



KPMG Auditores Consultores Ltda.
Morjitas 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 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.:

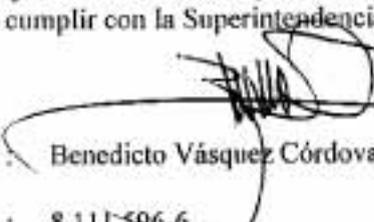
Hemos efectuado una auditoría a los balances generales de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRA1-2) al 31 de diciembre de 2005 y 2004 y a los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas) son responsabilidad de la administración de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRA1-2). 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 BTRA1-2), 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 BTRA1-2) 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 : 8.111.596-6

Santiago, 28 de febrero de 2006

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-2

(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		antecedentes al	31-Ene-05	31-Dic-04
11.010	Disponible		317.963	275.771
11.020	Valores negociables		796.053	636.366
11.090	Otros deudores menos de un año		30.584	41.039
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		243.803	223.725
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		219.143	201.410
11.120	Ajustes (corto plazo) a tasa de valorización		28.530	31.001
11.130	Provisiones (corto plazo) activo securitizado (menos)		(3.870)	(8.686)
11.200	Otros Activos Circulantes		12.345	667
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.401.148	1.177.568
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		2.687.495	3.201.853
13.110	Activo securitizado largo plazo (valor par)		2.514.797	2.981.438
13.120	Ajustes (largo plazo) a tasa de valorización		181.667	225.731
13.130	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		(8.969)	(5.316)
13.290	Otros Activos		0	0
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		2.687.495	3.201.853
10.000	TOTAL ACTIVOS		4.088.643	4.379.421

PASIVOS		antecedentes al	31-Dic-05	31-Dic-04
21.010	Remuneración por pagar (rep ten bon)		4.848	5.211
21.020	Remuneración por pagar (adm activos)		915	0
21.030	Excedentes por pagar a securitizadora		0	0
21.040	Obligaciones por prepagos		965.337	704.853
21.090	Otros acreedores (corto plazo)		8.171	13.300
21.100	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		266.558	265.998
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.245.829	989.362
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		2.613.914	3.163.091
22.090	Otros acreedores (largo plazo)		0	0
22.000	TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO		2.613.914	3.163.091
23.100	Reservas de ejercicios anteriores		226.968	173.375
23.110	Excedentes obligatorios fin periodo anterior		195.391	141.798
23.120	Fondo excedentes voluntarios fin periodo anterior		31.577	31.577
23.200	Excedentes del ejercicio		1.932	53.593
23.300	Retiros de excedentes (menos)		0	0
23.400	Aportes adicionales (más)		0	0
23.000	TOTAL EXCEDENTE ACUMULADO		228.900	226.968
23.000	TOTAL PASIVOS		4.088.643	4.379.421

ESTADO DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-2

(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		236.456	276.890
35.120	Intereses por inversiones		67.669	76.057
35.130	Reajustes por activo securitizado		165.907	74.627
35.140	Reajustes por inversiones		0	0
35.150	Ingresos por prepago de contratos		1.851	770
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados		0	0
35.190	Otros ingresos		4.828	7.828
35.100	TOTAL INGRESOS		416.711	436.172

GASTOS				
35.210	Remuneración por administración de bienes del activo		13.006	11.463
35.220	Remuneración por representación de tenedores de títulos de deuda de securitización		10.298	10.555
35.230	Intereses por títulos de deuda de securitización		233.339	251.309
35.240	Reajustes por títulos de deuda de securitización		107.154	80.200
35.250	Provisiones sobre activo securitizado		(676)	(11.802)
35.260	Provisiones sobre inversiones		0	0
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		0	(2.526)
35.290	Otros gastos		11.490	24.959
35.200	TOTAL DE GASTOS		374.611	364.158
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		(40.168)	(18.421)
23.200	EXCEDENTES DEL EJERCICIO		1.932	53.593

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-2

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

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 BTRAI-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 BTRAI-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 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 BTRA1-2

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	-	291	306	2.512.314	2.897.996		-	-	-	-
B	1 a 3	28	35	327.349	357.418	1%	3.275	3.574	(177)	130
B	4 a 6	6	11	59.629	138.978	1%	596	1.390	(745)	838
B-	7 y más	6	4	44.845	45.188	20%	8.970	9.038	246	(12.770)
Totales		331	356	2.944.137	3.439.580		12.839	14.002	(676)	(11.802)

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 2005	Corto plazo 2004	Largo plazo 2005	Largo plazo 2004	Total 2005	Total 2004
A	BTRA1-2A	12 y 18/6/97	6,5%	187.260	186.852	43.516	597.604	230.776	784.456
B	BTRA1-2B	12-06-1997	6,3%	79.298	79.146	2.570.398	2.565.447	2.649.696	2.644.633
Subtotales				266.558	265.998	2.613.914	3.163.091	2.880.472	3.429.089
Prepagos				965.337	704.853	-	-	965.337	704.853
Totales				1.231.895	970.851	2.613.914	3.163.091	3.845.809	4.133.942

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-2

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\$	13.006	11.463
Remuneración representante de tenedores de títulos de deuda		10.298	10.555
Provisión sobre activo securitizado (*)		(676)	(11.802)
Honorarios de clasificadores de riesgo		5.274	5.306
Honorarios de auditoría		892	895
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>28.794</u>	<u>16.417</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 2005 y 2004, un 53,78% y 53,93% 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\$13.006 y M\$11.463 para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2005 y 2004, respectivamente.

9. Gastos Adicionales

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 se incurrieron en gastos adicionales a aquellos contemplados en el contrato de emisión respectivo que disminuyen los excedentes del patrimonio separado, los cuales son los siguientes:

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Cuotas castigadas	M\$	-	3.996
Gastos bancarios		65	65
Gastos de cobranza		2.055	7.360
Comisión administración mutuos hipotecarios valores negociables		1.119	313
Gastos notariales		633	153
Pérdidas por prepagos		1.435	5.687
Otros gastos		17	1.184
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>5.324</u>	<u>18.758</u>

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-2

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 9,45% 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 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\$	4.088.643	4.379.421
Total títulos de deuda de securitización		(3.845.809)	(4.133.942)
		<hr/>	<hr/>
Exceso de activos	M\$	<u>242.834</u>	<u>245.479</u>

11. Disponible

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, bajo este rubro se presentan los dineros en cuentas corrientes bancarias del Banco de Chile, por M\$317.963 y M\$275.771, 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\$	106.871	32.759
Mutuos hipotecarios endosables		689.182	603.607
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>796.053</u>	<u>636.366</u>

13. Otros Deudores Menos de un Año

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, bajo este rubro se presenta el siguiente detalle de deudores:

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Deudores morosos	M\$	25.823	24.509
Cuentas por cobrar Patrimonios Separados		-	170
Cuentas por cobrar Patrimonio Común		2.205	6.778
Otros deudores		2.956	9.582
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>30.984</u>	<u>41.039</u>

PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-2

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, los otros activos circulantes se componen como sigue:

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Garantías adjudicadas	M\$	9.304	-
Seguros de desgravamen e incendio por recuperar		3.041	667
		-----	-----
Totales	M\$	<u>12.345</u>	<u>667</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		1.350	672
Cuentas por pagar Patrimonio Común		18	40
Cuentas por pagar Patrimonios Separados		1.651	224
Adelanto de remesas		2.023	5.758
Seguros por pagar		2.776	3.104
Otras cuentas por pagar		16	3.165
		-----	-----
Totales	M\$	<u>8.171</u>	<u>13.300</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 3 de enero de 2006 el Banco de Chile en calidad de banco pagador, procedió al pago del cupón de las series BTRA1-2A y BTRA1-2B, totalizando dicha operación M\$267.158.

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.