

**PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-4**  
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° 236 de 24 de octubre de 2000

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-4**

(cifras en miles de pesos)

<b>ACTIVOS</b>		<b>antecedentes al</b>	<b>31-Dic-11</b>	<b>31-Dic-10</b>
11.010	Disponible		87.480	19.946
11.020	Valores negociables		1.417.862	1.373.500
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		319.291	300.386
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		362.945	360.165
11.120	Provisiones (corto plazo) activo securitizado (menos)		-43.654	-59.779
11.200	Otros Activos Circulantes		430.957	608.908
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.255.590</b>	<b>2.302.740</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		2.560.546	3.065.752
13.110	Activo securitizado largo plazo (valor par)		2.560.546	3.065.752
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		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>2.560.546</b>	<b>3.065.752</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4.816.136</b>	<b>5.368.492</b>

<b>PASIVOS</b>		<b>antecedentes al</b>	<b>31-Dic-11</b>	<b>31-Dic-10</b>
21.010	Remun. por pagar por administración y custodia de los activos		1.353	5.227
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		217	-
21.030	Remun. por pagar al representante de tenedores de títulos de deuda		2.170	2.313
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		2.930.092	2.777.542
21.060	Obligaciones por saldo de precio (corto Plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización ( corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		55.090	12.197
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		520.876	512.566
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>3.510.411</b>	<b>3.310.461</b>
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		2.146.946	2.707.875
22.020	Obligaciones por saldo de precio (largo Plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización ( largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO</b>		<b>2.146.946</b>	<b>2.707.875</b>
23.100	Reservas de ejercicios anteriores			0
23.110	Excedentes obligatorios fin período anterior		-649.843	-418.831
23.120	Fondo excedentes voluntarios fin período anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio		-191.378	-231.012
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)			-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTE ACUMULADO</b>		<b>-841.221</b>	<b>-649.844</b>
<b>23.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>4.816.136</b>	<b>5.368.492</b>

**PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-4**  
Estados Financieros y Notas Explicativas  
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

**ESTADO DE DETERMINACION DE DE EXCEDENTES DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-4**

		Para el periodo comprendido entre el	
		01-Ene-11	01-Ene-10
		31-Dic-11	31-Dic-10
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activo securitizado	281.150	331.176
35.120	Intereses por inversiones	103.666	101.769
35.130	Reajustes por activo securitizado	116.215	84.992
35.140	Reajustes por inversiones	36.437	28.355
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.190	Otros ingresos	-	-
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>537.468</b>	<b>546.293</b>
			-
<b>GASTOS</b>			-
35.210	Remuneración por administración de bienes del activo	65.729	68.628
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	6.565	7.263
35.220	Remuneración por auditoría externa	1.220	1.226
35.225	Remuneración banco pagador	-	-
35.230	Remuneración por representación de tenedores de títulos de deuda de securitización	4.791	2.609
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	359.134	415.276
35.240	Reajustes por títulos de deuda de securitización	131.692	86.894
35.250	Provisiones sobre activo securitizado	-13.881	-17.743
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	16.871
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	5.524	25.492
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	103.866	116.178
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>648.371</b>	<b>722.693</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	-80.475	-54.612
<b>23.200</b>	<b>EXCEDENTES DEL EJERCICIO</b>	<b>-191.378</b>	<b>-231.012</b>

**PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-4**  
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, 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.

Transa Securitizadora S.A. Patrimonio Separado BTRA1-4, se constituyó por escritura pública de fecha 14 de julio de 2000, modificada por escritura pública del 5 de octubre de 2000, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

Transa Securitizadora S.A. Patrimonio Separado BTRA1-4, se encuentra inscrito en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 236, de fecha 24 de octubre de 2000, 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

**(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 ejercicio.

**(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 periodo que era de \$22.294,03 y \$21.455,55, por UF1, 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 periodo e inversiones en contratos de arriendos con compromiso de compraventa valorizados a tasa de compra.

**PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-4**  
Estados Financieros y Notas Explicativas  
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

**(2) Criterios Contables Aplicados, Continuación**

*(f) Activos Securitizados*

Los activos securitizados están compuestos por contratos de arriendos con compromisos de compraventa 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 ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad no efectuó cambios contables que requieran ser revelados en notas a los estados financieros.

**(4) Detalle del Activo Securitizado**

Los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que conforman el activo del patrimonio separado, fueron transferidos desde el patrimonio común a una tasa de transferencia de 9,5%.

Originador	Número contratos a 2011	Valor presente 2011	Número contratos a 2010	Valor presente 2010
		<b>M\$</b>		<b>M\$</b>
Leasing Chile S.A.	208	1.727.116	229	2.054.111
Conceses Leasing S.A.	125	1.196.375	131	1.371.806
Totales	333	2.923.491	360	3.425.917

**PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-4**  
Estados Financieros y Notas Explicativas  
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

**(5) Activo Securitizado en Mora**

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

<b>Cuotas impagas</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
1-3	462.660	832.323
4-6	176.357	199.353
7 y más	186.320	247.309
<b>Totales</b>	<b>825.337</b>	<b>1.278.985</b>

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

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el detalle es el siguiente:

<b>Categoría</b>	<b>Dividendos Atrasados</b>	<b>Número</b>		<b>Valor presente</b>	<b>Valor Presente</b>	<b>Provisión</b>	<b>Prov. acum.</b>	<b>Prov. acum.</b>	<b>Provisiones del ejercicio 2011</b>	<b>Provisiones del ejercicio 2010</b>
		<b>de deudores 2011</b>	<b>de deudores 2010</b>							
A	-	241	236	2.098.154	2.146.931	-	-	-	-	-
B	1 a 3	55	77	462.660	832.323	1%	4.627	8.323	-3.384	-1.604
B	4 a 6	17	22	176.357	199.353	1%	1.764	1.994	-155	150
B-	7 y más	20	25	186.320	247.309	20%	37.264	49.462	-10.341	-16.289
<b>Totales</b>		<b>333</b>	<b>360</b>	<b>2.923.491</b>	<b>3.425.917</b>		<b>43.654</b>	<b>59.779</b>	<b>-13.881</b>	<b>-17.743</b>

**(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:

<b>Instrumento</b>	<b>Originador</b>	<b>Clasificación de riesgo</b>	<b>Valor contable</b>	<b>Valor contable</b>	<b>Cumplimiento</b>	
			<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
			<b>M\$</b>	<b>M\$</b>		
Contratos de Leasing Habitacional	Leasing Chile S.A.	Sin Clasificación	922.866	1.051.666	Si	Si
Provisión Mora		Sin Clasificación	-37.430	-55.793	Si	Si
Fondos Mutuos	Celfin Capital S.A.	Sin Clasificación	296.588	211.896	Si	Si
Fondos Mutuos	Fondos Larrain Vial S.A.	Sin Clasificación	84.520	108.572	Si	Si
Fondos Mutuos	Euroamerica .	Sin Clasificación	151.318	57.159	Si	Si
<b>Totales</b>			<b>1.417.862</b>	<b>1.373.500</b>		

**PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-4**  
Estados Financieros y Notas Explicativas  
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

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

Las obligaciones por este concepto se originan en la emisión de UF438.500 en títulos de deuda de securitización, compuestas por 2 series; la serie A por UF403.000 con 806 títulos de UF500 c/u a 19 años plazo con pago de cupón semestral, y la serie B por UF35.500 con 710 títulos de UF50 c/u a 20 años plazo con 19 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 de acuerdo al siguiente recuadro:

Serie	Código nemotécnico	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	BTRA1-4A	26-12-1996	7,0%	520.876	512.566	508.432	1.166.748	1.029.308	1.679.314
B	BTRA1-4B	06-01-1997	6,5%			1.638.514	1.541.127	1.638.514	1.541.127
Subtotales				520.876	512.566	2.146.946	2.707.875	2.667.822	3.220.441
Prepagos				2.930.092	2.777.542	-	-	2.930.092	2.777.542
Totales				3.450.968	3.290.108	2.146.946	2.707.875	5.597.914	5.997.983

**9) Otros Activos Circulantes**

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

	<b>2011 M\$</b>	<b>2010 M\$</b>
Deudores morosos	153.844	182.547
Cuentas por cobrar Patrimonios Común	-	3.708
Cuentas por cobrar Patrimonios Separados	1.426	961
Garantías adjudicadas y gastos garantías	224.464	321.584
Seguros por cobrar	7.868	13.017
Mora de Contratos Expirados en Cobranza	7.690	660
Por Cobrar venta propiedades	27.306	82.557
Otras cuentas por cobrar	8.359	3.874
Totales	430.957	608.908

**PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-4**  
Estados Financieros y Notas Explicativas  
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

**(10) Otros Acreedores (corto plazo)**

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

	<b>2011</b> <b>M\$</b>	<b>2010</b> <b>M\$</b>
Cuentas por pagar Patrimonio Común	30.438	8.402
Cuentas por pagar Patrimonios Separados	18.060	2.824
Seguros por pagar	6.276	-
Otras cuentas por pagar	316	971
Totales	<u>55.090</u>	<u>12.197</u>

**(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:

<b>Tipo de gasto</b>	<b>Beneficiario</b>	<b>2011</b> <b>M\$</b>	<b>2010</b> <b>M\$</b>
Administración maestra y primaria	Acfín	65.729	68.628
Representante tenedores de bonos	Banco de Chile	4.791	2.609
Auditoría Externa	Reimundo Lopez	1.220	1.226
Clasificadores de riesgo	Feller – Rate Ltda.	-	655
Clasificadores de riesgo	ICR Clasificadores	3.282	3.303
Clasificadores de riesgo	Humphreys	3.283	3.305
Totales		<u>78.305</u>	<u>79.726</u>

**(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:

<b>Tipo de gasto</b>	<b>2011</b> <b>M\$</b>	<b>2010</b> <b>M\$</b>
Resultado por prepagos y liquidación de cartera	27.025	50.410
Gastos de cobranza	28.068	23.566
Cuotas impagas	37.415	24.844
Otros gastos	11.358	17.358
Totales	<u>103.866</u>	<u>116.178</u>

**PATRIMONIO SEPARADO BTRA 1-4**  
Estados Financieros y Notas Explicativas  
Al 31 de Diciembre 2011 y 2010

**(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 del período, sino en sus valores económicos.

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

	M\$	M\$
Total activo	4.816.136	5.368.492
Total títulos de deuda de securitización	-5.597.914	-5.997.983
Exceso de activos	-781.778	-629.491

**(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.