



**TRANSA** SECURITIZADORA S.A.

---

**PROSPECTO**

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

**SERIE A**

**UF 163.000 a 11 1/2 años plazo**

**SERIE B**

**UF 139.000 a 24 1/2 años plazo con 11 1/2 años de gracia**

**Banchile Corredores de Bolsa S.A.**

*Agente Colocador*

**Banco de Chile**

*Representante Tenedores de Títulos de Deuda de Securitización, Custodio y Bancos Pagador*

**Duff & Phelps Clasificadora de Riesgo Ltda.**

**Feller Rates Clasificadora de Riesgo Ltda.**

*Clasificadoras de Riesgo*

**Humphreys y Cia**

*Auditores externos*

**Yávar, Saldívar, Silva & Domínguez, Abogados**

*Abogados consultores*

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

*Asesores extranjeros*

**PROSPECTO DE LA PRIMERA 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** **Banchile Corredores de Bolsa S.A.**

1.2- **Leyenda de responsabilidad.** "La Superintendencia de Valores y Seguros no se pronuncia sobre la realidad 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 el 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:** 10 de diciembre de 1996

**2- IDENTIFICACION DEL EMISOR**

2.1- <b>Nombre:</b>	<b>TRANSA SECURITIZADORA S.A.</b>
2.2- <b>Nombre de fantasía</b>	No tiene
2.3- <b>Rol Unico Tributario</b>	96.765.170-2
2.4- <b>Nº y fecha inscripción Registro de Valores</b>	Nº 0574 de 05/08/1996
2.5- <b>Dirección:</b>	General Del Canto 421 4º Piso Comuna de Providencia, ciudad de Santiago.
2.6- <b>Teléfono</b>	(56-2) 236-40-72
2.7- <b>Fax:</b>	(56-2) 236-94-00

**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 31 de octubre de 1996

3.1.2- **Fecha escritura de emisión:** 19 de noviembre de 1996, modificada por la de 3 de diciembre de 1996

3.1.3- **Notaría:** Ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

## 3.2.- Características

3.2.1.- **Monto nominal total emisión:** 302.000 Unidades de Fomento

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

### 3.2.2.1.- Cantidad de Títulos:

Serie A: 163 Títulos

Serie B: 139 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 163.000

Serie B: UF 139.000

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 un interés del 6,5% 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 Diciembre de 1996 y se pagarán en las fechas indicadas en la respectiva tabla de desarrollo.

**Serie B.-** Los Títulos de la Serie B devengarán un interés del 6,3% 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 Diciembre de 1996 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 23 cuotas semestrales y sucesivas, representadas por los cupones N°s 1 a 23 de la lámina respectiva, a partir del 1° de Julio de 1997. 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 diciembre de 1996 y el 1° de Julio de 1997.

**Serie B.-** La amortización ordinaria de los Títulos de la Serie B, se hará en 26 cuotas semestrales y sucesivas, representadas por los cupones N°s 24 a 49 de la lámina respectiva, a partir del 1° de enero del año 2009. Estos cupones son tales que, sumados los intereses y las respectivas amortizaciones, resultan cuotas por los valores expresados en la respectiva tabla de desarrollo. Además estos Títulos de la Serie B devengarán intereses a contar del día 1° de diciembre de 1996, los que pagará en 23 cuotas representadas por los cupones N° 1 a 23 de la lámina respectiva. El

primero de ellos con vencimiento el día 1° de Julio de 1997, pagará los intereses devengados entre el día 1° de diciembre de 1996 y el 1° de Julio de 1997, los 22 restantes pagarán los intereses semestrales a contar de esta última fecha y hasta el 1° de julio del año 2008, en cuotas iguales y sucesivas.

### 3.2.7.- Fechas

3.2.7.1.- **Fecha inicio devengo intereses y reajustes:** Los intereses y reajustes de ambas Series se devengarán a contar del día 1° de diciembre de 1996.

3.2.7.2.- **Fecha inicio pago intereses y reajustes:** Los intereses y reajustes de ambas series se pagarán a contar del día 1° de Julio de 1997.

3.2.7.3.- **Fecha inicio pago de amortización:** La Serie A pagará amortizaciones a contar del día 1° de Julio de 1997 y la Serie B a contar del día 1° de enero del año 2009.

3.2.8.- **Pago de intereses, reajustes y amortización:** Las tablas de desarrollo de ambas series se presentan en Anexo I, de este Prospecto.

## 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 montos, plazos, tasas, características de las garantías hipotecarias y sujetos de crédito o deudores similares a los de los mutuos que se pagan anticipadamente. 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 las clasificadores de riesgo vigentes, que atestarán que la sustitución referida no desmejora la clasificación vigente de la emisión al tiempo de requerirse dicha autorización. Una vez aprobada la sustitución 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 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. 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 cauce de los flujos de los activos con el de los pasivos, se realizarán dos sorteos sucesivos.

Para estos efectos se determinará la suma de las amortizaciones de cada mutuo hipotecario endosable prepagado, de acuerdo a su respectiva tabla de desarrollo, cuyo vencimiento sea inferior o igual 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 la suma de las amortizaciones de cada mutuo hipotecario endosable prepagado, de acuerdo a su respectiva tabla de desarrollo, cuyo vencimiento sea superior 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 sortarán, 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 sortarán, 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 mantendrá inalterado 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 "El Mercurio" de Santiago o si este no existiere 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 sortados. 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 "El Mercurio" de Santiago o si éste no existiere en uno de amplia circulación nacional una vez más con los Títulos sortados 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.

- 3.2.2 - **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 "El Mercurio" de Santiago o si este no existiere 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 este 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 la previsión 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<sup>1</sup>

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:

- Se trata de 373 mutuos hipotecarios endosables,
- Su valor contable es de 309.865,11 unidades de fomento
- Su valor contable promedio es de 830,7 unidades de fomento
- Su plazo de otorgamiento promedio ponderado por monto es de 226,8 meses
- Su plazo remanente promedio ponderado por monto es de 222,0 meses
- Su tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderado por monto es de 9,74%

Parte de la cartera del patrimonio separado se encuentra confirmada 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>2</sup>

<sup>1</sup>La Ley 19.439 de 31 de marzo de 1996 ha complementado la normativa actual, en términos que ha fortalecido los mutuos hipotecarios endosables en los siguientes aspectos:

a) Todos los mutuos hipotecarios endosables otorgados después de la fecha de publicación de la ley, esta es del 31 de marzo de 1996, se regirán por el mismo procedimiento operativo de otorgamiento de la garantía hipotecaria que contempla la Ley General de Bienes para la creación forzosa de obligaciones financieras con letras de crédito hipotecario.

b) Contempla la posibilidad de que el deudor sea decretado en forma permanente de los reconocimientos de los trabajadores dependientes, bajo responsabilidad del empleador en los eventos sucesivos que ocurren tratándose con las prestaciones previsionales.

<sup>2</sup> El artículo 28 del D.S. N° 44 establece la creación de un Seguro de Previdencia Mixta para viviendas financiadas con subsidio hipotecario de hasta UF 670, según el cual el SERVU respectivo entrega al acreedor hipotecario hasta el 75% de la diferencia



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.

- 1.4.2.- **Responsabilidad del cedente de los activos del patrimonio separado.** Se entenderá por cedente, vendedor, endosante o trahente 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 contemplan los contratos de cesión y/o administración que hubiere suscrito con "El Emisor".
- 1.4.3 **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 más 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 fuera aplicable.
- 1.4.4 **Extravío, deterioro, hurto, robo, destrucción o inutilización de uno o más 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.
- 1.4.5 **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 incurriera 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 más 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 al veinte por ciento del valor de los mutuos clasificados en Categoría B menos. Para efectuar este cálculo, deberá

---

entre el producto de la suma del cincuenta por ciento de los dividendos en mora y el saldo restante del crédito, con los intereses y comisiones adeudadas hasta el día de pago efectivo, incluyendo los costos del pago, con un límite máximo de US\$ 200.

considerarse el saldo insoluto de los mutuos al cierre del respectivo ejercicio trimestral a su tasa de interés implícita de otorgamiento.

#### 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, instituciones bancarias o financieras autorizadas para estos efectos por la ley, 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 "Trazas Securitizadora S.A.". Se deja constancia que al tiempo de otorgamiento del contrato de emisión, los cedentes de los mutuos hipotecarios que integran 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. En este último caso se otorgarán al administrador las facultades judiciales suficientes. "El Administrador" deberá rendir cuenta documentada e informe sobre la gestión realizada en ese período, a los meses siguientes.

b) La remuneración por la gestión de administración consistirá en una comisión anual equivalente a un 0,2 por ciento sobre el saldo insoluto de los mutuos hipotecarios que administre, compuesto mensualmente, incluidos impuestos si los hubiera. 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 retenciones, 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 topes 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
Retenciones	4 UF
Costos procesales, incluidas gestiones de cobranza prejudicial	50 UF

En cuanto a los costos personales, éstos serán descontados 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; 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 lo máximo previsto, 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 suministra, 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 restitución 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 retensa 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.

**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 contenidas 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 no pudiendo exceder la prima de 0,1 Unidades de Fomento anuales por contrato de mutuo custodiado. 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 mediante 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 "El Mercurio" de Santiago 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 un 0,14% del saldo insóluto 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 30. 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 adecuaré a un mejor y más expedito procedimiento. Si se exigiera 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 contenitiva 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 comisionado 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 efectúa esta entrega, se entenderá para todos los efectos que correspondan, que la custodia de dicha escritura pública contenitiva 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. 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) Cuentas de Fondos Mutuos que inviertan en valores de renta fija de corto plazo, cuya política de inversiones considere invertir exclusivamente 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° 231 de 1931 u otros otorgados por entidades autorizadas por ley.

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: 40% en categorías A y N-2 y BBB y N-3 de riesgo y 15 % sólo en categoría BBB y N-3 de Riesgo, para Títulos de Deuda de Largo y Corto plazo respectivamente, de acuerdo a la definición que para estas categorías contempla el artículo 88 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. 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 un monto no inferior al necesario para efectuar los pagos ordinarios y los extraordinarios que correspondiere realizar conforme a los prepagos percibidos hasta esa fecha, en aquellos instrumentos referidos en las letras b) y e)

anteriores. 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 los certificados emitidos por los Clasificadores de Riesgo vigentes, quienes certificarán que el retiro solicitado no deteriora 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, debidamente auditada.

**C.- Margen mínimo para el retiro:** El margen mínimo para el retiro será aquel que permita mantener un saldo deudor en la cuenta "Valores Negociables" del Patrimonio Separado equivalente al resultado de multiplicar el saldo insoluto de los Títulos de Deuda reflejado en las cuentas "Obligaciones por títulos de deuda de securitización", de corto y largo plazo, por el factor correspondiente definido en la tabla incorporada a este prospecto como Anexo II, lo anterior supuesto que se haya efectuado el retiro requerido. En caso alguno el Representante de los Tenedores de Títulos de Deuda podrá desviar 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 "El Mercurio" de Santiago o si éste no existiere 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: 20 de noviembre de 1996**

**Fitch Rate Clasificadora de Riesgo Limitada**

**Categoría: A**

**Fecha de Acuerdo: 21 de noviembre de 1996**

#### **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 se pagará mensualmente, por la prestación efectiva del servicio, dentro de los primeros cinco días hábiles bancarios de cada mes. Dicha remuneración asciende al equivalente en moneda nacional a 100 Unidades de Fomento anuales por cada Clasificador, incluidos impuestos. "El Emisor" podrá recomendar 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, en caso alguno la remuneración de cada nuevo Clasificador podrá exceder del equivalente en moneda nacional de 200 unidades de fomento anuales, impuestos incluidos.

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

De conformidad a lo establecido en la letra c) del artículo 144 de la Ley de Mercado de Valores en relación con la Norma General 39 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. La remuneración del auditor se pagará mensualmente, por la prestación efectiva del servicio, dentro de los primeros cinco días hábiles bancarios de cada mes. El costo de esta auditoría asciende al equivalente en moneda nacional a 125 Unidades de Fomento anuales, impuestos incluidos. Para los efectos de la auditoría del patrimonio separado que se firma con motivo de la presente emisión, el Emisor ha contratado los servicios de la sociedad Humphreys y Compañía. "El Emisor" podrá recomendar 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 250 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 2° del artículo 137 de la Ley de Mercado de Valores, con el mérito de los siguientes antecedentes:

- 3.9.1. Copia del Certificado de Inscripción del contrato de emisión en el Registro de Valores.
- 3.9.2. Certificado de Custodia de los mutuos hipotecarios endosables que conformen el patrimonio separado.
- 3.9.3. Certificados de Gravámenes y Prohibiciones de 30 años a lo menos, emitidos por el correspondiente Conservador de Bienes Raíces, respecto de cada uno de los inmuebles que caucionan los mutuos hipotecarios endosables que conforman el patrimonio separado, y en los cuales se acreditan que no tienen otros gravámenes y prohibiciones adicionales a los contemplados en los contratos de mutuos hipotecarios de este mismo patrimonio, y que las hipotecas que garantizan dichos mutuos se encuentran cedidas a nombre de "El Emisor". No se consideran para estos efectos las servidumbres, reglamentos de copropiedad, reglamentos de lotes, arrendos u otras clases de inscripciones realizadas en el Conservador de Bienes Raíces que no sean constitutivos de derechos reales en favor de terceros.

#### 4. **INFORMACIÓN A LOS TENEDORES DE TÍTULOS**

- 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 este 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 este 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 depositado para el pago ordinario o extraordinario de los intereses y del capital de los Títulos y para la entrega de los Títulos de cargo según fuere 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 comunicada a los Tenedores de Títulos de Deuda mediante un aviso publicado en dos días distintos en el diario "El Mercurio" de



Santiago o si éste no existiere, en un diario de amplia circulación en el país. 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, ese 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 TÍTULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN.**

- 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 exceptúan 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 Grenier Zeh y José Pedro Silva Prado, respectivamente, en calidad de antiguos cuenta corrientistas de esta 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.- **DESCRIPCIÓN 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:** Banchile Corredores de Bolsa S.A.
- 6.4.- **Plazo de colocación:** Se inicia a partir de la fecha de inscripción de la Emisión en el Registro de Valores y terminará el 31 de diciembre de 1997.
- 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** : 193

7.1.2.- **Fecha** : 10 de diciembre de 1996

7.1.3.- **Código semotécnico** : BTRA1-A serie A y BTRA1-B 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 septiembre de 1996, la cartera administrada era de 866 mutuos hipotecarios endosables, con un saldo insoluto de UF 1.347.189.- 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 arcear 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** **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, Chilera antes de su privatización, Industria Arcaera Nacional IANSA S.A. de la cual fue su Presidente, Bolsa Electrónica de Chile y Banco Internacional.

- Vicepresidente:** **Juan Ricardo Marín Varas**. Ingeniero Comercial U. Católica de Chile. Master en Economía, Ph.D. Candidato, Universidad de Chicago. Ha sido profesor de diversas cátedras de economía en las Universidades Católica de Chile, 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 Mutuo centro S.A.
- Director:** **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 provisión 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 Mutuo centro S.A.
- Director:** **Peter Grenler Zek**. Ingeniero Comercial U. de Chile. Diplomkulturan 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. Actualmente el señor Grenler es Director Regional de Socimer International Bank, a cargo de Socimer Chile, Socimer Argentina, Socimer Bolivia y Socimer Perú, y es 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 Teles Chile S.A. Actualmente es socio principal de Yávar, Saldívar, Silva & Domínguez, Abogados, sociedad de abogados formada en 1994, que presta servicios a diversas instituciones bancarias y sociedades comerciales. Asimismo es Presidente del Directorio de Mutuo centro S.A. y Vicepresidente de la Asociación Gremial de Administradoras de Mutuos Hipotecarios Endosables A.G.
- Gerente General:** **Juan Luis Crocco Abales**. Ingeniero Agrónomo U. de Chile. Post Título en Administración de Empresas, ESAE, U. Católica de Chile. Tiene una experiencia superior a 15 años en materias referentes a riesgo de crédito y créditos para la vivienda. En los últimos cuatro años ha centrado su atención en la securitización de activos. Ha sido Sub Gerente de Análisis de Riesgo de Crédito del Banco Sudamericano y Gerente de Créditos de Hipotecario La Construcción S.A. Actualmente es Gerente General de Mutuo centro S.A. y Presidente del Comité Técnico de la Asociación Gremial de Administradoras de Mutuos Hipotecarios Endosables A.G.

### 8.1- Asesores externos

Andrews & Kurth L.L.P., un estudio de abogados con sede en Estados Unidos, con aproximadamente 270 abogados, asesoró a Trueta 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- CONCEPTOS BASICOS DE SECURITIZACION

### 9.1- 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 letras hipotecarias, mutuos hipotecarios endosables y contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de la Ley de Leasing Habitacional, 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.

### 9.2 Conceptos

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

Para lograr esto, un originador de créditos, que posee los préstamos en su activo, los vende a una sociedad securitizadora quien 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 créditos, neto 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 involucencia 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.

10- **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.

HIPOLITO LAGOS SCHMIDT

C.N.I. N° 2.859.875-0

PRESIDENTE

EUGENIO CAMILUZ CAMILUZ

C.N.I. N° 7.478.922-8

DIRECTOR

JOSE PEDRO SILVA PRADO

C.N.I. N° 6.649.046-7

DIRECTOR

JUAN RICARDO MARIN VARAS

C.N.I. N° 6.134.045-8

VICE-PRESIDENTE

PETER GREMLER ZILLI

C.N.I. N° 7.070.906-6

DIRECTOR

JUAN ELIAS CROCCO ABALOS

C.N.I. N° 6.068.700-5

GERENTE GENERAL

## ANEXO II

TABLA DE FACTORES PARA DETERMINAR MARGEN MINIMO DE RETIRO

Semestre	Fecha	% Saldo insoluto	Semestre	Fecha	% Saldo insoluto
1	1/07/97	0,610%	26	1/01/10	7,120%
2	1/01/98	0,890%	27	1/07/10	8,390%
3	1/07/98	1,120%	28	1/01/11	9,880%
4	1/01/99	1,280%	29	1/07/11	11,470%
5	1/07/99	1,630%	30	1/01/12	12,130%
6	1/01/00	2,000%	31	1/07/12	12,480%
7	1/07/00	2,460%	32	1/01/13	12,960%
8	1/01/01	2,850%	33	1/07/13	13,460%
9	1/07/01	3,340%	34	1/01/14	14,270%
10	1/01/02	3,790%	35	1/07/14	15,400%
11	1/07/02	4,070%	36	1/01/15	16,360%
12	1/01/03	4,360%	37	1/07/15	17,370%
13	1/07/03	4,660%	38	1/01/16	18,150%
14	1/01/04	4,560%	39	1/07/16	4,400%
15	1/07/04	4,670%	40	1/01/17	4,820%
16	1/01/05	4,750%	41	1/07/17	5,340%
17	1/07/05	4,850%	42	1/01/18	6,010%
18	1/01/06	4,970%	43	1/07/18	6,510%
19	1/07/06	4,840%	44	1/01/19	8,170%
20	1/01/07	4,660%	45	1/07/19	10,060%
21	1/07/07	4,470%	46	1/01/20	13,280%
22	1/01/08	4,270%	47	1/07/20	19,460%
23	1/07/08	3,860%	48	1/01/21	38,120%
24	1/01/09	5,090%	49	1/07/21	0,000%
25	1/07/09	6,840%			

**ADVERTENCIA:**

Este Prospecto Informativo ha sido preparado por Transa Securitizadora S.A. y Banchile Corredores de Bolsa S.A., con el propósito de proveer información general acerca del emisor y los títulos ofrecidos.

Su propósito es servir de guía para la evaluación y decisión que cada inversionista haga en forma individual e independiente. En su elaboración se ha utilizado información pública e información interna provista por la empresa.

Diciembre, de 1996.



**ANEXO I  
TABLAS DE DESARROLLO**

**SERIE A**

Valor nominal	1.000.000
Tasa nominal	6,3%
Plazo	23 semestres

Semestre	Fecha pago	Pago	Capital	Interés	Saldo Insoluto
1	1/07/97	67,2081	30,0897	37,4184	969,9103
2	1/01/98	62,0781	31,0522	31,0259	918,8581
3	1/07/98	62,0781	32,0436	30,0323	866,8125
4	1/01/99	62,0781	33,0706	29,0075	813,7419
5	1/07/99	62,0781	34,1285	27,9496	759,6134
6	1/01/00	62,0781	35,2202	26,8579	704,5193
7	1/07/00	62,0781	36,3469	25,7312	648,0663
8	1/01/01	62,0781	37,5095	24,5686	590,5368
9	1/07/01	62,0781	38,7094	23,3687	531,8274
10	1/01/02	62,0781	39,9477	22,1304	471,8797
11	1/07/02	62,0781	41,2235	20,8526	410,6542
12	1/01/03	62,0781	42,5445	19,5338	348,1099
13	1/07/03	62,0781	43,9092	18,1729	284,2047
14	1/01/04	62,0781	45,3096	16,7685	218,8951
15	1/07/04	62,0781	46,7590	15,3191	152,1361
16	1/01/05	62,0781	48,2548	13,8233	83,8813
17	1/07/05	62,0781	49,7983	12,2796	14,0830
18	1/01/06	62,0781	51,3913	10,6868	280,6917
19	1/07/06	62,0781	53,0352	9,0429	229,6565
20	1/01/07	62,0781	54,7317	7,3464	174,9248
21	1/07/07	62,0781	56,4825	5,5956	116,4423
22	1/01/08	62,0781	58,2893	3,7888	60,1530
23	1/07/08	62,0772	60,1530	1,9242	0,0000
<b>Totales</b>		<b>1.433.2254</b>	<b>1.000.0000</b>	<b>433.2254</b>	

**SERIE B**

Valor nominal	1.000.000
Tasa nominal	6,3%
Plazo	49 semestres

Semestre	Fecha pago	Pago	Capital	Interés	Saldo Insoluto
1	1/07/97	36,2815	0,0000	36,2815	1.000,0000
2	1/01/98	31,0189	0,0000	31,0189	1.000,0000
3	1/07/98	31,0189	0,0000	31,0189	1.000,0000
4	1/01/99	31,0189	0,0000	31,0189	1.000,0000
5	1/07/99	31,0189	0,0000	31,0189	1.000,0000
6	1/01/00	31,0189	0,0000	31,0189	1.000,0000
7	1/07/00	31,0189	0,0000	31,0189	1.000,0000
8	1/01/01	31,0189	0,0000	31,0189	1.000,0000
9	1/07/01	31,0189	0,0000	31,0189	1.000,0000
10	1/01/02	31,0189	0,0000	31,0189	1.000,0000
11	1/07/02	31,0189	0,0000	31,0189	1.000,0000
12	1/01/03	31,0189	0,0000	31,0189	1.000,0000
13	1/07/03	31,0189	0,0000	31,0189	1.000,0000
14	1/01/04	31,0189	0,0000	31,0189	1.000,0000
15	1/07/04	31,0189	0,0000	31,0189	1.000,0000
16	1/01/05	31,0189	0,0000	31,0189	1.000,0000
17	1/07/05	31,0189	0,0000	31,0189	1.000,0000
18	1/01/06	31,0189	0,0000	31,0189	1.000,0000
19	1/07/06	31,0189	0,0000	31,0189	1.000,0000
20	1/01/07	31,0189	0,0000	31,0189	1.000,0000
21	1/07/07	31,0189	0,0000	31,0189	1.000,0000
22	1/01/08	31,0189	0,0000	31,0189	1.000,0000
23	1/07/08	31,0189	0,0000	31,0189	1.000,0000
24	1/01/09	77,0174	45,9985	31,0189	954,0013
25	1/07/09	77,0174	47,4253	29,5921	906,5762
26	1/01/10	77,0174	48,8964	28,1210	857,6798
27	1/07/10	77,0174	50,4131	26,6903	807,2603
28	1/01/11	77,0174	51,9769	25,3005	755,2888
29	1/07/11	77,0174	53,5891	23,9483	701,7097
30	1/01/12	77,0174	55,2514	22,7360	646,4499
31	1/07/12	77,0174	56,9653	21,6521	589,4840
32	1/01/13	77,0174	58,7325	20,6951	530,7517
33	1/07/13	77,0174	60,5541	19,8633	470,1976
34	1/01/14	77,0174	62,4324	19,1560	407,7652
35	1/07/14	77,0174	64,3690	18,5744	343,3962
36	1/01/15	77,0174	66,3656	18,1181	277,0506
37	1/07/15	77,0174	68,4242	17,7772	208,6664
38	1/01/16	77,0174	70,5467	17,5517	138,2597
39	1/07/16	77,0174	72,7350	17,4424	65,8247
40	1/01/17	7,6978	3,6713	2,0263	29,6332
41	1/07/17	7,6978	3,6474	1,9004	23,8058
42	1/01/18	7,6978	3,6238	1,7693	17,7770
43	1/07/18	7,6978	3,6004	1,6328	11,3612
44	1/01/19	7,6978	3,5780	1,4904	4,3126
45	1/07/19	7,6978	3,5567	1,3424	0,2842
46	1/01/20	7,6978	3,5364	1,1894	0,0000
47	1/07/20	7,6978	3,5171	1,0311	0,0000
48	1/01/21	7,6978	3,4988	0,8682	0,0000
49	1/07/21	7,6991	3,4815	0,7015	0,0000
<b>Totales</b>		<b>2.027.9550</b>	<b>1.000.0000</b>	<b>1.027.9550</b>	