

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-3

Estados Financieros y Notas Explicativas
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

RUT: 96.765.170-2

INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN EL REGISTRO: N° 202 de 10 de marzo de 1998

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-3

(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	antecedentes al	31-Dic-11	31-Dic-10
11.010	Disponible	2.325	420.279
11.020	Valores negociables	632.383	662.164
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	368.793	378.381
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	411.437	429.717
11.120	Provisiones (corto plazo) activo securitizado (menos)	-42.644	-51.336
11.200	Otros Activos Circulantes	366.824	400.972
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	1.370.325	1.861.796
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	2.198.575	2.672.720
13.110	Activo securitizado largo plazo (valor par)	2.198.575	2.672.720
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor Valor en Colocación de Títulos de Deuda	-	-
13.150	Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de Colocación	-	-
13.170	Otros Activos	166.147	201.398
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	2.364.722	2.874.118
10.000	TOTAL ACTIVOS	3.735.047	4.735.914

PASIVOS	antecedentes al	31-Dic-11	31-Dic-10
21.010	Remun. por pagar por administración y custodia de los activos	787	1.686
21.015	Remun. por pagar Clasificadores de Riesgo	-	-
21.020	Remun. por pagar auditoría externa	613	616
21.025	Remun. por pagar al banco pagador	186	-
21.030	Remun. por pagar al representante de tenedores de títulos de deuda	1.858	2.297
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	2.869.554	2.796.640
21.060	Obligaciones por saldo de precio (corto Plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	62.050	1.177
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	280.446	674.193
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	3.215.494	3.476.609
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)	229.085	856.169
22.020	Obligaciones por saldo de precio (largo Plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
22.000	TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO	229.085	856.169
23.100	Reservas de ejercicios anteriores	403.136	501.333
23.110	Excedentes obligatorios fin período anterior	381.278	479.476
23.120	Fondo excedentes voluntarios fin período anterior	21.858	21.857
23.200	Excedentes del ejercicio	-112.668	-98.198
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTE ACUMULADO	290.468	403.135
23.000	TOTAL PASIVOS	3.735.047	4.735.914

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-3

Estados Financieros y Notas Explicativas
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

ESTADO DE DETERMINACION DE DE EXCEDENTES DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-3

		Para el ejercicio comprendido entre el	
		01-Ene-11	01-Ene-10
		31-Dic-11	31-Dic-10
INGRESOS			
35.110	Intereses por activo securitizado	229.864	281.879
35.120	Intereses por inversiones	48.104	30.179
35.130	Reajustes por activo securitizado	107.326	78.276
35.140	Reajustes por inversiones	9.656	7.727
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.190	Otros ingresos		1.323
35.100	TOTAL INGRESOS	394.950	399.383
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración de bienes del activo	13.489	15.910
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	5.903	5.942
35.220	Remuneración por auditoría externa	1.220	1.226
35.225	Remuneración banco pagador	-	-
35.230	Remuneración representante de tenedores de títulos de deuda de securitización	4.724	5.396
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	299.437	338.330
35.240	Reajustes por títulos de deuda de securitización	37.086	37.394
35.250	Provisiones sobre activo securitizado	-6.766	-18.308
35.260	Provisiones sobre inversiones	202	3.128
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	4.305	12.806
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda de securitización		-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-
35.290	Otros gastos	29.373	23.460
35.200	TOTAL DE GASTOS	388.973	419.027
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	-118.645	-78.555
23.200	EXCEDENTES DEL EJERCICIO	-112.668	-98.198

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-3

Estados Financieros y Notas Explicativas
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

(1) Constitución del Patrimonio Separado

Transa Securitizadora S.A. (la "Sociedad"), se constituyó como sociedad anónima especial cerrada de conformidad a las normas del Título Décimo Octavo de la Ley N°18.045, del Mercado de Valores, para adquirir créditos a que se refiere el Artículo N°135 de dicha Ley y la emisión de títulos de deuda, de corto y largo plazo originando cada emisión, la formación de patrimonios separados del patrimonio común.

El Patrimonio Separado BTRA1-3, se constituyó por escritura pública de fecha 26 de diciembre de 1997, modificada por las escrituras públicas del 5 y 24 de febrero de 1998, todas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

Transa Securitizadora S.A. Patrimonio Separado BTRA1-3, se encuentra inscrito en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 202, de fecha 10 de marzo de 1998, y está sujeto a la fiscalización de dicha Superintendencia.

(2) Criterios Contables Aplicados

(a) Bases de Preparación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile, emitidos por el Colegio de Contadores de Chile A.G. y con normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, considerando la Norma de Carácter General N°287, que establece las normas a las cuales debe regirse la contabilidad de las Sociedades Securitizadoras y en caso de existir discrepancia entre ellas, primarán las normas impartidas por la Superintendencia sobre las primeras.

(b) Bases de Presentación

Los saldos al 31 de diciembre de 2010, que se presentan para fines comparativos, han sido actualizados, extracontablemente, en un 3,9%, que corresponde a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2011. por UF1, respectivamente.

(c) Corrección Monetaria

Con el propósito de reflejar en los estados financieros el efecto de la variación en el poder adquisitivo de la moneda, se actualizaron los activos y pasivos no monetarios y los excedentes acumulados de acuerdo con normas de corrección monetaria.

Las cuentas de determinación de excedentes se presentan a valor histórico, lo cual no afecta los excedentes de cada periodo.

(d) Bases de Conversión

Los activos y pasivos expresados en Unidades de Fomento existentes al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se presentan convertidos a pesos de acuerdo al valor que dicha unidad tenía vigente al cierre de cada período que era por \$22.294,03 y \$21.455,55

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-3

Estados Financieros y Notas Explicativas
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

(e) *Valores Negociables*

Los valores negociables corresponden a inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, valorizadas al valor cuota al cierre de cada período e inversiones en contratos de mutuos hipotecarios endosables valorizados a tasa de compra.

(2) Criterios Contables Aplicados, Continuación

(f) *Activos Securitizados*

Los activos securitizados están compuestos por contratos de mutuos hipotecarios endosables, valorizados al valor presente de los contratos a la tasa de transferencia al patrimonio separado. 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 emisión.

(g) *Provisiones Activos Securitizados en Mora*

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, de acuerdo a lo siguiente:

- De 1 a 6 cuotas morosas se provisiona el 1% del saldo insoluto del contrato.
- De 7 y más cuotas morosas se provisiona el 20% del saldo insoluto del contrato.

(h) *Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización*

Corresponde a las cantidades adeudadas a los tenedores de títulos de deuda de securitización, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos títulos.

(i) *Uso de Estimaciones*

La Administración de la Sociedad ha utilizado supuestos y estimaciones para la determinación de ciertos activos y pasivos y la revelación de contingencias, a fin de preparar estos estados financieros de conformidad con normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

(3) Cambios Contables

Durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad no efectuó cambios contables que requieran ser revelados en notas a los estados financieros.

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-3

Estados Financieros y Notas Explicativas
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

(4) Detalle del Activo Securitizado.

Los mutuos hipotecarios endosables que conforman el activo del patrimonio separado, fueron transferidos desde el patrimonio común a una tasa de transferencia de 8,72% para los mutuos de plazos superiores a 15 años, y de 8,77% para aquellos de plazos menores o iguales a 15 años.

Originador	Número	Valor	Número	Valor
	contratos a 2011	presente 2011	contratos a 2010	presente 2010
	M\$		M\$	
Cruz Blanca	10	64.825	10	71.717
Credycasa	125	660.553	128	789.714
Mutuocentro	238	1.556.841	250	1.864.423
Hepner y Muñoz	5	14.328	6	19.608
Las Américas	12	90.573	12	103.572
Procrédito	18	122.895	19	142.329
Hipotecaria Valoriza	6	33.984	6	38.364
Contempora	6	61.159	6	67.237
Otro	1	4.854	1	5.473
Totales	<u>421</u>	<u>2.610.012</u>	<u>438</u>	<u>3.102.437</u>

(5) Activo Securitizado en Mora

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el detalle de los deudores con cuotas impagas es el siguiente:

Cuotas impagas	2011	2010
	M\$	
1-3	432.036	489.261
4-6	54.370	96.351
7 y más	188.898	227.401
Totales	<u>675.304</u>	<u>813.013</u>

(6) Detalle de la Provisión de Activo Securitizado en Mora

Categoría	Dividendos Atrasados	Número		Valor presente 2011	Valor Presente 2010	Provisión	Prov. acum. 2011	Prov. acum. 2010	Provisiones del ejercicio 2011	Provisiones del ejercicio 2010
		de deudores 2011	de deudores 2010							
		M\$								
A	-	316	288	2.165.242	2.469.175	-	-	-	-	-
B	1 a 3	70	109	432.036	489.261	1%	4.320	4.893	-389	27
B	4 a 6	9	8	54.370	96.351	1%	544	965	-383	-458
B-	7 y más	26	33	188.898	227.401	20%	37.780	45.479	-5.994	-17.877
Totales		<u>421</u>	<u>438</u>	<u>2.610.012</u>	<u>3.102.437</u>		<u>42.644</u>	<u>51.336</u>	<u>-6.766</u>	<u>-18.308</u>

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-3

Estados Financieros y Notas Explicativas
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

(7) Administración de Ingresos Netos de Caja del Patrimonio Separado

Los "Ingresos netos de caja del patrimonio separado" fueron invertidos de acuerdo a la cláusula novena, letra A del contrato de emisión de los títulos de deuda de securitización, dichas inversiones se presentan en el rubro "Valores negociables", el detalle es el siguiente:

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo	Valor	Valor	Cumplimiento	
			contable 2011 M\$	contable 2010 M\$	2011	2010
Mtuos Hipotecarios	Mutuocentro S.A.	Sin Clasificación	183.476	208.402	Si	Si
Mtuos Hipotecarios	Cruz Blanca	Sin Clasificación	12.533	13.828	Si	Si
Mtuos Hipotecarios	Credycasa S.A.	Sin Clasificación	12.340	15.621	Si	Si
Mtuos Hipotecarios	Hipotecaria Vaoloriza	Sin Clasificación	66.853	72.683	Si	Si
Mtuos Hipotecarios	Hepner y Muñoz	Sin Clasificación	4.486	5.187	Si	Si
Mtuos Hipotecarios	Las Americas	Sin Clasificación	7.457	8.448	Si	Si
Provisión Mora		Sin Clasificación	-13.187	-13.491	si	Si
Fondos Mutuos	Celfin Capital S.A.	Sin Clasificación	346.089	281.751	Si	Si
Fondos Mutuos	Euroamerica .	Sin Clasificación	11.146	69.735	Si	Si
Fondos Mutuos	Larrain Vial	Sin Clasificación	1.190	-	Si	-
Totales			<u>632.383</u>	<u>662.164</u>		

(8) Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto se originan en la emisión de UF547.000 en títulos de deuda de securitización, compuestas por 2 series; la serie A por UF230.000 con 230 títulos de UF1.000 c/u a 5 años plazo con pago de cupón semestral, y la serie B por UF317.000 con 317 títulos de UF1.000 c/u a 20 años plazo con 5 años de gracia de capital y de intereses, con pago de cupón semestral.

El detalle de las obligaciones al 31 de diciembre de 2011 y 2010, por cada una de las series, incluidas las obligaciones por prepagos, se presentan en el siguiente recuadro:

Serie	Código nemetécnico	Fecha de colocación	Tasa emisión anual	Corto plazo 2011(M\$)	Corto plazo 2010(M\$)	Largo plazo 2011(M\$)	Largo plazo 2010(M\$)	Total 2011(M\$)	Total 2010(M\$)
A	BTRA1-3A	24y30/3/98;22y23/4/98	7,4%	-	-	-	-	-	-
B	BTRA1-3B	24/3/98;16,22y23/4/98	7,4%	280.446	674.193	229.085	856.169	509.531	1.530.362
Subtotales				280.446	674.193	229.085	856.169	509.531	1.530.362
Prepagos				2.869.554	2.796.640	-	-	2.869.554	2.796.640
Totales				3.150.000	3.470.833	229.085	856.169	3.379.085	4.327.002

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-3

Estados Financieros y Notas Explicativas
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

9) Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la composición del rubro es la siguiente:

	2011 M\$	2010 M\$
Deudores morosos	206.487	186.694
Cuentas por cobrar Patrimonios Común	251	3.441
Cuentas por cobrar Patrimonios Separados	-	1.295
Seguros por cobrar	13.485	15.572
Garantías adjudicadas y gastos	86.423	110.830
Mora de Contratos Expirados en Cobranza	21.546	20.670
Por Cobrar venta propiedades	35.822	49.496
Otros deudores	2.810	12.974
Totales	<u>366.824</u>	<u>400.972</u>

(10) Otros Acreedores (corto plazo)

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la composición del rubro es la siguiente:

	2011 M\$	2010 M\$
Cuentas por pagar Patrimonio Común	-	401
Cuentas por pagar Patrimonios Separados	13.205	308
Seguros por pagar	6.206	-
Documentos girados	42.482	-
Otras cuentas por pagar	157	468
Totales	<u>62.050</u>	<u>1.177</u>

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-3

Estados Financieros y Notas Explicativas
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

(11) Gastos Imputables al Patrimonio Separado

Los gastos devengados en cada período de cargo del patrimonio separado contemplados en el contrato de emisión respectivo, fueron los siguientes:

Tipo de gasto	Beneficiario	2011 M\$	2010 M\$
Administración primaria	Acfin	13.489	15.910
Representante tenedores de bonos	Banco de Chile	4.724	5.396
Auditoría Externa	Reimundo Lopez	1.220	1.226
Clasificadores de riesgo	Feller – Rate Ltda.	2.619	2.637
Clasificadores de riesgo	Humphreys	3.284	3.305
Totales		25.336	28.474

(12) Gastos Adicionales

En los periodos 2011 y 2010, se incurrieron en gastos adicionales a aquellos contemplados en el contrato de emisión respectivo que disminuyeron los excedentes del patrimonio separado, de acuerdo a lo siguiente:

Tipo de gasto	2011 M\$	2010 M\$
Resultado por prepagos y liquidación de cartera	2.065	-874
Cuotas impagas	15.188	8.794
Gastos de cobranza	4.567	8.442
Otros gastos	7.553	7.098
Totales	29.373	23.460

(13) Grado de Cumplimiento de Sobrecolateral

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de mutuos en relación a los bonos. Estos diferenciales surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderado por monto de 10,0% y la de los bonos de 7,4%. La magnitud del spread hace que el diferencial de flujos no se refleje en los valores par de activos y pasivos al cierre de cada periodo, sino en sus valores económicos.

El exceso de activos respecto del total de la deuda por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

	2011 M\$	2010 M\$
Total activo	3.735.047	4.735.914
Total títulos de deuda de securitización	-3.379.085	-4.327.002
Exceso de activos	355.962	408.912

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-3

Estados Financieros y Notas Explicativas
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

(14) Retiros de Excedentes al Patrimonio Común

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, no se han efectuado retiros de excedentes, producto que la sociedad securitizadora no tiene derecho a retirar excedentes.

(15) Garantías de Terceros en Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda de Securitización del Patrimonio Separado

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, no existen garantías adicionales a los créditos que respaldan la emisión de títulos de deuda de securitización.

(16) Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que alteren la presentación y/o los excedentes de estos estados financieros.