

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-2

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre 2012 y 2011

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

RUT: 96.765.170-2

INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: N° 199 de 30 de mayo de 1997

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-2

(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		antecedentes al	30-sep-12	30-sep-11
11.010	Disponible		6.856	15.095
11.020	Valores negociables		966.340	1.025.281
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		193.166	214.149
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		206.561	228.418
11.120	Provisiones (corto plazo) activo securitizado (menos)		-13.395	- 14.269
11.200	Otros Activos Circulantes		233.533	210.063
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.399.895	1.464.588
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		758.412	1.059.450
13.110	Activo securitizado largo plazo (valor par)		758.412	1.059.450
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			
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		758.412	1.059.450
10.000	TOTAL ACTIVOS		2.158.307	2.524.038

PASIVOS		antecedentes al	30-sep-12	30-sep-11
21.010	Remun. por pagar por administración y custodia de los activos		580	698
21.015	Remun. por pagar Clasificadores de Riesgo			
21.020	Remun. por pagar auditoría externa		1.130	423
21.025	Remun. por pagar al banco pagador			
21.030	Remun. por pagar al representante de tenedores de títulos de deuda		1.332	2.022
21.040	Excedentes por pagar			
21.050	Obligaciones por prepagos		1.884.993	1.996.341
21.060	Obligaciones por saldo de precio (corto Plazo)			
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)			
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		3.302	8.300
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		196.213	350.996
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		2.087.550	2.358.780
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)			52.873
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			52.873
23.100	Reservas de ejercicios anteriores		106.006	184.123
23.110	Excedentes obligatorios fin período anterior		66.301	144.373
23.120	Fondo excedentes voluntarios fin período anterior		39.705	39.750
23.200	Excedentes del ejercicio		- 35.249	- 71.738
23.300	Retiros de excedentes (menos)			
23.400	Aportes adicionales (más)			
23.000	TOTAL EXCEDENTE ACUMULADO		70.757	112.385
23.000	TOTAL PASIVOS		2.158.307	2.524.038

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-2

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre 2012 y 2011

**ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL
PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-2**

(cifras en miles de pesos)

		Para el ejercicio comprendido entre el	
		01-ene-12	01-ene-11
		30-sep-12	30-sep-11
	y el		
INGRESOS			
35.110	Intereses por activo securitizado	62.706	80.114
35.120	Intereses por inversiones	48.512	52.363
35.130	Reajustes por activo securitizado	12.492	34.672
35.140	Reajustes por inversiones	7.731	17.218
35.150	Ingresos por prepago de contratos		
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados		
35.190	Otros ingresos	107	
35.100	TOTAL INGRESOS	131.548	184.367
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración de bienes del activo	6.487	7.603
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	5.074	5.028
35.220	Remuneración por auditoría externa	1.130	424
35.225	Remuneración banco pagador		
35.230	Remuneración representante de tenedores de títulos de deuda de securitización	4.752	5.880
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	99.148	114.301
35.240	Reajustes por títulos de deuda de securitización	3.132	12.604
35.250	Provisiones sobre activo securitizado	-1.340	- 7.374
35.260	Provisiones sobre inversiones	790	6.910
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	- 2.189	41.958
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	21.429	16.328
35.200	TOTAL DE GASTOS	138.413	203.662
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	- 28.384	- 52.443
23.200	EXCEDENTES DEL EJERCICIO	- 35.249	- 71.738

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-2

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre 2012 y 2011

(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, de 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 BTRA1-2, se constituyó por escritura pública de fecha 17 de abril de 1997, modificada por la escritura pública del 22 de mayo de 1997, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

Transa Securitizadora S.A. Patrimonio Separado BTRA1-2, se encuentra inscrito en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 199, de fecha 30 de mayo de 1997, 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 30 de septiembre de 2011, que se presentan para fines comparativos, han sido actualizados, extracontablemente, en un 2,6%, que corresponde a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), para el período terminado al 30 de septiembre de 2012.

(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 período.

(d) Bases de Conversión

Los activos y pasivos expresados en Unidades de Fomento existentes al 30 de septiembre de 2012 y 2011, se presentan convertidos a pesos de acuerdo al valor que dicha unidad tenía vigente al cierre de cada período que era por \$22.591,05 y \$22.012,69, respectivamente.

(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.

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-2

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre 2012 y 2011

(2) Criterios Contables Aplicados, Continuación

(f) *Activos Securitizados*

Los activos secutrizados 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 30 de septiembre de 2012, la Sociedad no efectuó cambios contables que requieran ser revelados en notas a los estados financieros.

(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 7,93% para los mutuos de plazos superiores a 15 años, y de 8,08% para aquellos de plazos menores o iguales a 15 años.

Originador	Número contratos a 2012	Valor presente 2012	Número contratos a 2011	Valor presente 2011
		M\$		M\$
Cruz Blanca	6	32.680	8	46.698
Credycasa	54	253.927	61	307.916
Mutuocentro	90	566.661	110	791.225
Hepner y Muñoz	11	50.532	17	63.268
Las Américas	6	44.677	8	53.690
Procredito	1	5.263	1	6.022
Hipotecaria Valoriza	2	11.233	3	19.049
Totales	170	964.973	208	1.287.868

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-2

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre 2012 y 2011

5) Activo Securitizado en Mora

Al 30 de septiembre de 2012 y 2011, el detalle de los deudores con cuotas impagas es el siguiente:

Cuotas impagas	2012	2011
	M\$	M\$
1-3	169.887	241.354
4-6	20.972	6.742
7 y más	57.431	58.939
Totales	<u>248.290</u>	<u>307.035</u>

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

Al 30 de septiembre de 2012 y 2011, el detalle es el siguiente:

Categoría	Dividendos Atrasados	Número		Valor presente 2012 M\$	Valor Presente 2011 M\$	Provisión	Prov. acum. 2012 M\$	Prov. acum. 2011 M\$	Provisiones del ejercicio 2012 M\$	Provisiones del ejercicio 2011 M\$
		de deudores 2012	de deudores 2011							
		A	-							
B	1 a 3	28	32	169.887	241.354	1%	1.699	2.414	-314	104
B	4 a 6	3	2	20.972	6.742	1%	210	68	-66	-392
B-	7 y más	9	7	57.431	58.939	20%	11.486	11.787	-960	-7.086
Totales		<u>170</u>	<u>208</u>	<u>964.973</u>	<u>1.287.868</u>		<u>13.395</u>	<u>14.269</u>	<u>-1.340</u>	<u>-7.374</u>

(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 contable 2012 M\$	Valor contable 2011 M\$	Cumplimiento	
					2012	2011
Mtuos Hipotecarios	Mtuocentro	Sin Clasificación	247.652	309.624	Si	Si
Mtuos Hipotecarios	Credycasa S.A.	Sin Clasificación	34.906	36.815	Si	Si
Mtuos Hipotecarios	Cruz Blanca	Sin Clasificación	7.345	8.436	Si	Si
Mtuos Hipotecarios	Hipotecaria Valoriza	Sin Clasificación	262.727	308.990	li	Si
Provisión Mora			-40.265	-55.132	si	Si
Fondos Mutuos	Celfin Capital S.A.	Sin Clasificación	319.341	184.227	Si	Si
Fondos Mutuos	Larraín Vial S.A.	Sin Clasificación	134.634	84.184	Si	Si
Fondos Mutuos	Euroamerica S.A.	Sin Clasificación	-	148.137	-	Si
Totales			<u>966.340</u>	<u>1.025.281</u>		

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-2

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre 2012 y 2011

(8) Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto se originan en la emisión de UF311.000 en títulos de deuda de securitización, compuestas por 2 series; la serie A por UF168.000 con 168 títulos de UF1.000 c/u a 11 1/2 años plazo con pago de cupón semestral, y la serie B por UF143.000 con 143 títulos de UF1.000 c/u a 24 1/2 años plazo con 11 1/2 años de gracia de capital con pago de cupón semestral.

El detalle de las obligaciones al 30 de septiembre de 2012 y 2011, por cada una de las series, incluidas las obligaciones por prepagos, se presentan en el siguiente recuadro:

Serie	Código nemotécnico	Fecha de colocación	Tasa emisión anual	Corto plazo	Corto plazo	Largo plazo	Largo plazo	Total	Total
				2012(M\$)	2011(M\$)	2012(M\$)	2011(M\$)	2012(M\$)	2011(M\$)
A	BTRA1-2A	12 y 18/6/97	6,5%				-	-	-
B	BTRA1-2B	12/06/1997	6,3%	196.213	350.996	-	-	196.213	350.996
Subtotales				196.213	350.996	-	-	196.213	350.996
Prepagos				1.884.993	1.996.341	-	-	1.884.993	1.996.341
Totales				2.081.206	2.347.337	-	-	2.081.206	2.347.337

(9) Otros Activos Circulantes

Al 30 de septiembre de 2012 y 2011, la composición del rubro es la siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Deudores morosos	138.654	133.326
Cuentas por cobrar Patrimonios Separados	3.004	21.090
Cuentas por cobrar Patrimonios Común	6.570	-
Garantías adjudicadas y gastos garantías	42.434	28.167
Seguros por cobrar	11.201	7.496
Por Cobrar venta propiedades	17.000	-
Otras cuentas por cobrar	14.670	19.984
Totales	233.533	210.063

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-2

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre 2012 y 2011

(10) Otros Acreedores (corto plazo)

Al 30 de septiembre de 2012 y 2011, la composición del rubro es la siguiente:

	2012	2011
	M\$	M\$
Cuentas por pagar Patrimonio Común	137	85
Cuentas por pagar Patrimonios Separados	537	1.592
Seguros por pagar	1.874	-
Otras cuentas por pagar	754	6.623
Totales	3.302	8.300

(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	2012 M\$	2011 M\$
Administración primaria	Acfin	6.487	7.603
Representante tenedores de bonos	Banco de Chile	4.752	5.880
Auditoría Externa	Reimundo Lopez	1.130	424
Clasificadores de riesgo	Feller – Rate Ltda.	2.538	2.533
Clasificadores de riesgo	Humphreys	2.536	2.495
Totales		17.443	18.935

(12) Gastos Adicionales

En los periodos 2012 y 2011, 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	2012 M\$	2011 M\$
Resultado por prepagos y liquidación de cartera	- 3.562	2.160
Cuotas Impagas	18.243	-
Gastos de cobranza	1.430	2.281
Otros gastos	5.318	11.887
Totales	21.429	16.328

PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-2

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 30 de Septiembre 2012 y 2011

(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 9,74% y la de los bonos de 6,38%. 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 ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

	2012	2011
	M\$	M\$
Total activo	2.158.307	2.524.038
Total títulos de deuda de securitización	-2.081.206	-2.347.337
Exceso de activos	77.101	176.701

(14) Retiros de Excedentes al Patrimonio Común

Al 30 de septiembre de 2012 y 2011, 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 30 de septiembre de 2012 y 2011, no existen garantías adicionales a los créditos que respaldan la emisión de títulos de deuda de securitización.

(16) Hechos Posteriores

Entre el 30 de septiembre de 2012 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.