

**Informe de los Auditores Externos referido a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2004**

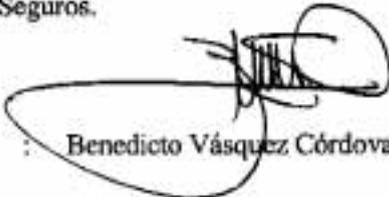
Razón Social Auditores Externos: KPMG AUDITORES CONSULTORES LIMITADA  
RUT Auditores Externos : 89.907.300-2

Señores Directores y Accionistas  
Transa Securitizadora S.A.:

Hemos efectuado una auditoría a los balances generales de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRA1), 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), 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

**TRANSA SECURITIZADORA S.A.**

RUT: 96.765.170-2

INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN EL REGISTRO: N° 193 de 10 de diciembre de 1996

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1**

(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	antecedentes al	31-Dic-04	31-Dic-03
11.010	Disponible	260.080	284.803
11.020	Valores negociables	658.813	424.515
11.090	Otros deudores menos de un año	69.473	88.763
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	207.745	192.576
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	188.757	191.705
11.120	Ajustes (corto plazo) a tasa de valorización	28.808	32.880
11.130	Provisiones (corto plazo) activo securitizado (menos)	(9.820)	(32.009)
11.200	Otros Activos Circulantes	24.404	41.897
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>1.220.515</b>	<b>1.032.554</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	2.964.240	3.400.834
13.110	Activo securitizado largo plazo (valor par)	2.784.432	3.156.451
13.120	Ajustes (largo plazo) a tasa de valorización	208.921	259.130
13.130	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	(29.113)	(14.757)
13.290	Otros Activos	0	0
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>2.964.240</b>	<b>3.400.834</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>4.184.755</b>	<b>4.433.388</b>

PASIVOS	antecedentes al	31-Dic-04	31-Dic-03
21.010	Remun. por pagar (rep.ten.bon)	5.078	5.449
21.020	Remun. por pagar (adm.activos)	0	0
21.030	Excedentes por pagar a securitizadora	0	0
21.040	Obligaciones por prepagos	614.285	414.959
21.090	Otros acreedores (corto plazo)	6.758	8.056
21.100	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	249.273	249.602
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>875.394</b>	<b>678.066</b>
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)	2.876.359	3.349.511
22.090	Otros acreedores (largo plazo)	0	0
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO</b>	<b>2.876.359</b>	<b>3.349.511</b>
23.100	Reservas de ejercicios anteriores	405.811	394.852
23.110	Excedentes obligatorios fin periodo anterior	269.796	258.837
23.120	Fondo excedentes voluntarios fin periodo anterior	136.015	136.015
23.200	Excedentes del ejercicio	27.191	10.959
23.300	Retiros de excedentes (menos)	0	0
23.400	Aportes adicionales (más)	0	0
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTE ACUMULADO</b>	<b>433.002</b>	<b>405.811</b>
<b>23.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>4.184.755</b>	<b>4.433.388</b>

**ESTADO DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1**

(cifras en miles de pesos)

	Para el ejercicio comprendido entre el	01-Ene-04	01-Ene-03
	y el	31-Dic-04	31-Dic-03
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activo securitizado	258.790	285.810
35.120	Intereses por inversiones	56.281	33.198
35.130	Reajustes por activo securitizado	70.585	39.340
35.140	Reajustes por inversiones	0	0
35.150	Ingresos por prepago de contratos	6.179	43
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	0	0
35.190	Otros ingresos	9.700	20.731
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>401.535</b>	<b>379.122</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración de bienes del activo	9.244	9.061
35.220	Remuneración por representación de tenedores de títulos de deuda de securitización	10.294	11.972
35.230	Intereses por títulos de deuda de securitización	228.720	249.190
35.240	Reajustes por títulos de deuda de securitización	72.835	35.172
35.250	Provisiones sobre activo securitizado	(6.683)	(6.729)
35.260	Provisiones sobre inversiones	0	0
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	3.911	27.481
35.290	Otros gastos	35.979	34.742
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>354.300</b>	<b>360.889</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(20.044)	(7.274)
<b>23.200</b>	<b>EXCEDENTES DEL EJERCICIO</b>	<b>27.191</b>	<b>10.959</b>

## **PATRIMONIO SEPARADO BTRAI**

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 BTRAI, se constituyó por escritura pública de fecha 19 de noviembre de 1996, modificada por escritura del 3 de diciembre de 1996, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

Transa Securitizadora S.A. Patrimonio Separado BTRAI, se encuentra inscrito en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 193, de fecha 10 de diciembre de 1996, 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 BTRA1

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

### 3. Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado al 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

El activo securitizado 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 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	-	260	268	2.545.899	2.813.387	-	-	-	-	-
B	1 a 3	27	36	308.295	408.619	1%	3.083	4.086	(904)	(5.636)
B	4 a 6	18	20	186.814	215.589	1%	1.868	2.156	(235)	290
B-	7 y más	18	17	169.910	202.571	20%	33.982	40.514	(5.544)	(1.383)
Total		323	341	3.210.918	3.640.166		38.933	46.756	(6.683)	(6.729)

### 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 7,94% para los mutuos de plazos superiores a 15 años y de 8,15% 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 2%.

### 6. Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto se originan en la emisión de UF.302.000, en títulos de deuda de securitización, compuestas por 2 series; la serie A por UF.163.000 con 163 títulos de 1.000 UF. c/u a 11 1/2 años plazo con pago de cupón semestral, y la serie B con UF.139.000 con 139 títulos de UF.1.000 c/u a 24 1/2 años plazo con 11 1/2 años de gracia de capital con pago de cupón semestral. El detalle de las obligaciones por cada una de las series, incluidas las obligaciones por prepagos, se presentan en el siguiente recuadro:

Serie	Código nemotécnico	Fecha de colocación	Tasa emisión anual	Corto plazo 2004 (M\$)	Corto plazo 2003(M\$)	Largo plazo 2004 (M\$)	Largo plazo 2003(M\$)	Total 2004 (M\$)	Total 2003(M\$)
A	BTRA1-A	26-12-1996	6,5%	175.015	175.232	469.289	938.834	644.304	1.114.066
B	BTRA1-B	06-01-1997	6,3%	74.258	74.370	2.407.070	2.410.677	2.481.328	2.485.047
Subtotal				249.273	249.602	2.876.359	3.349.511	3.125.632	3.599.113
Prepagos				614.285	414.959	-	-	614.285	414.959
Total				863.558	664.561	2.876.359	3.349.511	3.739.917	4.014.072

## PATRIMONIO SEPARADO BTRAI

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

### 7. 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:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Remuneración por administración de bienes del activo	M\$	9.244	9.061
Remuneración representante de tenedores de títulos de deuda		10.294	11.972
Provisión sobre activo securitizado (*)		(6.683)	(6.729)
Honorarios de clasificadores de riesgo		6.393	6.350
Honorarios de auditoría		863	868
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>20.111</u>	<u>21.522</u>

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

### 8. Costos de Administración

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 del administrador será el equivalente en Unidades de Fomento al 0,2% anual vencido, compuesto mensualmente, calculado sobre el saldo insoluto de la cartera administrada. En 2004 y 2003, un 67,18% y 68,04%, 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 UF0,16 por contrato administrado. Dicha remuneración es descontada por el Administrador de cada remesa mensual. Los costos ascendieron a M\$9.244 y M\$9.061 para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2004 y 2003 respectivamente.

### 9. Gastos Adicionales

En los ejercicios 2004 y 2003, se incurrieron en gastos adicionales contemplados en el contrato de emisión respectivo que disminuyeron los excedentes del patrimonio separado, y son los siguientes:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Cuotas castigadas	M\$	13.221	6.460
Resultado por prepagos de cartera securitizada		-	2.056
Comisión administración mutuos hipotecarios valores negociables		151	467
Gastos notariales		97	343
Gastos de cobranza		12.156	7.946
Gastos bancarios		146	37
Otros gastos		2.952	10.215
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>28.723</u>	<u>27.524</u>

## PATRIMONIO SEPARADO BTRAI

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 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 9,74% y la de los bonos de 6,38%. La magnitud del spread hace que la diferencial de flujos no se refleje en los valores par de activos y pasivos al cierre del 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:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Total activo	M\$	4.184.755	4.433.388
Total títulos de deuda de securitización		(3.739.917)	(4.014.072)
		<hr/>	<hr/>
Exceso de activos	M\$	<u>444.838</u>	<u>419.316</u>

### 11. Disponible

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003 Patrimonio Separado BTRAI posee dineros en cuentas corrientes bancarias del Banco de Chile por M\$260.080 y M\$284.803, respectivamente.

### 12. 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:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Fondos de Renta Fija en Custodia	M\$	40.066	25.907
Mutuos hipotecarios endosables		618.747	398.608
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>658.813</u>	<u>424.515</u>

### 13. Otros Deudores Menos de un Año

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

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Deudores morosos	M\$	61.142	72.196
Cuentas por cobrar Patrimonios Separados		56	-
Cuentas por cobrar Patrimonio Común		2.810	-
Otros deudores		5.465	16.567
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>69.473</u>	<u>88.763</u>

## PATRIMONIO SEPARADO BTRAI

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

### 14. Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, bajo este rubro se presentan los siguientes activos:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Garantías adjudicadas (propiedades)	MS	23.162	41.563
Seguros de desgravamen e incendio por recuperar		1.242	334
		<hr/>	<hr/>
Totales	MS	<u>24.404</u>	<u>41.897</u>

### 14. Otros Acreedores (corto plazo)

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, la composición del rubro es la siguiente:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Provisión honorarios auditoría	MS	325	325
Provisión honorarios Clasificadores de riesgo		649	651
Cuentas por pagar Patrimonio Común		692	462
Cuentas por pagar Patrimonios Separados		537	393
Otras cuentas por pagar		4.555	6.225
		<hr/>	<hr/>
Totales	MS	<u>6.758</u>	<u>8.056</u>

### 16. Retiros de Excedentes al Patrimonio Común

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003 no se han efectuado retiros de excedentes, producto que la sociedad securitizadora no tiene derecho a retirar excedentes.

### 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

Con fecha 3 de enero de 2005, el Banco de Chile en calidad de banco pagador, procedió a la cancelación de Cupón de las series BTRAI-A y BTRAI-B, totalizando dicha operación en M\$249.964.

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 otros hechos posteriores significativos que alteren la presentación y/o los excedentes de estos estados financieros.