



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

Fono 56 2 631 1300  
Fax 56 2 638 1865  
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 BTRA1-2), 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 BTRA1-2), 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° 199 de 30 de mayo de 1997

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-2**

(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	antecedentes al	31-Dic-04	31-Dic-03
11.010 Disponible		266.188	274.331
11.020 Valores negociables		614.253	356.065
11.090 Otros deudores menos de un año		39.613	27.961
11.100 Activo securitizado (corto plazo)		215.951	239.929
11.110 Activo securitizado (corto plazo)		194.411	201.057
11.120 Ajustes (corto plazo) a tasa de valorización		29.924	60.793
11.130 Provisiones (corto plazo) activo securitizado (menos)		(8.384)	(21.921)
11.200 Otros Activos Circulantes		643	48.342
<b>11.000 TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.136.648</b>	<b>946.628</b>
13.100 Activo securitizado (largo plazo)		3.090.592	3.497.041
13.110 Activo securitizado largo plazo (valor par)		2.877.836	3.261.727
13.120 Ajustes (largo plazo) a tasa de valorización		217.887	238.923
13.130 Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		(5.131)	(3.609)
13.290 Otros Activos		0	0
<b>13.000 TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>3.090.592</b>	<b>3.497.041</b>
<b>10.000 TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4.227.240</b>	<b>4.443.669</b>

PASIVOS	antecedentes al	31-Dic-04	31-Dic-03
21.010 Remun. por pagar (rep. ten. bon)		5.030	5.376
21.020 Remun. por pagar (adm. activos)		0	0
21.030 Excedentes por pagar a securitizadora		0	0
21.040 Obligaciones por prepagos		680.360	479.786
21.090 Otros acreedores (corto plazo)		12.838	6.462
21.100 Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		256.755	257.095
<b>21.000 TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>954.983</b>	<b>748.719</b>
22.010 Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		3.053.177	3.527.599
22.090 Otros acreedores (largo plazo)		0	0
<b>22.000 TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO</b>		<b>3.053.177</b>	<b>3.527.599</b>
23.100 Reservas de ejercicios anteriores		167.350	138.418
23.110 Excedentes obligatorios fin período anterior		136.871	107.939
23.120 Fondo excedentes voluntarios fin período anterior		30.479	30.479
23.200 Excedentes del ejercicio		51.730	28.933
23.300 Retiros de excedentes (menos)		0	0
23.400 Aportes adicionales (más)		0	0
<b>23.000 TOTAL EXCEDENTE ACUMULADO</b>		<b>219.080</b>	<b>167.351</b>
<b>23.000 TOTAL PASIVOS</b>		<b>4.227.240</b>	<b>4.443.669</b>

**ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-2**

(cifras en miles de pesos)

	Para el ejercicio comprendido entre el	
	01-Ene-04	01-Ene-03
	y el	31-Dic-03
	31-Dic-04	
<b>INGRESOS</b>		
35.110 Intereses por activo securitizado	267.268	308.459
35.120 Intereses por inversiones	73.414	31.623
35.130 Reajustes por activo securitizado	72.034	55.081
35.140 Reajustes por inversiones	0	0
35.150 Ingresos por prepago de contratos	743	0
35.160 Ingresos percibidos por activos castigados	0	0
35.190 Otros ingresos	7.556	6.454
<b>35.100 TOTAL INGRESOS</b>	<b>421.015</b>	<b>401.617</b>

<b>GASTOS</b>		
35.210 Remuneración por administración de bienes del activo	11.065	13.815
35.220 Remuneración por representación de tenedores de títulos de deuda de securitización	10.188	10.925
35.230 Intereses por títulos de deuda de securitización	242.576	261.726
35.240 Reajustes por títulos de deuda de securitización	77.413	40.745
35.250 Provisiones sobre activo securitizado	(11.392)	10.578
35.260 Provisiones sobre inversiones	0	0
35.270 Pérdidas en liquidación de garantías	(2.438)	4.756
35.290 Otros gastos	24.092	24.119
<b>35.200 TOTAL DE GASTOS</b>	<b>351.504</b>	<b>366.664</b>
35.300 Resultado neto por corrección monetaria	(17.781)	(6.020)
<b>23.200 EXCEDENTES DEL EJERCICIO</b>	<b>51.730</b>	<b>28.933</b>

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-2

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 Provisión	Prov. acum. 2004 M\$	Prov. acum. 2003 M\$	Provisiones del ejercicio 2004 M\$	Provisiones del ejercicio 2003 M\$
A	-	306	322	2.797.293	3.259.263		-	-	-	-
B	1 a 3	35	33	344.998	340.871	1%	3.450	3.409	125	(6.315)
B	4 a 6	11	7	134.149	54.485	1%	1.341	545	809	(1.042)
B-	7 y más	4	10	43.618	107.881	20%	8.724	21.576	(12.326)	17.935
<b>Total</b>		<b>356</b>	<b>372</b>	<b>3.320.058</b>	<b>3.762.500</b>		<b>13.515</b>	<b>25.530</b>	<b>(11.392)</b>	<b>10.578</b>

### 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 7,93% para los mutuos de plazos superiores a 15 años y de 8,08% 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.311.000 en títulos de deuda de securitización, compuestas por 2 series; la serie A por UF.168.000 con 168 títulos de UF.1.000 c/u a 11 1/2 años plazo con pago de cupón semestral, y la serie B con UF.143.000 con 143 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	Corto plazo 2003	Largo plazo 2004	Largo plazo 2003	Total 2004	Total 2003
A	BTRA1-2A	12 y 18/6/97	6,5%	180.359	180.585	576.838	1.047.550	757.197	1.228.135
B	BTRA1-2B	12-06-1997	6,3%	76.396	76.510	2.476.339	2.480.049	2.552.735	2.556.559
<b>Subtotal</b>				<b>256.755</b>	<b>257.095</b>	<b>3.053.177</b>	<b>3.527.599</b>	<b>3.309.932</b>	<b>3.784.694</b>
<b>Prepagos</b>				<b>680.360</b>	<b>479.786</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>680.360</b>	<b>479.736</b>
<b>Total</b>				<b>937.115</b>	<b>736.881</b>	<b>3.053.177</b>	<b>3.527.599</b>	<b>3.990.292</b>	<b>4.264.430</b>

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-2

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\$	11.065	13.815
Remuneración representante de tenedores de títulos de deuda		10.188	10.925
Provisión sobre activo securitizado (*)		(11.392)	10.578
Honorarios de clasificadores de riesgo		5.122	6.484
Honorarios de auditoría		864	867
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>15.847</u>	<u>42.669</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 es descontada por el Administrador de cada remesa mensual y se determina por cada mutuo con un máximo de 0,45% anual vencido, compuesto mensualmente, calculado sobre el saldo insoluto del mutuo administrado. En 2004 y 2003, un 53,93% y 56,18%, 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 UF.0,18 por contrato administrado. Los costos ascendieron a M\$11.065 y M\$13.815 para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2004 y 2003, respectivamente.

### 9. Gastos Adicionales

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003 se incurrieron en gastos adicionales contemplados en el contrato de emisión respectivo que disminuyen los excedentes del patrimonio separado, los cuales son los siguientes:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Cuotas castigadas	M\$	3.857	1.113
Gastos bancarios		63	31
Gastos de cobranza		7.104	5.213
Comisión administración mutuos hipotecarios valores negociables		302	636
Gastos notariales		148	360
Pérdidas por prepagos		5.489	4.535
Otros gastos		1.143	4.880
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>18.106</u>	<u>16.768</u>

## **PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-2**

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.

El Patrimonio Separado BTRA1-2, se constituyó por escritura pública de fecha 17 de abril de 1997, modificada por escritura pública del 22 de mayo de 1997, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

Transa Securitizadora S.A. Patrimonio Separado BTRA1-2, se encuentra inscrito en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 199, de fecha 30 de mayo de 1997, 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 BTRA1-2

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 9,45% y la de los bonos de 6,41%. La magnitud del spread hace que el 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\$	4.227.240	4.443.669
Total títulos de deuda de securitización		(3.990.292)	(4.264.480)
		<hr/>	<hr/>
Exceso de activos	M\$	<u>236.948</u>	<u>179.189</u>

### 11. Disponible

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, bajo este rubro se presentan los dineros en cuentas corrientes bancarias Banco de Chile y caja, por M\$266.188 y M\$274.331, 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\$	31.621	6.884
Mutuos hipotecarios endosables		582.632	349.181
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>614.253</u>	<u>356.065</u>

### 13. Otros Deudores Menos de un Año

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, bajo este rubro se presenta el siguiente detalle de deudores:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Deudores morosos	M\$	23.657	26.913
Cuentas por cobrar Patrimonios Separados		165	393
Cuentas por cobrar Patrimonio Común		6.542	-
Otros deudores		9.249	655
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>39.613</u>	<u>27.961</u>

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-2

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, los otros activos se componen como sigue:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Garantías adjudicadas	M\$	-	48.225
Seguros de desgravamen e incendio por recuperar		643	117
		—	—
Totales	M\$	<u>643</u>	<u>48.342</u>

### 15. 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	M\$	325	325
Provisión honorarios Clasificadores de riesgo		649	1.301
Cuentas por pagar Patrimonio Común		39	425
Cuentas por pagar Patrimonios Separados		216	-
Adelanto de remesas		5.558	1.047
Seguros por pagar		2.996	1.826
Otras cuentas por pagar		3.055	1.538
		—	—
Totales	M\$	<u>12.838</u>	<u>6.462</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 BTRA1-2A y BTRA1-2B, totalizando dicha operación en M\$257.490.

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.