



KPMG Auditores Consultores Ltda.
Morjás 527 Piso 15
Santiago - Chile

Fono 56 2 631 1300
Fax 56 2 638 1865
Internet www.kpmg.cl

**Informe de los Auditores Externos referido
al 31 de diciembre de 2005**

Razón Social Auditores Externos : KPMG AUDITORES CONSULTORES LIMITADA
RUT Auditores Externos : 89.907.300-2

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

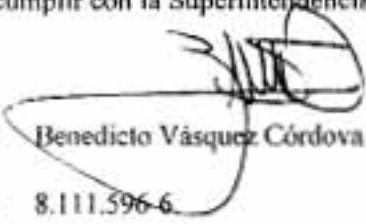
Hemos efectuado una auditoría a los balances generales de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRA1-3) al 31 de diciembre de 2005 y 2004 y a los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas) son responsabilidad de la administración de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRA1-3). Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en las auditorías que efectuamos.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con 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 de que los estados financieros están exentos de errores significativos. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los importes y las informaciones revelados en los estados financieros. Una auditoría también comprende una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración de la Sociedad, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con las bases de presentación descritas en la nota 2(a), para cumplir con los requerimientos de información financiera establecidos por la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile, en relación a la norma que regula la difusión pública de la situación económica y financiera de las sociedades securitizadoras y de los patrimonios separados que se forman con ocasión del contrato de emisión de títulos de deuda de securitización respectivos.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRA1-3), al 31 de diciembre de 2005 y 2004 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las bases de contabilidad descritas en la nota 2(a).

Este informe es únicamente para información y uso del Directorio y la administración de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRA1-3) y para cumplir con la Superintendencia de Valores y Seguros.

Nombre de la persona autorizada a firmar :  Benedicto Vásquez Córdova
Rut de la persona autorizada a firmar : 8.111.596-6

Santiago, 28 de febrero de 2006

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-05	31-Dic-04
11.010	Disponible		557.450	1.063.490
11.020	Valores negociables		873.856	447.572
11.090	Otros deudores menos de un año		77.462	26.594
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		359.205	334.415
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		351.552	335.305
11.120	Ajustes (corto plazo) a tasa de valorización		36.166	42.597
11.130	Provisiones (corto plazo) activo securitizado (menos)		(28.513)	(43.487)
11.200	Otros Activos Circulantes		49.994	54.003
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.917.967	1.926.474
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		5.135.814	6.097.465
13.110	Activo securitizado largo plazo (valor par)		4.933.289	5.816.802
13.120	Ajustes (largo plazo) a tasa de valorización		258.381	320.646
13.130	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		(55.856)	(39.983)
13.290	Otros Activos		0	0
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		5.135.814	6.097.465
10.000	TOTAL ACTIVOS		7.053.781	8.023.939

PASIVOS		antecedentes al	31-Dic-05	31-Dic-04
21.010	Remuneración por pagar (rep ten bon)		3.732	4.023
21.020	Remuneración por pagar (adm activos)		1.155	0
21.030	Excedentes por pagar a securitizadora		0	0
21.040	Obligaciones por prepagos		1.024.492	1.012.583
21.090	Otros acreedores (corto plazo)		23.797	13.274
21.100	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		451.830	491.495
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.505.006	1.521.375
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		4.975.607	6.030.558
22.090	Otros acreedores (largo plazo)		0	0
22.000	TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO		4.975.607	6.030.558
23.100	Reservas de ejercicios anteriores		472.006	298.523
23.110	Excedentes obligatorios fin período anterior		454.414	280.931
23.120	Fondo excedentes voluntarios fin período anterior		17.592	17.592
23.200	Excedentes del ejercicio		101.162	173.483
23.300	Reiros de excedentes (menos)		0	0
23.400	Aportes adicionales (más)		0	0
23.000	TOTAL EXCEDENTE ACUMULADO		573.168	472.006
23.000	TOTAL PASIVOS		7.053.781	8.023.939

ESTADO DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-3

(cifras en miles de pesos)

		Para el ejercicio comprendido entre el	01-Ene-05	01-Ene-04
		y el	31-Dic-05	31-Dic-04
INGRESOS				
35.110	Intereses por activo securitizado		485.059	561.258
35.120	Intereses por inversiones		89.535	129.751
35.130	Reajustes por activo securitizado		210.918	144.887
35.140	Reajustes por inversiones		0	0
35.150	Ingresos por prepago de contratos		8.991	0
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados		0	0
35.190	Otros ingresos		15.246	7.401
35.100	TOTAL INGRESOS		809.749	843.297
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración de bienes del activo		19.018	16.322
35.220	Remuneración por representación de tenedores de títulos de deuda de securitización		7.754	8.157
35.230	Intereses por títulos de deuda de securitización		399.605	438.312
35.240	Reajustes por títulos de deuda de securitización		190.941	149.883
35.250	Provisiones sobre activo securitizado		3.799	(13.365)
35.260	Provisiones sobre inversiones		0	0
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		3.578	(15.655)
35.290	Otros gastos		31.705	60.914
35.200	TOTAL DE GASTOS		656.400	644.568
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		(52.187)	(25.246)
23.200	EXCEDENTES DEL EJERCICIO		101.162	173.483

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-3

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2005 y 2004

1. Constitución del Patrimonio Separado

Transa Securitizadora S.A., 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 BTRAI-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 BTRAI-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°59, 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 2004, que se presentan para fines comparativos, han sido actualizados, extracontablemente, en un 3,6 %, que corresponde a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005.

(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 su 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 2005 y 2004, se presentan convertidos a pesos de acuerdo al valor que dicha unidad tenía vigente al cierre de cada ejercicio que era de \$17.974,81 y \$17.317,05 por UF.1, respectivamente.

(e) 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.

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-3

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2005 y 2004

3. Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2005, la Sociedad no efectuó cambios contables que requieran ser revelados en notas a los estados financieros.

4. Detalle del Activo Securitizado en Mora y Provisiones

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, los activos securitizados en mora informado por los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables según lo dispuesto en la cláusula séptima de los respectivos contratos de administración y las provisiones determinadas con arreglo a la cláusula séptima letra A) del contrato de emisión de títulos de deuda de securitización, se puede resumir en el siguiente detalle:

Categoría	Dividendos atrasados	Número de deudores 2005	Número de deudores 2004	Valor presente 2005 M\$	Valor presente 2004 M\$	Provisión	Prov. acum. 2005 M\$	Prov. acum. 2004 M\$	Provisiones del ejercicio 2005 M\$	Provisiones del ejercicio 2004 M\$
A	-	525	570	4.277.974	5.079.692	-	-	-	-	-
B	1 a 3	75	84	738.814	865.211	1%	7.388	8.652	(963)	422
B	4 a 6	20	20	187.049	206.689	1%	1.870	2.067	(125)	(554)
B-	7 y más	33	37	375.551	363.758	20%	75.110	72.751	4.886	(13.233)
Totales		653	711	5.579.388	6.515.350		84.369	83.470	3.799	(13.365)

5. Valor de Mercado 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.

Estas tasas de transferencia se determinaron utilizando como referencia las tasas promedio de PRC de plazos equivalentes, para los cinco días previos a la suscripción del contrato de emisión, más 1,87%.

6. Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto se originan en la emisión de UF.547.000 en títulos de deuda de securitización, compuestas por 2 series; la serie A por UF.230.000 con 230 títulos de UF.1.000 c/u a 5 años plazo con pago de cupón semestral, y la serie B con UF.317.000 con 317 títulos de UF.1.000 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 2005 y 2004, por cada una de las series incluidas las obligaciones por prepagos, se presentan en el siguiente detalle:

Serie	Código nemotécnico	Fecha de colocación	Tasa emisión anual	Corto plazo 2005	Corto plazo 2004	Largo plazo 2005	Largo plazo 2004	Total 2005	Total 2004
A	BTRA1-3A	24/30/3/98,22y23/4/98	7,4%	-	-	-	-	-	-
B	BTRA1-3B	24/3/98,16,22y23/4/98	7,4%	451.830	491.495	4.975.607	6.030.558	5.427.437	6.522.033
Subtotales				451.830	491.495	4.975.607	6.030.558	5.427.437	6.522.033
Prepagos				1.024.492	1.012.583	-	-	1.024.492	1.012.583
Totales				1.476.322	1.504.078	4.975.607	6.030.558	6.451.929	7.534.636

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-3

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2005 y 2004

7. Gastos Imputables al Patrimonio Separado

Los gastos devengados al 31 de diciembre de 2005 y 2004 de cargo del patrimonio separado, contemplados en el contrato de emisión respectivo, fueron los siguientes:

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Remuneración por administración de bienes del activo	M\$	19.018	16.322
Remuneración representante de tenedores de títulos de deuda		7.754	8.157
Provisión sobre activo securitizado (*)		3.799	(13.365)
Honorarios de clasificadores de riesgo		4.217	4.771
Honorarios de auditoría		892	895
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>35.680</u>	<u>16.780</u>

(*) La provisión es negativa por la disminución de morosidad de la cartera.

8. Costos de Administración

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, los costos de administración ascendieron a M\$19.018 y M\$16.322, respectivamente, los cuales se calculan de acuerdo a lo establecido en la cláusula novena de los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo Securitizado del Patrimonio Separado, la remuneración es descontada por el administrador de cada remesa mensual y se determina por cada mutuo con un máximo de 0,45% anual vencido, compuesto mensualmente, calculado sobre el saldo insoluto del mutuo administrado. En 2005 y 2004, un 59,57% y 59,92%, respectivamente, de la cartera es administrada por Transa Securitizadora S.A. con la asesoría profesional de Acfin Administradora de Activos Financieros S.A. cuya remuneración por este concepto es de UF.0,12 por contrato administrado.

9. Gastos Adicionales

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, se incurrieron en gastos adicionales a aquellos contemplados en el contrato de emisión respectivo que disminuyen los excedentes del patrimonio separado, los cuales se presentan de acuerdo al siguiente detalle:

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Comisión administración mutuos hipotecarios valores negociables	M\$	1.298	364
Gastos bancarios		78	95
Gastos de cobranza		16.270	22.090
Resultados por prepago de cartera securitizada		7.590	20.184
Cuotas castigadas		-	9.602
Gastos venta propiedades		-	804
Otros gastos		1.360	2.109
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>26.596</u>	<u>55.248</u>

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-3

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2005 y 2004

10. 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 ejercicio, sino en sus valores económicos.

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, el exceso de activos respecto del total de la deuda por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Total activos	M\$	7.053.781	8.023.939
Total títulos de deuda de securitización		(6.451.929)	(7.534.636)
		<hr/>	<hr/>
Exceso de activos	M\$	<u>601.852</u>	<u>489.303</u>

11. Disponible

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, bajo este rubro se presentan las disponibilidades de dineros en cuentas corrientes bancarias del Banco de Chile ascendente a M\$557.450 y M\$1.063.490, respectivamente.

12. Administración de Ingresos Netos de Caja del Patrimonio Separado

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, los "Ingresos netos de caja del patrimonio separado" fueron invertidos de acuerdo a la cláusula novena, letra A del contrato de emisión de títulos de deuda de securitización, dichas inversiones se presentan en el rubro "Valores negociables", el detalle es el siguiente:

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Fondos de renta fija en custodia	M\$	256.872	88.060
Mutuos hipotecarios endosables		592.790	359.512
Depósitos a plazo		24.194	-
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>873.856</u>	<u>447.572</u>

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-3Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2005 y 2004**13. Otros Deudores Menos de un Año**

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, este rubro se compone de los siguientes conceptos:

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Deudores morosos	M\$	51.277	4.018
Cuentas por cobrar Patrimonios Separados		-	294
Cuentas por cobrar Patrimonio Común		554	1.754
Remesas por cobrar		-	19.280
Otros deudores		25.862	1.648
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>77.693</u>	<u>26.994</u>

14. Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre 2005 y 2004 bajo este rubro se presentan los siguientes conceptos:

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Garantías adjudicadas	M\$	49.011	52.632
Seguros de desgravamen e incendio por recuperar		983	1.371
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>49.994</u>	<u>54.003</u>

15. Otros Acreedores (corto plazo)

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, la composición del rubro es la siguiente:

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Provisión honorarios clasificadores de riesgo	M\$	675	672
Provisión honorarios		337	336
Cuentas por pagar Patrimonios Separados		100	15
Cuentas por pagar Patrimonio Común		-	67
Adelanto de remesas		-	4.605
Seguros por pagar		4.606	5.411
Otras cuentas por pagar		18.310	2.168
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>24.028</u>	<u>13.274</u>

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-3

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2005 y 2004

16. Retiros de Excedentes al Patrimonio Común

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 no se efectuaron retiros. La sociedad securitizadora tiene derecho a retirar excedentes, según lo indicado en Prospecto Tercera Emisión de Títulos de Deuda de Securitización con Formación de Patrimonio Separado.

17. Garantías de Terceros en Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda de Securitización del Patrimonio Separado

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 no existen garantías adicionales a los créditos que respaldan la emisión de títulos de deuda de securitización.

18. Hechos Posteriores

Con fecha 2 de enero de 2006 el Banco Chile en calidad de banco pagador, procedió al pago del cupón de la serie BTRA1-3B por M\$452.874.

Entre el 31 de diciembre de 2005 y la fecha de emisión (28 de febrero de 2006) de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos posteriores significativos que alteren la presentación y/o los excedentes de estos estados financieros.