



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

Fono 56 2 631 1300
Fax 56 2 638 1868
Internet www.kpmg.cl

Informe de los Auditores Externos referido a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2004

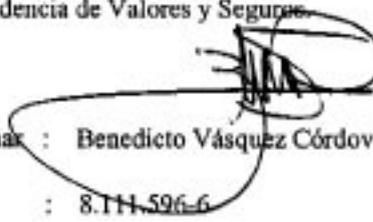
Razón Social Auditores Externos: KPMG AUDITORES CONSULTORES LIMITADA
RUT Auditores Externos : 89.907.300-2

Señores Directores y Accionistas
Transa Securitizadora S.A.:

Hemos efectuado una auditoría a los balances generales de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRA1-5), al 31 de diciembre de 2004 y 2003 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. 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.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRA1-5), al 31 de diciembre de 2004 y 2003 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y con normas de 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, 11 de marzo de 2005

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-5

(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	antecedentes al	31-Dic-04	31-Dic-03
11.010 Disponible		27.498	16.024
11.020 Valores negociables		812.432	529.864
11.090 Otros deudores menos de un año		325.237	234.273
11.100 Activo securitizado (corto plazo)		91.525	171.761
11.110 Activo securitizado (corto plazo)		127.404	128.031
11.120 Ajustes (corto plazo) a tasa de valorización		134.764	141.702
11.130 Provisiones (corto plazo) activo securitizado (menos)		(170.643)	(97.972)
11.200 Otros Activos Circulantes		154.859	167.990
11.000 TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.411.551	1.119.912
13.100 Activo securitizado (largo plazo)		7.658.092	8.367.481
13.110 Activo securitizado largo plazo (valor par)		5.974.882	6.340.006
13.120 Ajustes (largo plazo) a tasa de valorización		1.845.087	2.122.427
13.130 Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		(161.877)	(94.952)
13.290 Otros Activos			
13.000 TOTAL OTROS ACTIVOS		7.658.092	8.367.481
10.000 TOTAL ACTIVOS		9.069.643	9.487.393

PASIVOS	antecedentes al	31-Dic-04	31-Dic-03
21.010 Remun. por pagar (rep. ten bon)		3.720	4.055
21.020 Remun. por pagar (adm. activos)		0	2.011
21.030 Excedentes por pagar a securitizadora		0	0
21.040 Obligaciones por prepagos		842.123	490.171
21.090 Otros acreedores (corto plazo)		22.790	11.820
21.100 Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		151.890	39.807
21.000 TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.020.523	547.864
22.010 Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		8.611.504	9.170.843
22.090 Otros acreedores (largo plazo)		0	0
22.000 TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO		8.611.504	9.170.843
23.100 Reservas de ejercicios anteriores		(231.314)	(203.356)
23.110 Excedentes obligatorios fin periodo anterior		(231.314)	(203.356)
23.120 Fondo excedentes voluntarios fin periodo anterior		0	0
23.200 Excedentes del ejercicio		(331.070)	(27.958)
23.300 Retiros de excedentes (menos)			
23.400 Aportes adicionales (más)			
23.000 TOTAL EXCEDENTE ACUMULADO		(562.384)	(231.314)
23.000 TOTAL PASIVOS		9.069.643	9.487.393

ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-5

(cifras en miles de pesos)

	Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-Ene-04 31-Dic-04	01-Ene-03 31-Dic-03
INGRESOS			
35.110 Intereses por activo securitizado		578.665	653.292
35.120 Intereses por inversiones		37.812	26.320
35.130 Reajustes por activo securitizado		184.997	110.413
35.140 Reajustes por inversiones		0	0
35.150 Ingresos por prepago de contratos		1.143	0
35.160 Ingresos percibidos por activos castigados		0	0
35.190 Otros ingresos		12.389	4.735
35.100 TOTAL INGRESOS		815.006	794.760
GASTOS			0
35.210 Remuneración por administración de bienes del activo		36.631	45.374
35.220 Remuneración por representación de tenedores de títulos de deuda de securitización		7.868	8.180
35.230 Intereses por títulos de deuda de securitización		557.886	573.330
35.240 Reajustes por títulos de deuda de securitización		205.945	101.925
35.250 Provisiones sobre activo securitizado		144.301	20.820
35.260 Provisiones sobre inversiones		0	0
35.270 Pérdidas en liquidación de garantías		98.805	0
35.290 Otros gastos		81.615	72.863
35.200 TOTAL DE GASTOS		1.133.051	822.492
35.300 Resultado neto por corrección monetaria		(13.025)	(226)
23.200 EXCEDENTES DEL EJERCICIO		(331.070)	(27.958)

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-5

Notas explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2004 y 2003

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, 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 BTRA1-5, se constituyó por escritura pública de fecha 28 de septiembre de 2001, modificada por escritura pública del 19 de diciembre de 2001, la primera otorgada en la Notaría de Santiago de don Pedro Revcco Hormazábal y la segunda en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

Transa Securitizadora S.A. Patrimonio Separado BTRA1-5, se encuentra inscrito en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 283, de fecha 27 de diciembre de 2001, 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 2003, que se presentan para fines comparativos, han sido actualizados, extracontablemente, en un 2,5%, que corresponde a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004.

(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 del ejercicio.

(d) Bases de Conversión

Los activos y pasivos expresados en unidades de fomento existentes al 31 de diciembre de 2004 y 2003, se presentan convertidos a pesos de acuerdo al valor vigente que dicha unidad tenía al cierre de cada ejercicio que era de \$17.317,05 y \$16.920,00 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 BTRAI-5

Notas explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2004 y 2003

3. Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004, 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 2004 y 2003, el activo securitizado en mora informado por los agentes administradores de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, 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 2004	Número de deudores 2003	Valor presente 2004 (M\$)	Valor presente 2003 (M\$)	Provisión	Prov. acum. 2004 (M\$)	Prov. acum. 2003 (M\$)	Provisiones del ejercicio 2004 (M\$)	Provisiones del ejercicio 2003 (M\$)
A	-	383	492	3.849.878	6.178.257					
B	1 a 3	110	82	1.801.937	1.109.477	1%	18.019	11.095	7.195	-19.870
B	4 a 6	49	44	902.968	563.458	1%	9.030	5.635	3.533	-1.015
B-	7 y más	107	59	1.527.354	880.974	20%	305.471	176.194	133.573	41.705
Total		649	677	8.082.137	8.732.166		332.520	192.924	144.301	20.820

5. Valor de Mercado 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 7,5%.

6. Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto se originan en la emisión de títulos de deuda de securitización por UF.560.800, dividida en dos series una principal denominada A y subordinada denominada B. La Serie A por UF.438.000 con 876 títulos de UF.500 c/u a 22 años plazo con pago de cupón semestral (intereses y amortización de capital), y la serie B con UF.122.800 con 2.456 títulos de UF.50 c/u a 22,5 años plazo con 22 años de gracia de capital con pago de cupón semestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series, se presentan en el siguiente recuadro:

Serie	Código nemotécnico	Fecha de colocación	Tasa emisión anual	Corto plazo 2004	Corto plazo 2003	Largo plazo 2004	Largo plazo 2003	Total 2004	Total 2003
A	BTRAI-A	15-03-2002	6,0%	151.890	39.807	6.066.493	6.766.292	6.218.383	6.806.099
B	BTRAI-B	15-03-2002	6,0%	0	0	2.545.011	2.404.551	2.545.011	2.404.551
Subtotal				151.890	39.807	8.611.504	9.170.843	8.763.394	9.210.650
Prepagos				842.123	490.171	0	0	842.123	490.171
Total				994.013	529.978	8.611.504	9.170.843	9.605.517	9.700.821

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-5

Notas explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2004 y 2003

7. Gastos Imputables al Patrimonio Separado

Los gastos devengados al 31 de diciembre de 2004 y 2003, de cargo del patrimonio separado contemplados en el contrato de emisión respectivo, fueron los siguientes:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Remuneración por administración de bienes del activo	M\$	36.631	45.374
Remuneración representante de tenedores de títulos de deuda		7.868	8.180
Provisión sobre activo securitizado		144.301	20.820
Honorarios de clasificadores de riesgo		7.680	7.801
Honorarios Patrimonio Común		20.600	20.911
Honorarios de auditoría		863	868
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>217.943</u>	<u>103.954</u>

8. Costos de Administración

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, los costos de administración ascendieron a M\$36.631 y M\$45.374, respectivamente, los cuales se calculan de acuerdo a los establecido en la cláusula novena de los Contratos de Administración y Bienes que integran el Activo Securitizado del Patrimonio Separado, la remuneración es descontada por el administrador de cada remesa mensual y es equivalente en unidades de fomento a UF.0,20 por cada contrato. En 2004 y 2003, un 100% y 40,32%, 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.0,25 por contrato administrado.

9. Gastos Adicionales

Al 31 de diciembre 2004 y 2003, se incurrieron en gastos adicionales a aquellos contemplados en el contrato de emisión respectivo, que disminuyen los excedentes del patrimonio, los cuales se presentan de acuerdo al siguiente detalle:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Pérdidas por prepago de cartera securitizada	M\$	37.762	28.951
Comisión administración contratos de leasing valores negociables		-	924
Gastos bancarios		126	52
Gastos de cobranza		12.122	933
Otros gastos		2.462	12.423
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>52.472</u>	<u>43.283</u>

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-5

Notas explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2004 y 2003

10. Grado de Cumplimiento de Sobrecolateral

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing en relación a los bonos.

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, el déficit de activos respecto del total de la deuda por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Total activo	M\$	9.069.643	9.487.393
Total títulos de deuda de securitización		(9.605.517)	(9.700.821)
		<hr/>	<hr/>
Déficit de activos	M\$	<u>(535.874)</u>	<u>(213.428)</u>

11. Disponible

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, bajo este rubro se presentan las disponibilidades de dineros en cuentas corrientes bancarias del Banco de Chile y valores por depositar ascendente a M\$27.498 y M\$16.024, respectivamente.

12. Administración de Ingresos Netos de Caja del Patrimonio Separado

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, 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", bajo los siguientes conceptos:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Fondos Mutuos de Renta Fija en Custodia	M\$	328.560	269.481
Contratos de Leasing		483.872	260.383
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>812.432</u>	<u>529.864</u>

13. Otros Deudores Menos de un Año

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, el rubro otros deudores se componen como sigue:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Deudores morosos	M\$	292.335	157.297
Remesas por recaudar		21.854	65.615
Cuentas por cobrar Patrimonio Común		11.048	718
Otros deudores		-	10.643
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>325.237</u>	<u>234.273</u>

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-5

Notas explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2004 y 2003

14. Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre 2004 y 2003 bajo este rubro se presentan garantías adjudicadas por M\$154.859 y M\$167.990, respectivamente.

15. Otros Acreedores (corto plazo)

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, la composición de los otros acreedores corto plazo es la siguiente:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Provisión honorarios auditoría	M\$	325	325
Provisión honorarios clasificadores de riesgo		865	1.952
Cuentas por pagar Patrimonio Común		3.848	2.051
Cuentas por pagar Patrimonios Separados		84	-
Adelanto de remesas		3.922	5.614
Seguros por pagar		3.511	1.878
Otras cuentas por pagar		10.235	-
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	22.790	11.820
		<hr/>	<hr/>

16. Retiros de Excedentes al Patrimonio Común

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003 no se han efectuado retiros de excedentes, debido a que la sociedad securitizadora sólo administra el patrimonio separado, y cobra la comisión correspondiente.

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

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, no existen garantías adicionales a los créditos que respaldan la emisión de títulos de deuda de securitización.

18. Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2004 y la fecha de emisión (11 de marzo de 2005) de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que alteren la presentación y/o los déficit de estos estados financieros.