

Informe de los Auditores Externos referido a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2008

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 BTRAI-7) al 31 de diciembre de 2008 y 2007 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. (Patrimonio Separado BTRAI-7). 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 reveladas en los estados financieros. Una auditoría comprende, también, 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 BTRAI-7), al 31 de diciembre de 2008 y 2007 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, la administración de Transa Securitizadora S.A. (Patrimonio Separado BTRAI-7) y la Superintendencia de Valores y Seguros.

Nombre de la persona autorizada que firma : Joaquín Lira H.

RUT de la persona autorizada que firma : 9.388.981-9

Santiago, 26 de febrero de 2009

KPMG Firmado sólo para efectos de identificación J.L.

TRANS SECURITIZADORA S.A.
RUT 89.907.300-2
INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN EL REGISTRO Nº 0449 de 20 de diciembre de 2003
BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-7
(cifras en miles de pesos)

Activos	31-Dic-08	31-Dic-07
11.010 Cuentas por pagar	155.747	184.818
11.020 Valores negociables	89.909	22.333
11.110 Activos securitizados (corto plazo)	371.266	17.242
11.120 Provisiones (corto plazo) activo securitizado (neto)	326.775	282.741
11.200 Otros activos circulantes	184.979	138.507
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	1.244.559	966.819
11.110 Activos securitizados (largo plazo)	4.276.537	4.844.522
11.120 Provisiones (largo plazo) activo securitizado (neto)	4.035.148	4.631.934
11.130 Otros activos no circulantes	(78.401)	(87.382)
11.140 Materias, valores en custodia de Terceros (neto)	-	-
11.150 Otros activos no circulantes	-	-
TOTAL OTROS ACTIVOS	4.218.507	4.944.522
16.000 TOTAL ACTIVOS	5.463.066	5.911.337

Pasivos	31-Dic-08	31-Dic-07
21.010 Cuentas por pagar por administración y custodia de los activos	1.324	1.324
21.015 Retorno por pagar Clasificadores de Riesgo	1.075	1.075
21.020 Retorno por pagar evaluado suceso	-	-
21.025 Retorno por pagar al haber pagado	-	-
21.030 Retorno por pagar al comprometerse de miembros de deuda de deuda	1.301	1.480
21.040 Excedentes por pagar	406.033	491.539
21.050 Obligaciones por pagar	437.246	504.732
21.070 Obligaciones por retrocesión/evaluación (corto plazo)	-	-
21.080 Otros acreedores (corto plazo)	-	9.296
21.100 Obligaciones por deuda de deuda de securitización (corto plazo)	17.405	17.237
21.110 Obligaciones por deuda de deuda de securitización (largo plazo)	1.644	11.542
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	1.607.349	1.098.427
21.010 Obligaciones por deuda de deuda de securitización (largo plazo)	4.035.148	4.790.098
21.020 Obligaciones por deuda de deuda de securitización (neto)	-	-
21.030 Obligaciones por retrocesión/evaluación (largo plazo)	-	-
21.040 Otros acreedores (largo plazo)	-	-
TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO	4.035.148	4.790.098
21.100 Reservas de excedentes acumulados	21.212	41.140
21.110 Excedentes acumulados de los ejercicios anteriores	8.669	13.237
21.120 Fondo excedentes voluntario de acuerdo al estatuto	-	-
21.200 Excedentes del ejercicio	(79.174)	(89.518)
21.300 Acreedores no clasificados	-	-
21.400 Acreedores no clasificados	-	-
TOTAL EXCEDENTES ACUMULADOS	(57.962)	22.412
26.000 TOTAL PASIVOS	5.463.066	5.911.337

ESTADO DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES DEL PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-7
(cifras en miles de pesos)

	Para el ejercicio comprendido entre el	
	31-Dic-08	31-Dic-07
INGRESOS		
35.110 Ingresos por activos securitizados	324.472	331.297
35.120 Ingresos por otros activos	1.644	11.542
35.130 Requisitos por suavizantes	417.248	278.532
35.140 Requisitos por suavizantes	-	-
35.150 Ingresos por arrendaje de suavizantes	-	-
35.160 Ingresos por otros activos	-	-
35.170 Amortización menor valor sobre deuda de deuda de deuda de los	55.768	9.804
36.000 TOTAL INGRESOS	798.388	762.764

	Para el ejercicio comprendido entre el	
	31-Dic-08	31-Dic-07
GASTOS		
35.110 Retorno por pagar por administración y custodia de los activos	44.483	44.892
35.115 Retorno por pagar Clasificadores de Riesgo	8.247	8.247
35.120 Retorno por pagar evaluado suceso	-	-
35.125 Retorno por pagar al haber pagado	-	-
35.130 Retorno por pagar al comprometerse de miembros de deuda de deuda de deuda	2.931	4.761
35.140 Requisitos por suavizantes	324.472	278.532
35.150 Ingresos por arrendaje de suavizantes	-	-
35.160 Ingresos por otros activos	-	-
35.170 Amortización menor valor sobre deuda de deuda de deuda de los	(12.298)	(85.761)
35.270 Prófidos en transacciones de garantía	48.911	7.004
35.280 Amortización menor valor sobre deuda de deuda de deuda de los	-	-
35.300 Amortización menor valor sobre deuda de deuda de deuda de los	-	-
35.390 Otros gastos	19.248	41.630
36.000 TOTAL GASTOS	798.543	762.764
35.300 Amortización menor valor sobre deuda de deuda de deuda de los	(16.520)	(18.539)
36.000 EXCEDENTES DEL EJERCICIO	(16.174)	(28.768)

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-7

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

KPMG Firmado sólo para efectos de identificación J.L.

I. 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-7, se constituyó por escritura pública de fecha 06 de diciembre de 2005, modificada por la escritura pública del 29 de diciembre de 2005, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

Transa Securitizadora S.A. Patrimonio Separado BTRAI-7, se encuentra inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 0449, de fecha 30 de diciembre de 2005, y está sujeto a la fiscalización de dicha Superintendencia.

2. Principales 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°190, 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 2007, que se presentan para fines comparativos, han sido actualizados, extracontablemente, en un 8,9%, que corresponde a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2008.

(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 2008 y 2007, se presentan convertidos a pesos de acuerdo al valor que dicha unidad tenía vigente al cierre de cada ejercicio, equivalente a \$21.452,57 y \$19.622,66 por UF1, 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.

KPMG

Firmado sólo para efectos de identificación J.L.

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-7

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

KPMG Firmado sólo para efectos de identificación J.L.

3. Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad no efectuó cambios contables que requieran ser revelados en notas a los estados financieros.

4. Detalle del Activo Securitizado

Los contratos que conforman el activo del patrimonio separado, corresponden a mutuos hipotecarios endosados y contratos leasing y fueron adquiridos desde el patrimonio común a una tasa de transferencia del 7,5%.

Originador	Número de contratos a 31-Dic-08	Valor presente 2008	Número de contratos a 31-Dic-07	Valor Presente 2007
Leasing Chile S.A.	235	2.471.594	252	2.876.093
Prodycasa	8	63.502	8	70.415
Munocentro	101	1.093.147	105	1.195.630
Hapepy y Muñoz	4	45.755	4	47.574
Hipotecaria Valoriza S.A	68	971.682	70	1.082.826
Otro.	3	19.253	3	22.159
Totales	419	4.664.933	442	5.294.697

5. Activo Securitizado en Mora

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el detalle de los deudores con cuotas impagas es el siguiente:

Cuotas impagas	2008	2007
1-3	M\$ 616.272	805.742
4-6	-	450.828
7 y más	790.639	916.605
Totales	M\$ 1.406.911	1.173.175

6. Detalle de la Provisión de Activo Securitizado en Mora

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el detalle es el siguiente:

Categoría	Dividendo atenuado	Número de deudores 2008	Número de deudores 2007	Valor Presente 2008	Valor Presente 2007	Provisiones acumuladas		Provisiones del ejercicio	
						2008	2007	2008	2007
A	-	283	277	2.939.074	3.121.322	-	-	-	-
B	1 a 3	21	65	614.272	805.742	1%	6.163	6.058	(1.236)
B	4 a 6	27	39	298.948	450.828	1%	2.989	4.508	(1.151)
B	7 y más	8	79	790.639	916.605	20%	158.128	183.331	(10.211)
Totales		419	442	4.664.933	5.294.697		167.280	195.847	(12.598)
									83.701

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-7

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

KPMG Firmado sólo para efectos de identificación J.L.

7. 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:

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo	Valor Contable 2008	Valor Contable 2007	Cumplimiento 2008	Cumplimiento 2007
Fondos Mutuos	Cetis Capital	Sin Clasificación	89.909	22.333	0	0
Totales			89.909	22.333		

8. Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto se originan en la emisión de títulos de deuda de securitización por UF271.520, dividida en tres series una principal denominada A y dos subordinada denominada B y C. La Serie A por 162.000 con 1.620 títulos de UF100, cada uno a 31 trimestres plazo con pago de cupón trimestral (intereses y amortización de capital), la serie B con UF50.000 con 500 títulos de UF100 cada uno a 25 trimestres plazo con 31 trimestres de gracia de capital con pago de cupón trimestral y la serie C con UF59.520 con 1 título de UF59.520 a 60 trimestres plazo con 59 trimestres de gracia de capital con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series, se presentan en el siguiente:

Serie	Código	Fecha de emisión	Tasa emisión anual	Corto plazo 2008 (M\$)	Corto plazo 2007 (M\$)	Largo plazo 2008 (M\$)	Largo plazo 2007 (M\$)	Total 2008 (M\$)	Total 2007 (M\$)
A	BTRAI-7A	23-05-2006	4,8%	381.223	127.940	1.323.256	2.214.537	1.604.479	2.342.477
B	BTRAI-7B	23-05-2006	5,4%	-	-	1.255.768	1.186.794	1.255.768	1.186.794
C	BTRAI-7C	23-05-2006	4,5%	-	-	1.456.912	1.388.767	1.456.912	1.388.767
Subtotales				381.223	127.940	4.035.956	4.790.098	4.317.179	4.918.038
Protegos				852.046	504.752	-	-	852.046	504.752
Totales				1.233.269	632.692	4.035.956	4.790.098	5.169.225	5.422.790

9. Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la composición del rubro es la siguiente:

	2008	2007
Deudores Morosos	M\$ 175.132	174.979
Cuentas por cobrar Patrimonios Separado	2.949	17.446
Garantías adjudicadas y gastos garantías	535.451	414.626
Seguros por cobrar	19.326	16.262
Otras cuentas por cobrar	54.416	2.063
Totales	M\$ 787.274	625.376

PATRIMONIO SEPARADO BTRAI-7

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

KPMG Firmado sólo para efectos de identificación J.L.

10. Otros Acreedores (corto plazo)

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la composición del rubro es la siguiente:

	2008	2007
Cuentas por pagar Patrimonio Común	M\$ 10.119	7.389
Cuentas por pagar Patrimonios Separados	1.154	1.159
Otras cuentas por pagar	970	746
Totales	M\$ 12.403	9.294

11. Gastos Imputables al Patrimonio Separado

Los gastos devengados en el ejercicio de cargo del patrimonio separado contemplados en el contrato de emisión respectivo, fueron los siguientes:

Tipo de gasto	Beneficiario	2008	2007
Administración maestra	Transa Securitizadora S.A.	M\$ 44.483	44.892
Representante tenedores de bonos	Banco de Chile	2.931	4.761
Auditoría externa	KPMG Auditores Consultores Ltda.	1.045	1.068
Clasificadores de riesgo	Humphreys Ltda.	4.128	4.118
Clasificadores de riesgo	Fitch Rating Ltda.	4.119	