



KPMG Auditores Consultores Ltda.  
Montañas 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.:

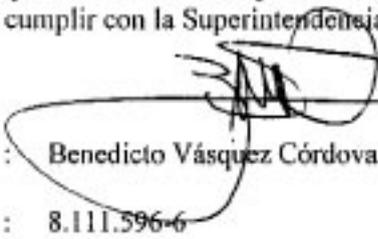
Hemos efectuado una auditoría a los balances generales de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRA1-4) al 31 de diciembre de 2005 y 2004 y a los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas) son responsabilidad de la administración de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRA1-4). 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 BTRA1-4), 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 BTRA1-4) 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

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

RUT: 96.765.170-2

INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN EL REGISTRO: N° 236 de 24 de octubre de 2000

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-4**

(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		antecedentes al	31-Dic-05	31-Dic-04
11.010	Disponible		41.876	27.362
11.020	Valores negociables		845.273	559.252
11.090	Otros deudores menos de un año		160.077	216.855
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		248.147	264.498
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		224.802	247.908
11.120	Ajustes (corto plazo) a tasa de valoración		71.228	83.457
11.130	Provisiones (corto plazo) activo securitizado (menos)		(47.883)	(66.867)
11.200	Otros Activos Circulantes		317.003	101.031
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.612.376</b>	<b>1.168.998</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		5.034.166	5.804.569
13.110	Activo securitizado largo plazo (valor par)		4.469.452	5.101.736
13.120	Ajustes (largo plazo) a tasa de valoración		639.548	776.495
13.130	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		(54.834)	(73.662)
13.290	Otros Activos		0	0
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>5.034.166</b>	<b>5.804.569</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>6.646.542</b>	<b>6.973.567</b>

PASIVOS		antecedentes al	31-Dic-05	31-Dic-04
21.010	Remuneración por pagar (rep ten bon)		3.064	3.064
21.020	Remuneración por pagar (adm activos)		3.069	0
21.030	Excedentes por pagar a securitizadora		0	0
21.040	Obligaciones por prepagos		1.081.819	549.514
21.090	Otros acreedores (corto plazo)		10.751	15.642
21.100	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		198.789	194.588
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.297.494</b>	<b>763.108</b>
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		5.061.831	5.859.250
22.090	Otros acreedores (largo plazo)		0	0
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO</b>		<b>5.061.831</b>	<b>5.859.250</b>
23.100	Reservas de ejercicios anteriores		351.209	362.486
23.110	Excedentes obligatorios fin período anterior		351.209	362.486
23.120	Fondo excedentes voluntarios fin período anterior		0	0
23.200	Excedentes del ejercicio		(63.992)	(11.277)
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>287.217</b>	<b>351.209</b>
<b>23.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>6.646.542</b>	<b>6.973.567</b>

**ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-4**

(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
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activo securitizado		511.353	582.555
35.120	Intereses por inversiones		54.260	31.838
35.130	Reajustes por activo securitizado		189.734	160.852
35.140	Reajustes por inversiones		0	0
35.150	Ingresos por prepago de contratos		375	0
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados		0	0
35.190	Otros ingresos		8.980	16.003
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>764.702</b>	<b>791.278</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración de bienes del activo		45.245	32.707
35.220	Remuneración por representación de tenedores de títulos de deuda de securitización		6.147	9.485
35.230	Intereses por títulos de deuda de securitización		431.575	445.220
35.240	Reajustes por títulos de deuda de securitización		207.133	154.148
35.250	Provisiones sobre activo securitizado		(32.928)	44.891
35.260	Provisiones sobre inversiones		0	0
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		42.627	27.479
35.290	Otros gastos		81.215	71.211
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>781.014</b>	<b>785.141</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		(47.680)	(17.414)
<b>23.200</b>	<b>EXCEDENTES DEL EJERCICIO</b>		<b>(63.992)</b>	<b>(11.277)</b>

## PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-4

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 BTRAI-4, se constituyó por escritura pública de fecha 14 de julio de 2000, modificada por escritura pública del 5 de octubre de 2000, ambas otorgadas en la notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

Transa Securitizadora S.A. Patrimonio Separado BTRAI-4, se encuentra inscrito en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 236, de fecha 24 de octubre de 2000, 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-4

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

### 3. Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado el 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 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, 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	-	396	441	4.037.013	4.733.893					
B	1 a 3	61	48	678.861	539.754	1%	6.789	5.398	1.579	(4.805)
B	4 a 6	17	24	199.488	273.996	1%	1.995	2.740	(650)	453
B-	7 y más	40	54	469.668	661.953	20%	93.933	132.391	(33.857)	49.243
<b>Totales</b>		<b>514</b>	<b>567</b>	<b>5.385.030</b>	<b>6.209.596</b>		<b>102.717</b>	<b>140.529</b>	<b>(32.928)</b>	<b>44.891</b>

### 5. Valor de Mercado del Activo Securitizado

Los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que conforman el activo del patrimonio separado, fueron transferidos desde el patrimonio común a una tasa de transferencia de 9,5%.

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

Las obligaciones por este concepto se originan en la emisión de UF.438.500 en títulos de deuda de securitización, compuestas por 2 series; la serie A por UF.403.000 con 806 títulos de UF.500 c/u a 19 años plazo con pago de cupón semestral, y la serie B con UF.35.500 con 710 títulos de UF.50 c/u a 20 años plazo con 19 años de gracia de capital y de intereses, con pago de cupón semestral.

El detalle de las obligaciones al 31 de diciembre de 2005 y 2004, por cada una de las series incluidas las obligaciones por prepagos, se presentan de acuerdo al siguiente detalle:

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	BTRAI-4A	26-12-1996	7,0%	198.789	194.588	4.154.847	5.009.273	4.353.636	5.203.861
B	BTRAI-4B	06-01-1997	6,5%	0	0	906.984	849.977	906.984	849.977
<b>Subtotales</b>				<b>198.789</b>	<b>194.588</b>	<b>5.061.831</b>	<b>5.859.250</b>	<b>5.260.620</b>	<b>6.053.838</b>
<b>Prepagos</b>				<b>1.081.819</b>	<b>549.514</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.081.819</b>	<b>549.514</b>
<b>Totales</b>				<b>1.280.608</b>	<b>744.102</b>	<b>5.061.831</b>	<b>5.859.250</b>	<b>6.342.439</b>	<b>6.603.352</b>

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-4

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

### 7. Gastos Imputables al Patrimonio Separado

Los gastos devengados al 31 de diciembre de 2005 y 2004, 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\$	45.245	32.707
Remuneración representante de tenedores de títulos de deuda		6.147	9.485
Provisión sobre activo securitizado		(32.928)	44.891
Honorarios de clasificadores de riesgo		4.747	4.248
Honorarios Patrimonio Común		17.778	14.821
Honorarios de auditoría		892	894
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>41.881</u>	<u>107.046</u>

### 8. Costos de Administración

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, los costos de administración ascendieron a M\$45.245 y M\$32.907, respectivamente, los cuales se calculan de acuerdo a lo establecido en la cláusula novena de los Contratos de Administración y Bienes que integran el Activo Securitizado del Patrimonio Separado, la remuneración es descontada por el administrador de cada remesa mensual y es equivalente en unidades de fomento a UF.0,21 por cada contrato. En 2005 y 2004, un 67,70% y 67,90%, 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.0,25 por contrato administrado.

### 9. Gastos Adicionales

Al 31 de diciembre 2005 y 2004, se incurrieron en gastos adicionales a aquellos contemplados en el contrato de emisión respectivo, que disminuyen los excedentes del patrimonio, los cuales se presentan de acuerdo al siguiente detalle:

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Pérdidas por prepago de cartera securitizada	M\$	24.096	27.632
Comisión administración contratos de leasing valores negociables		3.070	59
Gastos bancarios		272	118
Gastos de cobranza		25.279	20.022
Otros gastos		5.081	3.417
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>57.798</u>	<u>51.248</u>

## PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-4

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 contratos de leasing en relación a los bonos.

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, 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>
Totales activo	M\$	6.646.542	6.973.567
Totales títulos de deuda de securitización		(6.342.439)	(6.603.352)
		<hr/>	<hr/>
Exceso de activos	M\$	<u>304.103</u>	<u>370.215</u>

### 11. Disponible

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, bajo este rubro se presentan las disponibilidades de dineros en cuentas corrientes bancarias del Banco de Chile ascendentes a M\$41.876 y M\$27.362

### 12. Administración de Ingresos Netos de Caja del Patrimonio Separado

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, 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", de acuerdo a los siguientes conceptos:

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Fondos mutuos de renta fija en custodia	M\$	119.345	149.327
Contratos de leasing		725.928	409.925
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>845.273</u>	<u>559.252</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\$	140.946	168.793
Remesas por recaudar		12.244	25.568
Cuentas por cobrar Patrimonio Común		410	2.078
Cuentas por cobrar Patrimonios Separados		-	372
Otros deudores		6.477	20.044
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>160.077</u>	<u>216.855</u>

## PATRIMONIO SEPARADO BTRA1-4

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

### 14. Otros Activos Circulantes

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

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Garantías adjudicadas	M\$	307.757	101.031
Seguros de desgravamen e incendio por recuperar		9.246	-
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>317.003</u>	<u>101.031</u>

### 15. Otros Acreedores (corto plazo)

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, la composición de los otros acreedores corto plazo es la siguiente:

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Provisión honorarios auditoria	M\$	337	337
Provisión honorarios clasificadores de riesgo		1.215	672
Cuentas por pagar Patrimonio Común		1.798	1.881
Cuentas por pagar Patrimonios Separados		2.104	15
Adelanto de remesas		-	2.263
Seguros por pagar		4.243	4.637
Otras cuentas por pagar		1.056	6.137
		<hr/>	<hr/>
Totales	M\$	<u>10.753</u>	<u>15.942</u>

### 16. Retiros de Excedentes al Patrimonio Común

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 no se han efectuado retiros de excedentes, debido a que la sociedad securitizadora sólo administra el patrimonio separado, y cobra la comisión correspondiente.

### 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

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