

Informe de los Auditores Externos referido a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2008

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 BTRAI-3) al 31 de diciembre de 2008 y 2007, 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) es responsabilidad de la administración de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRAI-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 comprende, también, 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 BTRAI-3), al 31 de diciembre de 2008 y 2007 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, la administración de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRAI-3) y la Superintendencia de Valores y Seguros.

Nombre de la persona autorizada que firma : Joaquín Lira H.
RUT de la persona autorizada que firma : 9.388.981-9

Santiago, 26 de febrero de 2009

TRANSA SECURITIZADORA S.A. RUT: 86.181.794-1 DECLARACION DE LA EMISION EN EL REGISTRO N° 202 de 10 de marzo de 1998

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-3 (cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	subsanocto al	31-Dic-08	31-Dic-07
11.000 Disponibles		337.759	2.046.773
11.010 Valores negociables		529.421	768.996
11.010 Activos securitizados (corto plazo)		433.049	446.513
11.110 Activos securitizados (largo plazo)		431.711	472.489
11.120 Provisiones (corto plazo) sobre securitización (neto)		(4.483)	(28.350)
11.200 Otros Activos Circulantes		379.929	337.363
11.990 TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.957.998	3.443.064
11.300 Activos securitizados (largo plazo)		3.666.161	4.333.719
11.310 Activos securitizados (largo plazo) sobre pago		(178.121)	(538.033)
11.320 Provisiones (largo plazo) sobre securitización (neto)		(11.963)	(134.837)
11.330 Reserva Valor en Colocación de Títulos de Deuda (neto)		-	-
11.340 Reserva Valor en Colocación de Títulos de Deuda (neto)		-	-
11.350 Cuentas de Colocación		-	-
11.390 Otros Activos		329.137	317.173
11.990 TOTAL OTROS ACTIVOS		3.518.283	4.434.739
11.000 TOTAL ACTIVOS		5.907.980	7.266.794

PASIVOS	subsanocto al	31-Dic-08	31-Dic-07
21.010 Emission por pagar por administración y custodia de los activos		1.762	1.829
21.020 Emission por pagar clasificación de Emisión		-	-
21.020 Emission por pagar auditoría externa		-	-
21.021 Emission por pagar al banco emisor		-	-
21.030 Emission por pagar el refinanciamiento de titulaciones de títulos de deuda		3.174	3.485
21.040 Emission por pagar		-	-
21.050 Obligaciones por pagar		3.272.247	2.112.452
21.060 Obligaciones por título de póliza (corto plazo)		900.481	-
21.070 Obligaciones por subvenciones (corto plazo)		-	-
21.080 Otros pasivos (corto plazo)		13.248	48.237
21.090 Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		442.729	297.459
11.990 TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		5.882.932	2.497.689
21.210 Obligaciones por título de deuda de securitización (largo plazo)		2.479.059	4.148.009
21.220 Obligaciones por título de deuda de securitización (largo plazo)		-	-
21.230 Obligaciones por título de deuda de securitización (largo plazo)		-	-
21.240 Obligaciones por administración (largo plazo)		-	-
21.290 Otros pasivos (largo plazo)		-	-
21.990 TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO		2.479.059	4.148.009
21.320 Emission de acciones reservadas		463.759	729.449
21.330 Emission de acciones reservadas		21.207	327.459
21.340 Fondo equitativo voluntario por periodo anterior		242.729	31.077
21.350 Resultados del ejercicio		(87.738)	(94.721)
21.390 Reservas acumuladas (neto)		-	-
21.450 Pasivos adicionales (neto)		-	-
21.990 TOTAL PASIVOS ACUMULADO		879.999	644.793
21.000 TOTAL PASIVOS		8.907.980	7.266.794

ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-3 (cifras en miles de pesos)

	Para el ejercicio comprendido entre el	31-Dic-08	31-Dic-07
	y el	31-Dic-08	31-Dic-07
INGRESOS			
31.110 Intereses por activos securitizados		349.098	407.222
31.120 Intereses por inversiones		99.424	149.231
31.130 Intereses por valores negociables		178.121	538.334
31.140 Reservas por inversiones		-	-
31.150 Ingresos por pagos de comisiones		-	8.234
31.160 Ingresos por actividades financieras		-	-
31.190 Otros ingresos		1.718	7.054
31.000 TOTAL INGRESOS		628.448	913.139
GASTOS			
31.210 Reembolsos por administración de bienes del activo		16.762	13.940
31.220 Reembolsos por clasificación de riesgo		1.543	929
31.230 Reembolsos por auditoría externa		1.045	1.068
31.240 Reembolsos representados de titulaciones de títulos de deuda de securitización		6.140	7.142
31.250 Gastos por administración de títulos de deuda de securitización		609.323	409.429
31.260 Gastos por títulos de deuda de securitización		236.546	297.043
31.270 Provisiones sobre activos securitizados		(18.407)	(48.917)
31.275 Provisión de liquidación de garantías		-	5.592
31.280 Amortización sobre valores en colocación de títulos de deuda de securitización		1.202	-
31.290 Amortización sobre valores de colocación de títulos de deuda de securitización		-	-
31.290 Otros gastos		10.991	13.202
31.290 TOTAL DE GASTOS		986.423	864.993
31.290 Resultado neto por ejercicio anterior		(37.746)	(371.877)
31.290 EXCEDENTES DEL EJERCICIO		(87.738)	(644.793)

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-3 Notas Explicativas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

KPMG Firmado sólo para efectos de identificación...

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 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 Cashi.

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. Principales 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° 190, 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 2007, que se presentan para fines comparativos, han sido actualizados, extracontablemente, en un 8,9%, que corresponde a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2008.
- (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 las 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 2008 y 2007, se presentan convertidos a pesos de acuerdo al valor que dicha unidad tenía vigente al cierre de cada ejercicio, equivalente a \$21.452,57 y \$19.622,66 por UF1, respectivamente.
- (e) **Estimaciones**
La Administración de la Sociedad ha utilizado supuestos y estimaciones para la determinación de ciertos activos y pasivos y las revelaciones de contingencias, a fin de preparar estos estados financieros de conformidad con las normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-3 Notas Explicativas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

KPMG Firmado sólo para efectos de identificación...

3. Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2008, 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 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 de contratos a dic-08	Valor Presente 2008 MS	Número de contratos a dic-07	Valor presente 2007 MS
Cruz Blanca	18	97.679	19	114.168
Mutuo Hipotecario Credya	168	1.046.501	178	1.249.298
Mutuo Hipotecario Mutuocentro	292	2.477.641	307	2.884.464
Heparr y Muñoz	7	32.061	9	49.596
Las Américas	14	124.649	14	137.342
Procrédito	25	204.297	25	225.849
Valoriza	15	52.903	8	57.854
Contempora	8	87.803	8	95.594
Otro	1	6.520	1	6.757
Totales	541	4.129.854	569	4.820.922

5. Activo Securitizado en Mora

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el detalle de los deudores con cuotas impagas es el siguiente:

Cuotas impagas	2008	2007
1-3	MS 467.373	594.647
4-6	128.828	71.354
7 y más	113.408	222.861
Totales	MS 709.609	888.862

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-3 Notas Explicativas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

KPMG Firmado sólo para efectos de identificación...

6. Detalle de la Provisión de Activo Securitizado en Mora

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el detalle es el siguiente:

Categoría	Diferencia de números de deudores 2008 2007	Valor Presente 2008 MS	Valor Presente 2007 MS	Provisión 2008 MS	Provisiones acumuladas 2007 MS	Provisiones del ejercicio del ejercicio 2008 MS	Provisiones del ejercicio del ejercicio 2007 MS			
A		459	473	3.420.245	3.932.060	-	-			
B	1 + 3	53	66	467.373	594.647	1%	4.874	5.946	(788)	(132)
B	4 + 6	14	8	128.828	71.354	1%	1.288	713	633	(1.220)
B-	7 y más	15	22	113.408	222.861	20%	22.642	44.572	(11.248)	(38.659)
Totales	541	569	4.129.854	4.820.922	28.644	51.231	(18.401)	(48.011)		

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 2008 MS	Valor Contable 2007 MS	Calificación 2008	Calificación 2007
Mutuos Hipotecarios	MutuoCentro S.A.	Sin Clasificación	229.204	291.085	Si	Si
Mutuos Hipotecarios	Credya S.A.	Sin Clasificación	28.076	33.821	Si	Si
Mutuos Hipotecarios	Hipotecaria Valoriza S.A.	Sin Clasificación	70.385	112.378	Si	Si
Mutuos Hipotecarios	Heparr y Muñoz	Sin Clasificación	6.180	6.676	Si	Si
Mutuos Hipotecarios	Veris	Sin Clasificación	27.122	39.057	Si	Si
Fondos Mutuos	Superentendia Fondo Mutuos	Sin Clasificación	112.837	-	Si	Si
Deposito Mutuo	Penta S.A.	Sin Clasificación	146.617	207.581	Si	Si
Deposito a Plazo	CEFA Capital S.A.	Sin Clasificación	-	78.371	Si	Si
Totales			620.421	768.999		

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 cada uno a 5 años plazo con pago de cupón semestral, y la serie B por UF317.000 con 317 títulos de UF1.000 cada uno 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 2008 y 2007, por cada una de las series, incluidas las obligaciones por prepagos, se presentan en el siguiente cuadro:

Serie	Código serie	Fecha de colocación	Tasa emisión anual	Corto plazo 2007 (MS)	Corto plazo 2008 (MS)	Largo plazo 2007 (MS)	Largo plazo 2008 (MS)	Total 2007 (MS)	Total 2008 (MS)
A	BRTA 1-3A 24y30y39R 22y23y49R	16/23/4/08	7,4%	460.491	297.906	2.479.059	4.146.009	3.929.550	4.643.915
B	BTRAI 1-3B 24y30y39R 16/22y23y49R	16/22/4/08	7,4%	460.491	297.906	2.479.059	4.146.009	3.929.550	4.643.915
Subtotal				3.272.247	2.112.452	-	-	2.372.247	2.112.452
Totales				2.812.728	2.410.358	2.479.059	4.146.009	5.311.979	6.556.367

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-3 Notas Explicativas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

KPMG Firmado sólo para efectos de identificación...

9. Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la composición del rubro es la siguiente:

	2008	2007
Deudores Morosos	MS 170.981	158.879
Cuentas por cobrar Patrimonios Común	12.955	13.332
Garantías Adjudicadas y gastos Común	147.975	102.722
Seguros por cobrar	13.386	15.355
Otras cuentas por cobrar	34.632	37.574
Totales	MS 379.929	327.862

10. Otros Acreedores (corto plazo)

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la composición del rubro es la siguiente:

	2008	2007
Cuentas por pagar Patrimonio Común	MS 2.430	733
Cuentas por pagar Patrimonios Separados	10.742	21.415
Otras cuentas por pagar	2.076	18.379
Totales	MS 15.248	40.527

11. Gastos Imputables al Patrimonio Separado

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

Tipo de gasto	Beneficiario	2008	2007
Administración maestra	Transa Securitizadora S.A.	MS 16.762	13.940
Representante tenedores de bonos	Banco de Chile	6.540	7.142
Auditoría externa	KPMG Auditores Consultores Ltda.	1.045	1.068
Clasificadores de riesgo	Feiler - Rate Ltda.	2.456	2.453
Clasificadores de riesgo	Fitch Ratings Ltda.	3.089	3.838
Totales		MS 29.892	28.441

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-3 Notas Explicativas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

KPMG Firmado sólo para efectos de identificación...

12. Gastos Adicionales

En los ejercicios 2008 y 2007, se incrementaron los gastos adicionales a aquellos contemplados en el contrato de emisión respectivo, que disminuyeron los excedentes del patrimonio separado, de acuerdo a lo siguiente:

	2008	2007
Resultado por prepagos de cartas securitizadas	MS 2.783	-
Comisión administración mutuos hipotecarios valores negociables	1.138	3.452
Gastos de cobranza	2.164	2.252
Gastos bancarios	231	34
Otros gastos	4.635	9.492
Totales	MS 10.951	13.230

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 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:

	2008	2007
Total activo	MS 5.907.980	7.266.794
Total títulos de deuda de securitización	(5.311.797)	(6.556.367)
Exceso de activos	MS 596.183	710.427

14. Retiros de Excedentes al Patrimonio Común

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, 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 2008 y 2007, no existen garantías adicionales a los activos que respaldan la emisión de títulos de deuda de securitización.

16. Hechos Posteriores