

**PROSPECTO**  
**TERCERA EMISION DE TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION**  
**CON FORMACION DE PATRIMONIO SEPARADO**  
**TRANSA SECURITIZADORA S.A.**

**SERIE A**  
**UF 230.000 a 5 años plazo**  
**SERIE B**  
**UF 317.000 a 20 años plazo con 5 años de gracia**

**Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa**  
Agente Colocador

**Banco de Chile**  
Representante Tenedores de Títulos de Deuda de Securitización, Custodio y Banco Pagador

**Duff & Phelps Clasificadora de Riesgo Ltda.**  
**Feller Rate Clasificadora de Riesgo Ltda.**  
Clasificadores de Riesgo

**Ernst & Young**  
Auditores externos

**Yávar, Silva & Domínguez, Abogados**  
Abogados consultores

**Andrews & Kurth L.L.P. Attorneys**  
Asesores extranjeros

## **INDICE**

### **1.- INFORMACION GENERAL**

- 1.1.- Intermediario participante en la elaboración del prospecto
- 1.2.- Leyenda de responsabilidad
- 1.3.- Fecha del prospecto

### **2.- IDENTIFICACION DEL EMISOR**

### **3.- DESCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN**

- 3.1.- Antecedentes Acuerdo de Emisión
- 3.2.- Características
- 3.3.- Amortización extraordinaria
- 3.4.- Antecedentes de la cartera de créditos
- 3.5.- Garantías
- 3.6.- Reemplazo o Canje de Títulos
- 3.7.- Clasificación de Riesgo
- 3.8.- Auditoría Externa
- 3.9.- Certificado de entero del activo del patrimonio separado

### **4.- INFORMACION A LOS TENEDORES DE TITULOS**

- 4.1.- Lugar de Pago
- 4.2.- Frecuencia, forma y pago
- 4.3.- Frecuencia y Forma de los Informes
- 4.4.- Información Adicional

### **5.- REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION**

### **6.- DESCRIPCION DE LA COLOCACION**

- 6.1.- Tipo de colocación
- 6.2.- Sistema de colocación
- 6.3.- Colocadores
- 6.4.- Plazo de colocación
- 6.5.- Relación con Agente Colocador
- 6.6.- Valores no suscritos

### **7.- INFORMACION ADICIONAL**

- 7.1.- Certificado de Inscripción de la Emisión
- 7.2.- Lugar de obtención de estados financieros

- 8.- ANTECEDENTES DE LOS ACCIONISTAS Y ADMINISTRACION DEL EMISOR
- 9.- EMISIONES ANTERIORES DE TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION
- 10.- CONCEPTOS BASICOS DE SECURITIZACION
- 11.- DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

## ANEXOS

### I TABLAS DE DESARROLLO

**PROSPECTO DE LA TERCERA EMISION DE TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION CON  
FORMACION DE PATRIMONIO SEPARADO EFECTUADA POR  
TRANSA SECURITIZADORA S.A.**

#### 1.- **INFORMACION GENERAL**

- 1.1.- **Intermediario participante en la elaboración del prospecto:** Larraín Vial S.A.  
Corredora de Bolsa.
- 1.2.- **Leyenda de responsabilidad:** "La Superintendencia de Valores y Seguros no se pronuncia sobre la calidad de los valores ofrecidos como inversión. La información contenida en este prospecto es de responsabilidad exclusiva de la sociedad securitizadora y del o de los intermediarios que han participado en su elaboración. El inversionista deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de estos valores, teniendo presente que él o los únicos responsables del pago del Título de Deuda de Securitización y sus cupones son el respectivo patrimonio separado y quienes resulten obligados, en los términos estipulados en el contrato de emisión."
- 1.3.- **Fecha del prospecto:** \*fecha certificado SVS\*

#### 2.- **IDENTIFICACION DEL EMISOR**

- 2.1.- **Nombre:** **TRANSA SECURITIZADORA S.A.**
- 2.2.- **Nombre de fantasía:** No tiene
- 2.3.- **Rol Unico Tributario:** 96.765.170-2
- 2.4.- **N° y fecha inscripción Registro de Valores:** N° 0574 de 05/08/1996
- 2.5.- **Dirección:** General Del Canto 421 2° Piso Of 201.  
Comuna de Providencia, ciudad de Santiago.
- 2.6.- **Teléfono:** (56-2) 264-14-72
- 2.7.- **Fax:** (56-2) 264-14-69

#### 3.- **DESCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN**

##### 3.1.- **Antecedentes Acuerdo de Emisión:**

- 3.1.1.- **Fecha:** Acuerdo adoptado en Sesión Ordinaria de Directorio celebrada con fecha 26 de noviembre de 1997
- 3.1.2.- **Fecha escritura de emisión:** 26 de Diciembre de 1997 modificada por las de 05 y 24 de Febrero de 1998, respectivamente
- 3.1.3.- **Notaría:** Todas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

3.2.- **Características:**

3.2.1.- **Monto nominal total emisión:** 547.000 Unidades de Fomento

3.2.2.- **Series:** Serie A y Serie B

3.2.2.1.- **Cantidad de Títulos:**

Serie A: 230 Títulos

Serie B: 317 Títulos.

3.2.2.2.- **Cortes:** Títulos Serie A y Serie B son de UF 1.000 cada uno.

3.2.2.3.- **Valor nominal de las Series:**

Serie A: UF 230.000

Serie B: UF 317.000

3.2.3.- **Transferibilidad de los Títulos:** Los Títulos de ambas Series son al portador.

3.2.4.- **Reajustabilidad:** Reajutable

3.2.4.1.- **Tipo de reajustabilidad:** Unidades de Fomento

3.2.5.- **Tasa de Interés:**

**Serie A.-** Los Títulos de la Serie A devengarán una tasa de interés del 7,4 por ciento anual efectiva, vencida, base trescientos sesenta días calculados sobre el valor nominal a la par del capital expresado en Unidades de Fomento. La tasa de interés se calculará en forma compuesta semestralmente. Los intereses se devengarán desde el 1° de enero de 1998 y se pagarán en las fechas indicadas en la respectiva tabla de desarrollo.

**Serie B.-** Los Títulos de la Serie B devengarán una tasa de interés del 7,4 por ciento anual efectiva, vencida, base trescientos sesenta días calculados sobre el valor nominal a la par del capital expresado en Unidades de Fomento. La tasa de interés se calculará en forma compuesta semestralmente. Los intereses se devengarán desde el 1° de enero del año 1998 y se pagarán en las fechas indicadas en la respectiva tabla de desarrollo.

3.2.6.- **Forma y plazo pago intereses, reajustes y amortizaciones:**

**Serie A.-** La amortización ordinaria de los Títulos de la Serie A, se hará en 10 cuotas semestrales y sucesivas, representadas por los cupones N°s 1 a 10 de la lámina respectiva, a partir del 1° de enero de 1998. Los cupones de esta Serie son tales que, sumados los intereses y las respectivas amortizaciones, resultan cuotas conforme a lo expresado en la respectiva tabla de desarrollo. El primero incluye los intereses devengados entre el 1° de enero de 1998 y el 1° de julio de 1998.

**Serie B.-** La amortización ordinaria de los Títulos de la Serie B, se hará en 30 cuotas semestrales y sucesivas, representadas por los cupones N°s 11 a 40 de la lámina respectiva, a partir del 1° de Julio del año 2003. Estos cupones son tales que, sumados los intereses y las respectivas amortizaciones, resultan cuotas por los valores expresados en la respectiva tabla de desarrollo.

3.2.7.- **Fechas:**

3.2.7.1.- **Fecha inicio devengo intereses y reajustes:** Los reajustes e intereses de ambas Series se devengarán a contar del día 1 de enero de 1998.

3.2.7.2.- **Fecha inicio pago intereses y reajustes:** Los intereses y reajustes de la serie A se pagarán a contar del día 1° de Julio de 1998; los de la serie B se pagarán a contar del primero de julio del año 2003.-

3.2.7.3.- **Fecha inicio pago de amortización:** La Serie A pagará amortizaciones a contar del día 1° de julio de 1998 y la Serie B a contar del día 1° de julio del año 2003.

3.2.8.- **Pago de intereses, reajustes y amortización:** Las tablas de desarrollo de ambas series se presentan en los anexos II-1 y II-2 del contrato de emisión .

### 3.3.- **Amortización extraordinaria:**

3.3.1 **Rescate por pago anticipado de los mutuos.-** En el evento de pago anticipado total o parcial de uno o más de los mutuos endosables que forman el activo del patrimonio separado, sea de manera voluntaria, por exigibilidad anticipada provocada por razones legales o contractuales, por efectos de la percepción del producto de la subasta de un bien hipotecado en garantía del crédito respectivo o bien por la solución de la obligación por efectos del pago de seguros contratados relativos al crédito y/o a sus garantías, - en adelante todos denominados "prepagos" o "pagos anticipados"-, "El Emisor" deberá optar por uno de los siguientes mecanismos:

a) **Podrá sustituir íntegramente los mutuos endosables prepagados total o parcialmente por otros mutuos endosables de características de riesgo similares a las de los mutuos que se pagan anticipadamente y/o podrá adquirir con cargo a dichos prepagos nuevos mutuos hipotecarios endosables de las características descritas, en condiciones no desventajosas respecto a las modalidades iniciales de adquisición y estructuración de la cartera de activos del patrimonio separado. Se entenderá que constituye una condición desventajosa la circunstancia que los mutuos con que se pretenda sustituir los prepagados o bien los nuevos que se pretendan adquirir, tengan una tasa de interés de otorgamiento inferior a la de emisión de los Títulos de Deuda referidos en el presente instrumento.** Para tales efectos "El Emisor" requerirá la autorización escrita del Representante de los Tenedores de Títulos de Deuda, quien la otorgará en todo caso, en mérito de los certificados emitidos por los clasificadores de riesgo vigentes, que atestarán que la sustitución **o adquisición** referida no desmejora la clasificación vigente de la emisión al tiempo de requerirse dicha autorización. Una vez aprobada la sustitución **o adquisición** de los mutuos, "El Emisor" deberá acreditar al Representante de los Tenedores de Títulos, que el nuevo mutuo cumple con las condiciones previstas en los numerales 3.9.2 y 3.9.3 de este prospecto. La sustitución **o adquisición** referida no requerirá ni supondrá la modificación del contrato de emisión.

b) Podrá rescatar anticipadamente y por sorteo los Títulos de Deuda de la emisión hasta concurrencia de los "pagos anticipados" de los mutuos endosables - en adelante también "pago extraordinario", con exclusión de las multas por prepago, las que no se considerarán para estos efectos. Con todo, si el saldo deudor de la cuenta "Valores Negociables" fuere inferior a 10.000 unidades de fomento, no se realizará el rescate por sorteo de aquellos "pagos anticipados" acumulados percibidos como producto de la subasta de bienes hipotecados en garantía de los mutuos hipotecarios respectivos. Lo anterior a menos que mediante autorización expresa del Representante de los Tenedores de Títulos de Deuda, quien la otorgará en todo caso, en mérito de los certificados emitidos por los clasificadores de riesgo vigentes, que atestarán que el rescate por sorteo referido no desmejora la clasificación vigente de la emisión al tiempo de requerirse dicha autorización. . Para estos efectos, se contabilizarán separadamente dichos fondos en la subcuenta "Fondo Acumulado Producido de Remates" de la cuenta "Obligaciones por prepago". Atendido que el prepago total o parcial podrá afectar el flujo futuro de los activos que respaldan la presente emisión, y con la finalidad de minimizar el impacto en el calce de los flujos de los activos con el de los pasivos, se realizarán dos sorteos sucesivos.

Para estos efectos se determinará el valor presente de los dividendos de cada mutuo hipotecario endosable prepagado, de acuerdo a su respectiva tabla de desarrollo, considerando los dividendos cuyos vencimientos sean inferiores o iguales al plazo residual de los Títulos de la Serie A , que se contabilizará en la subcuenta "Fondo Acumulado Pagos Extraordinarios Serie A" de la cuenta "Obligaciones por Prepago" del patrimonio separado.

Asimismo se determinará el valor presente de los dividendos de cada mutuo hipotecario endosable prepagado, de acuerdo a su respectiva tabla de desarrollo, cuyos vencimientos sean superiores al plazo residual de los Títulos de la Serie A , que se contabilizará en la subcuenta "Fondo Acumulado Pagos Extraordinarios Serie B" de la cuenta "Obligaciones por Prepago" del patrimonio separado.

El "Fondo Acumulado Pagos Extraordinarios Serie A" implicará el sorteo solamente de Títulos de la Serie A. Para determinar el número de Títulos de esta Serie que se sortearán, se dividirá el importe total de este Fondo por el saldo insoluto de dichos Títulos previo al próximo servicio ordinario de los mismos, cuyo resultado se expresará en números enteros.

De igual manera el "Fondo Acumulado Pagos Extraordinarios Serie B" implicará el sorteo solamente de Títulos de la Serie B. Para determinar el número de Títulos de esta Serie que se sortearán, se dividirá el importe total de este Fondo por el saldo insoluto de dichos Títulos previo al próximo servicio ordinario de los mismos, cuyo resultado se expresará en números enteros.

Los saldos de cada Fondo se acumularán respectivamente para los próximos sorteos y serán mantenidos en reserva. El importe de los Fondos se mantendrán invertidos en los instrumentos-valores definidos en el numeral 3.4.8.

El sorteo se realizará ante Notario Público, el quinto día hábil bancario anterior a la fecha prevista para el pago ordinario de los Títulos, debiendo "El Emisor" publicar un aviso en el diario "Estrategia", en caso de suspensión o desaparición de éste último, se harán en forma subsidiaria en el diario "El Mercurio" de Santiago y en defecto de éste último en uno de amplia circulación nacional; con a lo menos cinco días corridos de anticipación a la fecha en que se vaya a efectuarse el sorteo, con indicación de su día, hora y lugar. Con igual anticipación comunicará el hecho, para fines informativos, al Representante de los Tenedores de Títulos de Deuda.

A la diligencia de sorteo podrán asistir "El Emisor", el Representante de los Tenedores de Títulos de Deuda y los Tenedores de Títulos de Deuda que lo deseen. No se invalidará el procedimiento de rescate anticipado si a la diligencia de sorteo no asistieran algunas de las personas recién señaladas. Verificados los sorteos el día previsto para ello, el Notario Público asistente levantará un acta de la diligencia en la que dejará constancia del número y serie de los Títulos sorteados. El acta será protocolizada en los registros del Notario referido, el mismo día de realizados los sorteos. Dentro de los tres días corridos siguientes a la diligencia de sorteo, se publicará por una vez en el diario "Estrategia"; en caso de suspensión o desaparición de éste último, se harán en forma subsidiaria en el diario "El Mercurio" de Santiago y en defecto de éste último en uno de amplia circulación nacional, una nómina con los Títulos sorteados que serán rescatados anticipadamente, con expresión del número y serie de cada uno de ellos.

Este pago extraordinario se efectuará el mismo día previsto para el pago ordinario de los Títulos, extinguiéndose totalmente la respectiva obligación.

3.3.2.- **Opción voluntaria de rescate.** "El Emisor" estará facultado para rescatar anticipadamente la totalidad de los Títulos en circulación de ambas Series, en el evento que el saldo insoluto total de la emisión sea igual o inferior al diez por ciento del valor nominal original de ésta. Para estos efectos "El Emisor" deberá publicar un aviso en el diario "Estrategia"; en caso de suspensión o desaparición de éste último, se harán en forma subsidiaria en el diario "El Mercurio" de Santiago y en defecto de éste último en uno de amplia circulación nacional, con a lo menos veinte días corridos de anticipación a la fecha en que se vaya a efectuar el pago, indicando el lugar en que éste se efectuará. Con igual anticipación comunicará el hecho al Representante de los Tenedores de Títulos de Deuda.

3.3.3 **Gastos asociados al rescate anticipado.** Los gastos de publicación y notariales asociados a los procedimientos de rescate anticipado, serán de cargo del patrimonio separado y no podrán exceder de veinticinco unidades de fomento semestrales.

### 3.4.- Antecedentes de la cartera de crédito:

#### 3.4.1.- Antecedentes de los activos y pasivos que conforman el Patrimonio Separado.

Una vez otorgado y perfeccionado legalmente el contrato de emisión, el activo y pasivo del patrimonio separado quedará integrado de pleno derecho por todos los bienes y obligaciones establecidos en dicho contrato, integrando especialmente su activo todos los mutuos hipotecarios endosables allí singularizados, otorgados por sociedades administradoras de mutuos hipotecarios endosables al amparo de lo prevenido en el artículo 21 Bis del DFL 251 de 1931 sobre Compañías de Seguros y sus disposiciones legales modificatorias y complementarias, en especial las introducidas por la ley 19.439 de 1996.

Para todos los efectos legales el patrimonio separado se identificará mediante el código nemotécnico referido en el numeral 7.1.3 de este prospecto.

Los antecedentes de esta cartera son los siguientes:

- a) Se trata de 795 mutuos hipotecarios endosables;
- b) Su valor contable es de 547.000 unidades de fomento.
- c) Su valor contable promedio es de 688,05 unidades de fomento
- d) Su plazo de otorgamiento promedio ponderado por monto es de 225 meses
- e) Su plazo remanente promedio ponderado por monto es de 219 meses
- f) Su tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderado por monto es de 10%

Parte de la cartera del patrimonio separado se encuentra conformada por operaciones financiadas complementariamente por el Sistema General Unificado del Subsidio Habitacional, con arreglo al Decreto Supremo N° 44 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo<sup>1</sup>

Una vez pagados íntegramente los Títulos de Deuda emitidos con cargo al patrimonio separado, los bienes y obligaciones que integran dicho patrimonio, pasarán de pleno derecho al patrimonio común de la sociedad, sin necesidad de autorización alguna del Representante de los Tenedores de Títulos de Deuda

3.4.2.- **Responsabilidad del cedente de los activos del patrimonio separado.** Se entenderá por cedente, vendedor, endosante o tradente de los mutuos hipotecarios endosables, aquel que los transfiera al patrimonio común de "El Emisor" a un título lucrativo y que integrarán el activo del patrimonio separado. Dicho cedente responderá de su calidad de dueño del crédito, de la existencia del mismo al tiempo de la cesión y, en general, tendrá las responsabilidades que a este respecto contemplen los contratos de cesión y/o administración que hubiere suscrito con "El Emisor".-

3.4.3. **Sustitución, Novación y Modificación de los Mutuos Hipotecarios Endosables integrantes del activo del patrimonio separado.** A fin de mantener en el tiempo una adecuada estabilidad en los flujos del patrimonio separado, "El Emisor" podrá en cualquier tiempo, con la aprobación del Representante de los Tenedores de Títulos de Deuda, sustituir íntegramente uno o mas cualquiera de los mutuos hipotecarios endosables, por otros de naturaleza similar a los que se sustituyen. Asimismo y mediando la misma aprobación, "El Emisor" podrá autorizar y/o comparecer en la novación, sustitución de garantías y/o modificación de dichos mutuos, manteniendo o mejorando su naturaleza. Para tales efectos deberá seguirse el procedimiento establecido en el numeral 3.3.1. de este prospecto, en lo que fuere aplicable.

---

<sup>1</sup> El artículo 28 del D.S. N° 44 establece la aplicación de un Seguro de Pérdida Máxima para viviendas financiadas con créditos hipotecarios de hasta UF 670, según el cual el SERVIU respectivo enterará al acreedor hipotecario hasta el 75% de la diferencia entre el producto de la subasta del inmueble hipotecado y el saldo insoluto del crédito, con sus intereses y comisiones devengadas hasta el día de pago efectivo, incluyendo las costas del juicio, con un límite máximo de UF 200.

- 3.4.4 **Extravío, deterioro, hurto, robo, destrucción o inutilización de uno o mas cualquiera de los documentos representativos de los activos del patrimonio separado.** En estos casos y salvo que exista norma legal especial respecto de determinado documento, se hará aplicable el procedimiento previsto en el inciso segundo del artículo primero de la ley dieciocho mil quinientos cincuenta y dos, debiendo en todo caso "El Emisor" comunicar por escrito esa circunstancia al Representante de los Tenedores de Títulos de Deuda y al Custodio, en su caso, por conducto de un Notario Público, del hecho del extravío y el hecho de la dictación de la sentencia ejecutoriada que reemplace al documento extraviado, hurtado, robado, deteriorado, destruido o inutilizado. Para tales efectos se entenderá que "El Emisor" es el portador legítimo del instrumento. .
- 3.4.5. **Determinación de Provisiones del Activo Securitizado.** "El Emisor" deberá constituir provisiones, de cargo del patrimonio separado, en el evento que uno cualquiera de los deudores de los mutuos integrantes de su activo incurriere en retardo o mora en el pago de los dividendos. Para estos efectos "El Emisor" clasificará a los mutuos hipotecarios endosables en las siguientes categorías: Categoría A: corresponderá a los mutuos que estén con sus dividendos al día, los que no requerirán de provisiones; Categoría B : corresponderá a los mutuos que estén con no más de seis dividendos atrasados y Categoría B menos : corresponderá a los mutuos que estén con siete o mas dividendos atrasados. Las provisiones del activo securitizado corresponderá a la suma del uno por ciento del valor de los mutuos clasificados en Categoría B y el veinte por ciento del valor de los mutuos clasificados en Categoría B menos . Para efectuar este cálculo, deberá considerarse el saldo insoluto de los mutuos al cierre del respectivo ejercicio trimestral **a la tasa de interés implícita de traspaso al patrimonio separado.**

3.4.6.- **Antecedentes sobre Administración:**

**A.- Menciones del contrato de administración.-** De conformidad a lo establecido en el artículo 141 de la Ley de Mercado de Valores, la administración de los mutuos hipotecarios endosables integrantes del patrimonio separado, será ejercida por sociedades administradoras de mutuos hipotecarios endosables, de que trata el artículo 21 bis del Decreto con Fuerza de Ley 251 de 1931, instituciones bancarias o financieras, u otras entidades autorizadas para estos efectos por la Superintendencia, que den garantías suficientes en cuanto a su solvencia económica, capacidad organizativa y/o medios materiales o humanos, ello de conformidad a los contratos suscritos con "Transa Securitizadora S.A.". Se deja constancia que al tiempo de otorgamiento del contrato de emisión, los cedentes de los mutuos hipotecarios que integren el activo del patrimonio separado, conservarán la administración de los mismos, por el plazo y bajo las condiciones previstas en los respectivos contratos de administración.

Las modalidades más relevantes de los contratos que se celebren con dichas sociedades o instituciones financieras, en adelante denominadas "El Administrador", son las siguientes:

a) Estas gestiones abarcarán el cobro y percepción de los respectivos dividendos y en general la administración ordinaria del crédito y sus garantías, con facultades conservativas, y las gestiones necesarias para su cobranza extrajudicial y judicial, en caso de atraso y/o mora, gestiones estas últimas que podrán cometerse a entidades especializadas designadas por "El Emisor", para cuyos efectos se otorgarán facultades judiciales suficientes. **Será obligación esencial de "El Administrador" la de informar a "El Emisor" y al "Representante" la recepción de cualquier notificación judicial que pueda afectar en cualquier forma a los mutuos hipotecarios que conforman el activo del patrimonio separado y/o a sus garantías. Esta información deberá proporcionarla dentro de las veinticuatro horas siguientes a la recepción de la notificación, o al día siguiente hábil judicial, según correspondiera.** "El Administrador" deberá rendir cuenta documentada e informe sobre la gestión realizada en ese período, a lo menos semestralmente;

**b) La remuneración por la gestión de administración consistirá en una comisión anual que será estipulada en cada contrato individual de administración. Con todo, la remuneración promedio ponderado del conjunto de los administradores de los activos securitizados, no podrá exceder de un cero coma veintiuno setenta y cinco por ciento, calculado sobre el saldo insoluto de los mutuos hipotecarios administrados, compuesto mensualmente, incluidos impuestos si los hubiera, sin perjuicio de lo previsto en el contrato de emisión para el caso de cambio de administrador.** Dicha remuneración será solventada por el patrimonio separado y descontada por el administrador de cada remesa mensual de los dividendos y dineros percibidos de los deudores hipotecarios, con motivo del ejercicio de estas funciones de administración. De acuerdo con lo establecido en el inciso final del artículo 153 de la Ley de Mercado de Valores se deja constancia que la comisión por administración está exenta del impuesto al valor agregado.

c) El ejercicio de las labores de administración supone gastos tales como retasaciones, contratación de seguros, avisos de cobranza, gestiones prejudiciales de cobranza, ingreso del estado de morosos a bases de datos computacionales sobre deudores morosos y gestiones de cobranza judicial. "El Administrador" podrá descontar de las respectivas remesas mensuales, los siguientes gastos asociados a la cobranza de créditos morosos y hasta los tope máximos acumulados por crédito que se indican, en cada evento de mora o retardo:

Primas de seguros:	15 UF
Contribuciones de bienes raíces (impuesto territorial):	28 UF
Retasaciones:	4 UF
Costas procesales, incluidas gestiones de cobranza prejudicial:	50 UF

En cuanto a las costas personales, éstas serán descontadas del producto de la recuperación judicial efectiva del crédito y/o renegociación producida con motivo de la acción judicial, no pudiendo exceder de los valores previstos en la siguiente tabla aplicable sobre valores líquidos de recuperación:

Hasta 140 Unidades de Fomento: 15%; desde 140,1 Unidades de Fomento hasta 350 Unidades de Fomento: 12,5%; desde 350,1 Unidades de Fomento hasta 880 Unidades de Fomento: 10%; sobre 880,1 Unidades de Fomento: 5%.

Finalmente, en cuanto a costas procesales sin considerar las gestiones de cobranza pre judicial, se considera un máximo por mutuo de UF 30.-

"El Administrador" deberá incluir en la cobranza todos los gastos aludidos anteriormente, de manera que sean solventados en definitiva por los respectivos deudores hipotecarios y reembolsados al patrimonio separado. Para los efectos descritos, "El Administrador" deberá detallar la naturaleza y monto de estos gastos en su información periódica a "El Emisor". No se permitirán otros gastos o costos que los anteriores y si los hubiere en términos que excedan los máximos previstos, estos deberán ser solventados en el exceso por "El Administrador".-

d) Los contratos de administración contemplan la plena responsabilidad de "El Administrador", por la autenticidad, fidelidad e integridad de toda la información que suministren, asociada a los contratos de mutuos administrados. Adicionalmente, si "El Administrador" hubiera sido a su vez el cedente del mutuo que administre, se prevé su plena responsabilidad por la eficacia jurídica de los contratos y garantías, por la identidad y capacidad legal de los contratantes, por la autenticidad e integridad de los mutuos y por el cumplimiento de los requisitos establecidos para la validez del endoso.

#### **B.- Término y sustitución de la administración:**

a) Si la administración terminare por cualquier causa prevista en el contrato respectivo, "El Emisor" deberá contratar a un nuevo administrador o en defecto de ello, deberá asumir por sí mismo la administración de los créditos conforme lo autoriza la Ley de Mercado de Valores, bajo a lo menos las condiciones antes referidas. Asimismo "El Emisor", deberá velar por que el traspaso de la cartera administrada se efectúe sin solución de continuidad y sin que se afecten en manera alguna las gestiones de administración, en particular la remesa exacta, íntegra y oportuna de los dividendos percibidos.-

b) La remuneración del nuevo administrador no podrá exceder en caso alguno del duplo de la remuneración prevista en la letra b) A) de este numeral., a menos que así lo autorice "El Representante"

**C.- Coordinación General de la Administración:** "El Emisor" coordinará las funciones de los distintos administradores de la cartera de créditos que integran el activo del patrimonio separado, debiendo conciliar la información suministrada con sus propios registros, de manera de verificar la corrección del proceso de percepción de los flujos de pagos de las carteras administradas. En general, deberá velar por el estricto cumplimiento de las obligaciones asumidas por ellos a virtud de los contratos de administración, ejerciendo las acciones judiciales o extrajudiciales necesarias para el cumplimiento o terminación de dichos contratos de administración y cobro de las indemnizaciones de perjuicios pactadas.

#### **3.4.7.- Antecedentes sobre Custodia:**

**A.- Custodia de los Mutuos Hipotecarios Endosables.-** Las únicas copias autorizadas endosables de las escrituras públicas contentivas de los mutuos hipotecarios integrantes del patrimonio separado, en adelante "Los Mutuos", serán entregadas a la custodia del Banco de Chile, a quien "El Emisor" ha designado para dichas funciones, de conformidad a lo establecido en el inciso segundo del artículo 141 de la Ley de Mercado de Valores, ello conforme al contrato suscrito con "El Emisor", por instrumento privado, cuyas modalidades mínimas son las siguientes:

a) La gestión de custodia consiste en guardar con cuidado y vigilancia "Los Mutuos", utilizando medios materiales idóneos de protección de los mismos contra todo riesgo razonable, incluyendo la contratación de seguros que "El Emisor" determine, cuyo costo será solventado por el Patrimonio Separado y **está comprendido dentro del costo total al que se refiere la letra c) siguiente.** Contra la recepción de "Los Mutuos", "El Custodio" entregará un Certificado de Custodia individual a "El Emisor".

b) A requerimiento de "El Emisor" y con el consentimiento manifestado por escrito por el Representante de los Tenedores de Títulos, en los casos y situaciones previstos en el contrato de emisión y mediando la entrega del Certificado de Custodia, "El Custodio" deberá permitir la sustitución o retiro en su caso de "Los Mutuos" que se le requieran, emitiendo al efecto nuevo Certificado de Custodia y disponiendo la cancelación en sus registros del anterior. En caso de extravío del Certificado de Custodia, "El Emisor" deberá dar cuenta del hecho publicando un aviso en dos días distintos en el diario "Estrategia"; en caso de suspensión o desaparición de éste último, se harán en forma subsidiaria en el diario "El Mercurio" de Santiago y en defecto de éste último en uno de amplia circulación nacional y solicitar por escrito la emisión de un duplicado.

c) La remuneración del Banco de Chile por las gestiones de custodia, se ha estimado conjuntamente con la remuneración de dicha institución bancaria en calidad de Banco Pagador, que más adelante se refiere. La remuneración por estas gestiones conjuntas será de cargo del patrimonio separado y equivaldrá a una comisión fija ascendente al equivalente en moneda nacional a UF 400 que se pagará por una vez dentro de los días hábiles bancarios siguientes a la fecha de colocación total de los Títulos de Deuda. Además tendrá derecho a una remuneración periódica equivalente a un **0.055 por ciento** del saldo insoluto de la emisión previo al pago del cupón respectivo, excluidos impuestos si los hubiere.. Esta remuneración se pagará semestralmente, en la misma fecha en que corresponda efectuar el pago ordinario de los Títulos, no pudiendo ser inferior al equivalente a UF 50. Para los efectos anteriores se estará a lo consignado en las tablas de desarrollo referidas en el numeral 3.2.8 de este prospecto.

**B.- Custodia de los Títulos de Inversión de los Excedentes y Disponibilidades de Caja.-** En cuanto a los títulos representativos de la inversión de los excedentes del patrimonio separado y disponibilidades de caja, éstos serán entregados en custodia a bancos, sociedades financieras, empresas de depósito y custodia de valores u otras entidades que autorice la Superintendencia, correspondiendo a "El Emisor" decidir entre éstas, conforme se adecue a un mejor y más expedito procedimiento. Si se exigiere una remuneración por su custodia, ésta también será de cargo del patrimonio separado y no podrá exceder en caso alguno de la remuneración por la custodia referida en la Letra A de este numeral.

**C.- Retiro de mutuos endosables para su cobranza judicial.** "El Emisor" podrá retirar materialmente del poder del Custodio y sólo para los efectos de proceder a su cobranza judicial, la única copia autorizada endosable de la escritura pública contentiva de un mutuo hipotecario endosable, cuyo crédito se encuentre en situación de mora o de retardo. Para estos efectos bastará que acompañe una constancia escrita otorgada por "El Administrador" del respectivo mutuo, en la cual certifique que el crédito contenido en la escritura pública de mutuo hipotecario endosable que señalará, se encuentra en mora o en retardo de cumplirse. Con el mérito de dicho certificado "El Emisor" requerirá del Custodio que entregue materialmente la copia de la señalada escritura pública, y a contar del momento en que se efectúe esta entrega, se entenderá para todos los efectos que correspondan, que la custodia de dicha escritura pública contentiva del mutuo hipotecario endosable se encuentra bajo la responsabilidad de "El Emisor".-

3.4.8 **Normas sobre Administración de Ingresos Netos de Caja del Patrimonio Separado y retiro de excedentes y de bienes que conformen su activo y márgenes mínimos para el retiro.**

**A.- Administración de Ingresos Netos de Caja del Patrimonio Separado:** Se entenderá por "Ingresos Netos de Caja del Patrimonio Separado" la diferencia entre el total de ingresos del Patrimonio Separado y el total de gastos, periódicos u ocasionales, contemplados en el presente contrato y las amortizaciones de los Títulos de Deuda. A estos efectos se considerarán todos los ingresos provenientes de los pagos ordinarios y/o pagos anticipados, totales o parciales, incluidos capital, intereses y multas por prepago, de los mutuos hipotecarios endosables que integran el activo del Patrimonio Separado; los ingresos por reinversión generados por los valores negociables en que se invierta y, en general, todos los ingresos que a cualquier título fueran percibidos por dicho Patrimonio. Esta administración será ejercida por "El Emisor" quien podrá, a su arbitrio, encargar esta gestión a una institución autorizada por el artículo 141 de la Ley de Mercado de Valores. Estos "Ingresos Netos de Caja del Patrimonio Separado" deberán invertirse exclusivamente en uno o más cualquiera de los siguientes instrumentos-valores que cuenten con clasificación previa de a lo menos dos Clasificadores de Riesgo diferentes e independientes entre sí, de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores, a excepción de los referidos en las letras a), e) y f), que no requerirán de dicha clasificación:

- a) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;
- b) Depósitos a plazo y otros Títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
- c) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras;
- d) Bonos y efectos de comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Superintendencia;
- e) Cuotas de Fondos Mutuos que inviertan única y exclusivamente en valores de renta fija de corto plazo, cuya política de inversiones considere invertir solamente en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

f) Mutuos hipotecarios endosables del artículo 83 número 4 bis de la Ley General de Bancos y del artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley N° 251 de 1931 u otros otorgados por entidades autorizadas por ley. **Solamente podrá invertirse en mutuos hipotecarios de una antigüedad igual o inferior a seis meses, o bien, de una antigüedad superior pero inferior a dieciocho meses contados desde su fecha de otorgamiento en este último caso se permitirá la inversión, siempre y cuando los mutuos hipotecarios no tengan o registren en su historia posterior al sexto mes, dividiendo alguno atrasado o moroso. Asimismo será condición para la inversión en estos últimos títulos que la relación dividendo/renta del respectivo deudor no exceda del veinte por ciento, así como su carga financiera mensual no exceda del treinta y cinco por ciento, calculado lo anterior al tiempo de otorgamiento del mutuo. En el evento que uno cualquiera de los deudores incurriera en simple retardo y/o mora en el pago de dos o mas dividendos consecutivos o bien de uno cualquiera, según corresponda, deberá sustituirse el respectivo mutuo hipotecario por otro elegible de acuerdo a esta cláusula o bien restituirse el importe de la inversión**

Para las inversiones anteriormente señaladas, a excepción de las referidas en las letras a), e) y f) precedentes, se establecen los siguientes límites máximos sobre las inversiones reflejadas en la cuenta "Valores Negociables" del Patrimonio Separado: **A-1) Hasta un cien por ciento en instrumentos-valores de emisores con clasificación no inferior a A o N-1 de riesgo, para Títulos de Deuda de Largo y Corto plazo respectivamente, de acuerdo a la definición que para estas categorías contempla el artículo ochenta y ocho de la Ley de Mercado de Valores, o bien de aquellas que por efectos de futuras modificaciones legales, resulten equivalentes o más aproximadas a las referidas y A-2) Hasta un setenta y cinco por ciento en mutuos hipotecarios endosables referidos en la letra f) precedente Para determinar el ajuste a dichos límites máximos se estará a la última información financiera trimestral expresada en la Ficha Estadística Codificada Uniforme que "El Emisor" haya remitido a la Superintendencia. Con todo, dentro de los sesenta días corridos previos al pago del próximo servicio de Títulos de Deuda, "El Emisor" deberá invertir la totalidad de los dividendos recaudados y por recaudar en aquellos instrumentos referidos en las letras a), b) y e) anteriores *que sean de corto plazo*. En los mismos instrumentos deberán invertirse los prepagos que se perciban entre dicha fecha y el día hábil bancario anterior al previsto para el sorteo de los Títulos de Deuda, conforme a los plazos posibles de inversión disponibles en el mercado.**

**B.- Retiro de Excedentes y Bienes del Patrimonio Separado:** "El Emisor" podrá retirar semestralmente, después de efectuado el respectivo servicio ordinario y extraordinario en su caso de los Títulos de Deuda, los excedentes que genere el patrimonio separado y/o los bienes que conforman su activo. Para estos efectos "El Emisor" deberá requerir la aprobación del Representante de los Tenedores de dichos Títulos, quien la otorgará en todo caso, con el sólo mérito de acompañarse sendos certificados emitidos por los Clasificadores de Riesgo vigentes, quienes atestarán que el retiro solicitado no desmejora la categoría de clasificación vigente de la emisión de estos Títulos, y además en mérito de la última Ficha Estadística Codificada Uniforme del patrimonio separado, la cual será auditada especialmente para estos efectos por los auditores externos, ello sin perjuicio de la auditoría anual estipulada en número 3.8 del presente prospecto.

**C.- Margen mínimo para el retiro.** El margen máximo para el retiro **corresponderá a un sesenta y cinco por ciento del ingreso neto de caja del patrimonio separado del semestre respectivo, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "Valores Negociables" del Patrimonio Separado al fin de ese período, sea superior a mil unidades de fomento e inferior a cinco mil unidades de fomento, una vez efectuado el respectivo servicio ordinario y extraordinario en su caso de los Títulos de Deuda y solucionados los gastos de cargo del Patrimonio Separado correspondientes al mismo período. Si dicho saldo deudor fuere superior a cinco mil unidades de fomento descontados los rubros referidos, podrá retirarse el cien por ciento del exceso sin limitación alguna.** En caso alguno el Representante de los Tenedores de Títulos de Deuda podrá denegar el retiro del patrimonio separado del dinero necesario para solventar los impuestos o sanciones tributarias que tuvieren su origen en los resultados provenientes de la gestión de dicho patrimonio o que afectaren a los activos o Títulos de Deuda del patrimonio separado, conforme a las normas que imparta al efecto el Servicio de Impuestos Internos. Al efecto bastará con un certificado con el requerimiento de recursos emitido por los auditores externos de "El Emisor". No se considerará como retiro de excedentes, la remuneración que el patrimonio separado deba pagar a "El Emisor" en los casos en que éste asuma la administración de los mutuos hipotecarios endosables, conforme a lo estipulado en la cláusula quinta del contrato de emisión.-

- 3.4.9. **Gastos máximos.** No existirán otros gastos necesarios de cargo del patrimonio separado que no sean aquellos estipulados en el Contrato de Emisión. Su importe global semestral cualquiera sea su causa, naturaleza u origen, no podrá exceder de los máximos previstos en dicho Contrato ni afectar en manera alguna el saldo deudor que se debe mantener semestralmente en la cuenta "Valores Negociables" del patrimonio separado, para los efectos del Margen Mínimo para el Retiro previsto en la letra C.- del numeral 3.4.8 de este Prospecto.
- 3.5.- **Garantías:** No existirán garantías adicionales a los créditos que respalden la emisión de Títulos de Deuda de Securitización.
- 3.6.- **Reemplazo o Canje de Títulos de Deuda, por Extravío, Destrucción, Inutilización, Hurto o Robo:** El extravío, pérdida, hurto, robo, destrucción o inutilización de un Título o de uno o más cupones de un Título, será de exclusivo riesgo del Tenedor del Título. En caso de extravío, pérdida, destrucción, hurto o robo, o inutilización total de un Título o de uno o más de sus cupones, el interesado solicitará un duplicado en reemplazo del Título o cupón extraviado, destruido, hurtado, o robado, perdido o inutilizado. "El Emisor" ordenará la publicación, a costa del interesado en el diario "Estrategia"; en caso de suspensión o desaparición de éste último, se harán en forma subsidiaria en el diario "El Mercurio" de Santiago y en defecto de éste último en uno de amplia circulación nacional, de tres avisos destacados en días diferentes en que se informe al público el extravío, pérdida, destrucción, hurto o robo o inutilización, con clara individualización de la serie de la emisión y el número del Título o cupones, haciendo presente que se emitirá un duplicado y que el original quedará sin valor si dentro del plazo de diez días hábiles contados desde la fecha de publicación del último aviso, no se presente el Tenedor del Título o cupón de que se trate ante "El Emisor" a hacer valer sus derechos. En tal caso "El Emisor" emitirá un duplicado del Título o cupón una vez transcurrido el plazo antes señalado sin que se presente el Tenedor del mismo y previa constitución por el solicitante, de una garantía, en favor y a satisfacción de "El Emisor". Esta garantía se mantendrá vigente por el plazo de cinco años, contado desde la fecha de vencimiento del último cupón del Título reemplazado. En el Título o cupón duplicado se dejará constancia de haberse cumplido las formalidades antes señaladas. Si un Título o cupón fuere dañado parcialmente, sin que se inutilizaren o destruyeren sus indicaciones esenciales, "El Emisor" procederá a emitir un duplicado del mismo, debiendo proceder al archivo del Título sustituido. Toda emisión de duplicados de Títulos de Deuda o cupones será puesta en conocimiento del Representante de los Tenedores de Títulos de Deuda, mediante carta certificada, y anotada en el Registro de Tenedores de Títulos.

3.7.- **Clasificación de Riesgo:**

3.7.1.- **Clasificación Series A y B de esta emisión:**

**Duff & Phelps Clasificadora de Riesgo Limitada**

**Categoría: A**

**Fecha de Acuerdo: 2 Marzo de 1998**

**Feller Rate Clasificadora de Riesgo Limitada**

**Categoría: A**

**Fecha de Acuerdo: 27 de Febrero de 1998**

3.7.2 **Clasificación de Riesgo continua:** De conformidad a lo establecido en el Título XIV de la Ley de Mercado de Valores, "El Emisor" se obliga a mantener una clasificación de riesgo continua e ininterrumpida de los Títulos de Deuda de Securitización. Al efecto deberá contratar dicha clasificación con a los menos dos clasificadores de riesgo diferentes e independientes entre sí. El costo de esta clasificación será de cargo del patrimonio separado.

La remuneración por la clasificación **de riesgo no podrá superar al** equivalente en moneda nacional a **trescientas** Unidades de Fomento anuales por **ambos** Clasificadores, incluidos impuestos, **la cual se pagará en la época y oportunidades previstas en los contratos celebrados con cada clasificador.** "El Emisor" podrá encomendar la clasificación de riesgo a otros Clasificadores autorizados, sin perjuicio de cumplir en su caso con las formalidades, plazos y avisos contractuales previstos para el término del respectivo contrato. Con todo, **tampoco en estos casos la remuneración podrá exceder del máximo antes referido.**

3.8.- **Auditoría Externa del Patrimonio Separado:**

De conformidad a lo establecido en la letra c) del artículo ciento cuarenta y cuatro de la Ley de Mercado de Valores en relación con la Norma General cincuenta y nueve de la Superintendencia, "El Emisor" se obliga a mantener los estados financieros anuales del patrimonio separado debidamente auditados por Auditores Externos Independientes, previamente inscritos en el Registro de Auditores que lleva dicho organismo fiscalizador. El costo de esta auditoría será de cargo del patrimonio separado. El costo de esta auditoría asciende al equivalente en moneda nacional a **55** Unidades de Fomento anuales, impuestos incluidos **y se pagará en la época y oportunidades previstas en el contrato celebrado con el auditor.** Para los efectos de la auditoría del patrimonio separado que se forma con motivo de la presente emisión, "El Emisor" ha contratado los servicios de la sociedad **Ernst & Young** inscrita en el Registro de Auditores de la Superintendencia bajo el número **ciento noventa y cuatro** de fecha **ocho de junio** de mil novecientos noventa. "El Emisor" podrá encomendar la auditoría a otro auditor autorizado, sin perjuicio de cumplir, en su caso, con las formalidades, plazos y avisos contractuales previstos para el término del respectivo contrato. Con todo, en caso alguno el costo de la nueva auditoría podrá exceder del equivalente en moneda nacional de **cien** unidades de fomento anuales, impuestos incluidos

3.9 **Certificado de entero del activo del patrimonio separado.** El Representante de los Tenedores de Títulos de Deuda otorgará el Certificado previsto en el inciso 2º del artículo 137 de la Ley de Mercado de Valores, con el mérito de los siguientes antecedentes:

3.9.1 **Copia del certificado emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros, que dé cuenta de la inscripción del presente contrato de emisión en el Registro de Valores;**

- 3.9.2 **Certificado emitido por el Custodio en el cual consten los siguientes aspectos:** a) Que los mutuos hipotecarios endosables que conforman el patrimonio separado de esta emisión se encuentran bajo su custodia; b) Que en cada una de las escrituras públicas en que se contengan estos mismos mutuos hipotecarios endosables, consten los endosos en dominio de dichos mutuos en favor de "El Emisor"; y c) Que las escrituras públicas contentivas de los anteriores mutuos hipotecarios endosables, no contengan o no den cuenta, de endosos en garantía de dichos mutuos, o bien, para el caso de contenerlos, que esos endosos en garantía han sido devueltos y cancelados por sus beneficiarios. Respecto de las letras b) y c) anteriores el Custodio, al otorgar su certificado, no tendrá otra función y responsabilidad, que la de cerciorarse de la existencia formal de los endosos y/o sus devoluciones o cancelaciones, sin que le corresponda calificar las personerías de quienes aparecen suscribiéndolos, o sobre la autenticidad de sus firmas, ni sobre otros aspectos sustantivos o de fondo de los endosos, sus devoluciones o cancelaciones.
- 3.9.3 **Certificados de Gravámenes y Prohibiciones emitidos con una anterioridad no superior a seis meses contados desde la fecha de este contrato de emisión, emanados de los respectivos conservadores de bienes raíces, respecto de cada uno de los inmuebles que caucionan los mutuos hipotecarios endosables que conforman el patrimonio separado, en los cuales se acredite que éstos no tienen, ni les afectan, otros gravámenes adicionales a los constituidos en los contratos de mutuos hipotecarios endosables de este mismo patrimonio. No se considerarán para estos efectos, las eventuales inscripciones de servidumbres, prohibiciones contractuales, reglamentos de copropiedad, reglamentos de loteos o de vecindad, arriendos u otras inscripciones realizadas en el conservador de bienes raíces, que no sean constitutivas de derechos reales en favor de terceros, siempre que no menoscaben de manera alguna la respectiva garantía hipotecaria.**

Los gastos en que se incurra con motivo de la cesión o endoso de los mutuos hipotecarios y de sus garantías a "El Emisor", así como la obtención de los certificados pertinentes, serán de cargo del patrimonio separado y en caso alguno, podrán exceder de cero coma cinco unidades de fomento por cada mutuo hipotecario endosable. Estos pagos los podrá efectuar "El Emisor" con cargo a las remesas de dividendos percibidos por la cartera de mutuos hipotecarios que integran dicho patrimonio.

#### 4.- **INFORMACION A LOS TENEDORES DE TITULOS:**

- 4.1.- **Beneficiario y Lugar de Pago:** Los pagos se efectuarán al tenedor legítimo del Título de Deuda. Se presumirá tenedor legítimo a quien lo presente materialmente para el cobro. En este caso los pagos se harán previa exhibición del Título y entrega de éste o del cupón respectivo según correspondiere. Los Títulos y cupones de pagos que serán recortados y debidamente cancelados, quedarán en las oficinas del "Banco Pagador" a disposición de "El Emisor". También se presumirá que tiene la calidad de tenedor legítimo a quien certifique como tal una sociedad de Depósito de Valores autorizada por la Ley, la cual se entenderá que actúa como mandataria de los Tenedores de Títulos de Deuda para el cobro, debiendo el "Banco Pagador" efectuar los pagos a quienes dicha sociedad de depósito le indique mediante nómina que deberá enviar el día del pago a través de un archivo electrónico o medio escrito, que quedará en las oficinas del "Banco Pagador" a disposición de "El Emisor". Asimismo, en éste caso, los títulos y cupones pagados podrán permanecer en poder físico de la sociedad de Depósito de Valores. Será Banco Pagador el **Banco de Chile** y actuará como diputado para el pago ordinario o extraordinario de los intereses y del capital de los Títulos y para la entrega de los Títulos de canje según fuera el caso.

Los pagos se efectuarán en las oficinas del Banco Pagador actualmente ubicadas en calle Paseo Ahumada 251, comuna y ciudad de Santiago, Región Metropolitana, en horario reglamentario de atención al público, en las fechas indicadas en el Título.

No podrá reemplazarse al Banco Pagador en los 30 días anteriores a una fecha de pago de los Títulos. Todo cambio o sustitución del Banco Pagador por cualquier causa, será comunicado a los Tenedores de Títulos de Deuda mediante un aviso publicado en dos días distintos en el diario "Estrategia"; en caso de suspensión o desaparición de éste último, se harán en forma subsidiaria en el diario "El Mercurio" de Santiago y en defecto de éste último en uno de amplia circulación nacional. El primer aviso deberá publicarse con una anticipación no inferior a treinta días de la próxima fecha de servicio de los Títulos. La sustitución del Banco Pagador no requerirá ni supondrá modificación alguna del contrato de emisión.

4.2.- **Frecuencia, forma y pago:** Los pagos se efectuarán en las fechas señaladas en los Títulos. Los cupones no cobrados en las fechas que correspondan no devengarán nuevos intereses ni reajustes. Tampoco devengarán intereses ni reajustes estos Títulos con posterioridad a la fecha de su vencimiento o rescate. Si la fecha de pago coincidiera en día inhábil bancario, ése pago se efectuará el primer día hábil bancario inmediatamente siguiente.

4.3.- **Frecuencia y Forma de los Informes:** Con la sola información que legal y normativamente deba proporcionar "El Emisor" a la Superintendencia, se entenderán informados el Representante de los Tenedores de Títulos de Deuda y los Tenedores de los mismos, mientras se encuentre vigente esta emisión, de las operaciones y estados financieros de "El Emisor". Estos informes y antecedentes serán aquellos que "El Emisor" deba proporcionar a la Superintendencia en conformidad a la Ley de Mercado de Valores y a la Ley de Sociedades Anónimas y demás normas y reglamentos pertinentes, y de los cuales deberá remitir conjuntamente copia al Representante de los Tenedores.

4.4.- **Información Adicional:** "El Emisor" deberá mantener en sus Oficinas a disposición de los Tenedores de Títulos de Deuda, a contar del quinto día hábil de cada mes, copia de dichos antecedentes y estados financieros al último día del mes inmediatamente anterior.-

5.- **REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION:**

5.1.- **Nombre o razón social :** Banco de Chile.

5.2.- **Dirección:** calle Paseo Ahumada N° 251 de la Comuna y Ciudad de Santiago, Región Metropolitana.

5.3. **Relaciones:** No existe relación alguna de propiedad, negocios o parentesco entre el Representante y los principales accionistas y administradores de la sociedad securitizadora, a excepción de los créditos otorgados por el Banco de Chile a Transa Securitizadora S.A. y a su matriz Administradora de Mutuos Hipotecarios del Centro S.A. para financiar el acopio de los mutuos hipotecarios endosables con cargo a los cuales se efectúa la presente emisión de Títulos; se excepcionan también los créditos, líneas de créditos, tarjetas de crédito y demás productos bancarios del Banco de Chile, otorgados para financiamiento personal a los directores señores Hipólito Lagos Schmidt, Peter Gremler Zeh y José Pedro Silva Prado, respectivamente, en calidad de antiguos cuenta correntistas de esa institución bancaria.

5.4.- **Información adicional :** No hay obligaciones de información adicional a las previstas en la ley.

5.5.- **Fiscalización:** No hay otras facultades adicionales específicas de fiscalización a las previstas en la ley.

6.- **DESCRIPCION DE LA COLOCACION:**

6.1.- **Tipo de colocación:** la colocación se efectuará por intermedio de un Agente Colocador

6.2.- **Sistema de colocación:** la colocación será bajo la modalidad mejor esfuerzo.

6.3.- **Colocadores:** Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa

6.4.- **Plazo de colocación:** El plazo de colocación de los Títulos de Deuda se iniciará a partir de la fecha de inscripción de la emisión en el Registro de Valores de "la Superintendencia" y terminará el día treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y nueve.

6.5.- **Relación con Agente Colocador:** No existe relación alguna de propiedad, negocios o parentesco entre el Agente Colocador y los principales accionistas y administradores de la sociedad securitizadora.

6.6.- **Valores no suscritos:** Los Títulos de Deuda no suscritos dentro del término de colocación serán adquiridos por los accionistas de "El Emisor" en condiciones de mercado.

7.- **INFORMACION ADICIONAL:**

7.1.- **Certificado de Inscripción de la Emisión:**

7.1.1.- **Número del Certificado:** 202

7.1.2.- **Fecha:** 10 de marzo de 1998

7.1.3.- **Código nemotécnico:** BTRA1-3A serie A y BTRA1-3B serie B

7.2.- **Lugar de obtención de estados financieros:** El último estado financiero anual auditado, el último informe trimestral individual y sus respectivos análisis razonados se encuentran disponibles en las Oficinas de "El Emisor", en la Superintendencia de Valores y Seguros y en las Oficinas del Agente Colocador.

7.2.1.- **Inclusión de información:** No se adjuntan últimos Estados Financieros del Emisor, pues ellos se encuentran en poder de la Superintendencia de Valores y Seguros.

## 8.- **ANTECEDENTES DE LOS ACCIONISTAS Y ADMINISTRACION DEL EMISOR**

### 8.1.- **Accionistas**

	<u>% Propiedad</u>
Administradora de Mutuos Hipotecarios del Centro S.A.	60,0%
Inversiones Transamérica Chile S.A.	40,0%

**Administradora de Mutuos Hipotecarios del Centro S.A.** es un Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Endosables, inscrito bajo el número A005 de fecha 15 de abril de 1991, en el Registro que al efecto mantiene la Superintendencia de Valores y Seguros. Al 30 de noviembre de 1997, la cartera administrada era de 1.865 mutuos hipotecarios endosables, con un saldo insoluto de UF 2.263.197. Actualmente el nivel de aprobaciones de créditos que se efectúan mensualmente supera las UF 100 mil.

**Inversiones Transamérica Chile S.A.** Posee una participación del 99,9% de Transamérica Trading S.A., cuyo principal negocio ha sido la distribución de azúcar a nivel nacional, rubro en el que vende anualmente aproximadamente 28 millones de dólares. Asimismo es accionista de Administradora de Mutuos Hipotecarios del Centro S.A. con una participación del 40%.

### 8.2.- **Administración**

**Presidente:** **Eugenio Camus Camus.** Ingeniero Comercial U.Católica de Chile. MBA Wharton School, Universidad de Pennsylvania. Ha sido profesor de finanzas en diversas universidades chilenas. Es especialista en mercados de capitales, tanto local como internacional, y en sistemas de previsión social. Como tal ha efectuado consultorías en dichas áreas en diferentes países de América Latina, dirigidas tanto a inversionistas como a instituciones gubernamentales y privadas. En el sector público se ha desempeñado en la Superintendencia de Administradoras de Fondos de Pensiones como Director de Finanzas. Ha sido Director de Industria Azucarera Nacional IANSA S.A., Bolsa Electrónica de Chile, Aserraderos San Vicente S.A., Socimer Corredores de Bolsa. Actualmente es Vicepresidente Ejecutivo de Inversiones Transamérica Chile S.A y Director de Mutuocentro S.A.

**Vicepresidente:** **Juan Ricardo Marín Varas.** Ingeniero Comercial U.Católica de Chile. Master en Economía, Ph.D. Candidate, Universidad de Chicago. Ha sido profesor de diversas cátedras de economía en las Universidades Católica de Chile, Gabriela Mistral y Diego Portales. Ha desempeñado cargos en el sector público, donde fue Sub Director Regional de ODEPLAN, y el sector privado, destacando su labor por más de 10 años como Gerente de Estudios de A.F.P. Concordia. Actualmente es Vicepresidente Ejecutivo de Mutuocentro S.A.

**Director:** **Hipólito Lagos Schmidt.** Tiene más de 35 años de experiencia en el sistema financiero, tanto en el Banco Central, donde ocupó el cargo de Gerente de Operaciones; la Banca Comercial, en la cual fue Gerente General del Banco O'Higgins; la Banca de Inversiones y Corredores de Bolsa. Es Presidente de Inversiones Transamérica Chile S.A., Director de Mutuocentro S.A. y, hasta el mes de septiembre de 1996, Director de Socimer International Bank y Presidente del Directorio de Socimer Chile S.A. Adicionalmente el señor Lagos ha participado en diversos directorios de sociedades anónimas chilenas entre ellos ENDESA, Chilectra antes de su privatización, Industria Azucarera Nacional IANSA S.A. de la cual fue su Presidente, Bolsa Electrónica de Chile y Banco Internacional.

**Director:** **Peter Gremler Zeh.** Ingeniero Comercial U. de Chile. Diplomkufman de la Universidad de Munich, Alemania. Tiene vasta experiencia en el área de finanzas corporativas, privatizaciones, adquisiciones y fusiones de empresas y reestructuración de pasivos. Ha participado en un elevado número de operaciones específicas de negociaciones financieras y de mercados de capitales internacionales. Asimismo ha sido Director de Industria Azucarera Nacional IANSA S.A. y Aserraderos San Vicente S.A. Director de Schenker Chile S.A. y Schenker Argentina.

**Director:** **José Pedro Silva Prado.** Abogado U. Católica de Chile. Es profesor de la cátedra de Derecho Procesal de la Universidad Católica de Chile. Posee un amplio dominio de materias referentes a legislación civil, comercial, bancaria y de mercado de capitales, particularmente en la industria de la securitización; es activo abogado litigante. Ha sido abogado interno del Banco de Chile por más de 10 años y Director de Telex Chile S.A. Actualmente es socio principal de Yávar, Silva & Domínguez, Abogados, sociedad de abogados formada en 1984, que presta servicios a diversas instituciones bancarias y sociedades comerciales. Asimismo es Presidente del Directorio de Mutuocentro S.A.

**Gerente General: Ignacio Javier López Morales.** Estudió Ingeniería Civil Química en la Universidad de Santiago de Chile y posee estudios de especialización en finanzas en el New York Institute of Finance, Warthon School y Kellogg University. Posee una amplia experiencia de más de 15 años en: Mercado de Capitales, Portfolio Management y Financiamiento Estructurado. Ha sido sub-gerente de finanzas de la Caja Reaseguradora de Chile por más de 7 años participando en la administración de activos financieros por más de US\$ 300.000.000.

### 8.3.- **Asesores externos**

Andrews & Kurth L.L.P., un estudio de abogados con sede en Estados Unidos, con aproximadamente 270 abogados, asesoró a Transa Securitizadora S.A. en ciertos aspectos de securitización y estructuración. Andrews & Kurth L.L.P. tiene amplia experiencia en securitización en Estados Unidos y a nivel internacional, involucrando diversos tipos de activos y estructuras.

### 9.- **EMISIONES ANTERIORES DE TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION**

"El Emisor" ha efectuado dos emisiones anteriores de Títulos de Deuda de Securitización con formación de patrimonio separado, según consta del contrato de emisión celebrado por escritura pública de fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y seis, modificado por escritura pública de fecha tres de diciembre del mismo año, y del contrato de emisión celebrado por escritura pública de fecha diecisiete de abril de mil novecientos noventa y siete, modificada por la de veintidós de mayo de mil novecientos noventa y siete, respectivamente, todas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. Ambas emisiones se encuentran inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros, la primera con el número ciento noventa y tres de fecha diez de diciembre de mil novecientos noventa y seis, bajo el código nemotécnico BTRA uno-A para la serie A y BTRA uno-B para la serie B, y la segunda con el número ciento noventa y nueve de fecha treinta de mayo de mil novecientos noventa y siete, bajo el código nemotécnico BTRA uno-dos A para la serie A y BTRA uno-dos B para la serie B. El monto total adeudado por los Títulos de Deuda emitidos asciende, por el primer patrimonio separado a \$4.157.581.900.- y por el segundo patrimonio separado a \$4.397.515.352.- al día treinta de septiembre de mil novecientos noventa y siete, **conforme a su saldo insoluto a esa fecha**

### 10.- **CONCEPTOS BASICOS DE SECURITIZACION**

### 10.1.- **La Securitización en Chile**

Las sociedades securitizadoras son sociedades anónimas especiales, reglamentadas por el Título XVIII de la Ley de Mercado de Valores. Su objeto exclusivo es la adquisición de créditos autorizados por la Superintendencia en conformidad a la ley citada, hoy entre otros, letras hipotecarias, depósitos a plazo, mutuos hipotecarios endosables, mutuos de mediano y largo plazo con garantía hipotecaria o prendaria y contratos de arrendamiento con promesa u opción de compraventa y la emisión de títulos de deuda de securitización de corto o largo plazo, originando cada emisión la formación de distintos patrimonios separados del patrimonio común de "El Emisor". La Superintendencia, mediante norma de carácter general, podrá determinar otros títulos de crédito susceptibles de ser adquiridos por estas sociedades.

### 10.2 **Conceptos**

La securitización consiste en transformar títulos de crédito generalmente de carácter heterogéneo e ilíquidos, en un valor negociable, líquido y con bajo riesgo de crédito.

Para lograr esto, un originador de títulos de crédito, que los tiene en su activo, los vende a una sociedad securitizadora quien, con cargo a ellos emite títulos de deuda respaldados por dichos activos.

La principal fuente de pagos para las obligaciones contraídas con los Tenedores de Títulos de Deuda, está representada por el flujo de caja generado por el conjunto de dichos activos, netos de gastos de administración, custodia y otros atinentes al patrimonio separado, y obligaciones tributarias.

Para reducir el riesgo de la emisión y obtener grado de inversión en la clasificación de riesgo, la sociedad debe constituir un sobrecolateral.

En caso de quiebra de la sociedad securitizadora, los activos que respaldan cada patrimonio separado no pasan a integrar la masa de la quiebra. Asimismo la insolvencia de un patrimonio separado no origina la quiebra de la sociedad securitizadora. La legislación permite que cada patrimonio separado sea independiente de la situación financiera tanto de la sociedad securitizadora como del originador de los créditos.

11.- **DECLARACION DE RESPONSABILIDAD:**

Los abajo firmantes en sus calidades de Directores y Gerente General en su caso de esta sociedad declaran bajo la fe del juramento que se hacen personalmente responsables de la veracidad de las informaciones y antecedentes consignados en el contrato de emisión, en el presente prospecto, antecedentes adicionales y en general de toda la información y antecedentes suministrados por esta compañía en sus informes trimestrales y anuales enviados a la Superintendencia de Valores y Seguros, en especial aquella suministrada con la finalidad de recabar su inscripción como emisor en el Registro de Valores.

Adicionalmente los abajo firmantes en sus calidades de Directores y Gerente General en su caso de esta sociedad declaran bajo la fe del juramento que el Emisor no se encuentra en cesación de pagos.

EUGENIO CAMUS CAMUS  
C.N.I. N° 7.478.922-8  
PRESIDENTE

JUAN RICARDO MARIN VARAS  
C.N.I N° 5.711.649-8  
VICE-PRESIDENTE

HIPOLITO LAGOS SCHMIDT  
C. N.I N° 2.859.875-0  
DIRECTOR

PETER GREMLER ZEH  
C.N.I. N° 7.070.906-6  
DIRECTOR

JOSE PEDRO SILVA PRADO  
C. N. I N° 6.649.046-7  
DIRECTOR

IGNACIO JAVIER LOPEZ MORALES  
C.N.I N° 7.811.929-2  
GERENTE GENERAL