



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

Fono 56 2 631 1300
Fax 56 2 838 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) 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). Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en las auditorías que efectuamos.

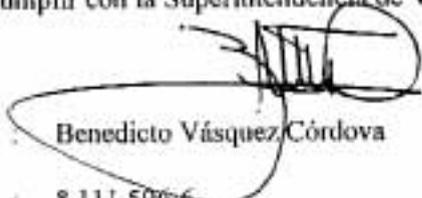
Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de errores significativos. 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), 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) 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

8.111.590-6

Santiago, 28 de febrero de 2006

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 BTRAI

(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		antecedentes al	31-Dic-05	31-Dic-04
11.010	Disponible		296.435	269.443
11.020	Valores negociables		818.706	682.530
11.090	Otros deudores menos de un año		68.035	71.974
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		232.534	215.223
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		217.056	195.552
11.120	Ajustes (corto plazo) a tasa de valorización		28.238	29.845
11.130	Provisiones (corto plazo) activo securitizado (menos)		(12.760)	(10.174)
11.200	Otros Activos Circulantes		28.243	25.283
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.453.953	1.264.453
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		2.615.043	3.070.953
13.110	Activo securitizado largo plazo (valor par)		2.465.362	2.884.672
13.120	Ajustes (largo plazo) a tasa de valorización		172.753	216.442
13.130	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		(23.072)	(30.161)
13.290	Otros Activos		0	0
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		2.615.043	3.070.953
10.000	TOTAL ACTIVOS		4.068.996	4.335.406

PASIVOS		antecedentes al	31-Dic-05	31-Dic-04
21.010	Remuneración por pagar (rep. sin bon)		4.868	5.260
21.020	Remuneración por pagar (adm. activos)		932	0
21.030	Excedentes por pagar a securitizadora		0	0
21.040	Obligaciones por prepagos		656.643	636.399
21.090	Otros acreedores (corto plazo)		5.792	7.001
21.100	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		258.792	258.247
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.127.027	906.907
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		2.470.112	2.979.908
22.090	Otros acreedores (largo plazo)		0	0
22.000	TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO		2.470.112	2.979.908
23.100	Reservas de ejercicios anteriores		448.591	420.421
23.110	Excedentes obligatorios fin período anterior		107.680	279.510
23.120	Fondo excedentes voluntarios fin período anterior		140.911	140.911
23.200	Excedentes del ejercicio		23.266	28.170
23.300	Retiros de excedentes (menos)		0	0
23.400	Aportes adicionales (más)		0	0
23.000	TOTAL EXCEDENTE ACUMULADO		471.857	448.591
23.000	TOTAL PASIVOS		4.068.996	4.335.406

ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRAI

(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		217.531	268.106
35.120	Intereses por inversiones		72.392	58.307
35.130	Reajustes por activo securitizado		101.315	73.126
35.140	Reajustes por inversiones		0	0
35.150	Ingresos por prepago de contratos		1.494	6.401
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados		0	0
35.190	Otros ingresos		12.609	10.051
35.100	TOTAL INGRESOS		425.341	415.991
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración de bienes del activo		12.270	9.577
35.220	Remuneración por representación de tenedores de títulos de deuda de securitización		9.904	10.665
35.230	Intereses por títulos de deuda de securitización		219.982	236.954
35.240	Reajustes por títulos de deuda de securitización		99.425	75.457
35.250	Provisiones sobre activo securitizado		(3.100)	(6.924)
35.260	Provisiones sobre inversiones		0	0
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		117	4.052
35.290	Otros gastos		20.192	37.274
35.200	TOTAL DE GASTOS		358.790	367.055
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		(41.285)	(20.766)
23.200	EXCEDENTES DEL EJERCICIO		23.266	28.170

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1

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

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 BTRA1, 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 BTRA1, 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 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 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 BTRAI

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

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 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	-	242	260	2.292.922	2.637.551	-	-	-	-	-
B	1 a 3	34	27	320.559	319.394	1%	3.206	3.194	123	(937)
B	4 a 6	10	18	112.413	193.539	1%	1.124	1.935	(743)	(244)
B-	7 y más	16	18	157.515	176.027	20%	31.502	35.206	(2.480)	(5.743)
Totales		302	323	2.883.409	3.326.511		35.832	40.335	(3.100)	(6.924)

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 2005 (M\$)	Corto plazo 2004(M\$)	Largo plazo 2005 (M\$)	Largo plazo 2004(M\$)	Total 2005 (M\$)	Total 2004(M\$)
A	BTRAI-A	26-12-1996	6,5%	181.713	181.316	-	486.183	181.713	667.499
B	BTRAI-B	06-01-1997	6,3%	77.079	76.931	2.470.112	2.493.725	2.547.191	2.570.656
Subtotales				258.792	258.247	2.470.112	2.979.908	2.728.904	3.238.155
Prepagos				856.643	636.399	-	-	856.643	636.399
Totales				1.115.435	894.646	2.470.112	2.979.908	3.585.547	3.874.554

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1

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

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>2005</u>	<u>2004</u>
Remuneración por administración de bienes del activo	M\$	12.270	9.577
Remuneración representante de tenedores de títulos de deuda		9.904	10.665
Provisión sobre activo securitizado (*)		(3.100)	(6.924)
Honorarios de clasificadores de riesgo		5.654	6.623
Honorarios de auditoría		892	894
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>25.620</u>	<u>20.835</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 2005 y 2004, un 67,55% y 67,18%, 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 U.F.0,16 por contrato administrado. Dicha remuneración es descontada por el Administrador de cada remesa mensual. Los costos ascendieron a M\$12.270 y M\$9.577 para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2005 y 2004 respectivamente.

9. Gastos Adicionales

En los ejercicios 2005 y 2004, se incurrieron en gastos adicionales a aquellos contemplados en el contrato de emisión respectivo que disminuyeron los excedentes del patrimonio separado, y son los siguientes:

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Cuotas castigadas	M\$	-	13.697
Resultado por prepagos de cartera securitizada		1.593	-
Comisión administración mutuos hipotecarios valores negociables		1.059	156
Gastos notariales		1.721	100
Gastos de cobranza		8.341	12.594
Gastos bancarios		59	152
Otros gastos		873	3.058
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>13.646</u>	<u>29.757</u>

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI

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 9,74% y la de los bonos de 6,38%. 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:

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Total activo	M\$	4.068.996	4.335.406
Total títulos de deuda de securitización		(3.585.547)	(3.874.554)
		<hr/>	<hr/>
Exceso de activos	M\$	<u>483.449</u>	<u>460.852</u>

11. Disponible

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, el Patrimonio Separado BTRAI posee dineros en cuentas corrientes bancarias del Banco de Chile por M\$296.435 y M\$269.443, 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>2005</u>	<u>2004</u>
Fondos de renta fija en custodia	M\$	289.112	41.508
Mutuos hipotecarios endosables		529.594	641.022
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>818.706</u>	<u>682.530</u>

13. Otros Deudores Menos de un Año

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, el rubro Otros deudores se compone como sigue:

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Deudores morosos	M\$	61.283	63.343
Cuentas por cobrar Patrimonios Separados		-	58
Cuentas por cobrar Patrimonio Común		3.540	2.911
Otros deudores		3.212	5.662
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>68.035</u>	<u>71.974</u>

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI

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

14. Otros Activos Circulantes

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

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Garantías adjudicadas (propiedades)	M\$	35.944	23.996
Seguros de desgravamen e incendio por recuperar		2.299	1.287
		-----	-----
Totales	M\$	<u>38.243</u>	<u>25.283</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 auditoría	M\$	337	337
Provisión honorarios clasificadores de riesgo		809	672
Cuentas por pagar Patrimonio Común		101	717
Cuentas por pagar Patrimonios Separados		1.528	556
Otras cuentas por pagar		3.017	4.719
		-----	-----
Totales	M\$	<u>5.792</u>	<u>7.001</u>

16. Retiros de Excedentes al Patrimonio Común

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 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 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 de Chile en calidad de banco pagador, procedió al pago del cupón de las series BTRAI-A y BTRAI-B, totalizando dicha operación M\$259.349.

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.