

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-7) 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-7). 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 reveladas 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 securitizadas 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-7), 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-7) 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

KPMG Firmado sólo para efectos de identificación..... JL

TRANSA SECURITIZADORA S.A. RUT: 89.907.300-2

INDICACION DE LA EMISIÓN EN EL REGISTRO: Nº 0449 de 20 de diciembre de 2003

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-7 (cifras en miles de pesos)

Activos	31-Dic-08	31-Dic-07
11.010 Activos negociables	155.747	184.818
11.020 Valores negociables	89.909	22.333
11.110 Activos securitizados (corto plazo)	21.256	12.242
11.120 Provisiones (corto plazo) activo securitizado (menos)	526.795	325.941
11.200 Otros activos securitizados (menos)	384.979	198.597
11.200 Otros activos securitizados (menos)	527.774	252.174
11.000 TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	1.244.058	966.815
11.100 Activos securitizados (largo plazo)	4.276.537	4.844.522
11.110 Activos securitizados (largo plazo)	4.535.138	4.631.934
11.120 Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	(78.601)	(87.182)
11.130 Otros activos securitizados (menos)	-	-
11.140 Muevas valor en Colección de Títulos de Deuda (menos)	-	-
11.150 Otros activos securitizados (menos)	-	-
11.170 Otros activos	-	-
13.000 TOTAL OTROS ACTIVOS	4.276.537	4.844.522
16.000 TOTAL ACTIVOS	5.540.593	5.911.337
PASIVOS		
21.010 Retorno por pagar por administrativo y custodia de los activos	3.252	3.252
21.015 Retorno por pagar Clasificados de Retorno	1.375	1.375
21.020 Retorno por pagar custodia sujeta	-	-
21.025 Retorno por pagar el haber pagado	-	-
21.030 Retorno por pagar el deterioramiento de miembros de deuda de deuda	1.761	1.288
21.040 Excedentes por pagar	486.933	491.519
21.050 Obligaciones por pagar	837.246	504.752
21.070 Obligaciones por administración (contra pasivo)	-	-
21.080 Otros acreedores (contra pasivo)	-	-
21.100 Obligaciones por deuda de deuda de securitización (contra pasivo)	17.405	9.296
21.110 Obligaciones por deuda de deuda de securitización (contra pasivo)	8.669	12.237
21.000 TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	1.687.349	1.098.427
22.010 Obligaciones por deuda de deuda de securitización (largo plazo)	4.035.546	4.790.089
22.020 Obligaciones por deuda de deuda de securitización (largo plazo)	-	-
22.030 Obligaciones por deuda de deuda de securitización (largo plazo)	-	-
22.040 Otros acreedores (largo plazo)	-	-
22.000 TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO	4.035.546	4.790.089
23.000 Reservas de excedentes acumulados	22.222	43.140
23.110 Excedentes acumulados de patrimonio	1.643	12.542
23.120 Fondo excedentes voluntario de reserva de reserva	-	-
23.200 Excedentes del ejercicio	(75.174)	(39.518)
23.300 Acreedores acumulados	-	-
23.400 Acreedores acumulados	-	-
23.000 TOTAL EXCEDENTES ACUMULADOS	(51.742)	22.422
26.000 TOTAL PASIVOS	5.540.593	5.911.337

ESTADO DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-7 (cifras en miles de pesos)

	Para el ejercicio comprendido entre el	
	31-Dic-08	31-Dic-07
INGRESOS		
33.110 Ingresos por activos securitizados	224.472	231.281
33.120 Ingresos por otros activos securitizados	1.643	12.542
33.130 Requisitos por acreedores	417.289	278.532
33.140 Requisitos por acreedores	-	-
33.150 Ingresos por arrendaje de suavizadores	-	-
33.160 Ingresos por otros activos securitizados	-	-
33.170 Amortización menor valor adquisición de títulos de deuda de los	-	-
33.180 Otros ingresos	55.768	9.884
36.000 TOTAL INGRESOS	704.169	762.744
GASTOS		
35.110 Retorno por administración y custodia de los activos	44.483	44.892
35.115 Retorno por pagar Clasificados de Retorno	8.247	8.247
35.120 Retorno por pagar custodia sujeta	-	-
35.125 Retorno por pagar el haber pagado	-	-
35.130 Retorno por pagar el deterioramiento de miembros de deuda de deuda	2.931	1.761
35.140 Requisitos por deuda de deuda de securitización	324.561	228.770
35.150 Provisiones sobre deuda de deuda de securitización	163.043	155.630
35.160 Provisiones sobre otros activos securitizados	(12.298)	85.781
35.170 Provisiones por administración de garantía	-	-
35.180 Amortización menor valor adquisición de títulos de deuda de los	-	-
35.190 Otros gastos	19.248	43.676
36.000 TOTAL GASTOS	796.542	718.333
33.300 Excedentes netos por ejercicio recurrente	(16.522)	(18.259)
33.300 EXCEDENTES DEL EJERCICIO	(16.522)	(18.259)

KPMG Firmado sólo para efectos de identificación..... JL

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-7

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

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 BTRAI-7, se constituyó por escritura pública de fecha 06 de diciembre de 2005, modificada por la escritura pública del 29 de diciembre de 2005, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

Transa Securitizadora S.A. Patrimonio Separado BTRAI-7, se encuentra inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 0449, de fecha 30 de diciembre de 2005, 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 Securitizadas 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 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) 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.

KPMG Firmado sólo para efectos de identificación..... JL

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-7

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

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 contratos que conforman el activo del patrimonio separado, corresponden a mutuos hipotecarios endosados y contratos leasing y fueron adquiridos desde el patrimonio común a una tasa de transferencia del 7,5%.

Originador	Número de contratos a 31-Dic-08	Valor presente 2008	Número de contratos a 31-Dic-07	Valor Presente 2007
Leasing Chile S.A.	235	2.471.594	252	2.876.093
Prodycasa	8	63.502	8	70.415
Mimocoentro	101	1.093.147	105	1.195.630
Hapey y Muñoz	4	45.755	4	47.574
Hipotecaria Valoriza S.A	68	971.682	70	1.082.826
Otro.	3	19.253	3	22.159
Totales	419	4.664.933	442	5.294.697

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 616.272	805.742
4-6	-	450.828
7 y más	790.639	916.605
Totales	MS 1.705.859	2.173.175

6. Detalle de la Provisión de Activo Securitizado en Mora

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

Categoría	Dividendos atrasados	Número de deudores 2008	Número de deudores 2007	Valor Presente 2008	Valor Presente 2007	Provisión acumulada 2008	Provisión acumulada 2007	Provisión del ejercicio 2008	Provisión del ejercicio 2007
A	-	283	277	2.939.074	3.121.322	-	-	-	-
B	1 a 3	21	65	614.272	805.742	1%	6.163	6.008	(1.236)
B	4 a 6	27	39	298.948	450.828	1%	2.989	4.508	(1.151)
B	7 y más	8	79	790.639	916.605	20%	158.128	183.331	(10.211)
Totales		419	442	4.664.933	5.294.697		167.280	195.847	(12.598)
									83.701

KPMG Firmado sólo para efectos de identificación..... JL

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-7

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

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	Ortizador	Clasificación de riesgo	Valor Contable 2008	Valor Contable 2007	Cumplimiento 2008	Cumplimiento 2007
Fondos Mutuos	Cetis Capital	Sin Clasificación	89.909	22.333	0	SI
Totales			89.909	22.333		

8. Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto se originan en la emisión de títulos de deuda de securitización por UF271.520, dividida en tres series una principal denominada A y dos subordinada denominada B y C. La Serie A por 162.000 con 1.620 títulos de UF100, cada uno a 31 trimestres plazo con pago de cupón trimestral (intereses y amortización de capital), la serie B con UF50.000 con 500 títulos de UF100 cada uno a 25 trimestres plazo con 31 trimestres de gracia de capital con pago de cupón trimestral y la serie C con UF59.520 con 1 título de UF59.520 a 60 trimestres plazo con 59 trimestres de gracia de capital con pago de cupón trimestral.

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

Serie	Código	Fecha de emisión	Tasa emisión anual	Corto plazo 2008 (0,5)	Corto plazo 2007 (0,5)	Largo plazo 2008 (0,5)	Largo plazo 2007 (0,5)	Total 2008 (0,5)	Total 2007 (0,5)
A	BTRAI-7A	23-05-2006	4,8%	381.223	127.940	1.323.256	2.214.537	1.604.479	2.342.477
B	BTRAI-7B	23-05-2006	5,4%	-	-	1.255.768	1.186.794	1.255.768	1.186.794
C	BTRAI-7C	23-05-2006	4,5%	-	-	1.456.932	1.388.767	1.456.932	1.388.767
Subtotales				381.223	127.940	4.035.956	4.790.098	4.317.179	4.918.038
Proveos				852.046	504.752	-	-	852.046	504.752
Totales				1.233.269	632.692	4.035.956	4.790.098	5.169.225	5.422.790

9. Otros Activos Circulantes

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

	2008	2007
Deudores Morosos	MS 175.132	174.979
Cuentas por cobrar Patrimonios Separado	2.949	17.446
Garantías adjudicadas y gastos garantías	535.451	414.626
Seguros por cobrar	19.326	16.262
Otras cuentas por cobrar	54.416	2.063
Totales	MS 787.274	625.376

KPMG Firmado sólo para efectos de identificación..... JL

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-7

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

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 10.119	7.389
Cuentas por pagar Patrimonios Separados	1.154	1.159
Otras cuentas por pagar	970	746
Totales	MS 12.403	9.294

11. Gastos Imputables al Patrimonio Separado

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

Tipo de gasto	Beneficiaria	2008	2007
Administración maestra	Transa Securitizadora S.A.	MS 44.483	44.892
Representante tenedores de bonos	Banco de Chile	2.931	4.761
Auditoría externa	KPMG Auditores Consultores Ltda.	1.045	1.068
Clasificadores de riesgo	Humphreys Ltda.	4.128	4.118
Clasificadores de riesgo	Fitch Rating Ltda.	4.119	5.129
Totales		MS 56.706	59.968

12. Gastos Adicionales

En los ejercicios 2008 y 2007 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:

	2008	2007
Resultado por prepagos de cartera securitizada	MS 24.186	24.259
Comisión administración mutuos hipotecarios valores negociables	119	148
Gastos de cobranza	38.614	10.689
Gastos bancarios	41	41
Otros gastos	14.489	7.933