

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

SERIE A - PREFERENTE
UF 438.000 a 22 años plazo
SERIE B – SUBORDINADA
UF 122.800 a 22,5 años plazo con 22 años de gracia

Larraín Vial S.A. Corredores de Bolsa
Agente Colocador

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

Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Ltda.
Feller & Rate Clasificadora de Riesgo Ltda.
Clasificadores de Riesgo

ACFIN S.A.
Administrador Maestro

KPMG Jeria y Asociados
Auditores externos

Yávar, Silva & Domínguez, Abogados

Abogados consultores

INDICE

	PÁGINA
1.- <u>INFORMACION GENERAL</u>	04
1.1.- Intermediario participante en la elaboración del prospecto	04
1.2.- Leyenda de responsabilidad	04
1.3.- Fecha del prospecto	04
2.- <u>IDENTIFICACION DEL EMISOR</u>	04
3.- <u>DESCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN</u>	04
3.1.- Antecedentes Acuerdo de Emisión	04
3.2.- Características	05
3.3.- Amortización extraordinaria	06
3.4.- Antecedentes de la cartera de créditos	09
3.5.- Garantías	16
3.6.- Reemplazo o Canje de Títulos	16
3.7.- Clasificación de Riesgo	17
3.8.- Auditoría Externa	18
3.9.- Certificado de entero del activo del patrimonio separado	18
4.- <u>INFORMACION A LOS TENEDORES DE TITULOS</u>	19
4.1.- Lugar de Pago	19
4.2.- Frecuencia, forma y pago	19

4.3.-	Frecuencia y Forma de los Informes	19
4.4.-	Información Adicional	20
5.-	<u>REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION</u>	20
6.-	<u>DESCRIPCION DE LA COLOCACION</u>	20
6.1.-	Tipo de colocación	20
6.2.-	Sistema de colocación	20
6.3.-	Colocadores	20
6.4.-	Plazo de colocación	20
6.5.-	Relación con Agente Colocador	20
6.6.-	Valores no suscritos	20
		PÁGINA
7.-	<u>INFORMACION ADICIONAL</u>	21
7.1.-	Certificado de Inscripción de la Emisión	21
7.2.-	Lugar de obtención de estados financieros	21
8.-	<u>ANTECEDENTES DE LOS ACCIONISTAS Y ADMINISTRACION DEL EMISOR</u>	21
9.-	<u>EMISIONES ANTERIORES DE TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION</u>	22
10.-	<u>DECLARACION DE RESPONSABILIDAD</u>	24

ANEXOS

I TABLAS DE DESARROLLO

II CARTERA DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE COMPRAVENTA

III INFORMES DE CLASIFICACION DE FELLER RATE Y FITCH CHILE

PROSPECTO

QUINTA EMISION DE TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION DESMATERIALIZADOS CON FORMACION DE PATRIMONIO SEPARADO

TRANSA SECURITIZADORA S.A.

1.- INFORMACION GENERAL

- 1.1.- **Intermediario participante en la elaboración del prospecto:** Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa y el Emisor.
- 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 Desmaterializado 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:** 27 de Diciembre de 2001.-

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:** Agustinas 657 Oficina 44. Comuna de Santiago, ciudad de Santiago.
- 2.6.- **Teléfono:** (56-2) 664-01-84
- 2.7.- **Fax:** (56-2) 664-32-46

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 10 de Septiembre de 2001.

3.1.2.- **Fecha escritura de emisión:** 28 de septiembre de 2001. Modificada por Escritura de Fecha 19 de Diciembre de 2001.-

3.1.3.- **Notaría:** Todas de Santiago.-

Contrato de Emisión: Notaría de don Ricardo Reveco Hormazabal.

Modificación al Contrato de Emisión: Notaría de don René Benavente Cash.

Acuerdo de Emisión: Notaría de don René Benavente Cash.

3.2.- **Características:**

3.2.1.- **Monto nominal total emisión:** 560.800 Unidades de Fomento

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

3.2.2.1.- **Cantidad de Títulos:**

Serie A: 876 Títulos.

Serie B: 2.456 Títulos.

3.2.2.2.- **Cortes:** Títulos Serie A y Serie B son de UF 500 y UF 50 cada uno, respectivamente.

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

Serie A: UF 438.000.-

Serie B: UF 122.800.-

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

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 **6,0** 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 **1º de diciembre de 2001** 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 **6,0** 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 **1º de diciembre del año 2001** y se

pagarán en una única cuota tal como lo indica 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 44 cuotas semestrales y sucesivas, representadas por los cupones N°s 1 a 44 de la lámina respectiva, a partir del **1° de junio de 2002**. 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 2001** y el **31 de mayo de 2002**.

Serie B.- La amortización ordinaria de los Títulos de la Serie B, se hará en 1 cuota única, representada por el cupón N° 45 de la lámina respectiva, el día **1° de junio de 2024**. Este cupón es tal que, sumados los intereses y las respectivas amortizaciones, resulta una cuota única por el valor expresado 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 diciembre de 2001**.

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 junio de 2002**; los de la serie B se pagarán el día **1° de junio de 2024**.-

3.2.7.3.- **Fecha inicio pago de amortización:** La Serie A pagará amortizaciones a contar del día **1° de junio de 2002** y la Serie B en una única cuota el día **1° de junio de 2024**.

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

3.2.9.- **Prelación de Pagos:** En caso que no existieren fondos líquidos suficientes para concurrir al pago de todas las obligaciones exigibles en virtud del contrato de emisión, se seguirá la siguiente prelación de pagos: uno) cargas, costos, gastos o remuneraciones a que se obliga el patrimonio separado en virtud del citado contrato de emisión; dos) pago de intereses de los títulos de deuda de la Serie A; tres) amortización del capital de los títulos de deuda de la Serie A; cuatro) pago de intereses de los títulos de deuda de la Serie B subordinada; cinco) amortización del capital de los títulos de deuda de la Serie B subordinada.

3.3.- Amortización extraordinaria:

3.3.1.- **Rescate por pago anticipado de los contratos.-** En el evento de pago anticipado

total o parcial de uno o más de los "Contratos" 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 los bienes dados en arrendamiento con promesa de compraventa o bien por la solución de las obligaciones por efectos del pago de seguros contratados relativos a los "Contratos" y/o las "Viviendas" - en adelante todos denominados "prepagos" o "pagos anticipados" -, "El Emisor" deberá optar por uno de los siguientes mecanismos:

a) Podrá sustituir íntegramente los "Contratos" prepagados total o parcialmente por otros "Contratos" y "Viviendas" a ellos asociadas si fuera el caso, de características de riesgo similares a las de los "Contratos" que se pagan anticipadamente y/o podrá adquirir con cargo a dichos prepagos nuevos "Contratos" y/o "Viviendas" 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 "Contratos" 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 tasa de interés de emisión de los Títulos de Deuda referidos en el presente instrumento. Para uno cualquiera de tales efectos, "El Emisor" requerirá la autorización 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 señaladas, "El Emisor" deberá acreditar al Representante de los Tenedores de Títulos, que el nuevo "Contrato" 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 desmaterializada.

b) Podrá rescatar anticipadamente y por sorteo los Títulos de Deuda de la Serie A de esta emisión desmaterializada hasta concurrencia de los "pagos anticipados" de los "Contratos" - en adelante también "pago extraordinario". El sorteo se realizará en la forma y oportunidades que más adelante se indican, considerando siempre el rescate de títulos completos. Para determinar el número de Títulos de esta Serie A que se sortearán, se dividirá el importe total de los prepagos por el saldo insoluto de dichos Títulos previo al próximo servicio ordinario de los mismos, cuyo resultado se expresará en números enteros. Los saldos remanentes se acumularán para los próximos sorteos y serán mantenidos en reserva. El importe de los prepagos se mantendrán invertidos en los instrumentos-valores definidos en el numeral 3.4.7.-

3.3.2.- Monto mínimo requerido para el rescate anticipado. Sólo podrá procederse al rescate anticipado de los Títulos de Deuda de la Serie A, si los eventos de rescate superan en forma agregada, el monto de tres mil Unidades de Fomento.

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 este 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 efectuar 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. Además, por tratarse de una emisión desmaterializada de Títulos de Deuda de Securitización, la comunicación relativa al día, hora y lugar en que se practicará el sorteo, se efectuará a través de los sistemas del DCV, quien informará a los depositantes. Para este efecto, el Emisor deberá proveer al DCV de la información pertinente, con la misma anticipación antes señalada.

A la diligencia de sorteo podrán asistir el Emisor, el Representante de los Tenedores de Títulos de Deuda, el DCV y los Tenedores de Títulos de Deuda. 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 cinco días corridos siguientes a la diligencia de sorteo, se publicará por una vez en el diario "Estrategia" y 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 este 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. Asimismo, por tratarse de una emisión desmaterializada de títulos de deuda de securitización, el contenido del acta del sorteo, se comunicará a través de los sistemas del DCV, quien informará a los depositantes. Para este efecto, el Emisor deberá proveer al DCV el acta de sorteo señalada.

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

- 3.3.3.- **Opción voluntaria de rescate.** "El Emisor" estará facultado para rescatar anticipadamente la totalidad de los Títulos de Deuda en circulación de la Serie A, en el evento que el saldo insoluto total de la emisión desmaterializada de esa Serie 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 este 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 y fecha en que éste se efectuará. Con igual anticipación comunicará el hecho al Representante de los Tenedores de Títulos de Deuda.
- 3.3.4 **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 cincuenta Unidades de Fomento por rescate.
- 3.3.5 **Banco Pagador.** Será Banco Pagador el Banco de Chile o quien lo reemplace en la forma que se indica en el contrato de emisión y su función será actuar como diputado para el pago ordinario o extraordinario de los intereses y del capital de los Títulos de Deuda, para efectuar la entrega de los títulos en canje según fuera el caso y realizar las demás diligencias y trámites necesarios para dicho objeto. El Banco Pagador efectuará los pagos por orden y cuenta del patrimonio separado de "El Emisor" quien deberá proveerlo de los fondos suficientes y disponibles para tal efecto con una anticipación mínima de un día hábil bancario a la fecha que deba efectuarse el pago respectivo. Si el

Banco Pagador no fuera provisto de fondos oportunamente, no procederá al pago del capital e intereses de los Títulos de Deuda, sin responsabilidad alguna para él. Si el Banco Pagador no hubiera recibido fondos suficientes para solucionar la totalidad de los pagos de la Serie A, no efectuará pagos parciales, sin perjuicio de lo estipulado en el contrato de emisión. Se excepciona de lo anterior la situación reglamentada para los Títulos de la Serie B en la letra F de la cláusula octava del mencionado contrato de emisión. En éste último caso el Banco Pagador pagará hasta concurrencia de los recursos disponibles para esta Serie. Para los efectos de las relaciones entre "El Emisor" y el Banco Pagador 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 del Emisor. Al efecto deberá observarse las normas y el procedimiento de pago establecido en el Reglamento Interno del DCV. No obstante, en el evento de que uno o más títulos hayan sido confeccionados materialmente, conforme lo dispuesto en el artículo once de la Ley dieciocho mil ochocientos setenta y seis, el pago de los respectivos cupones se efectuará contra entrega del respectivo cupón. Los pagos se efectuarán en la Oficina Principal del Banco Pagador actualmente ubicadas en esta ciudad, calle Paseo Ahumada doscientos cincuenta y uno, en horario normal de atención al público. El "Banco Pagador" responderá frente a los Tenedores de Títulos de Deuda y frente a "El Emisor" hasta de culpa leve por los perjuicios que éstos sufrieran. El "Banco Pagador" podrá ser reemplazado mediante escritura pública otorgada entre "El Emisor", El Representante de Los Tenedores de Títulos de Deuda y el Nuevo "Banco Pagador". Tal reemplazo surtirá efecto sólo una vez notificada dicha escritura al "Banco Pagador" y anotada al margen de la presente escritura. No podrá reemplazarse al "Banco Pagador" en los treinta días anteriores a una fecha de pago de los Títulos. En caso de reemplazo del "Banco Pagador", el lugar del pago de los Títulos de Deuda será aquel que se indique en la escritura de reemplazo o en el domicilio de "El Emisor", si en ella nada se dijera. El "Banco Pagador" podrá renunciar a su cargo, con expresión de causa, con noventa días de anticipación a lo menos a una cualesquiera fecha en que correspondiera efectuar un pago de los Títulos, procediendo a comunicarlo por carta certificada, con la antedicha anticipación a "El Emisor" y al Representante de los Tenedores de Títulos de Deuda. En tal caso, se procederá a su reemplazo en la forma ya expresada y si no se le designara reemplazante, los pagos de capital y/o intereses de los Títulos de Deuda se efectuarán en las Oficinas de "El Emisor". Las partes convienen en el contrato de emisión en que la causa de renuncia no será calificada por ellas. 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 "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 este 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 de Deuda. La sustitución del Banco Pagador no requerirá ni supondrá modificación alguna del contrato de emisión desmaterializada. La remuneración del Banco de Chile por las gestiones de pagador será de cargo del patrimonio separado y equivaldrá a una comisión fija ascendente al equivalente en moneda nacional a **treinta** Unidades de Fomento que se pagará por una vez dentro de los treinta días hábiles bancarios siguientes a la fecha de

emisión del certificado de entero del activo del patrimonio separado. Además tendrá derecho a una remuneración periódica equivalente a **ceros coma ceros ceros veinticinco por ciento** del saldo insoluto de la serie preferente de la emisión desmaterializada previo al pago del cupón respectivo, excluidos impuestos si los hubiere. Para los efectos anteriores se estará a lo consignado en las tablas de desarrollo agregadas como "**Anexo II**" al contrato de emisión. Si las gestiones de Banco Pagador, por razones legales y/o contractuales fuere menester encomendarlas a otra institución autorizada, la Junta de Tenedores de Títulos de Deuda que decida al respecto, se pronunciará sobre la remuneración del nuevo Pagador, la cual será también solventada por el patrimonio separado y no podrá exceder del equivalente en moneda nacional a uno coma cinco veces el promedio de a lo menos tres cotizaciones independientes de entidades autorizadas para ello, impuestos incluidos por el plazo residual de la emisión. Con todo dicha remuneración no podrá exceder del equivalente en moneda nacional a doscientas Unidades de Fomento anuales, impuestos incluidos.

- 3.3.6 **Transferencia de las "Viviendas"**. Si por efectos del pago anticipado de un "Contrato" se requiriera concurrir a otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa a él asociada, ésta será otorgada y suscrita por "El Emisor" debiendo adoptar las seguridades necesarias para la efectiva percepción del importe de dicho pago anticipado.

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 desmaterializada, el activo y pasivo del patrimonio separado quedará integrado de pleno derecho por todos los bienes y obligaciones establecidos en ese contrato. Especialmente el activo estará integrado por los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, en adelante los "Contratos" y las respectivas viviendas, en adelante las "Viviendas" a ellos asociadas. Todos los "Contratos" que más adelante se indican, han sido endosados en dominio por sociedades inmobiliarias que tienen por objeto la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa, regidas por el Título II de la Ley 19.281 y sus disposiciones legales modificatorias, complementarias y reglamentarias pertinentes.

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

La cartera de contratos con promesa de compraventa y sus respectivas viviendas serán adquiridos por el patrimonio separado al valor presente calculado al **7,50 por ciento** anual.-

Los antecedentes de esta cartera son los siguientes:

- a) Se trata de 712 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa y sus respectivas viviendas;
- b) Su valor contable es de 407.293 Unidades de Fomento.
- c) Su valor contable promedio es de 572,04 Unidades de Fomento

- d) Su plazo de otorgamiento promedio ponderado por monto es de 18,1 años
- e) Su plazo remanente promedio ponderado por monto es de 16,4 años
- f) Su tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderado por monto es de 12,51%.-

Parte de la cartera del patrimonio separado se encuentra conformada por operaciones financiadas complementariamente por el Sistema de Subsidio Habitacional, con arreglo a lo establecido en la Ley N° 19.281.-

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 Contratos de arrendamientos con promesa de compraventa, 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".-

3.4.3. Sustitución, Enajenación e Incorporación de los "CONTRATOS" y "VIVIENDAS" integrantes del activo del patrimonio separado; Novación y Modificación de los "Contratos": 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 "Contratos" y/o las "Viviendas" que conforman el activo del patrimonio separado, por otros de naturaleza y modalidades similares a los que se sustituyen. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación de "El Emisor" de dar cumplimiento a la promesa de compraventa contenida en los "Contratos", al tenor de lo establecido en el artículo 20 de la Ley 19.281. Asimismo y mediando la misma aprobación, "El Emisor" podrá enajenar las "Viviendas" y/o autorizar la incorporación de nuevas "Viviendas" y/o "Contratos", y/o comparecer en la novación o sustitución de los arrendatarios promitentes compradores, sustitución de garantías y/o modificación de los "Contratos", manteniendo o mejorando las características del activo del patrimonio separado. Para tales efectos se deberá seguir el procedimiento previsto en el numeral 3.3.1 letra a) de este prospecto, en lo que fuere aplicable.

3.4.4 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 Tenedores de los Títulos de Deuda y al Custodio, en su caso, por conducto de un Notario Público, del 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.- **Antecedentes sobre Administración:**

A.- Menciones del contrato de Administración de los “Contratos”: De conformidad a lo establecido en el artículo ciento cuarenta y uno de la Ley de Mercado de Valores, y lo establecido en el artículo 30 inciso primero de la ley 19.281, la administración de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa integrantes del patrimonio separado, será ejercida por las sociedades inmobiliarias de que trata el Título II de la Ley 19.281 que sean las cedentes de los contratos que se administren, por instituciones bancarias o financieras, por otras entidades autorizadas para estos efectos por la Superintendencia de Valores y Seguros, o bien por administradoras de mutuos hipotecarios endosables de que trata el artículo veintiuno bis del Decreto con Fuerza de Ley doscientos cincuenta y uno de mil novecientos treinta y uno, todos los que deberán dar garantías suficientes en cuanto a su solvencia económica, capacidad organizativa y/o suficiencia de medios de infraestructura y personal. Lo anterior de acuerdo a los contratos que las entidades pertinentes suscriban con "El Emisor" por escritura pública separada de este instrumento. Se deja constancia que al tiempo de otorgamiento del presente contrato y mientras no se estipule otra cosa, las sociedades inmobiliarias cedentes de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa 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. "El Emisor" ha contratado los servicios de "administración maestra" con la sociedad "ACFIN Administración de Activos Financieros S.A." para que preste respaldo permanente a los sistemas computacionales y operativos de los Administradores de los activos securitizados, además de validar y conciliar la información por ellos reportada con relación a los mismos activos.

Las modalidades mínimas de los contratos que se celebren con dichas entidades, en adelante denominadas "El Administrador", serán las siguientes:

a) Estas gestiones abarcarán el cobro y percepción de las respectivas rentas de arrendamiento, pagos de precio de compraventa, seguros y los pagos extraordinarios por concepto de prepagos de deudas totales o parciales y de los accesorios de tales cobros permitidos por la ley, tales como seguros, retasaciones, etc. y en general la administración del contrato y sus garantías en conformidad a la Ley 19.281 que regula su actividad, con facultades conservativas, así como la realización de las gestiones necesarias para su cobranza extrajudicial y judicial en caso de atraso y/o mora, ejercicio de acciones de cumplimiento y/o resolución de los contratos, 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" la recepción de cualquier notificación judicial que pueda afectar en cualquier forma a los contratos que conforman el activo del patrimonio separado y/o a sus garantías. Esta información deberá proporcionarla dentro de las veinticuatro horas hábiles siguientes a la recepción de la notificación, o al día siguiente hábil judicial, según correspondiera. "El Administrador" deberá rendir a lo menos mensualmente cuenta documentada e informe sobre la gestión realizada en ése período. Con todo,

si el respectivo arrendatario promitente comprador fuere titular de una cuenta de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, abierta en una cualquiera de las instituciones a que se refiere el artículo primero de la ley 19.281, dichas instituciones pagarán la renta de arrendamiento, directamente a "El Emisor", de conformidad a lo establecido en el artículo tercero de la ley citada, en la época, forma y modalidades en que actualmente efectúan tales pagos a las sociedades inmobiliarias, que son las cedentes de los contratos y propiedades que integran el activo del patrimonio separado de esta emisión desmaterializada.

b) Dentro de las obligaciones de información que "El Administrador" debe suministrar a la Sociedad Securitizadora, debe incluirse la de informar la intención del arrendatario de ceder sus derechos en el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

c) La remuneración por la gestión de administración consistirá en la cantidad máxima de **cero coma veinte** Unidades de Fomento mensuales por cada contrato de arrendamiento con opción de compra y su respectiva vivienda encargados en administración. Asimismo y por los servicios de "administración maestra" antes referidos, pagará una remuneración de hasta UF 80 más IVA mensuales. Dichas remuneraciones, serán de cargo del patrimonio separado. La remuneración que corresponda a "El Administrador" será descontada de cada remesa mensual de las rentas de arrendamiento y dineros percibidos de los arrendatarios con motivo del ejercicio de las funciones propias de la administración, incluyendo los montos por concepto de primas de seguros de incendio con adicional de terremoto, de desgravamen y cesantía. La remuneración por el servicio de "administración maestra" será pagada directamente por "El Emisor" con cargo a los recursos del patrimonio separado. De acuerdo con lo establecido en el inciso final del artículo ciento cincuenta y tres de la Ley dieciocho mil cuarenta y cinco, se deja constancia que la remuneración por administración está exenta del Impuesto al Valor Agregado.

d) El ejercicio de las labores de administración comprenderá según los casos, las siguientes gestiones: retasaciones, contratación de seguros, avisos de cobranza, gestiones prejudiciales de cobranza, gestiones de cobranza judicial. El "Administrador" tendrá derecho a que se le provea de fondos necesarios con cargo al patrimonio separado, para solventar los siguientes gastos máximos por contrato de arrendamiento con promesa de compraventa:

Primas de seguros:	Valor correspondiente a las primas de los últimos seguros vigentes.-
Retasaciones:	4 UF
Costas procesales, incluidas gestiones de cobranza prejudicial:	120 UF

En cuanto a las costas personales, éstas serán descontadas del producto de la recuperación judicial efectiva de las obligaciones correspondientes a un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa administrado y/o renegociación producida con motivo de la acción judicial, sobre la base de un porcentaje variable que se aplicará sobre dicho producto o sobre el precio de compraventa prometido respectivo cuando se trate de un procedimiento que culmine con la restitución del inmueble arrendado, cuyo monto no podrá exceder de los valores previstos en la siguiente tabla:

Hasta 400 Unidades de Fomento: 10%;
Sobre 400 Unidades de Fomento y hasta 800 Unidades de Fomento: 8%;
Sobre 800 Unidades de Fomento un 6% y sin perjuicio de lo que en definitiva determine el tribunal competente.

"El Administrador" deberá incluir en la cobranza todos los gastos aludidos anteriormente de manera que, en lo posible, sean solventados en definitiva por los respectivos arrendatarios 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".

e) El contrato de administración se otorgará por escritura pública y su duración se extenderá por todo el período de vigencia de los contratos que conforman el activo del patrimonio separado, sin perjuicio de las demás causales de terminación que se convengyan y de las indemnizaciones contractuales que se estipulen.

f) Una copia de la escritura pública contentiva de la suscripción, terminación, modificación o cesión de un contrato de administración, será enviada por la sociedad securitizadora dentro de los tres días hábiles siguientes a su otorgamiento a la Superintendencia, a los Clasificadores y al Representante de los Tenedores de Títulos, sin perjuicio que un ejemplar quede en poder de cada parte.

g) Los contratos de administración deberán contemplar la plena responsabilidad de "El Administrador", por la autenticidad, fidelidad e integridad de toda la información que suministren, asociada a los contratos administrados. Adicionalmente, si "El Administrador" hubiera sido a su vez el cedente del contrato que administre, deberá preverse su plena responsabilidad por la eficacia jurídica de éstos y de sus garantías, por la identidad y capacidad legal de los contratantes, por la autenticidad e integridad de los contratos y por el cumplimiento de los requisitos establecidos para la validez de su endoso y de la tradición del dominio de las "Viviendas" a Transa.

B.- Término y sustitución de la administración:

a) Si la administración de los activos securitizados o los servicios de "administración maestra" terminaren por cualquier causa prevista en los contratos respectivos, "El Emisor" deberá contratar a un nuevo administrador y/o prestador de los servicios de "administración maestra", en defecto de ello, deberá asumir por sí mismo la administración de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa y sus respectivas viviendas, conforme lo autoriza la Ley de Mercado de Valores, en concordancia con la Ley diecinueve mil doscientos ochenta y uno, bajo a lo menos las condiciones antes referidas. Asimismo "El Emisor" deberá velar porque 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 las rentas y demás valores percibidos conforme a lo antes expuesto.

b) La remuneración del nuevo administrador y/o prestador de los servicios de "administración maestra" no podrá superar en su caso, de una coma cinco veces el promedio de, a lo menos, tres cotizaciones independientes efectuadas al efecto por

administradores y/o prestadores de tales servicios, que cumplan con los requisitos establecidos para ellos en el Contrato de Emisión; en cualquier caso la remuneración del nuevo administrador no podrá exceder de **cero coma veinticinco** Unidades de Fomento mensuales por cada contrato de arrendamiento con opción de compra y su respectiva vivienda encargados en administración; a su turno la remuneración por los servicios de “administración maestra” no podrá exceder de cien Unidades de Fomento más IVA mensuales.

C.- Coordinación General de la Administración de los Contratos: "El Emisor" coordinará las funciones de los distintos administradores de la cartera de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa y sus respectivas viviendas, 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 en 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.

D.- Administración del Patrimonio Separado que realiza El Emisor: La remuneración por la gestión de administración del patrimonio separado que percibirá la sociedad securitizadora asciende a mil doscientas Unidades de Fomento anuales incluidos impuestos si los hubiera, que se pagarán semestralmente, en cuotas iguales, conforme a las disponibilidades de caja, dentro de los cinco primeros días hábiles siguientes al pago del cupón respectivo. Dicha remuneración será solventada por el patrimonio separado. Si El Emisor fuera sustituido por cualquier causa legal y/o contractual, la Junta de Tenedores de Títulos de Deuda que decida al respecto, se pronunciará sobre la remuneración de la nueva sociedad Securitizadora que ejercerá la gestión de administración del patrimonio separado, que también será solventada por el mismo patrimonio, la cual en todo caso, no podrá exceder del equivalente en moneda nacional a uno coma cinco veces el promedio de a lo menos tres cotizaciones independientes de entidades autorizadas para ello, impuestos incluidos, por el plazo residual de la emisión. Con todo, la remuneración de la nueva entidad autorizada no podrá exceder del equivalente en moneda nacional a mil doscientas unidades de fomento anuales incluidos impuestos si los hubiera, que se pagarán semestralmente, en cuotas iguales, conforme a las disponibilidades de caja, dentro de los cinco primeros días hábiles siguientes al pago del cupón respectivo

3.4.6.- **Antecedentes sobre Custodia:**

A.- Custodia de los Activos Securitizados: De acuerdo a lo establecido en el inciso segundo del artículo veinte de la Ley diecinueve mil doscientos ochenta y uno e inciso quinto del artículo ciento treinta y siete de la Ley de Mercado de Valores, no es necesaria la custodia de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, toda vez que todos y cada uno de ellos han sido extendidos por escritura pública de la cual pueden recabarse en cualquier tiempo las copias autorizadas que se requieran en la Notaría ante la cual fueron otorgados; por consiguiente bastará al efecto con los antecedentes suministrados en documento Anexo a este contrato en cuanto se expresa el nombre de las partes, la fecha y Notaría de cada uno de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que integran el activo del patrimonio separado. Tampoco es necesaria la custodia de las “Viviendas” que conforman parte del activo del patrimonio

separado, puesto que su tenencia material en razón de los mismos contratos referidos se encuentra entregada a cada uno de los arrendatarios promitentes compradores. No obstante lo anterior y no siendo esencial al contrato de emisión desmaterializada, "El Emisor" contratará voluntariamente la custodia de las copias autorizadas de las escrituras públicas contentivas de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa integrantes del patrimonio separado, en adelante los "Contratos", con el Banco de Chile, a quien "El Emisor" ha designado para dichas funciones, de conformidad a lo establecido en el inciso segundo del artículo ciento cuarenta y uno de la Ley de Mercado de Valores. El Banco de Chile emitirá un certificado de custodia por cada contrato. En caso de extravío de uno cualquiera de los Certificados 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 hará en forma subsidiaria en el diario "El Mercurio" de Santiago y en defecto de este último en uno de amplia circulación nacional. "El Emisor" deberá asimismo solicitar por escrito la emisión de un duplicado. La remuneración del Banco de Chile por las gestiones de custodia será de cargo del patrimonio separado y equivaldrá a una comisión fija ascendente al equivalente en moneda nacional a trescientas setenta Unidades de Fomento que se pagará por una vez dentro de los treinta días hábiles bancarios siguientes a la fecha de emisión del certificado de entero del activo del patrimonio separado. Además tendrá derecho a una remuneración periódica equivalente a **ceros como ceros quinientos veinticinco por ciento** del saldo insoluto de la serie preferente de la emisión desmaterializada 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 de la Serie A, no pudiendo ser inferior al equivalente a **cincuenta** Unidades de Fomento. Para los efectos anteriores se estará a lo consignado en las tablas de desarrollo agregadas como "**Anexo II**" al contrato de emisión. El contrato de custodia será de duración indefinida, facultándose a cualquiera de las partes para ponerle término sin expresión de causa, mediante un aviso previo otorgado con tres meses de anticipación a la fecha en que se desee ponerle término. Si las gestiones de Custodia, por razones legales y/o contractuales fuere menester encomendarlas a otra institución autorizada, la Junta de Tenedores de Títulos de Deuda que decida al respecto, se pronunciará sobre la remuneración del nuevo Custodio, la cual será también solventada por el patrimonio separado y no podrá exceder del equivalente en moneda nacional a uno coma cinco veces el promedio de a lo menos tres cotizaciones independientes de entidades autorizadas para ello, impuestos incluidos por el plazo residual de la emisión. Con todo dicha remuneración no podrá exceder del equivalente en moneda nacional a doscientas unidades de fomento anuales, impuestos incluidos.-

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 y disponibilidades de caja del patrimonio separado, 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 adecuare 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 pactada por la custodia referida en la Letra A precedente.-

3.4.7 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 e intereses, de los "Contratos" 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. "El Emisor" deberá invertir estos "Ingresos Netos de Caja del Patrimonio Separado", 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; clasificación que no podrá ser inferior a AA o N-Uno 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. Se excepciona de lo anterior a los instrumentos referidos en las letras a) y e) y de lo reglamentado para la letra 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 cien por ciento 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) Contratos de arrendamiento con promesa de compraventa otorgados por sociedades inmobiliarias que tengan por objeto la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa, regidas por el Título II de la Ley 19.281 y sus disposiciones legales modificatorias, complementarias y reglamentarias pertinentes y que lleven aparejada la transferencia en dominio de la respectiva propiedad arrendada y prometida vender. Solamente podrá invertirse en estos instrumentos los recursos provenientes de la cuenta de obligaciones por prepago. Asimismo podrá invertirse en estos títulos en la medida que no tengan o registren dividendo alguno atrasado o moroso. Asimismo será condición para la inversión en estos últimos títulos que la relación renta de arrendamiento/ingresos del arrendatario-deudor no exceda del **veinticinco** por ciento, así como su carga

financiera mensual no exceda del **cincuenta** por ciento, calculado lo anterior al tiempo de otorgamiento del contrato. En el evento que uno cualquiera de los arrendatarios-deudores incurriere en simple retardo y/o mora en el pago de una o más de sus rentas de arrendamiento incluida en ella el pago proporcional del precio de compraventa, según corresponda, podrá sustituirse el respectivo "Contrato" y propiedad a él asociada por otro elegible de acuerdo a esta cláusula o bien restituirse el importe de la inversión. 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 correspondiera realizar conforme a los prepagos percibidos hasta esa fecha, 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.- Margen de retiro para el pago de impuestos y sanciones tributarias 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 tuvieran su origen en los resultados provenientes de la gestión de dicho patrimonio o que afectaran 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 al Emisor por sus labores de administración del patrimonio separado, ni la remuneración que le corresponda en los casos en que "El Emisor" asuma la administración de los contratos.

3.4.8. **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 B.- del numeral 3.4.7 de este Prospecto.

3.5.- **Garantías:** No existirán garantías adicionales a los activos que respaldan la presente emisión desmaterializada de Títulos de Deuda de Securitización.

3.6.- **Reemplazo de Títulos de Deuda por extravío, deterioro, hurto, robo, destrucción o inutilización:** En el evento que se extravíe, deteriore, hurte, robe, destruya o inutilice un Título de Deuda que haya sido confeccionado materialmente o uno o más de sus cupones, el interesado solicitará un duplicado en reemplazo del Título o cupón extraviado, deteriorado, hurtado, robado, destruido o inutilizado. El Emisor ordenará la publicación, a costa del interesado, en el diario "Estrategia" y 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 este último en uno de amplia circulación nacional, de tres avisos destacados en días diferentes en que se informe al público el extravío, deterioro, hurto, robo, destrucción o inutilización, con clara

individualización de la serie de la emisión desmaterializada 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 para 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 boleta de garantía bancaria por el mismo monto, en favor y a satisfacción del Emisor. Esta garantía se mantendrá vigente desde la fecha de emisión del duplicado del Título o Cupón por parte del Emisor y hasta el vencimiento del plazo de cinco años, contado desde la fecha de vencimiento del último cupón del Título reemplazado o del Título a que pertenece el cupón 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:**

Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada

Serie: A **Categoría: AA**

Serie: B **Categoría: C**

Fecha de Acuerdo: 28 de Noviembre de 2001

Feller & Rate Clasificadora de Riesgo Limitada

Serie: A **Categoría: AA**

Serie: B **Categoría: C**

Fecha de Acuerdo: 29 de Noviembre de 2001

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 quinientas 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, por cada Clasificador, podrá exceder de una coma cinco veces el promedio de a lo menos, tres cotizaciones independientes de entidades autorizadas para ello, impuestos incluidos; en cualquier caso dicha remuneración anual no podrá ser superior al equivalente en moneda nacional a trescientas cincuenta unidades de fomento impuestos incluidos.-

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 y sus modificaciones y complementaciones reglamentarias, "El Emisor" se obliga a mantener los estados financieros anuales del patrimonio separado y las revisiones interinas al 30 de Junio de cada año, 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 cincuenta 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 desmaterializada, "El Emisor" ha contratado los servicios de la sociedad **KPMG Jeria y Asociados, Auditores Consultores** inscrita en el Registro de Auditores de la Superintendencia bajo el número cuarenta y ocho de fecha doce de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro. "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 de una coma cinco veces el promedio de a lo menos, tres cotizaciones independientes de entidades autorizadas para ello, impuestos incluidos; en cualquier caso dicha remuneración anual no podrá ser superior al equivalente en moneda nacional a cien Unidades de Fomento, impuestos incluidos.-

3.9 Certificado de entero del activo del patrimonio separado. El Representante de los Tenedores de Títulos de Deuda otorgará el Certificado a que se refiere el artículo ciento treinta y siete, inciso quinto de la Ley de Mercado de Valores, sólo con el mérito de lo siguiente:

- 3.9.1 Copia del certificado de inscripción del presente contrato de emisión en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros.
- 3.9.2 Copia de las inscripciones de dominio, emanadas de los respectivos conservadores de bienes raíces, de todas las propiedades comprendidas en cada contrato de arrendamiento con promesa de compraventa que integran y conforman el activo del patrimonio separado de la presente emisión, debiendo constar que éstas se encuentran inscritas a nombre del Emisor y, en su caso, copia de las correspondientes escrituras públicas de cancelación del saldo de precio que eventualmente existieren.
- 3.9.3 Copia de los certificados de gravámenes y prohibiciones, emanados de los respectivos conservadores de bienes raíces, respecto de cada una de las propiedades referidas en el número dos anterior, debiendo constar en esos certificados que dichas propiedades no tienen ni les afectan otros gravámenes adicionales a los constituidos en el presente contrato de emisión de títulos de deuda, sin perjuicio que figuren inscritos los respectivos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa y sus endosos en dominio en favor del Emisor. Para lo

anterior, no se consideraran las eventuales inscripciones de servidumbres, prohibiciones, reglamentos de copropiedad, reglamentos de loteo o de vecindad, arriendos distintos a los antes señalados u otras inscripciones realizadas en los registros de los conservadores de bienes raíces, que no sean constitutivas de derechos reales en favor de terceros. Asimismo, y en lo que se refiere a las copias de las inscripciones y certificados señalados en los números dos y tres anteriores, se establece que no será obstáculo para que el Representante otorgue el certificado a que se refiere esta cláusula la existencia de errores formales, de número, de copia, de transcripción, de deslindes, ortográficos, dactilográficos o de índole similar, en la medida que substancialmente pueda establecerse la titularidad del dominio del Emisor sobre dichas propiedades y la no existencia de otros gravámenes que los antes previstos.

- 3.9.4 Copia autorizada de las escrituras públicas contentivas de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que integran y conforman el activo del patrimonio separado de la presente emisión, debiendo constar en éstas el respectivo endoso traslativo del dominio a favor del Emisor, autorizada ante Notario Público la firma del apoderado del endosante y con constancia consignada por los respectivos Conservadores de encontrarse anotados los endosos al margen de las respectivas inscripciones del arrendamiento con promesa de compraventa.

Los gastos en que se incurra con motivo de la transferencia de las propiedades, la obtención de copias de dominio y certificados de gravámenes y de los endosos de los contratos de arriendo con promesa de compraventa, serán de cargo de los tradentes de las propiedades y de los cedentes de los contratos de arriendo con promesa de compraventa que integrarán el Patrimonio Separado.-

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 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 del Emisor. Al efecto deberá observarse las normas y el procedimiento de pago establecido en el Reglamento Interno del DCV. No obstante, en el evento de que uno o más títulos hayan sido confeccionados materialmente, conforme lo dispuesto en el artículo once de la Ley dieciocho mil ochocientos setenta y seis, el pago de los respectivos cupones se efectuará contra entrega del respectivo cupón. Los Títulos y cupones de pagos que serán recortados y debidamente cancelados, quedarán en las oficinas del "Banco Pagador" a disposición de "El Emisor". 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 comunicada 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 este 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 de Deuda. La sustitución del Banco Pagador no requerirá ni supondrá modificación alguna del Contrato de Emisión Desmaterializada.

- 4.2.- **Frecuencia, forma y pago:** Los pagos se efectuarán en las fechas señaladas en las respectivas tablas de desarrollo y en su caso, en los Títulos materializados. 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. Sin perjuicio de lo anterior, "El Emisor" deberá mantener en sus Oficinas a disposición de los Tenedores de Títulos de Deuda, a contar del décimo día hábil de cada mes, copia de dichos antecedentes y estados financieros al último día del mes inmediatamente anterior. Con todo, "El Emisor" también deberá informar al Representante de los Tenedores de Títulos de Deuda, tan pronto como el hecho se produzca o llegue a su conocimiento, de toda circunstancia que implique el incumplimiento de las condiciones del Contrato de Emisión Desmaterializada.
- 4.4.- **Información Adicional:** "El Emisor" deberá mantener en sus Oficinas a disposición de los Tenedores de Títulos de Deuda, a contar del décimo 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, 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 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 desde que se materialice la adquisición del primer Título de Deuda de Securitización y terminará el día treinta y uno de diciembre de dos mil dos.
- 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 total o parcialmente dentro del término de sesenta días contados desde el inicio de la colocación de la emisión, salvo que la Superintendencia de Valores y Seguros prorrogue dicho plazo hasta por noventa días, en cuyo caso el plazo se prorrogará por igual período de tiempo, serán transferidos en dominio a las sociedades originadoras de los activos que conforman el patrimonio separado de esta emisión, en pago del precio de compraventa de los mismos activos, conforme así se encuentra convencionalmente estipulado.

7.- **INFORMACION ADICIONAL:**

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

7.1.1.- **Número del Certificado:** 283.-

7.1.2.- **Fecha:** 27 de diciembre de 2001

7.1.3.- **Código nemotécnico:** BTRA1-5A (Serie A)

BTRA1-5B (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>
Servihabit S.A.	62.11%
Administradora de Mutuos Hipotecarios del Centro S.A.	37.89%

Servihabit S.A. Sociedad creada en 1996, inscrita en la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el amparo de la ley de Leasing Habitacional 19.201. Su objeto es el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa.

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 23 de 10 de 2001, la cartera administrada era de 1491 mutuos hipotecarios endosables, con un saldo insoluto de UF 1.184.243.

8.2.- Administración

Presidente: **Orlando Poblete Iturrate.** Abogado de la Universidad de Chile. Magister en Derecho con mención en Derecho Judicial de la misma Universidad. Profesor de Derecho Procesal de la Facultad de Derecho de la Universidad de los Andes. Decano de la Facultad de Derecho de la Universidad de los Andes. Socio Fundador del Instituto Chileno de Derecho Procesal. Arbitro de la Cámara de Comercio de Santiago. Miembro del estudio Jurídico Ortúzar, Feliú y Sagüés. Director y Socio de Leasing Habitacional Chile S.A.-

Director: **Hipólito Lagos Schmidt.** Con 35 años de experiencia en el sistema financiero y de comercio exterior. Trabajó 27 años en el Banco Central de Chile, donde ocupó los cargos de Jefe de Importaciones, Sub-Gerente de Cambios Internacionales y Gerente de Operaciones. En la Banca Comercial, se desempeñó como Gerente de Comercio Exterior, Gerente Comercial y Gerente General del ex Banco O'Higgins (actual Banco de Santiago); posteriormente se unió al Grupo Transáfrica de España, donde ocupó el cargo de Gerente de SOCIMER S.A. y de Presidente de IANSA S.A.. Ha sido Director de ENDESA, CHILECTRA (años 74 y 75), Presidente del Comité Latinoamericano de Comercio Exterior de FELABAN, Director de la Bolsa Electrónica de Chile y Director del Banco Internacional. Actualmente es Socio Gerente de Transamérica Trading S.A., Global Trade S.A. y Sofytec S.A., Presidente del Parque Empresarial del Bio Bio S.A. de Concepción, Director de la Corporación Niño Levántate y de la Corporación para Ayuda del Niño Enfermo Francisco Javier Lagos O.-

Director: **Fernando Gardeweg Ried.** Ingeniero Comercial de la Universidad de Chile. Con 10 años de experiencia profesional, actualmente ocupa el cargo de Sub-Gerente de Finanzas de ENERSIS S.A., grupo al cual ingresó en 1992. Se ha desempeñado como Sub-Gerente de Administración y Finanzas de

CHILECTRA S.A., como Ingeniero de Estudios en la Gerencia de Desarrollo de ENERSIS y de la Compañía Eléctrica del RIO MAIPO S.A.. Es también Director y Socio de Leasing Habitacional Chile S.A.-

Director: **José Pedro Silva Prado.** Abogado de la Universidad 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 varias empresas. 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.

Gerente General: **José Gabriel Mena Rozas.** Ingeniero Civil Industrial de la Universidad de Chile. Con 10 años de experiencia profesional, se ha desempeñado como Ingeniero de Estudios en Watt's Alimentos S.A. y en cargos gerenciales en INDEPENDENCIA, Administradora de Fondos de Inversión y TANNER Merchant S.A., como Sub-Gerente de Estudios y Gerente Inmobiliario respectivamente. Con experiencia financiera, trabajó para los bancos de A. Edwards y Banco de Santiago.

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

"El Emisor" ha efectuado cuatro emisiones anteriores de Títulos de Deuda de Securitización con formación de patrimonio separado, según consta de

a) 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; b) 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, c) contrato de emisión celebrado por escritura pública de fecha veintiséis de diciembre de mil novecientos noventa y siete modificada por las de cinco y veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y ocho y d) contrato de emisión celebrado por escritura pública de fecha catorce de julio de dos mil modificada por la de cinco de octubre de dos mil respectivamente, todas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. Esas 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 mnemotécnico BTRA uno-A para la serie A y BTRA uno-B para la serie B, la segunda con el número ciento noventa y nueve de fecha treinta de mayo de mil novecientos noventa y siete, bajo el código mnemotécnico BTRA uno-dos A para la serie A y BTRA uno-dos B para la serie B, la tercera con el número doscientos dos de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y ocho, bajo el código mnemotécnico BTRA uno-tres A para la serie A y BTRA uno-tres B para la serie B y la cuarta con el número doscientos treinta y seis de fecha veinticuatro de octubre de dos mil, bajo el código mnemotécnico BTRA uno-cuatro A para la serie A y BTRA uno-cuatro B para la serie B. El monto total adeudado por los Títulos de Deuda emitidos, asciende por el primer patrimonio separado a cuatro mil doscientos noventa y siete millones doscientos noventa y siete mil ochocientos sesenta pesos; por el segundo patrimonio separado a cuatro mil quinientos veinticuatro millones quinientos ochenta y siete mil ciento noventa y un pesos;

por el tercer patrimonio separado a ocho mil ciento noventa y ocho millones doscientos treinta y seis mil treinta y cuatro pesos y por el cuarto patrimonio separado a seis mil ochocientos treinta y ocho millones ciento treinta y ocho mil trescientos dieciocho pesos, todo ello al día treinta y uno de diciembre de dos mil, conforme a su saldo insoluto a esa fecha.

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.

ORLANDO POBLETE ITURRATE

C.I. N° 6.949.187-1

PRESIDENTE

HIPOLITO LAGOS SCHMIDT

C.I N° 2.859.875-0

DIRECTOR

FERNANDO GARDEWEG RIED

C.I. N° 7.044.467-4

DIRECTOR

JOSE PEDRO SILVA PRADO

C.I. N° 6.649.046-7

DIRECTOR

JOSÉ GABRIEL MENA ROZAS

C.I. N° 10.499.394-K

GERENTE GENERAL