estipulado en escritura de compraventa, mutuo e hipoteca.

Se estima que le valor liquido por cada propiedad en garantía, logra cumplir en un 100% la deuda morosa y vigente de cada uno de los deudores que se encuentren en situación de morosidad.

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:

	M\$	M\$
	31/12/2014	31/12/2013
Efectivo		
Efectivo en caja	476	1.841
Saldos en bancos	31.157	95.602
Efectivo	31.633	97.443

Nota 4. Otros Activos Financieros Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Activos financieros corrientes	31-12-2014	31-12-2013
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P.Común	76.394	81.023
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados	589.967	1.404.461
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios	-30.945	-63.531
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa de P. Común	42.446	45.406
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	224.211	790.619
Provisión Cartera Securitizada	-6.385	-55.569
Fondos Mutuos BTG Pactual Adm. General de Fondos	-	382.608
Fondos Mutuos Euroamerica	-	58.220
Fondos Mutuos Larraín Vial	-	23.328
Total Activos financieros corrientes	895.688	2.666.565

- Contratos de Mutuos Hipotecarios del Patrimonio Común y Contratos de Arriendo con compromiso de compra venta son activos que la Sociedad mantiene en cartera para ser securitizado o vendidos.
- Contratos de Mutuos Hipotecarios de Patrimonios Separados son inversiones de los Patrimonios BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, Estos son valorizados a tasa de compra.
- Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados, está compuesta por contratos de mutuos hipotecarios endosables de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, valorizados al valor presente de los contratos a la tasa de transferencia al patrimonio separado respectivo, La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de los títulos de deuda securitizada a la fecha de las emisiones. Se registra en el rubro corriente porque son vencimientos hasta el 31/12/2015.
- 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	31-12-2014	31-12-2013
BTRA1-1	145.730	145.730
BTRA1-2	-	18.649
BTRA1-3	-	73.394
Patrimonio Común	17.000	-
Total Otros activos no financieros corrientes	162.730	237.773

Nota 6. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

	M\$	M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	31-12-2014	31-12-2013
Deudores Morosos	227.682	575.613
Provisión Morosidad	-45.049	-
Cta. Cte. Del Personal	6.803	295
Anticipo Honorarios	-	14.702
Fondos por rendir	5.081	2.400
Seguros por cobrar	31.150	28.494
Por Cobrar Patrimonios separados	5.418	1.617
Por Cobrar venta de propiedades	-	98.099
Otras cuentas por cobrar	14.782	33.681
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	245.867	754.901

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	M\$	M\$
						31-12-2014	31-12-2013
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	190	-
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	884	-
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	18.871	2.628
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	19.319	4.097
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	15.981	3.722
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	17.917	9.975
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	20.473	9.167
96.765.170-2	Insigne S.A.	Accionista	Préstamo	Semestral	Semestral	17.528	19.112
TOTALES						111.163	48.701

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	M\$	M\$
						31-12-2014	31-12-2013
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	165	-
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	10.112	-
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	3.160	1.571
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	1.477	2.953
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	2.828	-
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	2.925	-
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Comun	Recaudacion remesas	Mensual	Mensual	3.888	-
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Accionista	Préstamo otorgado	Una cuota	Una cuota	12.789	12.789
TOTALES						37.344	17.313

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 01/01/2016 en adelante.

El detalle es el siguiente:

	M\$	M\$
	31-12-2014	31-12-2013
Otros activos financieros no corrientes		
BTRA1-1	334.425	561.476
BTRA1-2	-	484.265
BTRA1-3	-	1.334.446
Total otros activos financieros no corrientes	334.425	2.380.187

Nota 9. Propiedades Plantas y Equipos

La composición de este rubro, es el siguiente:

DETALLE	BASES DE PREPARACION	METODO DE DEPRECIACION	VIDA UTIL	31-12-2014	31-12-2013
Agustinas 657 Ofic. 44	Método del costo	Lineal	240 meses	30.000	30.000
Otros Activos Fijos	Método del costo	Lineal	36 meses	1.761	4.153
Depreciación acumulada				-5.538	-6.880
TOTALES				26.223	27.273

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	88.002
Impuesto por Provisión Morosidad	45.048	9.460
Impuesto por Provisión Honorarios	42.601	8.946
Impuesto por Provisión Vacaciones	5.261	1.105
Total otros activos financieros no corrientes	511.965	107.513

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

Otros pasivos financieros corrientes

Patrimonios	Serie	Nº Cupones	Moneda	Amortizacion	Tasa	31-12-2014	31-12-2013
Btra1	B	139	UF	Semestral	6,30%	234.227	208.557
BTRA1-2	B	139	UF	Semestral	6,30%	-	186.325
BTRA1-3	B	244	UF	Semestral	7,40%	-	271.994
Total deudas por títulos securitizados						234.227	666.876
97.036.000-k	LC	Banco Santander	\$	Mensual	13,00%	-	12.000
Total pasivos bancarios						-	12.000
Total otros pasivos financieros corrientes						234.227	678.876

Nota 12. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

	M\$	M\$
	31-12-2014	31-12-2013
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		
Retenciones por pagar	1.842	2.621
Recaudaciones por liquidar	188.455	106.907
Otras cuentas por pagar	32.105	51.382
Remuneraciones por pagar Administración y custodia de activos	615	1.788
Remuneraciones por pagar Auditores Externos	583	2.389
Remuneraciones Representante tenedores títulos de deuda	2.620	7.060
Depósitos de terceros	9.301	7.640
Seguros por pagar	1.384	4.846
Por pagar a Patrimonios separados (*)	-	50
Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	236.905	184.683

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\$ 50, corresponden a recaudaciones efectuadas por terceros y depósitos 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.

Nota 13. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	M\$	M\$
	31-12-2014	31-12-2013
Aporte Inicial	5.509	3.318
Provisión del Período	4.902	4.926
Importes utilizados	-5.150	-2.735
Total	5.261	5.509

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	31-12-2014	31-12-2013
Btra1	B	139	UF	Semestral	Inversionista	6,30%	714.095	1.112.614
BTRA1-2	B	139	UF	Semestral	Inversionista	6,30%	-	1.402.939
BTRA1-3	B	244	UF	Semestral	Inversionista	7,40%	-	2.186.374
Total deudas							714.095	4.701.927

PATRIMONIOS	1- 2 AÑOS	2- 3 AÑOS	3-4 AÑOS	4- 5 AÑOS	5- Y MAS AÑOS	TOTAL
BTRA1	714.095	-	-	-	-	714.095

Nota 15. Patrimonio neto

a) Capital Pagado

Al 31 de diciembre de 2014, 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	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	Nº de acciones con derecho a voto	Porcentaje de participación
Servihabit S.A.	96.783.540-4	única	505.497	505.497	505.497	62,11%
Leasing Chile S.A.	96.786.780-2	única	308.324	308.324	308.324	37,89%
TOTALES			813.821	813.821	813.821	100,00%

Durante los períodos 2014 y 2013, no hay cambios en el número de acciones.

c) Dividendos distribuidos.

La Sociedad no ha efectuado distribución de dividendos.

d) Descripción de los Componentes de Reservas.

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

e) Movimiento Patrimonial

Estado de Cambio en el Patrimonio Estados financieros consolidados

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2014	1.914.063	- 347.816	- 740.922	825.325
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)			- 142.486	- 142.486
Resultado integral			- 142.486	- 142.486
Incrementos (disminuciones) por otros cambios patrimoniales		4.571		4.571
Total incremento (disminución) en el patrimonio		- 343.245	- 142.486	- 485.731
Patrimonio al final del periodo 31/12/2014	1.914.063	- 343.245	- 883.408	687.410

Estado de Cambio en el Patrimonio Estados financieros consolidados

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2014	1.914.063	- 347.816	- 557.052	1.009.195
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)			- 183.870	- 183.870
Resultado integral			- 183.870	- 183.870
Incrementos (disminuciones) por otros cambios patrimoniales				-
Total incremento (disminución) en el patrimonio			- 183.870	- 183.870
Patrimonio al final del periodo 31/12/2013	1.914.063	- 347.816	- 740.922	825.325

f) Ganancia por acción

Ganancias (pérdidas) por Acción	31-12-2014	31-12-2013
	\$	\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	-142.486.000	-183.870.000
Promedio ponderado de Número de acciones	813.821	813.821
Ganancia (pérdida) por acción	- 175	- 226

Nota 16. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 31 de diciembre 2014 y 2013, son los siguientes:

Rubro	M\$	M\$
	31-12-2014	31-12-2013
Interés por activo a securitizar	9.880	8.921
Administración patrimonios separados	168.828	160.832
Administración seguros	-	83.700
Interés por activos securitizados	50.906	283.442
Interés por cartera valores negociables	65.910	157.392
Otros ingresos	22.466	877
Total	317.990	695.164

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 2014 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 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 largo 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.

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 BTRA, BTRA1-2 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 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	M\$	M\$
	31-12-2014	31-12-2013
Remuneraciones	95.542	86.705
Finiquitos	2.389	2.192
Feriado Legal	- 248	4.559
Total	97.683	93.456

Nota 19. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$	M\$
	31-12-2014	31-12-2013
Honorarios	69.946	62.604
Soporte Computacional	41.165	39.457
Insumos Oficina	9.176	13.484
Provisión Morosidad (*)	19.488	10.585
BTRA1 Remuneración por admin. y custodia de los activos	8.197	8.376
BTRA1-2 Remuneración por admin. y custodia de los activos	-	7.744
BTRA1-3 Remuneración por admin. y custodia de los activos	-	10.808
Remuneración clasificadores de riesgo	7.931	20.698
Remuneracion Auditores Externos	2.395	4.751
Rem. por representantes tenedores de títulos de deuda	3.489	13.678
Gastos Judiciales	4.387	17.037
Pérdidas por prepagos	-657	3.881
Pérdida liquidación de garantías (**)	1.219	-10.970
Cuotas impagas	-	43.660
Arriendos	16.115	21.261
Otros Gastos	3.516	49.644
Total	186.367	316.698

Nota 20. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$	M\$
	31-12-2014	31-12-2013
Reajuste Activos securitizados	48.231	67.821
Reajuste Inversiones	21.230	28.700
Reajuste Obligaciones títulos de deuda	-21.948	-27.794
Reajuste obligaciones por prepagos	-49.112	-98.686
Otros reajustes	17.023	6.077
Total	15.424	-23.882

Nota 21. Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF

Concepto	M\$	M\$
	31-12-2014	31-12-2013
Patrimonio Bajo PCGA en Chile	1.030.655	1.173.141
Ajuste Aplicación NIIF	-343.245	-347.816
Patrimonio de acuerdo a NIIF	687.410	825.325

Nota 22. Conciliación del Resultado Neto desde PCGA a NIIF

Concepto	M\$	M\$
	31-12-2014	31-12-2013
Resultado Bajo PCGA en Chile	-142.486	-183.870
Resultado Aplicación NIIF	-	-
Resultado de acuerdo a NIIF	-142.486	-183.870

Nota 23. Información de Patrimonios Separados

a) Información general de patrimonios separados

Patrimonio	Fecha	Número	Activos	Administrador	Administrador	Coordinador
Separado	inscripción	inscripción	Securitizados	Primario	Maestro	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

Separado	inscripción	inscripción	excedentes	del periodo	acumulados
BTRA1-1	10-dic-96	193	- M\$	-15.851	508.102
BTRA1-2	30-may-97	199	- M\$	-63.178	-29.807
BTRA1-3	10-mar-98	202	- M\$	-106.707	-32.566
BTRA1-4	24-oct-00	236	- M\$	-214.246	-1.600.335
BTRA1-5	27-dic-01	283	- M\$	-489.924	-6.047.092
BTRA1-6	02-nov-04	392	- M\$	-181.742	-1.370.933
BTRA1-7	30-dic-05	449	- M\$	-124.893	-1.057.774
BTRA1-8	06-jun-07	501	- M\$	-146.472	-1.235.414

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, BTRA1-2 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 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	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

Separado	Serie	Tasa	Iniciales	al 31/12/2014	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31/12/2014
BTRA1-1	A	6,50%	163	-	163.000,00	-
BTRA1-1	B	6,30%	139	139	139.000,00	47.732,07
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	60.173,53
BTRA1-3	A	7,40%	230	-	230.000,00	-
BTRA1-3	B	7,40%	317	244	317.000,00	93.797,31
BTRA1-4	A	7,00%	806	806	403.000,00	107.270,06
BTRA1-4	B	6,50%	710	710	35.500,00	88.470,33
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	222.587,40
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	261.923,56
BTRA1-6	A	3,50%	480	480	240.000,00	-
BTRA1-6	B1	4,50%	245	245	119.805,00	51.579,14
BTRA1-6	B2	4,50%	245	245	195	83,9125
BTRA1-6	C	5,00%	245	245	146.837,81	222.303,81
BTRA1-7	A	4,80%	1.620	1.585	162.000,00	-
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	63.143,30
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	87.484,37
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	-
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	66.247,89
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	17.262,80
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	84.653,55

d) Gastos Patrimonios Separados

- La sociedad no incurre en gastos por concepto de administración de los patrimonios separados, ya que estos son de cargo de cada patrimonio de acuerdo a lo estipulado en cada contrato de emisión.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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	M\$	
	31-12-2014	31-12-2013
BTRA1	8.197	8.853
BTRA1-2	6.912	8.185
BTRA1-3	10.365	11.424
BTRA1-4	58.661	64.643
BTRA1-5	63.636	66.909
BTRA1-6	54.974	57.350
BTRA1-7	43.384	44.695
BTRA1-8	43.304	44.386
Totales	289.433	306.445

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
BTRA1	- 30.945	- 31.067	- 1.553	- 6.254
BTRA1-2	- 27.483	- 31.658	2.468	5.140
BTRA1-3	- 4.434	- 4.427	246	3.083
BTRA1-4	- 48.721	- 32.484	- 17.988	- 1.451
BTRA1-5	- 60.719	- 51.810	- 11.703	355
Totales	- 172.302	- 151.446	- 29.022	873

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
BTRA1	- 6.385	- 9.545	2.646	2.165
BTRA1-2	- 8.585	- 8.760	- 2.231	11.515
BTRA1-3	- 27.039	- 40.431	11.213	- 3.385
BTRA1-4	- 34.125	- 39.413	3.163	- 4.854
BTRA1-5	- 198.305	- 290.605	76.629	- 157.713
BTRA1-6	- 118.887	- 104.730	- 19.805	- 13.336
BTRA1-7	- 78.142	- 64.471	- 17.148	8.063
BTRA1-8	- 92.240	- 77.145	- 19.255	- 4.050
Totales	- 563.708	- 635.100	35.212	- 161.595

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

-Pérdida en liquidación de garantías: Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	M\$	
	31-12-2014	31-12-2013
BTRA1	1.219	947
BTRA1-2	2.231 -	11.515
BTRA1-3	- -	1.026
BTRA1-4	- 25.580 -	29.699
BTRA1-5	4.776	16.928
BTRA1-6	- 2.216	4.503
BTRA1-7	- 660 -	18.902
BTRA1-8	8.389	26
Totales	- 11.841 -	38.738

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.

d) Activos a Securitizar

Activos a securitizar	Cantidad	Emisor	Tasa de compra	Valorización UF
Mutuos Hipotecarios	1	Credicasa S.A.	11%	150,25
Mutuos Hipotecarios	1	Valoriza S.A.	8%	540,79
Mutuos Hipotecarios	9	Mutuocentro S.A.	8%	2.419,25
Leasing habitacional	5	Leasing Chile S.A.	8%	1.728,12
Totales				4.838,41

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	31-12-2014	31-12-2013
	\$	\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	-142.486.000	-183.870.000
Promedio ponderado de Número de acciones	813.821	813.821
Ganancia (pérdida) por acción	- 175 -	226

Nota 27. Medio Ambiente

Debido al objeto social de Transa Securitizadora S.A., la Sociedad no se ve afectada directa o indirectamente por ordenanzas y leyes relativas a procesos de instalaciones industriales y cualquier otro que pudiera afectar a la protección del medio ambiente.

Nota 28. Cauciones

A la fecha la Sociedad no mantiene cauciones al respecto.

Nota 29. Compromisos y Contingencias

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

Nota 30. Sanciones

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

Nota 31. Hechos Posteriores

No existen hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 31 de diciembre de 2014 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 Iltrma 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.