



Prospecto

BCI Securitizadora S.A.

Cuarta Emisión Desmaterializada de Títulos de Deuda de Securitización con Formación de Patrimonio Separado por UF 3.839.500

CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS SERIES

Código Nemotécnico	Monto	Plazo	Tasa Anual	Condición	Clasificación
BBCIS-P4A1	UF 3.600.000	19 años y 2 meses	5,30%	Preferente	AA
BBCIS-P4A2	UF 166.000	19 años y 2 meses	5,30%	Preferente	AA
BBCIS-P4B1	UF 70.000	19 años y 3 meses	5,30%	Subordinado	C
BBCIS-P4B2	UF 3.500	19 años y 3 meses	5,30%	Subordinado	C

Activo Securitizado	: Mutuos Hipotecarios otorgados por Banco Santander-Chile
Banco Pagador	: Banco de Crédito e Inversiones
Representante de los Tenedores de Títulos de Deuda de Securitización	: Banco de Chile
Administrador Primario	: Banco Santander-Chile
Clasificadores de Riesgo	: Feller Rate Clasificadora de Riesgo Limitada Clasificadora de Riesgo Humphreys Limitada
Agente Colocador	: Santander Investment S.A. Corredores de Bolsa
Audidores Externos	: PricewaterhouseCoopers Consultores Auditores y Cía. Limitada
Master Servicer	: Acfin S.A.
Estudio Jurídico	: Guerrero, Olivos, Novoa y Errazuriz Ltda.

Serie	Total Serie (UF)	Número Bonos	Valor Bono (UF)	Vencimiento Final	Tasa Anual	Amortización Capital	Número Cupones	Inicio Devengo Intereses	Inicio Pago Intereses	Inicio Pago Capital
4A1	3.600.000	720	5.000	1 Julio 2022	5,30%	76 cuotas trimestrales	76	1 Mayo 2003	1 Octubre 2003	1 Octubre 2003
4A2	166.000	166	1.000	1 Julio 2022	5,30%	76 cuotas trimestrales	76	1 Mayo 2003	1 Octubre 2003	1 Octubre 2003
4B1	70.000	14	5.000	1 Agosto 2022	5,30%	1 cuota	1	1 Mayo 2003	1 Agosto 2022	1 Agosto 2022
4B2	3.500	7	500	1 Agosto 2022	5,30%	1 cuota	1	1 Mayo 2003	1 Agosto 2022	1 Agosto 2022

"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. 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 A ELLO, EN LOS TÉRMINOS ESTIPULADOS EN EL CONTRATO DE EMISIÓN".

JULIO 2003



Santander Investment S.A. Corredores de Bolsa


Securitizadora

BCI Securitizadora S.A.

CUARTA EMISIÓN DESMATERIALIZADA DE TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN CON FORMACIÓN DE PATRIMONIO SEPARADO

JULIO 2003

FE DE ERRATAS

En el siguiente Prospecto, en todas las menciones en que aparezca:

Serie 4A1

Serie 4A2

Serie 4B1

Serie 4B2

Se entiende que se refiere respectivamente a:

Serie 4A1 preferente

Serie 4A2 preferente

Serie 4B1 subordinada

Serie 4B2 subordinada

INDICE

Información General	3
Descripción de la Emisión	3
Activos que Conforman el Patrimonio Separado	3
Distribución Saldo Insoluto	4
Distribución de la Relación Deuda/Garantía	4
Distribución de la Relación Dividendo/Renta Original	5
Distribución por Plazo	6
Distribución por Tasas de Interés	6
Distribución por Area Geográfica	7
Distribución Destino de la Vivienda	7
Distribución Morosidad de los Deudores	8
Prospecto Legal	9
Anexo I Tablas de Desarrollo	27
Anexo II Tablas de Frecuencia Cartera a Securitizar	37
Anexo III Informes de Clasificadores	45

INFORMACIÓN GENERAL

DESCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN

	Serie 4A1	Serie 4A2	Serie 4B1	Serie 4B2
Monto (UF)	3.600.000	166.000	70.000	3.500
Plazo	19 años y 2 meses	19 años y 2 meses	19 años y 3 meses	19 años y 3 meses
Cortes	5.000	1.000	5.000	500
Número de Títulos	720	166	14	7
Reajustabilidad	UF	UF	UF	UF
Tasa Carátula	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
Fecha de Vencimiento	1 julio 2022	1 julio 2022	1 agosto 2022	1 agosto 2022
Fecha de Inicio de Devengo de Intereses	1 mayo 2003	1 mayo 2003	1 mayo 2003	1 mayo 2003
Amortización de capital	1 octubre 2003	1 octubre 2003	1 agosto 2022	1 agosto 2022
Pago de Intereses	Trimestral 1 octubre 2003	Trimestral 1 octubre 2003	Un vencimiento 1 agosto 2022	Un vencimiento 1 agosto 2022
Clasificación de Riesgo	AA	AA	C	C

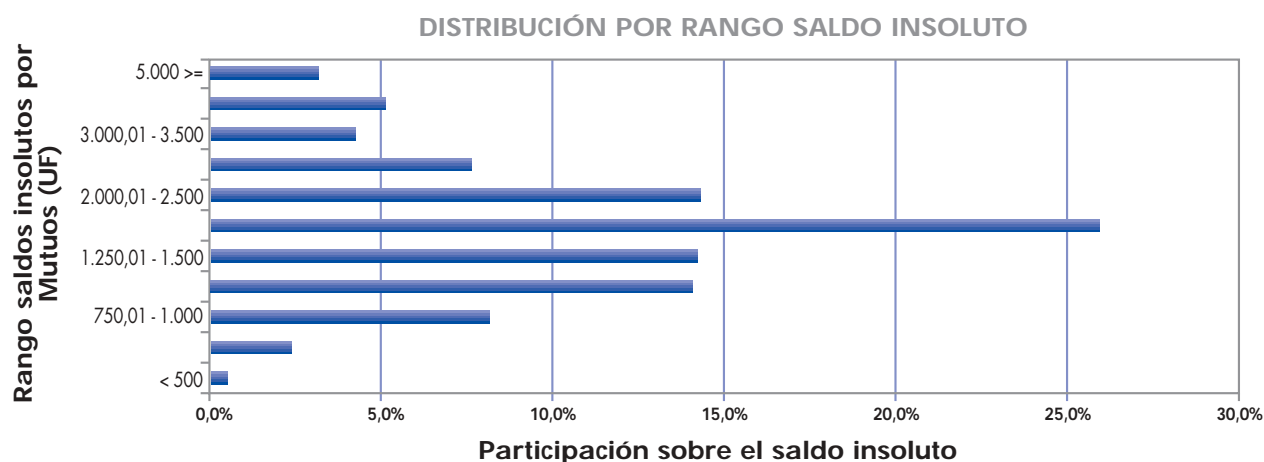
La emisión ha sido clasificada por Feller Rate Clasificadora de Riesgo Limitada y Clasificadora de Riesgo Humphreys Limitada.

ACTIVOS QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO SEPARADO (al 30 de Abril de 2003)

Glosa	Mutuos Hipotecarios
Número de Contratos	2.279
Saldo Insoluto Promedio	1.535,61
Saldo Insoluto Emisión	3.449.653,044
Saldo Insoluto / Garantía	61,82%
Tasa Promedio de Emisión	8,08%
Plazo Remanente meses	165,76

DISTRIBUCIÓN SALDO INSOLUTO

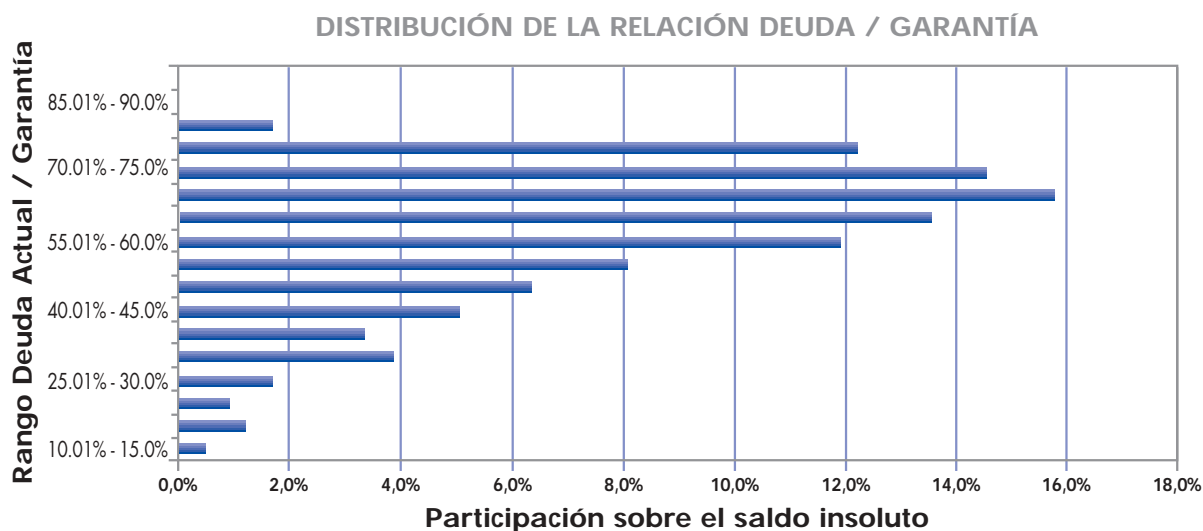
Al 28 de Febrero de 2003, estos mutuos tenían un saldo insoluto de UF 3.529.571,3670.
Al 30 de Abril de 2003, fecha desde la que integran el patrimonio separado, estos mutuos tenían un saldo insoluto de UF 3.499.653,0441.
Con un saldo promedio de UF 1.535,61 y una tasa promedio de emisión de 8,08%.



Fuente: Banco Santander Santiago.

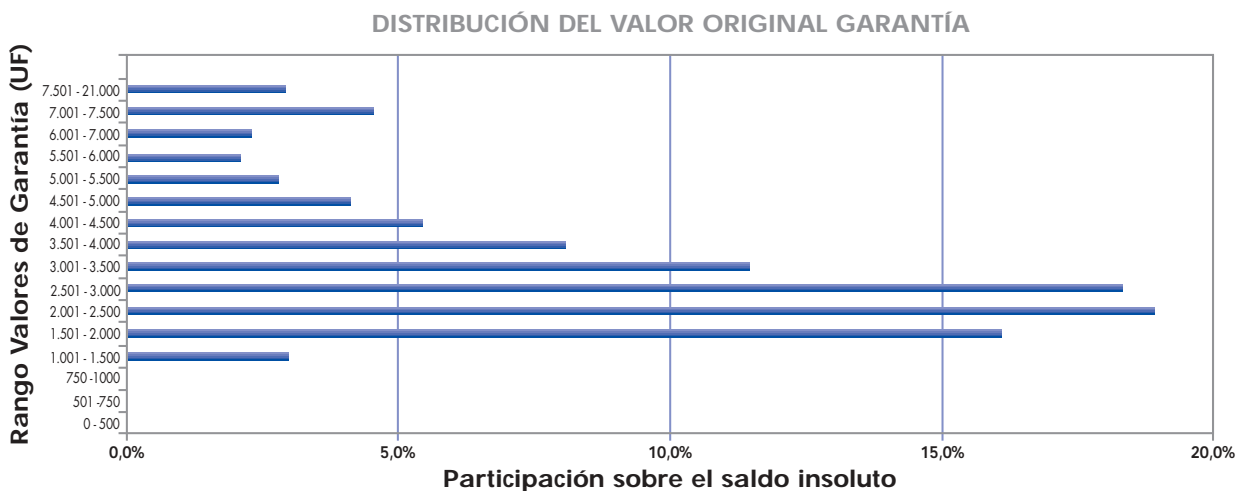
DISTRIBUCIÓN DE LA RELACIÓN DEUDA / GARANTÍA

La relación deuda / garantía original promedio, al momento de otorgamiento de los mutuos, fue de 72,1%. Al 30 de Abril de 2003, esta relación ha mejorado a 61,82%, producto del avance en el pago de los dividendos correspondientes a cada mutuo hipotecario.



Fuente: Banco Santander Santiago.

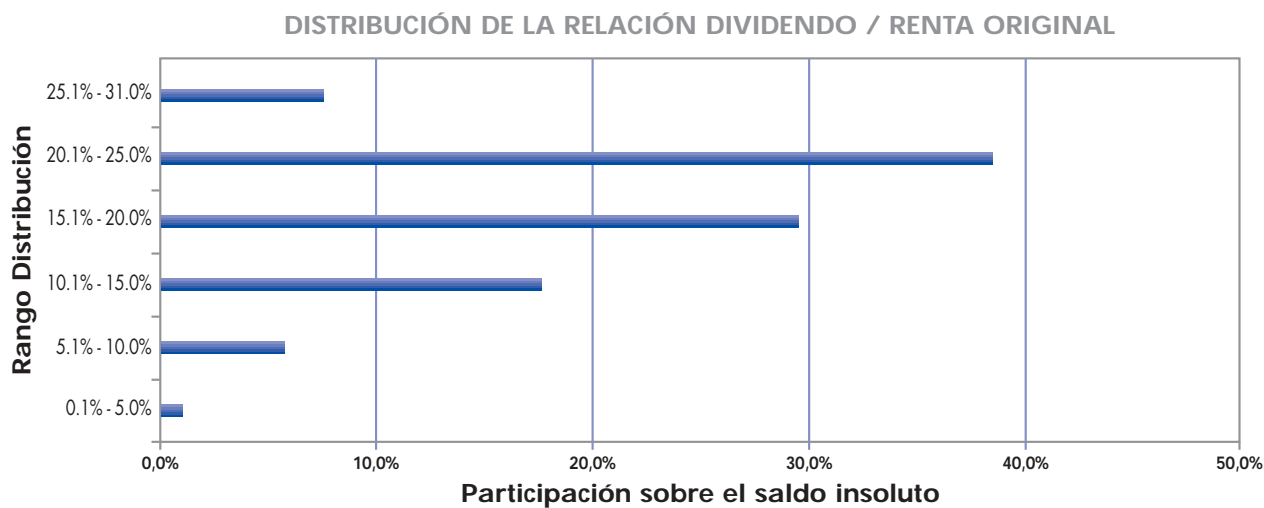
Con respecto a las garantías, el valor promedio de las viviendas al momento de otorgarse los créditos, correspondía a UF 3.329, equivalente a un monto total de garantías de UF 6.261.894. En la actualidad el 56,71% del saldo insoluto de los mutuos hipotecarios tiene garantías entre UF 2.000 y UF 4.000 y un 24,24% de estos tiene valores superiores a las UF 4.000.



Fuente: Banco Santander Santiago.

DISTRIBUCIÓN DE LA RELACIÓN DIVIDENDO / RENTA ORIGINAL

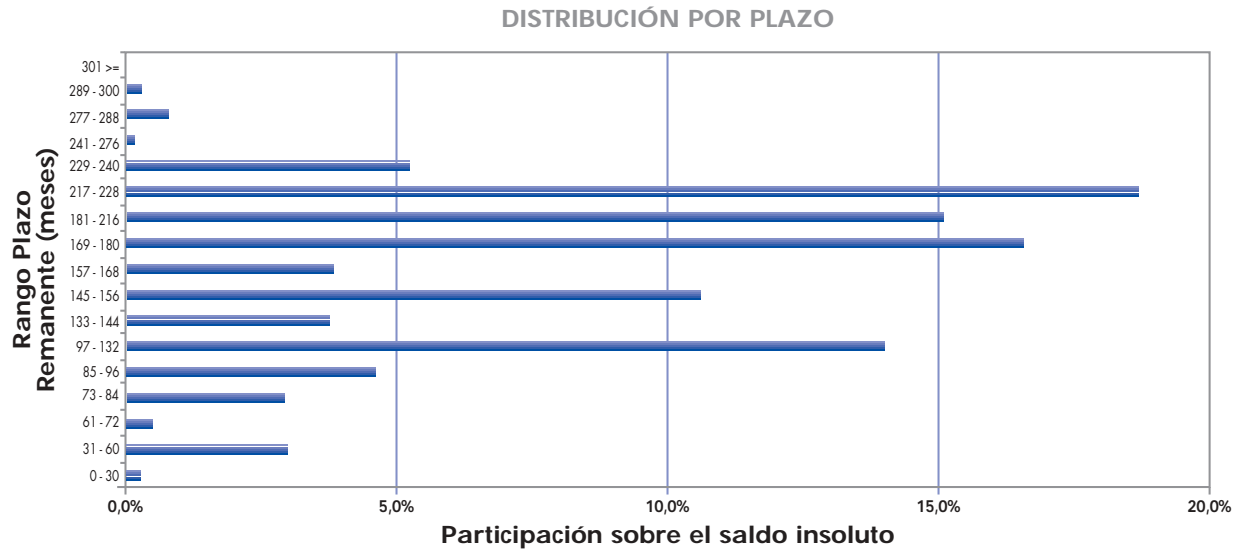
La relación dividendo / renta original promedio de la cartera de mutuos hipotecarios es de 18,7% y los valores se distribuyen de acuerdo al siguiente gráfico.



Fuente: Banco Santander Santiago.

DISTRIBUCIÓN POR PLAZO

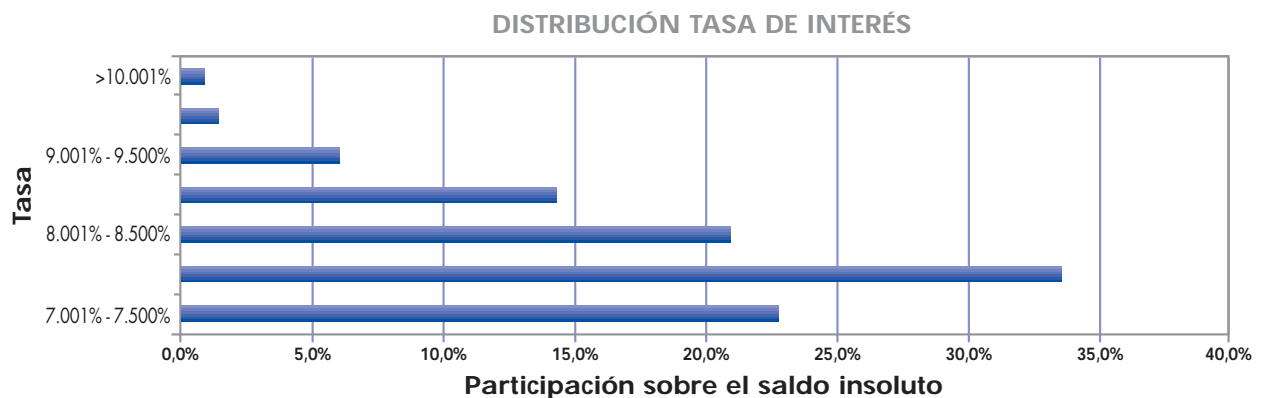
Los mutuos hipotecarios que conforman el activo del patrimonio separado fueron otorgados originalmente a un plazo promedio de 208,06 meses, los cuales tienen actualmente un plazo residual promedio de 165,76 meses.



Fuente: Banco Santander Santiago.

DISTRIBUCIÓN DE TASAS DE INTERÉS

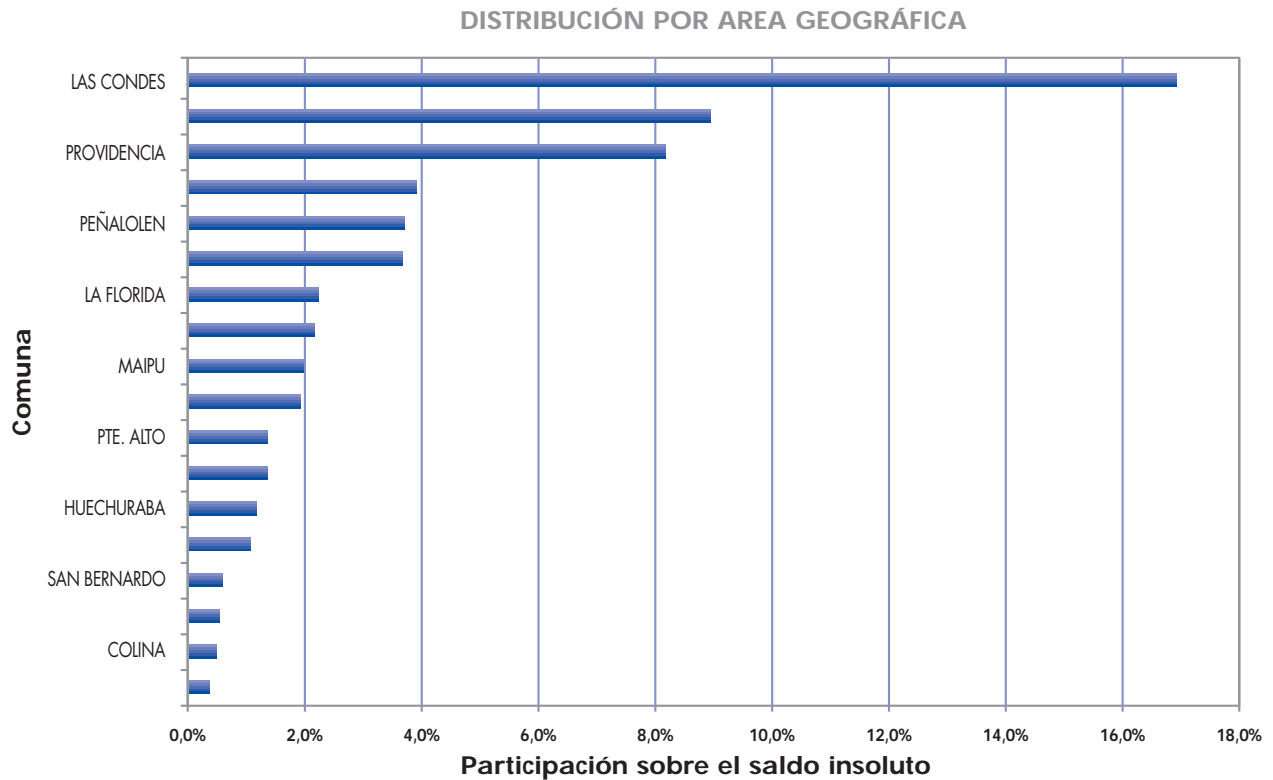
La tasa de interés promedio de emisión de los activos que conforman el patrimonio separado, en el origen es de 8,08% base 360 días.



Fuente: Banco Santander Santiago.

DISTRIBUCIÓN POR AREA GEOGRÁFICA

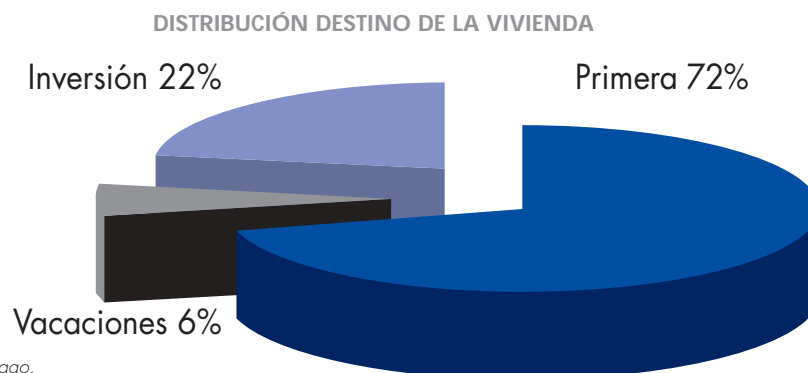
Las garantías están concentradas principalmente en la región metropolitana (59,6%) y con la siguiente distribución por comunas.



Fuente: Banco Santander Santiago.

DISTRIBUCIÓN DESTINO DE LA VIVIENDA

El destino de las viviendas está concentrado principalmente en primeras viviendas (72%) y viviendas para inversión (22%).



Fuente: Banco Santander Santiago.

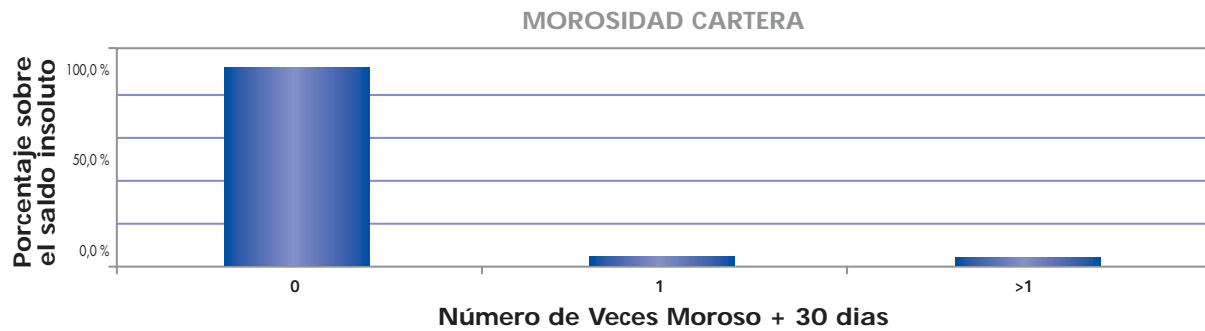
DISTRIBUCIÓN MOROSIDAD

La morosidad de los deudores, presenta el siguiente comportamiento.

El 91,90% del saldo insoluto de los deudores nunca ha estado moroso por más de 30 días.

El 4,68% del saldo insoluto de los deudores ha estado una vez moroso más de 30 días

El 3,42% del saldo insoluto de los deudores ha estado más de 1 vez moroso por más de 30 días.



Fuente: Banco Santander Santiago.

BCI SECURITIZADORA S.A.

CUARTA EMISIÓN DESMATERIALIZADA DE TÍTULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN CON FORMACIÓN DE PATRIMONIO SEPARADO

**SERIE 4A1
BBCIS-P4A1
UF 3.600.000 a 19 años y dos meses Plazo**

**SERIE 4A2
BBCIS-P4A2
UF 166.000 a 19 años y dos meses Plazo**

**SERIE 4B1 Subordinada
BBCIS-P4B1
UF 70.000 a 19 años y tres meses Plazo**

**SERIE 4B2 Subordinada
BBCIS-P4B2
UF 3.500 a 19 años y tres meses Plazo**

**Activo Securitizado
Mutuos Hipotecarios Otorgados por
Banco Santander - Chile**

Santander Investment S.A. Corredores de Bolsa
Agente Colocador

Banco de Crédito e Inversiones
Banco Pagador

Banco de Chile
Representante de los Tenedores de Títulos de Deuda de Securitización

Banco Santander - Chile
Administrador Primario

Guerrero, Olivos, Novoa y Errazuriz Ltda.
Estudio Jurídico

*Feller Rate Clasificadora de Riesgo Limitada
Clasificadora de Riesgo Humphreys Limitada*
Clasificadores de Riesgo

INDICE

1.0. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Intermediarios participantes en la elaboración del prospecto
- 1.2. Leyenda de responsabilidad
- 1.3. Fecha prospecto

2.0. IDENTIFICACIÓN DEL EMISOR

- 2.1. Razón Social
- 2.2. Nombre Fantasía
- 2.3. R.U.T.
- 2.4. Número y fecha inscripción en el Registros de Valores
- 2.5. Dirección
- 2.6. Teléfono
- 2.7. Fax

3.0. DESCRIPCION DE LA EMISIÓN

- 3.1. Antecedentes acuerdo de emisión
 - 3.1.1. Fecha Antecedentes acuerdo de emisión
 - 3.1.2. Notaría
 - 3.1.3. Fecha Escritura de emisión
- 3.2. Características
 - 3.2.1. Monto nominal total de la emisión
 - 3.2.2. Series
 - 3.2.2.1 Cantidad de Títulos
 - 3.2.2.2 Cortes
 - 3.2.2.3 Valor nominal de las series
 - 3.2.3. Portador / a la orden / nominativo
 - 3.2.4. Reajustabilidad
 - 3.2.4.1 Tipo de Reajustabilidad
 - 3.2.5. Tasa de interés
 - 3.2.6. Forma y plazo pago intereses, reajustes y amortizaciones
 - 3.2.7. Fechas
 - 3.2.7.1. Fecha inicio devengo de intereses y reajustes
 - 3.2.7.2. Fecha inicio pago de intereses y reajustes
 - 3.2.7.3. Fecha inicio pago de amortización
 - 3.2.8. Pago de intereses, reajustes y amortizaciones y fechas
- 3.3. Amortizaciones extraordinarias y rescate anticipado total
 - 3.3.1. Amortizaciones extraordinarias
 - 3.3.2. Rescate anticipado total
- 3.4. Antecedentes de la cartera de créditos

- 3.4.1. Antecedentes de los Activos que conforman el Patrimonio Separado.
- 3.5. Garantías
- 3.5.1. Tipo de garantías
- 3.6. Reemplazo o canje títulos
- 3.7. Clasificación de Riesgo

4.0. INFORMACIÓN A LOS TENEDORES DE TÍTULOS

- 4.1. Lugar de Pago
- 4.2. Frecuencia, formas y avisos de pago
- 4.3. Frecuencia y forma de informes financieros a proporcionar
- 4.4. Información Adicional

5.0. REPRESENTANTE DE TENEDORES DE TÍTULOS

- 5.1. Nombre o razón social
- 5.2. Dirección
- 5.3. Relaciones
- 5.4. Información Adicional
- 5.5. Fiscalización

6.0. DESCRIPCIÓN DE LA COLOCACIÓN

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

7.0. INFORMACIÓN ADICIONAL

- 7.1. Certificado de inscripción de emisión.
- 7.1.1. Número inscripción
- 7.1.2. Fecha
- 7.1.3. Código nemotécnico
- 7.2. Lugares de obtención de estados financieros.
- 7.2.1. Inclusión de información.
- 7.3. Declaraciones de responsabilidad y especial.

ANEXO I - TABLAS DE DESARROLLO

ANEXO II - TABLAS DE FRECUENCIA CARTERA A SECURITIZAR

1.0. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Intermediarios participantes en la elaboración del prospecto:

No hay intermediarios participantes en la elaboración de este prospecto.

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 PROPECTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE LA SOCIEDAD SECURITIZADORA.

EL INVERSIONISTA DEBERÁ EVALUAR LA CONVENIENCIA DE LA ADQUISICIÓN DE ÉSTOS 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 A ELLO, EN LOS TÉRMINOS ESTIPULADOS EN EL CONTRATO DE EMISIÓN".

1.3. Fecha prospecto:

Julio de 2003.

2.0. IDENTIFICACIÓN DEL EMISOR

2.1. Razón Social:

BCI SECURITIZADORA S.A.

2.2. Nombre Fantasía:

No tiene nombre de fantasía.

2.3. R.U.T.:

96.948.880-9

2.4. Número y fecha inscripción en el Registros de Valores:

Número 740 de fecha 18 de Junio de 2001.

2.5. Dirección:

Miguel Cruchaga 920 Piso 11, Santiago.

2.6. Teléfono:

540-5255

2.7. Fax:

692-7439

3.0. DESCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN

3.1. Antecedentes acuerdo de emisión

3.1.1. Fecha

La emisión fue acordada en la sesión de Directorio de fecha 29 de Mayo del año 2003, reducida a escritura pública con fecha 29 de Mayo del año 2003, otorgada en la Notaría de Santiago de don Ivan Torrealba Acevedo.

3.1.2. Notaría:

La escritura de contrato de emisión general y su modificación, fue otorgada en la Notaría de Santiago de don Ivan Torrealba Acevedo.

La escritura de contrato de emisión especial y su modificación, fue otorgada en la Notaría de Santiago de don Ivan Torrealba Acevedo.

Una escritura modificatoria adicional a la escritura de emisión general, fue otorgada en la Notaría de Santiago de don Ivan Torrealba Acevedo.

3.1.3. Fechas:

Escritura de emisión general de fecha 29 de Mayo de 2003, modificada y complementada por escritura de fecha 10 de Julio de 2003. Y también por escritura de fecha 22 de Julio de 2003. Escritura de emisión especial de fecha 29 de Mayo de 2003, modificada y complementada por escritura de fecha 10 de Julio de 2003.

3.2. Características:

3.2.1. Monto nominal total de la emisión:

El valor total nominal de la emisión es de UF 3.839.500.

3.2.2. Series:

La presente emisión está compuesta de cuatro series denominadas serie 4A1, serie 4A2, serie 4B1 y serie 4B2. Las series 4B1 y 4B2 son subordinadas a que se haya efectuado íntegramente el pago de los intereses y capital de las series 4A1 y 4A2.

3.2.2.1. Cantidad de Títulos:

La serie 4A1 está compuesta de 720 títulos numerados del 001 al 720.
La serie 4A2 está compuesta de 166 títulos numerados del 001 al 166.
La serie 4B1 está compuesta de 14 títulos numerados del 001 al 014.
La serie 4B2 está compuesta de 7 títulos numerados del 001 al 007.

3.2.2.2. Cortes:

Los títulos de la presente emisión, tienen los siguientes cortes:

Serie 4A1	UF	5.000
Serie 4A2	UF	1.000
Serie 4B1	UF	5.000
Serie 4B2	UF	500

3.2.2.3. Valor nominal de las series (expresadas en UF):

Serie 4A1	UF	3.600.000
Serie 4A2	UF	166.000
Serie 4B1	UF	70.000
Serie 4B2	UF	3.500

3.2.3. Portador / a la orden / nominativo:

Los títulos de las series 4A1 y 4A2 son al Portador.
Los títulos de las series 4B1 y 4B2 son al Portador.

3.2.4. Reajustabilidad:

Los títulos de las series son reajustables.

3.2.4.1 Tipo de reajustabilidad:

Los títulos se expresan en Unidades de Fomento (UF) y por lo tanto sujetos a las variaciones que ésta experimente.

3.2.5. Tasa de interés:

Serie 4A1: devengarán una tasa de interés de cinco coma tres por ciento anual efectiva, vencida, base trescientos sesenta días calculados sobre el valor nominal a la par del capital, expresado en Unidades de Fomento.

Serie 4A2: devengarán una tasa de interés de cinco coma tres por ciento anual efectiva, vencida, base trescientos sesenta días calculados sobre el valor nominal a la par del capital, expresado en Unidades de Fomento.

Serie 4B1: devengarán una tasa de interés de cinco coma tres por ciento anual efectiva, vencida, base trescientos sesenta días calculados sobre el valor nominal a la par del capital, expresado en Unidades de Fomento.

Serie 4B2: devengarán una tasa de interés de cinco coma tres por ciento anual efectiva, vencida, base trescientos sesenta días calculados sobre el valor nominal a la par del capital, expresado en Unidades de Fomento.

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

Serie 4A1: Conforme a la tabla de desarrollo para esta serie que se incluye en el Anexo I, comprende 76 vencimientos trimestrales y sucesivos de intereses y amortización. La amortización se efectuará en 76 vencimientos trimestrales y sucesivos a partir del 1 de Octubre de 2003. El primer vencimiento comprende el pago de intereses devengados entre el 1 de Mayo de 2003 y la fecha que se indica en la tabla de desarrollo.

Serie 4A2: Conforme a la tabla de desarrollo para esta serie que se incluye en el Anexo 1, comprende 76 vencimientos trimestrales y sucesivos de intereses y amortización. La amortización se efectuará en 76 vencimientos trimestrales y sucesivos a partir del 1 de Octubre de 2003. El primer vencimiento comprende el pago de intereses devengados entre el 1 de Mayo de 2003 y la fecha que se indica en la tabla de desarrollo.

Serie 4B1: Conforme a la tabla de desarrollo para esta serie que se incluye en el Anexo 1, comprende un único vencimiento de intereses y amortización pagadero el 1 de Agosto de 2022.

Serie 4B2: Conforme a la tabla de desarrollo para esta serie que se incluye en el Anexo 1, comprende un único vencimiento de intereses y amortización pagadero el 1 de Agosto de 2022.

Si el día señalado para el pago fuera feriado o no hábil bancario, el pago se efectuará el día hábil siguiente.

3.2.7. Fechas:

3.2.7.1. Fecha inicio devengo de intereses y reajustes:

El día 1 de Mayo de 2003.

3.2.7.2. Fecha inicio pago de intereses y reajustes:

Los vencimientos de intereses y reajustes se pagarán los días 1 de cada trimestre, a contar del 1 de octubre de 2003, para las series 4A1 y 4A2.

3.2.7.3. Fecha inicio pago de amortización:

Para las series 4A1 y 4A2, el pago de las amortizaciones ordinarias se iniciará el 1 de Octubre de 2003.

Para las series 4B1 y 4B2, el pago de la amortización e intereses se efectuara el 1 de Agosto de 2022.

3.2.8. Pago de intereses, reajustes y amortizaciones y fechas:

Las Tablas de desarrollo para cada una de las series se presentan en el Anexo I de este Prospec-to.

La presente emisión es desmaterializada, será depositada en el Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores (DCV) y, por lo tanto sujeta al reglamento interno de esa sociedad.

Por lo tanto:

- i. Los títulos emitidos para las series de la presente emisión solamente lo serán electrónicamente y se depositarán al momento de la emisión en el "DCV";
- ii. Los depositantes del "DCV" podrán solicitar certificados de dominio de sus posiciones ante el "DCV", conforme a las disposiciones legales;
- iii. Las transacciones que se realicen entre los titulares de posiciones deberán ajustarse a las normativas del Reglamento Interno del "DCV";
- iv. Cualquier tenedor podrá en cualquier momento solicitar el retiro y la emisión material de los títulos que mantenga en posición, conforme a las normas que al efecto se establecen en el contrato de emisión.

Para todos los efectos, se entenderá por posición, la definición contenida en el Reglamento Interno del "DCV", a saber: "Corresponde al saldo que cada Depositante registra en su cuenta para cada uno de los Valores homogéneos que componen su cartera y que refleja además, el estado de disponibilidad de los mismos". Se entienden por "Valores homogéneos", aquellos que "sean idénticos en cuanto a tipo, especie, clase, serie y emisor" (Ley 18.876, Art. 4)

3.3. Amortizaciones extraordinarias y rescate anticipado total:

3.3.1. Amortizaciones extraordinarias:

Rescate Anticipado Parcial por Pago Anticipado de Mutuos o Recuperación Judicial Neta de Mutuos en Cartera Vencida:

Constituyen amortizaciones extraordinarias los prepagos que se produzcan contra el saldo insoluto de los activos que conforman el patrimonio separado de la presente emisión, por pago anticipado de los mutuos hipotecarios endosables o no endosables, o recuperación judicial neta de los mutuos hipotecarios endosables o no endosables que se encuentran en cartera vencida, lo que podrá en el evento que no se sustituya activos, provocar el rescate anticipado parcial de los títulos. Los valores recaudados serán traspasados a los tenedores de títulos de cada serie, conforme a las siguientes reglas:

a) El rescate anticipado parcial se efectuará por sorteo.

b) Rescatar anticipadamente y por sorteo Títulos de Deuda de la emisión pertenecientes a las Series cuatro A uno y cuatro A dos hasta concurrencia de los montos efectivamente prepagados y/o recuperados de los Mutuos, a fin de no afectar el flujo futuro de los activos que respaldan la presente emisión y con la finalidad de minimizar el impacto en el calce de los flujos de los activos con el de los pasivos. Se deja constancia que los intereses y reajustes de los títulos de deuda sorteados o prepagados extraordinariamente cesarán y serán pagaderos en la fecha que se efectúe el prepagado correspondiente.

Procedimiento para determinar la Serie a la que se imputarán los respectivos pagos extraordina-

rios y/o recuperaciones: Para estos efectos se determinará la suma de los prepagos y/o recuperaciones de cada Mutuo, que se contabilizarán en las subcuentas "Fondo Acumulado Pagos Extraordinarios y/o Ingresos Default Serie cuatro A uno", y "Fondo Acumulado Pagos Extraordinarios y/o Ingresos Default Serie cuatro A dos" de la cuenta "Obligaciones por Prepago y/o Ingresos Default" del patrimonio separado, en forma proporcional al valor nominal de cada Serie sobre el total de las series preferentes, expresado en números enteros.

Procedimiento para determinar la cantidad de Títulos de Deuda que se prepagarán: El "Fondo Acumulado Pagos Extraordinarios y/o Ingresos Default Serie cuatro A uno" implicará el sorteo solamente de Títulos de la Serie cuatro A uno. Para determinar la cantidad de Títulos de esta Serie cuatro A uno que se sortearán, se dividirá el importe total de este Fondo por el saldo insoluto de un Título representativo de la serie, previo al próximo servicio ordinario de los mismos, cuyo resultado se expresará en números enteros. De igual forma el "Fondo Acumulado Pagos Extraordinarios y/o Ingresos Default Serie cuatro A dos" implicará el sorteo solamente de Títulos de la Serie cuatro A dos. Para determinar el número de Títulos de esta Serie cuatro A dos que se sortearán, se dividirá el importe total de este Fondo por el saldo insoluto de un Título representativo de la Serie, previo al próximo servicio ordinario de los mismos, cuyo resultado se expresará en números enteros.

Los saldos remanentes de cada Fondo se acumularán respectivamente para los próximos sorteos y serán mantenidos en reserva. El importe de los Fondos se mantendrá invertido en los instrumentos o valores singularizados en la letra R de la cláusula Tercera de la escritura pública especial de emisión de fecha 29 de Mayo de 2003. El sorteo se realizará ante Notario Público, el décimo 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", de Santiago, o si éste no existiere en el Diario Oficial, 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 tres días corridos siguientes a la diligencia de sorteo, se publicará por una vez en el diario "Estrategia", de Santiago, o si éste no existiere en el Diario Oficial, 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.

El rescate anticipado a que se refiere esta letra b) respecto de las Series cuatro A uno y cuatro A dos, también se producirá en el caso de existir un exceso de garantías en el patrimonio separado, calculado dieciseis días hábiles antes del día en que corresponda efectuar cualquier pago de intereses o capital, según las respectivas tablas de desarrollo de que da cuenta el Anexo I. Para estos efectos se entenderá por exceso de garantías los fondos de la cuenta de "Ingresos Operacionales" que excedan la suma de quince mil Unidades de Fomento previa deducción de las cantidades necesarias para el pago del respectivo cupón de los títulos de deuda correspondientes a las Series cuatro A uno y cuatro A dos y los gastos operacionales en que se haya incurrido. El rescate anticipado se realizará, con cargo a la cuenta "Ingresos Operacionales", expresado en Unidades de Fomento, el día de vencimiento del cupón más próximo al día de cálculo del referido exceso de garantías, destinándose a él la totalidad de las sumas que excedan de las referidas quince mil Unidades de Fomento. En este supuesto el emisor deberá rescatar anticipadamente y por sorteo los Títulos de Deuda de la emisión pertenecientes a las referidas Series cuatro A uno y cuatro A dos, hasta concurrencia del exceso de garantías con cargo a los fondos mantenidos en la cuenta "Ingresos Operacionales" y prepagar con dichos fondos los títulos sorteados. En este caso el monto mínimo del rescate ascenderá a tres mil Unidades de Fomento, debiendo, en consecuencia, existir fondos en la cuenta "Ingresos Operacionales" por al menos dieciocho mil Unidades de Fomento. El sorteo se realizará ante Notario Público, en la forma, plazos y mediante los avisos correspondientes que se han estipulado en los párrafos precedentes de esta letra b).

En el evento que el saldo insoluto de capital de la totalidad de las series preferentes de esta emisión sea igual o inferior a trescientas setenta y seis mil trescientas Unidades de Fomento, el Emisor tendrá la facultad de rescatar anticipadamente la totalidad de los títulos de deuda de securitización de las series preferentes que en ese momento estén en circulación, en cualquiera de las fechas de pago de intereses o amortizaciones. Para ello el Emisor deberá efectuar la publicación de un aviso destacado en el diario "Estrategia", de Santiago, o si éste no existiere en el Diario Oficial, señalando este hecho, con al menos treinta días corridos de anticipación al día del rescate. Si la fecha de pago de intereses o amortizaciones no fuere hábil bancario, el rescate anticipado se efectuará el día hábil bancario siguiente, al valor de la Unidad de Fomento de este día.

uno) Las amortizaciones extraordinarias se pagarán trimestralmente en los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año, conjuntamente con los pagos de intereses y capital de esos meses.

dos) El "Emisor" transcurridos tres meses de haber acumulado un mínimo de UF 3.000, por prepagos recibidos, podrá proceder al evento de rescate anticipado.

tres) Los gastos notariales y de publicación de avisos de los sorteos serán de cargo del patrimonio separado y no podrán exceder de 60 unidades de fomento por cada evento de rescate.

3.3.2. Rescate anticipado total:

En el evento que el saldo insoluto de capital de la totalidad de las series preferentes de esta emisión sea igual o inferior a 376.300 Unidades de Fomento, el Emisor tendrá la facultad de rescatar anticipadamente la totalidad de los títulos de deuda de securitización de las series preferentes que en ese momento estén en circulación, en cualquiera de las fechas de pago de intereses o amortizaciones. Para ello el Emisor deberá efectuar la publicación de un aviso destacado en el diario "Estrategia", de Santiago, o si éste no existiere en el Diario Oficial, señalando este hecho, con al menos treinta días corridos de anticipación al día del rescate. Si la fecha de pago de intereses o amortizaciones no fuere hábil bancario, el rescate anticipado se efectuará el día hábil bancario siguiente, al valor de la Unidad de Fomento de este día.

3.4. Antecedentes de la cartera de créditos:

3.4.1. Antecedentes de los Activos que conforman el Patrimonio Separado:

El activo del patrimonio separado quedará integrado de pleno derecho por los mutuos hipotecarios emitidos con las condiciones generales que se indican a continuación: Uno) El total de instrumentos es de: a) un mil seiscientos sesenta y seis mutuos hipotecarios endosables; y b) seiscientos trece mutuos hipotecarios no endosables. Todos estos mutuos hipotecarios endosables y no endosables, en adelante los "Mutuos", son individualizados en el Anexo I del contrato de emisión especial. Dos) El saldo de capital de los mutuos al 30 de Abril de 2003 es de UF 3.499.653,0441 Tres) La tasa de compra es de ocho coma cero siete nueve por ciento anual, tasa que podrá ser ajustada en función de las condiciones de mercado al momento de la colocación efectiva de la emisión; Cuatro) El plazo máximo remanente de los flujos es de doscientos ochenta y nueve meses; Cinco) La tasa de interés promedio de emisión de los Mutuos es ocho coma cero siete nueve por ciento anual; Seis) El valor nominal promedio de cada Mutuo es de un mil quinientos treinta y cinco coma sesenta y una Unidades de Fomento.

3.5. Garantías:

Ninguna de las series de esta emisión de títulos de deuda de securitización cuenta con garantías adicionales.

3.5.1. Tipo de garantías:

No hay.

3.6. Reemplazo o canje títulos:

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» de Santiago, y si éste no existiere, en el Diario Oficial, de un aviso destacado en que se informe al público el extravío, deterioro, hurto, robo, destrucción 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 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 boleta de garantía bancaria por el mismo monto, en favor y a satisfacción del 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.

El extravío, hurto o robo, pérdida, destrucción o inutilización de un título que se haya retirado del "DCV" y, por tanto, se encuentre materializado, será de exclusivo riesgo de su tenedor, quedando liberado de toda responsabilidad el "Emisor". El "Emisor" sólo estará obligado a otorgar un duplicado en reemplazo de un título original materializado si así lo ordena una sentencia judicial ejecutoriada de un tribunal ordinario que especifique la serie, fecha, número del título que representa y previa constitución de garantía a favor y a satisfacción del "Emisor" por un monto igual al del título cuyo duplicado se ha solicitado. Esta garantía se mantendrá vigente por el plazo de cinco años contado desde la fecha del último vencimiento del título reemplazado.

3.7. Clasificación de Riesgo:

Feller Rate Clasificadora de Riesgo Limitada. Con fecha 2 de Junio de 2003 ha acordado otorgar clasificación de riesgo AA a las serie 4A1 y 4A2, y clasificación de riesgo C a las series 4B1 y 4B2.

Clasificadora de Riesgo Humphreys Limitada. Con fecha 2 de Junio de 2003 ha acordado otorgar clasificación de riesgo AA a las series 4A1 y 4A2, y clasificación de riesgo C a las series 4B1 y 4B2.

Conforme a las disposiciones de la Ley 18.045 sobre Mercados de Valores, El Emisor se obliga a mantener permanentemente una clasificación de riesgo de los Títulos de Deuda de Securitización efectuada por dos clasificadores de riesgo independientes.

4.0. INFORMACIÓN A LOS TENEDORES DE TÍTULOS

4.1. Lugar de Pago:

Los pagos se realizarán en la oficina principal del Banco de Crédito e Inversiones, calle Huérfanos N° 1134, comuna y ciudad de Santiago.

4.2. Frecuencia, formas y avisos de pago:

Los pagos se harán trimestralmente el día 1 del mes respectivo, según lo indicado en las tablas de desarrollo de cada una de las series, o el día hábil siguiente si fuese feriado. Se entiende por día hábil aquel en que los bancos e instituciones financieras abren sus puertas al público para el ejercicio de las operaciones propias de su giro. No se realizarán avisos de pagos a los tenedores de Títulos de Deuda de Securitización. Los pagos se harán a los tenedores legítimos de los Títulos de Deuda de Securitización, mediante la exhibición del título y entrega de éste o del cupón respectivo, según corresponda. Se entiende que aquellos tenedores que hayan optado por la custodia de sus títulos en el "DCV" se acogen a los procedimientos definidos por éste para los efectos del pago de los cupones y de los títulos según corresponda. Para todos los efectos del contrato de emisión y de las obligaciones que en él se contraen se presumirá dueño de los Títulos de Deuda de Securitización y se les pagará: a quienes el "DCV", conforme a los procedimientos descritos en su Reglamento Interno, informe al Banco Pagador y a quienes los presenten materialmente a cobro.

4.3. Frecuencia y forma de informes financieros a proporcionar:

Con la sola información que legal y normativamente deba proporcionar el "Emisor" a la Superintendencia de Valores y Seguros, se entenderán informados el Representante de los Tenedores de Títulos y los tenedores mismos, mientras se encuentre vigente esta emisión, de las operaciones, gestiones y estados financieros de la sociedad emisora.

Estos informes y antecedentes serán aquellos que el "Emisor" deba proporcionar a la Superintendencia de Valores y Seguros en conformidad a la Ley de Mercado de Valores y a la Ley de Sociedades Anónimas y demás normas y reglamentos pertinentes, y de las cuales deberá remitir conjuntamente copia al Representante de los Tenedores de Títulos.

El Representante de los Tenedores de Títulos se entenderá que cumple con su obligación de informar a los Tenedores de Títulos, manteniendo a disposición de los mismos dichos antecedentes en su Oficina Matriz. Asimismo, se entenderá que el Representante cumple con su obligación de verificar el cumplimiento, por el "Emisor", de los términos, cláusulas y obligaciones del contrato de emisión, mediante la información que ésta le proporcione.

4.4. Información Adicional:

No habrá información adicional.

5.0. REPRESENTANTE DE TENEDORES DE TÍTULOS

5.1. Nombre o razón social:

Banco de Chile

5.2. Dirección:

Ahumada N°171 de la comuna y ciudad de Santiago.

5.3. Relaciones:

No existe relación de propiedad, negocios o parentesco, entre el BANCO REPRESENTANTE y los principales accionistas y administradores de la sociedad securitizadora, a excepción de los posibles créditos, líneas de créditos, tarjetas de crédito y demás productos bancarios del Banco de Chile.

5.4. Información Adicional:

BCI Securitizadora S.A. proporcionará al Representante de los Tenedores, toda aquella información a que los obligue la legislación y la normativa vigente, impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, sin perjuicio de la información que deba enviarse a ésta última y de la divulgación y publicidad que legalmente corresponda.

5.5. Fiscalización:

El representante de los tenedores tendrá todas las facultades de fiscalización que le confiere el contrato de emisión, las leyes y normas vigentes.

6.0. DESCRIPCIÓN DE LA COLOCACIÓN

6.1. Tipo de colocación:

La colocación de los Títulos de Deuda de Securitización se hará por intermedio del Agente Colocador Santander Investment S.A. Corredores de Bolsa.

6.2. Sistema de colocación:

La colocación se hará por la modalidad de mejor esfuerzo.

6.3. Colocadores:

Santander Investment S.A. Corredores de Bolsa. (RUT: 84.341.600-4).

6.4. Plazo de colocación:

El plazo de colocación se extenderá hasta el 1 de Mayo de 2006.

6.5. Relación con Colocadores:

Entre el Emisor y el Agente Colocador, no existe relación.

6.6. Valores no suscritos:

Los valores emitidos y no suscritos dentro del plazo de colocación, que expira el 1 de Mayo de 2006, quedarán nulos y sin valor.

7.0. INFORMACIÓN ADICIONAL

7.1. Certificado de inscripción de emisión:

7.1.1. N° inscripción:

338

7.1.2. Fecha:

30 de Julio de 2003

7.1.3. Código nemotécnico:

La emisión ha recibido el código nemotécnico:

Serie 4A1	BBCIS-P4A1
Serie 4A2	BBCIS-P4A2
Serie 4B1	BBCIS-P4B1
Serie 4B2	BBCIS-P4B2

7.2. Lugares de obtención de estados financieros:

Tanto los estados financieros anuales de la sociedad BCI Securitizadora S.A., como su último informe trimestral individual, se encuentran disponibles en las oficinas de BCI Securitizadora S.A., en la Superintendencia de Valores y Seguros y en las oficinas del agente colocador.

Los estados financieros del patrimonio separado estarán disponibles en los mismos lugares una vez que se comience a emitir.

7.2.1. Inclusión de información:

No hay inclusión de información

7.3. Declaraciones de responsabilidad y especial:

Los Directores de BCI Securitizadora S.A. y el Gerente, firmantes de esta declaración, se hacen responsables bajo juramento, respecto de la información proporcionada en la presente solicitud de inscripción de títulos de deuda de securitización en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros, consignados en el contrato de cuarta emisión especial, de fecha veintinueve de Mayo de 2003 y anexos, en el presente prospecto y sus correcciones, antecedentes adicionales y en general toda la información suministrada por esta sociedad es expresión fiel de la realidad.

Asimismo, declaran que la sociedad BCI SECURITIZADORA S.A., no se encuentra en cesación de pagos.



EUGENIO VON CHRISMAR CARVAJAL
DIRECTOR
RUT 6.926.510-3



ANTONIO LE FEUVRE VERGARA
DIRECTOR
RUT 7.438.369-6



GERARDO SPOERER HURTADO
DIRECTOR
RUT 10.269.066-4



JUAN PABLO DONOSO COCQ
GERENTE
RUT 9.616.423-8

ANEXO I

Tablas de Desarrollo

SERIE 4A1

Fecha de Inicio	1 de Mayo de 2003
Plazo	76 cuotas trimestrales
Amortizaciones	76 cuotas trimestrales
Intereses	76 cuotas trimestrales
Monto Nominal	5000 UF
Tasa Anual	5,30%
Tasa Trimestral	1,29945126%
Títulos	720

(Todos los valores están expresados en Unidades de Fomento)

TABLA DE DESARROLLO SERIE 4A1

NEMOTECNICO	BBCIS-P4A1	FECHA INICIO	1-mayo-2003
NOMINAL	5.000	TITULOS	720
TASA ANUAL	5,30%	TASA TRIMESTRAL	1,29945126%

Fecha Corte	Cupón	Cupón N	Saldo de Entrada	Interés	Amortización	Total Cupón	Saldo Final
1-oct-2003		1	5.000,0000	110,9551	56,8718	167,8269	4.943,1282
1-ener-2004		2	4.943,1282	65,6704	71,5442	137,2146	4.871,5840
1-abri-2004		3	4.871,5840	64,0118	73,2027	137,2145	4.798,3813
1-juli-2004		4	4.798,3813	63,0500	74,1646	137,2146	4.724,2167
1-oct-2004		5	4.724,2167	62,7621	74,4524	137,2145	4.649,7643
1-ener-2005		6	4.649,7643	61,7730	75,4174	137,1904	4.574,3469
1-abri-2005		7	4.574,3469	59,4414	77,1629	136,6043	4.497,1840
1-juli-2005		8	4.497,1840	59,0923	77,2691	136,3614	4.419,9149
1-oct-2005		9	4.419,9149	58,7194	77,4746	136,1940	4.342,4403
1-ener-2006		10	4.342,4403	57,6901	77,8470	135,5371	4.264,5933
1-abri-2006		11	4.264,5933	55,4163	79,4680	134,8843	4.185,1253
1-juli-2006		12	4.185,1253	54,9919	79,1199	134,1118	4.106,0054
1-oct-2006		13	4.106,0054	54,5491	79,1584	133,7075	4.026,8470
1-ener-2007		14	4.026,8470	53,4974	77,6271	131,1245	3.949,2199
1-abri-2007		15	3.949,2199	51,3182	79,7724	131,0906	3.869,4475
1-juli-2007		16	3.869,4475	50,8439	80,2095	131,0534	3.789,2380
1-oct-2007		17	3.789,2380	50,3407	77,6314	127,9721	3.711,6066
1-ener-2008		18	3.711,6066	49,3094	75,7964	125,1058	3.635,8102
1-abri-2008		19	3.635,8102	47,7740	76,6530	124,4270	3.559,1572
1-juli-2008		20	3.559,1572	46,7668	77,3422	124,1090	3.481,8150
1-oct-2008		21	3.481,8150	46,2566	77,4056	123,6622	3.404,4094
1-ener-2009		22	3.404,4094	45,2282	78,0944	123,3226	3.326,3150
1-abri-2009		23	3.326,3150	43,2238	79,7759	122,9997	3.246,5391
1-juli-2009		24	3.246,5391	42,6590	80,3406	122,9996	3.166,1985
1-oct-2009		25	3.166,1985	42,0635	80,9360	122,9995	3.085,2625
1-ener-2010		26	3.085,2625	40,9883	82,0114	122,9997	3.003,2511
1-abri-2010		27	3.003,2511	39,0258	83,9739	122,9997	2.919,2772
1-juli-2010		28	2.919,2772	38,3588	84,6409	122,9997	2.834,6363
1-oct-2010		29	2.834,6363	37,6587	85,3409	122,9996	2.749,2954
1-ener-2011		30	2.749,2954	36,5249	86,4747	122,9996	2.662,8207
1-abri-2011		31	2.662,8207	34,6021	88,3975	122,9996	2.574,4232
1-juli-2011		32	2.574,4232	33,8275	89,1721	122,9996	2.485,2511
1-oct-2011		33	2.485,2511	33,0170	89,9826	122,9996	2.395,2685
1-ener-2012		34	2.395,2685	31,8216	90,4084	122,2300	2.304,8601
1-abri-2012		35	2.304,8601	30,2855	90,5117	120,7972	2.214,3484
1-juli-2012		36	2.214,3484	29,0962	90,4450	119,5412	2.123,9034
1-oct-2012		37	2.123,9034	28,2165	89,8891	118,1056	2.034,0143
1-ener-2013		38	2.034,0143	27,0223	88,6827	115,7050	1.945,3316
1-abri-2013		39	1.945,3316	25,2786	87,4463	112,7249	1.857,8853
1-juli-2013		40	1.857,8853	24,4123	86,0516	110,4639	1.771,8337
1-oct-2013		41	1.771,8337	23,5391	82,9351	106,4742	1.688,8986
1-ener-2014		42	1.688,8986	22,4373	80,9396	103,3769	1.607,9590
1-abri-2014		43	1.607,9590	20,8946	80,6516	101,5462	1.527,3074

SERIE 4A1

Fecha de Inicio	1 de Mayo de 2003
Plazo	76 cuotas trimestrales
Amortizaciones	76 cuotas trimestrales
Intereses	76 cuotas trimestrales
Monto Nominal	5000 UF
Tasa Anual	5,30%
Tasa Trimestral	1,29945126%
Títulos	720

(Todos los valores están expresados en Unidades de Fomento)

TABLA DE DESARROLLO SERIE 4A1

NEMOTECNICO	BBCIS-P4A1	FECHA INICIO	1-mayo-2003
NOMINAL	5.000	TITULOS	720
TASA ANUAL	5,30%	TASA TRIMESTRAL	1,29945126%

Fecha Corte	Cupón	Cupón N	Saldo de Entrada	Interés	Amortización	Total Cupón	Saldo Final
1-juli-2014	44	44	1.527,3074	20,0686	80,2616	100,3302	1.447,0458
1-oct-2014	45	45	1.447,0458	19,2243	79,2815	98,5058	1.367,7643
1-ener-2015	46	46	1.367,7643	18,1710	79,3100	97,4810	1.288,4543
1-abri-2015	47	47	1.288,4543	16,7428	79,2091	95,9519	1.209,2452
1-juli-2015	48	48	1.209,2452	15,8893	78,9662	94,8555	1.130,2790
1-oct-2015	49	49	1.130,2790	15,0160	73,0681	88,0841	1.057,2109
1-ener-2016	50	50	1.057,2109	14,0452	67,3566	81,4018	989,8543
1-abri-2016	51	51	989,8543	13,0065	67,5354	80,5419	922,3189
1-juli-2016	52	52	922,3189	12,1191	68,2081	80,3272	854,1108
1-oct-2016	53	53	854,1108	11,3470	68,9329	80,2799	785,1779
1-ener-2017	54	54	785,1779	10,4312	68,2952	78,7264	716,8827
1-abri-2017	55	55	716,8827	9,3155	66,9535	76,2690	649,9292
1-juli-2017	56	56	649,9292	8,5400	64,9535	73,4935	584,9757
1-oct-2017	57	57	584,9757	7,7715	63,1459	70,9174	521,8298
1-ener-2018	58	58	521,8298	6,9326	57,6718	64,6044	464,1580
1-abri-2018	59	59	464,1580	6,0315	50,6433	56,6748	413,5147
1-juli-2018	60	60	413,5147	5,4335	35,5009	40,9344	378,0138
1-oct-2018	61	61	378,0138	5,0220	31,7347	36,7567	346,2791
1-ener-2019	62	62	346,2791	4,6004	30,0882	34,6886	316,1909
1-abri-2019	63	63	316,1909	4,1087	30,1656	34,2743	286,0253
1-juli-2019	64	64	286,0253	3,7583	30,2954	34,0537	255,7299
1-oct-2019	65	65	255,7299	3,3974	28,5876	31,9850	227,1423
1-ener-2020	66	66	227,1423	3,0176	27,1740	30,1916	199,9683
1-abri-2020	67	67	199,9683	2,6276	26,4701	29,0977	173,4982
1-juli-2020	68	68	173,4982	2,2797	25,4520	27,7317	148,0462
1-oct-2020	69	69	148,0462	1,9668	25,1919	27,1587	122,8543
1-ener-2021	70	70	122,8543	1,6321	25,1640	26,7961	97,6903
1-abri-2021	71	71	97,6903	1,2694	24,9029	26,1723	72,7874
1-juli-2021	72	72	72,7874	0,9564	25,0222	25,9786	47,7652
1-oct-2021	73	73	47,7652	0,6346	23,2416	23,8762	24,5236
1-ener-2022	74	74	24,5236	0,3258	15,2470	15,5728	9,2766
1-abri-2022	75	75	9,2766	0,1205	7,5145	7,6350	1,7621
1-juli-2022	76	76	1,7621	0,0232	1,7621	1,7853	-

SERIE 4A2

Fecha de Inicio	1 de Mayo de 2003
Plazo	76 cuotas trimestrales
Amortizaciones	76 cuotas trimestrales
Intereses	76 cuotas trimestrales
Monto Nominal	1000 UF
Tasa Anual	5,30%
Tasa Trimestral	1,29945126%
Títulos	166

(Todos los valores están expresados en Unidades de Fomento)

TABLA DE DESARROLLO SERIE 4A2

NEMOTECNICO	BBCIS-P4A2	FECHA INICIO	1-mayo-2003
NOMINAL	1.000	TITULOS	166
TASA ANUAL	5,30%	TASA TRIMESTRAL	1,29945126%

Fecha Corte	Cupón	Cupón N	Saldo de Entrada	Interés	Amortización	Total Cupón	Saldo Final
1-oct-2003		1	1.000,0000	22,1910	11,3744	33,5654	988,6256
1-ener-2004		2	988,6256	13,1341	14,3088	27,4429	974,3168
1-abri-2004		3	974,3168	12,8024	14,6405	27,4429	959,6763
1-juli-2004		4	959,6763	12,6100	14,8329	27,4429	944,8434
1-oct-2004		5	944,8434	12,5524	14,8905	27,4429	929,9529
1-ener-2005		6	929,9529	12,3546	15,0835	27,4381	914,8694
1-abri-2005		7	914,8694	11,8883	15,4326	27,3209	899,4368
1-juli-2005		8	899,4368	11,8185	15,4538	27,2723	883,9830
1-oct-2005		9	883,9830	11,7439	15,4949	27,2388	868,4881
1-ener-2006		10	868,4881	11,5380	15,5694	27,1074	852,9187
1-abri-2006		11	852,9187	11,0833	15,8936	26,9769	837,0251
1-juli-2006		12	837,0251	10,9984	15,8240	26,8224	821,2011
1-oct-2006		13	821,2011	10,9098	15,8317	26,7415	805,3694
1-ener-2007		14	805,3694	10,6995	15,5254	26,2249	789,8440
1-abri-2007		15	789,8440	10,2636	15,9545	26,2181	773,8895
1-juli-2007		16	773,8895	10,1688	16,0419	26,2107	757,8476
1-oct-2007		17	757,8476	10,0681	15,5263	25,5944	742,3213
1-ener-2008		18	742,3213	9,8619	15,1593	25,0212	727,1620
1-abri-2008		19	727,1620	9,5548	15,3306	24,8854	711,8314
1-juli-2008		20	711,8314	9,3534	15,4684	24,8218	696,3630
1-oct-2008		21	696,3630	9,2513	15,4811	24,7324	680,8819
1-ener-2009		22	680,8819	9,0456	15,6189	24,6645	665,2630
1-abri-2009		23	665,2630	8,6448	15,9551	24,5999	649,3079
1-juli-2009		24	649,3079	8,5318	16,0681	24,5999	633,2398
1-oct-2009		25	633,2398	8,4127	16,1872	24,5999	617,0526
1-ener-2010		26	617,0526	8,1977	16,4022	24,5999	600,6504
1-abri-2010		27	600,6504	7,8052	16,7947	24,5999	583,8557
1-juli-2010		28	583,8557	7,6718	16,9281	24,5999	566,9276
1-oct-2010		29	566,9276	7,5317	17,0682	24,5999	549,8594
1-ener-2011		30	549,8594	7,3050	17,2949	24,5999	532,5645
1-abri-2011		31	532,5645	6,9204	17,6795	24,5999	514,8850
1-juli-2011		32	514,8850	6,7655	17,8344	24,5999	497,0506
1-oct-2011		33	497,0506	6,6034	17,9965	24,5999	479,0541
1-ener-2012		34	479,0541	6,3643	18,0817	24,4460	460,9724
1-abri-2012		35	460,9724	6,0571	18,1023	24,1594	442,8701
1-juli-2012		36	442,8701	5,8192	18,0890	23,9082	424,7811
1-oct-2012		37	424,7811	5,6433	17,9778	23,6211	406,8033
1-ener-2013		38	406,8033	5,4045	17,7365	23,1410	389,0668
1-abri-2013		39	389,0668	5,0557	17,4893	22,5450	371,5775
1-juli-2013		40	371,5775	4,8825	17,2103	22,0928	354,3672
1-oct-2013		41	354,3672	4,7078	16,5870	21,2948	337,7802
1-ener-2014		42	337,7802	4,4875	16,1879	20,6754	321,5923
1-abri-2014		43	321,5923	4,1789	16,1303	20,3092	305,4620

SERIE 4A2

Fecha de Inicio	1 de Mayo de 2003
Plazo	76 cuotas trimestrales
Amortizaciones	76 cuotas trimestrales
Intereses	76 cuotas trimestrales
Monto Nominal	1000 UF
Tasa Anual	5,30%
Tasa Trimestral	1,29945126%
Títulos	166

(Todos los valores están expresados en Unidades de Fomento)

TABLA DE DESARROLLO SERIE 4A2

NEMOTECNICO	BBCIS-P4A2	FECHA INICIO	1-mayo-2003
NOMINAL	1.000	TITULOS	166
TASA ANUAL	5,30%	TASA TRIMESTRAL	1,29945126%

Fecha Corte	Cupón	Cupón N	Saldo de Entrada	Interés	Amortización	Total Cupón	Saldo Final
1-juli-2014	44	44	305,4620	4,0137	16,0523	20,0660	289,4097
1-oct-2014	45	45	289,4097	3,8449	15,8563	19,7012	273,5534
1-ener-2015	46	46	273,5534	3,6342	15,8620	19,4962	257,6914
1-abri-2015	47	47	257,6914	3,3486	15,8418	19,1904	241,8496
1-juli-2015	48	48	241,8496	3,1779	15,7932	18,9711	226,0564
1-oct-2015	49	49	226,0564	3,0032	14,6136	17,6168	211,4428
1-ener-2016	50	50	211,4428	2,8091	13,4713	16,2804	197,9715
1-abri-2016	51	51	197,9715	2,6013	13,5071	16,1084	184,4644
1-juli-2016	52	52	184,4644	2,4238	13,6416	16,0654	170,8228
1-oct-2016	53	53	170,8228	2,2694	13,7866	16,0560	157,0362
1-ener-2017	54	54	157,0362	2,0863	13,6590	15,7453	143,3772
1-abri-2017	55	55	143,3772	1,8631	13,3907	15,2538	129,9865
1-juli-2017	56	56	129,9865	1,7080	12,9907	14,6987	116,9958
1-oct-2017	57	57	116,9958	1,5543	12,6292	14,1835	104,3666
1-ener-2018	58	58	104,3666	1,3865	11,5344	12,9209	92,8322
1-abri-2018	59	59	92,8322	1,2063	10,1287	11,3350	82,7035
1-juli-2018	60	60	82,7035	1,0867	7,1002	8,1869	75,6033
1-oct-2018	61	61	75,6033	1,0044	6,3469	7,3513	69,2564
1-ener-2019	62	62	69,2564	0,9201	6,0176	6,9377	63,2388
1-abri-2019	63	63	63,2388	0,8218	6,0331	6,8549	57,2057
1-juli-2019	64	64	57,2057	0,7517	6,0590	6,8107	51,1467
1-oct-2019	65	65	51,1467	0,6795	5,7175	6,3970	45,4292
1-ener-2020	66	66	45,4292	0,6035	5,4348	6,0383	39,9944
1-abri-2020	67	67	39,9944	0,5255	5,2940	5,8195	34,7004
1-juli-2020	68	68	34,7004	0,4560	5,0903	5,5463	29,6101
1-oct-2020	69	69	29,6101	0,3934	5,0383	5,4317	24,5718
1-ener-2021	70	70	24,5718	0,3264	5,0328	5,3592	19,5390
1-abri-2021	71	71	19,5390	0,2539	4,9806	5,2345	14,5584
1-juli-2021	72	72	14,5584	0,1913	5,0044	5,1957	9,5540
1-oct-2021	73	73	9,5540	0,1269	4,6483	4,7752	4,9057
1-ener-2022	74	74	4,9057	0,0652	3,0494	3,1146	1,8563
1-abri-2022	75	75	1,8563	0,0241	1,5029	1,5270	0,3534
1-juli-2022	76	76	0,3534	0,0046	0,3534	0,3580	-

SERIE 4B1

Fecha de Inicio	1 de Mayo de 2003
Plazo	76 cuotas trimestrales y un mes
Amortizaciones	1 cuota
Intereses	1 cuota
Monto Nominal	5000 UF
Tasa Anual	5,30%
Tasa Trimestral	1,29945126%
Títulos	14

(Todos los valores están expresados en Unidades de Fomento)

TABLA DE DESARROLLO SERIE 4B1 SUBORDINADA

Subordinada			
NEMOTECNICO	BBCIS-P4B1	FECHA INICIO	1 de Mayo de 2003
NOMINAL	5.000	TITULOS	14
TASA ANUAL	5,30%	TASA TRIMESTRAL	1,29945126%

Fecha Corte	Cupón	Cupón N	Saldo de Entrada	Interés	Amortización	Total Cupón	Saldo Final
1-oct-2003			5.000,0000	-	-	-	5.110,9551
1-ener-2004			5.110,9551	-	-	-	5.178,8551
1-abri-2004			5.178,8551	-	-	-	5.246,9044
1-juli-2004			5.246,9044	-	-	-	5.315,8479
1-oct-2004			5.315,8479	-	-	-	5.386,4699
1-ener-2005			5.386,4699	-	-	-	5.458,0302
1-abri-2005			5.458,0302	-	-	-	5.528,9547
1-juli-2005			5.528,9547	-	-	-	5.601,6042
1-oct-2005			5.601,6042	-	-	-	5.676,0226
1-ener-2006			5.676,0226	-	-	-	5.751,4296
1-abri-2006			5.751,4296	-	-	-	5.826,1667
1-juli-2006			5.826,1667	-	-	-	5.902,7216
1-oct-2006			5.902,7216	-	-	-	5.981,1403
1-ener-2007			5.981,1403	-	-	-	6.060,6009
1-abri-2007			6.060,6009	-	-	-	6.139,3555
1-juli-2007			6.139,3555	-	-	-	6.220,0256
1-oct-2007			6.220,0256	-	-	-	6.302,6599
1-ener-2008			6.302,6599	-	-	-	6.386,3919
1-abri-2008			6.386,3919	-	-	-	6.470,3081
1-juli-2008			6.470,3081	-	-	-	6.555,3269
1-oct-2008			6.555,3269	-	-	-	6.642,4156
1-ener-2009			6.642,4156	-	-	-	6.730,6614
1-abri-2009			6.730,6614	-	-	-	6.818,1230
1-juli-2009			6.818,1230	-	-	-	6.907,7121
1-oct-2009			6.907,7121	-	-	-	6.999,4824
1-ener-2010			6.999,4824	-	-	-	7.092,4718
1-abri-2010			7.092,4718	-	-	-	7.184,6350
1-juli-2010			7.184,6350	-	-	-	7.279,0400
1-oct-2010			7.279,0400	-	-	-	7.375,7434
1-ener-2011			7.375,7434	-	-	-	7.473,7316
1-abri-2011			7.473,7316	-	-	-	7.570,8491
1-juli-2011			7.570,8491	-	-	-	7.670,3288
1-oct-2011			7.670,3288	-	-	-	7.772,2306
1-ener-2012			7.772,2306	-	-	-	7.875,4861
1-abri-2012			7.875,4861	-	-	-	7.978,9688
1-juli-2012			7.978,9688	-	-	-	8.083,8111
1-oct-2012			8.083,8111	-	-	-	8.191,2061
1-ener-2013			8.191,2061	-	-	-	8.300,0278
1-abri-2013			8.300,0278	-	-	-	8.407,8826
1-juli-2013			8.407,8826	-	-	-	8.518,3609
1-oct-2013			8.518,3609	-	-	-	8.631,5289
1-ener-2014			8.631,5289	-	-	-	8.746,2004

SERIE 4B1

Fecha de Inicio	1 de Mayo de 2003
Plazo	76 cuotas trimestrales y un mes
Amortizaciones	1 cuota
Intereses	1 cuota
Monto Nominal	5000 UF
Tasa Anual	5,30%
Tasa Trimestral	1,29945126%
Títulos	14

(Todos los valores están expresados en Unidades de Fomento)

TABLA DE DESARROLLO SERIE 4B1 SUBORDINADA

NEMOTECNICO	BBCIS-P4B1	FECHA INICIO	1 de Mayo de 2003
NOMINAL	5.000	TITULOS	14
TASA ANUAL	5,30%	TASA TRIMESTRAL	1,29945126%

Fecha Corte	Cupón	Cupón N	Saldo de Entrada	Interés	Amortización	Total Cupón	Saldo Final
1-abri-2014			8.746,2004	-	-	-	8.859,8530
1-juli-2014			8.859,8530	-	-	-	8.976,2701
1-oct-2014			8.976,2701	-	-	-	9.095,5215
1-ener-2015			9.095,5215	-	-	-	9.216,3572
1-abri-2015			9.216,3572	-	-	-	9.336,1193
1-juli-2015			9.336,1193	-	-	-	9.458,7944
1-oct-2015			9.458,7944	-	-	-	9.584,4563
1-ener-2016			9.584,4563	-	-	-	9.711,7876
1-abri-2016			9.711,7876	-	-	-	9.839,3990
1-juli-2016			9.839,3990	-	-	-	9.968,6871
1-oct-2016			9.968,6871	-	-	-	10.101,1230
1-ener-2017			10.101,1230	-	-	-	10.235,3183
1-abri-2017			10.235,3183	-	-	-	10.368,3213
1-juli-2017			10.368,3213	-	-	-	10.504,5594
1-oct-2017			10.504,5594	-	-	-	10.644,1145
1-ener-2018			10.644,1145	-	-	-	10.785,5235
1-abri-2018			10.785,5235	-	-	-	10.925,6762
1-juli-2018			10.925,6762	-	-	-	11.069,2378
1-oct-2018			11.069,2378	-	-	-	11.216,2947
1-ener-2019			11.216,2947	-	-	-	11.365,3053
1-abri-2019			11.365,3053	-	-	-	11.512,9919
1-juli-2019			11.512,9919	-	-	-	11.664,2708
1-oct-2019			11.664,2708	-	-	-	11.819,2328
1-ener-2020			11.819,2328	-	-	-	11.976,2536
1-abri-2020			11.976,2536	-	-	-	12.133,6197
1-juli-2020			12.133,6197	-	-	-	12.293,0535
1-oct-2020			12.293,0535	-	-	-	12.456,3690
1-ener-2021			12.456,3690	-	-	-	12.621,8543
1-abri-2021			12.621,8543	-	-	-	12.785,8691
1-juli-2021			12.785,8691	-	-	-	12.953,8734
1-oct-2021			12.953,8734	-	-	-	13.125,9680
1-ener-2022			13.125,9680	-	-	-	13.300,3490
1-abri-2022			13.300,3490	-	-	-	13.473,1806
1-agos-2022		1	13.473,1806	237,8739	13.473,1806	13.711,0545	-

SERIE 4B2

Fecha de Inicio	1 de Mayo de 2003
Plazo	76 cuotas trimestrales y un mes
Amortizaciones	1 cuota
Intereses	1 cuota
Monto Nominal	500 UF
Tasa Anual	5,30%
Tasa Trimestral	1,29945126%
Títulos	7

(Todos los valores están expresados en Unidades de Fomento)

TABLA DE DESARROLLO SERIE 4B2 SUBORDINADA

NEMOTECNICO	BBCIS-P4B2	FECHA INICIO	1 de Mayo de 2003
NOMINAL	500	TITULOS	7
TASA ANUAL	5,30%	TASA TRIMESTRAL	1,29945126%

Fecha Corte	Cupón	Cupón N	Saldo de Entrada	Interés	Amortización	Total Cupón	Saldo Final
1-oct-2003			500,0000	-	-	-	511,0955
1-ener-2004			511,0955	-	-	-	517,8855
1-abri-2004			517,8855	-	-	-	524,6904
1-juli-2004			524,6904	-	-	-	531,5848
1-oct-2004			531,5848	-	-	-	538,6470
1-ener-2005			538,6470	-	-	-	545,8030
1-abri-2005			545,8030	-	-	-	552,8955
1-juli-2005			552,8955	-	-	-	560,1604
1-oct-2005			560,1604	-	-	-	567,6023
1-ener-2006			567,6023	-	-	-	575,1430
1-abri-2006			575,1430	-	-	-	582,6167
1-juli-2006			582,6167	-	-	-	590,2722
1-oct-2006			590,2722	-	-	-	598,1140
1-ener-2007			598,1140	-	-	-	606,0601
1-abri-2007			606,0601	-	-	-	613,9355
1-juli-2007			613,9355	-	-	-	622,0026
1-oct-2007			622,0026	-	-	-	630,2660
1-ener-2008			630,2660	-	-	-	638,6392
1-abri-2008			638,6392	-	-	-	647,0308
1-juli-2008			647,0308	-	-	-	655,5327
1-oct-2008			655,5327	-	-	-	664,2416
1-ener-2009			664,2416	-	-	-	673,0661
1-abri-2009			673,0661	-	-	-	681,8123
1-juli-2009			681,8123	-	-	-	690,7712
1-oct-2009			690,7712	-	-	-	699,9482
1-ener-2010			699,9482	-	-	-	709,2472
1-abri-2010			709,2472	-	-	-	718,4635
1-juli-2010			718,4635	-	-	-	727,9040
1-oct-2010			727,9040	-	-	-	737,5743
1-ener-2011			737,5743	-	-	-	747,3732
1-abri-2011			747,3732	-	-	-	757,0849
1-juli-2011			757,0849	-	-	-	767,0329
1-oct-2011			767,0329	-	-	-	777,2231
1-ener-2012			777,2231	-	-	-	787,5486
1-abri-2012			787,5486	-	-	-	797,8969
1-juli-2012			797,8969	-	-	-	808,3811
1-oct-2012			808,3811	-	-	-	819,1206
1-ener-2013			819,1206	-	-	-	830,0028
1-abri-2013			830,0028	-	-	-	840,7883
1-juli-2013			840,7883	-	-	-	851,8361
1-oct-2013			851,8361	-	-	-	863,1529
1-ener-2014			863,1529	-	-	-	874,6200

SERIE 4B2

Fecha de Inicio	1 de Mayo de 2003
Plazo	76 cuotas trimestrales y un mes
Amortizaciones	1 cuota
Intereses	1 cuota
Monto Nominal	500 UF
Tasa Anual	5,30%
Tasa Trimestral	1,29945126%
Títulos	7

(Todos los valores están expresados en Unidades de Fomento)

TABLA DE DESARROLLO SERIE 4B2 SUBORDINADA

NEMOTECNICO	BBCIS-P4B2	FECHA INICIO	1 de Mayo de 2003
NOMINAL	500	TITULOS	7
TASA ANUAL	5,30%	TASA TRIMESTRAL	1,29945126%

Fecha Corte	Cupón	Cupón N	Saldo de Entrada	Interés	Amortización	Total Cupón	Saldo Final
1-abri-2014			874,6200	-	-	-	885,9853
1-juli-2014			885,9853	-	-	-	897,6270
1-oct-2014			897,6270	-	-	-	909,5522
1-ener-2015			909,5522	-	-	-	921,6357
1-abri-2015			921,6357	-	-	-	933,6119
1-juli-2015			933,6119	-	-	-	945,8794
1-oct-2015			945,8794	-	-	-	958,4456
1-ener-2016			958,4456	-	-	-	971,1788
1-abri-2016			971,1788	-	-	-	983,9399
1-juli-2016			983,9399	-	-	-	996,8687
1-oct-2016			996,8687	-	-	-	1.010,1123
1-ener-2017			1.010,1123	-	-	-	1.023,5318
1-abri-2017			1.023,5318	-	-	-	1.036,8321
1-juli-2017			1.036,8321	-	-	-	1.050,4559
1-oct-2017			1.050,4559	-	-	-	1.064,4114
1-ener-2018			1.064,4114	-	-	-	1.078,5524
1-abri-2018			1.078,5524	-	-	-	1.092,5676
1-juli-2018			1.092,5676	-	-	-	1.106,9238
1-oct-2018			1.106,9238	-	-	-	1.121,6295
1-ener-2019			1.121,6295	-	-	-	1.136,5305
1-abri-2019			1.136,5305	-	-	-	1.151,2992
1-juli-2019			1.151,2992	-	-	-	1.166,4271
1-oct-2019			1.166,4271	-	-	-	1.181,9233
1-ener-2020			1.181,9233	-	-	-	1.197,6254
1-abri-2020			1.197,6254	-	-	-	1.213,3620
1-juli-2020			1.213,3620	-	-	-	1.229,3053
1-oct-2020			1.229,3053	-	-	-	1.245,6369
1-ener-2021			1.245,6369	-	-	-	1.262,1854
1-abri-2021			1.262,1854	-	-	-	1.278,5869
1-juli-2021			1.278,5869	-	-	-	1.295,3873
1-oct-2021			1.295,3873	-	-	-	1.312,5968
1-ener-2022			1.312,5968	-	-	-	1.330,0349
1-abri-2022			1.330,0349	-	-	-	1.347,3181
1-agos-2022		1	1.347,3181	23,7874	1.347,3181	1.371,1055	

ANEXO II

Tablas de Frecuencia: Cartera a Securitizar

Fuente: Banco Santander Santiago

1. Resumen Cartera Ponderada por Saldos Insolutos

	#	Saldo Insoluto	Tasa Promedio	Plazo Remanente	Plazo Original	LTV Original	LTV Actual	Valor Garantía	Div-Rta	Carga Fin - Rta
BANCO SANTANDER	2.279,00	3.529.571,37	8,08	167,4747	212,2167	0,7215	0,6223	3329	0,1872	0,2962

2. Distribución Geográfica

Distribución Geográfica	#	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje	Tasa Promedio	Plazo Promedio Remanente	LTV Original	LTV Actual
ALGARROBO	25.00	1.10%	29748.7721	0.84%	8.37	139.7234025	0.658	0.515
ANGOL	4.00	0.18%	5757.3526	0.16%	7.84	186.10853	0.664	0.578
ANTOFAGASTA	54.00	2.37%	89917.8609	2.55%	8.15	181.3218019	0.727	0.626
ARICA	8.00	0.35%	6193.4782	0.18%	9.30	100.1273903	0.532	0.348
CALAMA	2.00	0.09%	2580.2153	0.07%	8.45	183.515458	0.676	0.548
CALLE LARGA	1.00	0.04%	940.6373	0.03%	8.50	83	0.472	0.425
CERRILLOS	1.00	0.04%	817.3004	0.02%	8.90	150	0.429	0.390
CHIGUAYANTE	3.00	0.13%	4556.8823	0.13%	7.61	209.8029054	0.720	0.672
CHILLAN	13.00	0.57%	17042.8644	0.48%	8.13	163.0956729	0.694	0.570
COLBUN	1.00	0.04%	1183.0739	0.03%	8.40	211	0.625	0.592
COLINA	7.00	0.31%	17377.161	0.49%	8.45	195.3093545	0.373	0.332
CON CON	6.00	0.26%	9885.8122	0.28%	7.99	140.2122415	0.573	0.433
CONCEPCION	70.00	3.07%	97006.7554	2.75%	8.12	170.6565533	0.696	0.587
COPIAPO	10.00	0.44%	16406.3572	0.46%	8.09	172.8953205	0.737	0.579
COQUIMBO	28.00	1.23%	34008.64	0.96%	8.19	159.3537282	0.722	0.584
COYHAIQUE	8.00	0.35%	8288.0294	0.23%	8.69	125.4934234	0.729	0.589
CURICO	14.00	0.61%	23128.7256	0.66%	8.52	147.0192532	0.715	0.586
EL QUISCO	3.00	0.13%	2754.8817	0.08%	9.57	135.290648	0.707	0.602
EL TABO	10.00	0.44%	14017.0654	0.40%	8.47	132.8637328	0.652	0.507
EST. CENTRAL	5.00	0.22%	4217.1384	0.12%	8.40	111.3262212	0.734	0.520
HORCON	1.00	0.04%	1817.041	0.05%	7.30	76	0.750	0.627
HUECHURABA	17.00	0.75%	41257.9135	1.17%	7.85	196.7581071	0.746	0.696
INDEPENDENCIA	2.00	0.09%	2420.252	0.07%	8.04	152.65901	0.750	0.600
IQUIQUE	58.00	2.54%	78008.2914	2.21%	8.13	156.6595007	0.757	0.577
ISLA DE MAIPO	2.00	0.09%	5829.5549	0.17%	8.20	178.0055909	0.713	0.619
LA CISTERNA	5.00	0.22%	5662.1013	0.16%	8.37	154.9351088	0.730	0.672
LA DEHESA	2.00	0.09%	5948.135	0.17%	8.62	158.4087375	0.714	0.615
LA FLORIDA	62.00	2.72%	79074.835	2.24%	8.36	167.3779978	0.756	0.653
LA REINA	63.00	2.76%	129989.7809	3.68%	7.93	172.7505213	0.663	0.553
LA SERENA	70.00	3.07%	95041.8126	2.69%	8.04	177.0562209	0.719	0.612
LA UNION	2.00	0.09%	1834.3943	0.05%	9.36	136.5111269	0.775	0.610
LAS CONDES	291.00	12.77%	598165.5401	16.95%	7.93	171.9958413	0.642	0.528
LIMACHE	2.00	0.09%	2393.7857	0.07%	8.86	192.6767097	0.768	0.537
LINARES	2.00	0.09%	1466.151	0.04%	8.11	194.1626444	0.693	0.463
LINDEROS	1.00	0.04%	3465.6897	0.10%	8.20	177	0.226	0.196
LIANQUIHUE	1.00	0.04%	1336.378	0.04%	8.20	80	0.586	0.391
LLOLEO	2.00	0.09%	1249.5106	0.04%	7.80	74.45635763	0.643	0.357
LO BARNECHEA	22.00	0.97%	76030.3961	2.15%	7.64	181.9026575	0.578	0.499
LOS ANDES	11.00	0.48%	13177.128	0.37%	8.28	136.4695971	0.683	0.506
LOS ANGELES	18.00	0.79%	23262.2911	0.66%	7.89	169.6905768	0.707	0.609
LOS VILOS	1.00	0.04%	1774.5457	0.05%	6.90	135	0.750	0.719
MACHALI	7.00	0.31%	9497.6883	0.27%	8.58	134.3295869	0.538	0.336
MACUL	11.00	0.48%	18782.3499	0.53%	7.73	212.8359946	0.740	0.702
MAIPU	56.00	2.46%	69912.383	1.98%	8.45	157.173739	0.694	0.611
MELIPILLA	1.00	0.04%	1049.5429	0.03%	7.60	222	0.750	0.724
NANCAGUA	1.00	0.04%	770.7767	0.02%	7.80	88	0.609	0.382
ÑUÑO A	211.00	9.26%	315805.3266	8.95%	7.98	161.5092278	0.694	0.571
OLMUE	1.00	0.04%	2486.211	0.07%	8.40	180	0.800	0.701
OSORNO	13.00	0.57%	17269.5015	0.49%	7.67	170.1921843	0.560	0.470
OVALLE	4.00	0.18%	5143.1697	0.15%	9.12	164.9053745	0.808	0.662
PADRE LAS CASAS	2.00	0.09%	2220.683	0.06%	7.34	229.0753683	0.779	0.762
PAINÉ	2.00	0.09%	4728.295	0.13%	8.93	111.9870502	0.654	0.468
PANQUEHUE	1.00	0.04%	1214.2654	0.03%	8.20	175	0.522	0.450
PAPUDO	2.00	0.09%	3808.4996	0.11%	8.60	123.5267339	0.750	0.605
PELARCO	1.00	0.04%	2903.5295	0.08%	7.80	223	0.477	0.462

PENAFIOR	1.00	0.04%	1021.9694	0.03%	7.50	229	0.597	0.584
PEÑALOÉN	66.00	2.90%	130232.2473	3.69%	7.89	185.7469777	0.725	0.627
PENCO	1.00	0.04%	1334.6018	0.04%	8.40	197	0.800	0.733
PROVIDENCIA	183.00	8.03%	288150.4237	8.16%	8.16	158.4594952	0.662	0.535
PTA. ARENAS	19.00	0.83%	26322.8631	0.75%	8.70	169.1225389	0.736	0.648
PTE. ALTO	39.00	1.71%	48127.2802	1.36%	8.19	188.5688217	0.735	0.687
PTO MONTT	63.00	2.76%	80969.4798	2.29%	8.10	172.0172275	0.762	0.667
PTO VARAS	6.00	0.26%	10406.6489	0.29%	8.39	165.2250787	0.639	0.528
PUCHUNCAVI	9.00	0.39%	11419.196	0.32%	8.35	137.8314922	0.609	0.518
PUCÓN	7.00	0.31%	8190.9939	0.23%	8.69	109.8812995	0.615	0.486
PUDAHUEL	5.00	0.22%	5419.2575	0.15%	8.06	134.433767	0.611	0.556
QTA.NORMAL	2.00	0.09%	3649.3627	0.10%	8.69	129.3299441	0.726	0.596
QUILICURA	28.00	1.23%	37217.2345	1.05%	7.78	186.3381224	0.720	0.666
QUILPUE	9.00	0.39%	11617.106	0.33%	8.33	172.2274307	0.677	0.553
RANCAGUA	9.00	0.39%	11969.9287	0.34%	7.74	175.4778866	0.736	0.608
RECOLETA	2.00	0.09%	2659.6566	0.08%	8.05	152.8850006	0.759	0.678
REÑACA	4.00	0.18%	8983.0248	0.25%	8.24	175.9354406	0.517	0.427
RENGO	2.00	0.09%	2666.6552	0.08%	8.52	157.4642331	0.732	0.573
SAN ANTONIO	4.00	0.18%	5666.5022	0.16%	7.78	158.0312033	0.803	0.694
SAN BERNARDO	14.00	0.61%	20662.973	0.59%	8.00	171.6519075	0.755	0.640
SAN FELIPE	5.00	0.22%	5704.5364	0.16%	8.61	158.1127852	0.805	0.637
SAN FERNANDO	4.00	0.18%	6050.3617	0.17%	8.44	158.1430157	0.778	0.678
SAN JOAQUÍN	2.00	0.09%	2494.8334	0.07%	7.87	140.1559122	0.638	0.540
SAN MIGUEL	32.00	1.40%	47881.7342	1.36%	8.27	165.7400585	0.716	0.610
SAN PEDRO DE LA PAZ	15.00	0.66%	23793.5853	0.67%	8.08	186.4190875	0.756	0.675
SANTIAGO	113.00	4.96%	138465.358	3.92%	8.18	166.5567849	0.733	0.631
SANTIAGO CENTRO	4.00	0.18%	5169.9746	0.15%	8.36	137.8143009	0.824	0.650
SANTO DOMINGO	3.00	0.13%	11894.6574	0.34%	7.90	136.129216	0.682	0.491
TALAGANTE	6.00	0.26%	13333.9173	0.38%	7.82	199.7261957	0.595	0.477
TALCA	19.00	0.83%	25301.1983	0.72%	8.28	159.1015994	0.696	0.559
TALCAHUANO	9.00	0.39%	11017.3018	0.31%	7.76	190.0495298	0.750	0.678
TEMUCO	114.00	5.00%	147894.1284	4.19%	7.98	170.9308924	0.701	0.594
VALDIVIA	18.00	0.79%	23308.2985	0.66%	7.92	171.6979987	0.703	0.589
VALLENAR	2.00	0.09%	1783.5502	0.05%	9.67	141.0614251	0.751	0.663
VALPARAISO	36.00	1.58%	39375.5926	1.12%	8.09	168.6726492	0.700	0.620
VICHUQUÉN	1.00	0.04%	1769.8727	0.05%	8.70	99	0.750	0.590
VICTORIA	2.00	0.09%	2768.4043	0.08%	9.52	126.2189293	0.690	0.570
VILLA ALEMANA	11.00	0.48%	15000.2256	0.42%	8.13	165.5113696	0.744	0.608
VILLARICA	10.00	0.44%	12699.2684	0.36%	8.70	139.8374818	0.677	0.556
VINA DEL MAR	143.00	6.27%	197299.2248	5.59%	8.23	156.4518892	0.669	0.522
VITACURA	35.00	1.54%	67857.6881	1.92%	7.97	158.3840729	0.560	0.409
ZAPALLAR	1.00	0.04%	1393.496	0.04%	8.50	182	0.800	0.706
Total:	2,279.00	1.00						

3. Relación Deuda Garantía Actual

Relacion Deuda Garantía Actual	#	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje	Tasa Promedio	Plazo Promedio Remanente	LTV Original	LTV Actual
10.01 - 15.00	31	1.36%	15,399.4748	0.44%	8.82	73.18	35.3%	10.5%
15.01 - 20.00	48	2.11%	40,201.2798	1.14%	8.47	96.46	39.4%	18.3%
20.01 - 25.00	35	1.54%	32,037.3003	0.91%	8.38	119.03	43.4%	24.6%
25.01 - 30.00	54	2.37%	57,804.6395	1.64%	8.17	122.08	47.3%	28.5%
30.01 - 35.00	121	5.31%	134,638.1087	3.81%	8.14	113.37	51.7%	34.2%
35.01 - 40.00	100	4.39%	116,118.7415	3.29%	8.28	122.05	54.2%	39.1%
40.01 - 45.00	130	5.70%	177,183.0849	5.02%	8.24	129.24	59.5%	44.4%
45.01 - 50.00	160	7.02%	222,923.0813	6.32%	8.19	146.43	62.5%	50.2%
50.01 - 55.00	196	8.60%	282,566.0479	8.01%	8.20	144.65	67.4%	55.2%
55.01 - 60.00	257	11.28%	419,937.8962	11.90%	8.13	158.17	71.4%	60.4%
60.01 - 65.00	285	12.51%	477,993.1714	13.54%	8.08	168.98	75.0%	65.5%
65.01 - 70.00	332	14.57%	554,426.7668	15.71%	8.01	179.70	78.2%	69.6%
70.01 - 75.00	283	12.42%	511,131.8819	14.48%	7.98	197.42	79.5%	73.8%
75.01 - 80.00	223	9.78%	429,005.2501	12.15%	7.75	211.13	82.2%	77.7%
80.01 - 85.00	24	1.05%	58,204.6419	1.65%	8.86	190.40	90.0%	81.6%
85.01 - 90.00	0	0.00%	0.0000	0.00%	0.00	0.00	0.0%	0.0%
>90.00	0	0.00%	0.0000	0.00%	0.00	0.00	0.0%	0.0%
Total:	2,279							

4. Relación Deuda Garantía Original

Relación Deuda Garantía Original	#	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje	Tasa Promedio	Plazo Promedio Remanente	LTV Original	LTV Actual
10.01 - 15.00	2	0.09%	1,225.3474	0.03%	8.86	127.67	11.1%	7.1%
15.01 - 20.00	3	0.13%	2,927.2161	0.08%	7.65	102.70	18.9%	16.3%
20.01 - 25.00	9	0.39%	14,436.0436	0.41%	8.46	139.53	23.1%	17.8%
25.01 - 30.00	18	0.79%	22,701.5569	0.64%	8.36	130.35	28.2%	19.7%
30.01 - 35.00	31	1.36%	36,307.6301	1.03%	8.05	170.22	32.2%	25.5%
35.01 - 40.00	41	1.80%	47,436.5063	1.34%	8.15	146.85	37.2%	29.8%
40.01 - 45.00	53	2.33%	64,353.5575	1.82%	8.12	154.50	42.8%	35.9%
45.01 - 50.00	90	3.95%	100,230.5881	2.84%	8.29	144.13	47.8%	36.2%
50.01 - 55.00	93	4.08%	117,993.3540	3.34%	8.17	152.67	52.3%	41.6%
55.01 - 60.00	132	5.79%	169,890.9973	4.81%	8.17	146.77	57.3%	45.2%
60.01 - 65.00	141	6.19%	205,953.5196	5.84%	8.14	156.37	62.3%	49.7%
65.01 - 70.00	205	9.00%	298,230.0130	8.45%	7.98	165.74	67.5%	55.2%
70.01 - 75.00	439	19.26%	700,849.8763	19.86%	8.02	161.20	73.7%	59.6%
75.01 - 80.00	784	34.40%	1,271,416.4506	36.02%	8.01	181.58	78.8%	69.1%
80.01 - 85.00	70	3.07%	140,816.1211	3.99%	8.02	155.86	82.4%	65.1%
85.01 - 90.00	155	6.80%	310,525.2618	8.80%	8.37	172.07	89.0%	74.3%
>90.00	13	0.57%	24,277.3273	0.69%	8.28	179.27	90.3%	75.5%
Total:	2,279							

5. Saldos Insolutos

Saldos Insolutos	#	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje	Tasa Promedio	Plazo Promedio Remanente	LTV Original	LTV Actual
< 500	49	2.15%	18,759.2650	0.53%	8.85	57.04	50.2%	14.8%
500.01 - 750	129	5.66%	83,655.0208	2.37%	8.68	89.51	52.9%	28.9%
750.01 - 1,000	327	14.35%	287,582.5186	8.15%	8.42	129.78	59.9%	46.2%
1,000.01 - 1,250	440	19.31%	497,753.2602	14.10%	8.22	156.65	66.5%	54.2%
1,250.01 - 1,500	368	16.15%	502,900.8910	14.25%	8.15	164.44	69.5%	58.4%
1,500.01 - 2,000	531	23.30%	917,322.7078	25.99%	8.02	174.30	71.5%	61.2%
2,000.01 - 2,500	227	9.96%	505,870.8436	14.33%	7.98	179.21	71.7%	63.1%
2,500.01 - 3,000	99	4.34%	270,033.2375	7.65%	7.94	175.47	72.2%	62.1%
3,000.01 - 3,500	47	2.06%	151,256.1663	4.29%	7.87	188.49	61.9%	54.7%
3,500.01 - 5,000	44	1.93%	181,687.3496	5.15%	7.92	197.40	68.7%	62.9%
5,000 >=	18	0.79%	112,750.1066	3.19%	7.55	197.38	74.2%	68.3%
Total:	2,279							

6. Plazos Remanentes

Plazos Remanentes	#	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje	Tasa Promedio	Plazo Promedio Remanente	LTV Original	LTV Actual
0 - 30	18	0.79%	8,366.8143	0.24%	9.14	23.75	54.17%	14.91%
31 - 60	127	5.57%	105,614.3659	2.99%	8.32	50.22	59.32%	28.53%
61 - 72	18	0.79%	17,148.2544	0.49%	8.93	66.29	53.24%	34.74%
73 - 84	90	3.95%	103,214.0537	2.92%	8.34	80.52	61.47%	42.07%
85 - 96	133	5.84%	161,960.6331	4.59%	8.41	89.80	63.97%	41.62%
97 - 132	366	16.06%	494,570.1199	14.01%	8.53	118.73	62.49%	50.19%
133 - 144	97	4.26%	131,913.7546	3.74%	8.49	138.76	63.70%	54.93%
145 - 156	244	10.71%	373,162.4563	10.57%	7.98	149.67	73.10%	57.31%
157 - 168	90	3.95%	134,493.5323	3.81%	7.78	165.44	66.72%	63.45%
169 - 180	337	14.79%	583,623.2280	16.54%	8.04	175.95	71.67%	61.71%
181 - 216	283	12.42%	531,659.2702	15.06%	8.61	191.78	71.75%	63.56%
217 - 228	352	15.45%	659,432.0405	18.68%	7.48	224.47	69.31%	67.11%
229 - 240	104	4.56%	184,063.1374	5.21%	7.18	230.12	71.10%	68.98%
241 - 276	3	0.13%	5,184.2822	0.15%	7.50	260.77	74.63%	73.36%
277 - 288	11	0.48%	26,691.0407	0.76%	7.45	286.79	75.83%	74.66%
289 - 300	6	0.26%	8,474.3835	0.24%	7.28	289.59	74.33%	73.35%
301 >=	0	0.00%	0.0000	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%
Total:	2,279							

7. Plazo de Vigencia (Seasoning)

Plazo de Vigencia (Seasoning)	#	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje	Tasa Promedio	Plazo Promedio Remanente	LTV Original	LTV Actual
1 - 15	467	20.49%	808,326.7478	22.90%	7.41	207.52	68.22%	65.94%
16 - 35	420	18.43%	637,514.3553	18.06%	8.02	184.72	63.74%	58.40%
36 - 45	230	10.09%	355,064.1694	10.06%	8.53	154.29	65.58%	55.08%
46 - 55	126	5.53%	192,895.5515	5.47%	9.23	141.82	66.98%	54.27%
56 - 65	583	25.58%	906,820.5571	25.69%	8.43	156.70	68.84%	55.35%
66 - 75	96	4.21%	147,788.2918	4.19%	7.95	149.36	71.44%	54.16%
76 - 100	332	14.57%	454,243.3109	12.87%	7.80	124.77	70.88%	47.58%
101 - 145	25	1.10%	26,918.3832	0.76%	8.98	97.36	58.87%	26.54%
146 - 216	0	0.00%	0.0000	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%
217 - 288	0	0.00%	0.0000	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%
289 - 361	0	0.00%	0.0000	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%
Total:	2,279							

8. Tasas de Interés

Tasas de Interés	#	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje	Tasa Promedio	Plazo Promedio Remanente	LTV Original	LTV Actual
7.001 - 7.500	422	18.52%	805,239.6969	22.81%	7.31	214.39	68.25%	65.73%
7.501 - 8.000	752	33.00%	1,184,972.7482	33.57%	7.80	161.33	69.43%	54.70%
8.001 - 8.500	454	19.92%	740,661.7791	20.98%	8.35	160.22	68.02%	56.41%
8.501 - 9.000	395	17.33%	504,659.5510	14.30%	8.76	137.82	65.25%	52.47%
9.001 - 9.500	182	7.99%	212,760.8423	6.03%	9.25	134.11	63.13%	48.43%
9.501 - 10.000	50	2.19%	50,457.7776	1.43%	9.75	129.55	64.16%	43.50%
>10.001	24	1.05%	30,818.9719	0.87%	10.48	130.49	62.23%	48.57%
Total:	2,279							

9. Relación Dividendo Renta Original

Relación Dividendo Renta Original	#	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje	Tasa Promedio	Plazo Promedio Remanente	LTV Original	LTV Actual
0.001 - 0.050	25	1.10%	35,696.9568	1.01%	8.21	171.37	48.68%	40.09%
0.051 - 0.100	162	7.11%	204,683.8689	5.80%	8.20	164.59	59.90%	48.38%
0.101 - 0.150	437	19.18%	623,485.8461	17.66%	8.09	160.36	64.96%	53.25%
0.151 - 0.200	673	29.53%	1,041,428.1650	29.51%	8.05	168.43	67.59%	55.92%
0.201 - 0.250	848	37.21%	1,356,982.6125	38.45%	8.09	169.62	70.60%	59.18%
0.251 - 0.31	134	5.88%	267,293.9177	7.57%	7.98	171.13	71.01%	59.87%
Total:	2,279	100.00%	3,529,571.3670	100.00%				

10. Relación Carga Financiera Renta Original

Relación Carga Financiera Renta Original	#	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje	Tasa Promedio	Plazo Promedio Remanente	LTV Original	LTV Actual
0.001 - 0.100	63	2.76%	86,495.9311	2.45%	8.22	169.44	56.07%	44.96%
0.101 - 0.200	386	16.94%	579,981.4622	16.43%	8.04	165.67	63.58%	53.54%
0.201 - 0.300	865	37.96%	1,306,832.4961	37.03%	8.08	167.51	67.30%	56.39%
0.301 - 0.400	574	25.19%	920,271.3133	26.07%	8.07	168.45	70.13%	57.97%
0.401 - 0.500	285	12.51%	460,087.0556	13.04%	8.09	167.87	71.11%	58.19%
0.501 - 0.600	100	4.39%	168,574.9384	4.78%	8.15	166.53	70.36%	56.63%
0.601 - 0.700	6	0.26%	7,328.1703	0.21%	8.20	155.48	67.63%	46.83%
0.701 - 0.800	0	0.00%	0.0000	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%
0.801 - 0.900	0	0.00%	0.0000	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%
0.901 - 1.000	0	0.00%	0.0000	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%
1.001 - 1.100	0	0.00%	0.0000	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%
1.101 - 1.200	0	0.00%	0.0000	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%
1.201 - 1.300	0	0.00%	0.0000	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%
1.301 - 1.400	0	0.00%	0.0000	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%
2.001 >=	0	0.00%	0.0000	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%
Total:	2,279							

11. Edad Deudor Principal

Edad Deudor Principal	#	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje	Tasa Promedio	Plazo Promedio Remanente	LTV Original	LTV Actual
=< 0	0	0.00%	0.0000	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%
21 - 25	20	0.88%	25,917.2841	0.73%	7.88	190.17	76.13%	66.49%
26 - 30	327	14.35%	482,786.0609	13.68%	8.03	178.35	73.57%	63.23%
31 - 35	490	21.50%	815,440.5730	23.10%	8.00	177.86	72.43%	62.17%
36 - 40	465	20.40%	738,836.8317	20.93%	8.12	167.84	67.62%	55.65%
41 - 45	359	15.75%	578,616.0752	16.39%	8.03	168.86	65.88%	53.58%
46 - 50	281	12.33%	413,866.2027	11.73%	8.15	160.73	62.64%	51.19%
51 - 55	202	8.86%	304,571.7964	8.63%	8.17	153.93	61.83%	51.08%
56 - 60	107	4.70%	139,710.9625	3.96%	8.20	123.09	63.72%	48.48%
61 - 65	28	1.23%	29,825.5805	0.85%	8.62	91.60	60.49%	42.52%
66 - 70	0	0.00%	0.0000	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%
Total:	2,279	100.00%		100.00%				

12. Veces Moroso 30+

Veces Moroso 30+	#	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje	Tasa Promedio	Plazo Promedio Remanente	LTV Original	LTV Actual
0	2,086	88.96%	3,243,720.8385	91.90%	8.07	169.09	74.12%	62.09%
1	112	4.78%	165,192.8627	4.68%	8.17	152.36	29.16%	22.45%
2	29	1.24%	43,289.4000	1.23%	8.23	147.71	48.02%	35.57%
3	16	0.68%	22,475.8877	0.64%	8.16	125.07	58.80%	38.43%
4	5	0.21%	6,867.7354	0.19%	8.10	151.25	33.32%	26.63%
5	9	0.38%	13,502.1329	0.38%	8.15	143.74	64.49%	47.46%
>5	22	0.94%	34,522.5098	0.98%	8.17	153.30	50.27%	38.35%
Total:	2,279		97.19%	3,529,571.3670				

13. Veces Moroso 60+

Veces Moroso 60+	#	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje	Tasa Promedio	Plazo Promedio Remanente	LTV Original	LTV Actual
0	2,243	98.42%	3,476,802.9936	98.50%	8.08	167.87	68.21%	56.75%
1	23	1.01%	32,267.0103	0.91%	8.06	138.41	42.95%	30.34%
2	4	0.18%	6,413.4752	0.18%	8.29	144.41	66.05%	45.54%
3	3	0.13%	5,408.6440	0.15%	8.43	142.12	31.75%	23.53%
4	1	0.04%	1,196.0067	0.03%	8.00	183.00	80.00%	70.35%
>4	5	0.22%	7,483.2372	0.21%	8.02	144.45	72.14%	57.17%
Total:	2,279		3,529,571.3670					

14. Veces Moroso 90+

Veces Moroso 90+	#	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje	Tasa Promedio	Plazo Promedio Remanente	LTV Original	LTV Actual
0	2,270	99.61%	3,514,942.5781	99.59%	8.08	167.56	67.77%	56.27%
1	3	0.13%	4,656.9722	0.13%	8.14	171.55	28.27%	23.79%
>1	6	0.26%	9,971.8167	0.28%	8.17	135.85	69.52%	52.39%
Total:	2,279							

15. Propósito del Crédito

Propósito del Crédito	#	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje	Tasa Promedio	Plazo Promedio Remanente	LTV Original	LTV Actual
Primera	1,612	70.73%	2,523,040.4224	71.48%	8.02	172.60	67.96%	57.09%
Vacaciones	160	7.02%	221,806.6884	6.28%	8.25	147.73	68.11%	53.94%
Inversión	507	22.25%	784,724.2562	22.23%	8.22	156.59	66.59%	53.98%
Total:	2,279							

16. Valor Garantía

Valor Garantía	#	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje	Tasa Promedio	Plazo Promedio Remanente	LTV Original	LTV Actual
0- 500	0	0.00%	0.0000	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%
501 -750	0	0.00%	0.0000	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%
751 -1000	0	0.00%	0.0000	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00%
1,001 - 1,500	117	5.13%	105,098.4108	2.98%	8.19	172.40	75.43%	68.68%
1,501 - 2,000	539	23.65%	567,210.3271	16.07%	8.29	166.11	72.82%	62.57%
2,001 - 2,500	507	22.25%	667,265.7068	18.91%	8.19	165.49	72.63%	61.08%
2,501 - 3,000	421	18.47%	645,808.1692	18.30%	8.06	165.73	70.80%	58.07%
3,001 - 3,500	239	10.49%	405,254.5639	11.48%	7.99	165.07	68.37%	54.64%
3,501 - 4,000	138	6.06%	283,307.2047	8.03%	7.95	168.23	69.05%	56.88%
4,001 - 4,500	93	4.08%	192,055.9432	5.44%	7.93	166.30	63.17%	51.36%
4,501 - 5,000	59	2.59%	144,900.4134	4.11%	8.10	163.81	65.21%	53.44%
5,001 - 5,500	37	1.62%	98,878.8315	2.80%	7.95	173.47	65.41%	53.30%
5,501 - 6,000	30	1.32%	73,650.6685	2.09%	8.13	167.68	55.88%	43.50%
6,001 - 6,500	28	1.23%	81,938.4976	2.32%	8.09	175.45	60.77%	49.35%
7,001 - 7,500	46	2.02%	160,407.1959	4.54%	7.71	176.70	59.86%	50.23%
8,501 - 21,000	25	1.10%	103,795.4344	2.94%	7.81	181.73	41.80%	35.09%
Total:	2,279							

17. Relación Dividendo Renta Original vs Morosidad (últimos 12 meses)

Relación Dividendo								
Renta Original vs Morosidad	#	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje	Moroso 0+	Moroso 30+	Moroso 60+	Moroso 90+
0.001 - 0.050	25	1.10%	35,696.9568	1.01%	4	20	1	0
0.051 - 0.100	162	7.11%	204,683.8689	5.80%	12	147	3	0
0.101 - 0.150	437	19.18%	623,485.8461	17.66%	40	389	8	0
0.151 - 0.200	673	29.53%	1,041,428.1650	29.51%	80	582	11	0
0.201 - 0.250	848	37.21%	1,356,982.6125	38.45%	101	736	11	0
0.251 - 0.31	134	5.88%	267,293.9177	7.57%	8	126	0	0
Total:	2,279				245	2000	34	0

18. Relación Destino Vivienda vs Morosidad (últimos 12 meses)

Relación Destino								
Vivienda vs Morosidad	#	Porcentaje	Saldo Insoluto	Porcentaje	Morosos 0+	Moroso 30+	Moroso 60+	Moroso 90+
Primera	1,616	70.91%	2,531,288.0447	71.72%	187	1401	24	0
Vacaciones	157	6.89%	214,960.4430	6.09%	8	150	2	0
Inversión	506	22.20%	783,322.8793	22.19%	50	449	8	0
Total:	2,279							

ANEXO III

Informes de Clasificación de Riesgo

Feller-Rate



CLASIFICADORA DE RIESGO

Strategic Affiliante of Standard & Poor's

INFORME DE CLASIFICACION

BCI SECURITIZADORA S.A. CUARTO PATRIMONIO SEPARADO

Julio 2003

Feller Rate mantiene una alianza estratégica con Standard & Poor's Credit Markets Services, que incluye un acuerdo de cooperación en aspectos técnicos, metodológicos, operativos y comerciales. Este acuerdo tiene como uno de sus objetivos básicos la aplicación en Chile de métodos y estándares internacionales de clasificación de riesgo. Con todo, Feller Rate es una clasificadora de riesgo autónoma, por lo que las clasificaciones, opiniones e informes que emite son de su responsabilidad.

Los informes de clasificación elaborados por Feller Rate son publicados anualmente. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Es importante tener en consideración que las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no son, en caso alguno, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado título, valor o póliza de seguro. Si son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que esta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Feller-Rate

CLASIFICADORA DE RIESGO

BCI SECURITIZADORA S.A.

Cuarto Patrimonio Separado

Series 4 A1 y 4 A 2	AA
Series 4 B1 y 4 B 2	C

Analista: Roxana Silva Fono: 7570440

Clasificaciones

		Junio 2003
Series 4A1 y 4A2	Nueva Emisión	AA
Series 4B1 y 4B2 (Subordinada)	Nueva Emisión	C

ESTRUCTURA

Títulos: Bonos de securitización.
Emisor: BCI Securitizadora S.A.
Fecha escritura de emisión: 29 de mayo de 2003
Monto: Total series 4A1 y 4A2: UF 3.766.000
Total series 4B1 y 4B2 (subordinadas) : UF 73.500
Total: UF 3.839.500
Plazo: Series 4A1 y 4A2: 76 cuotas trimestrales
Series 4B1 y 4B2: 1 cuota , 1 mes después del vencimiento de las series senior.
Tasa de interés real anual bonos: 5,3%
Colateral: 2.279 mutuos hipotecarios con un valor par de UF 3.499.653 (al 30 de abril de 2003)
Tasa interés real anual promedio ponderado de otorgamiento de los activos: 8,1%
Originador y administrador primario: Banco Santander Chile
Administrador Maestro: BCI Securitizadora/ ACFIN
Representante tenedores: Banco de Chile
Garantías Adicionales: No contempla

FUNDAMENTACION

La clasificación asignada a las series preferentes de bonos de securitización se fundamenta en la fortaleza de la estructura y nivel de sobrecolateralización, que permiten soportar severos escenarios de estrés. Responde además, a la adecuada estructura legal, operativa y financiera de la transacción, así como la capacidad de los agentes que intervienen en la administración de los activos y del patrimonio separado.

El pago de todos los cupones de las series 4A1 y 4A2 se realiza cabal y oportunamente en un escenario de crisis AA. El flujo generado por los activos es suficiente para cubrir oportunamente los costos generados por el patrimonio separado y las obliga-

ciones contraídas con los títulos de deuda senior. Los flujos netos positivos generados por los diferenciales de tasa permiten la formación de un fondo de reserva, que se constituye como una garantía adicional para el pago de dichas series.

La cartera de activos está conformada por mutuos hipotecarios endosables y no endosables originados por el Banco Santander Chile (AA+/Estables/Nivel 1+).

Los activos fueron seleccionados en un proceso estructurado y riguroso. El portafolio es diversificado y presenta buen historial de pagos y bajas relaciones deuda garantía.

El Banco Santander Chile continuará con la administración primaria de la cartera. La entidad recibió una clasificación "Fuerte" en su calidad de administrador de activos con base en buenos procedimientos de cobranza prejudicial y judicial que presentan una alta automatización. Sus controles son efectivos, con buena oportunidad de cobro y adecuado conocimiento del mercado objetivo y su comportamiento de pago.

La administración maestra será llevada a cabo por la securitizadora, bajo una estructura de outsourcing de sistemas y procedimientos contratada con ACFIN. Esta entidad es evaluada por Feller Rate en su calidad de administrador de activos en "Mas que satisfactorio".

Los ingresos del patrimonio separado provenientes de dividendos, prepagos o liquidación de garantías, serán administrados conforme a políticas de inversión claramente establecidas en el contrato de emisión. En éste también se acotan los gastos máximos que puede enfrentar el patrimonio separado.

La serie subordinada fue estructurada sobre la base de los flujos teóricos de la cartera de activos, sin mayor stress, lo que es consecuente con la asignación de una categoría C de clasificación.

Cuarto Patrimonio Separado

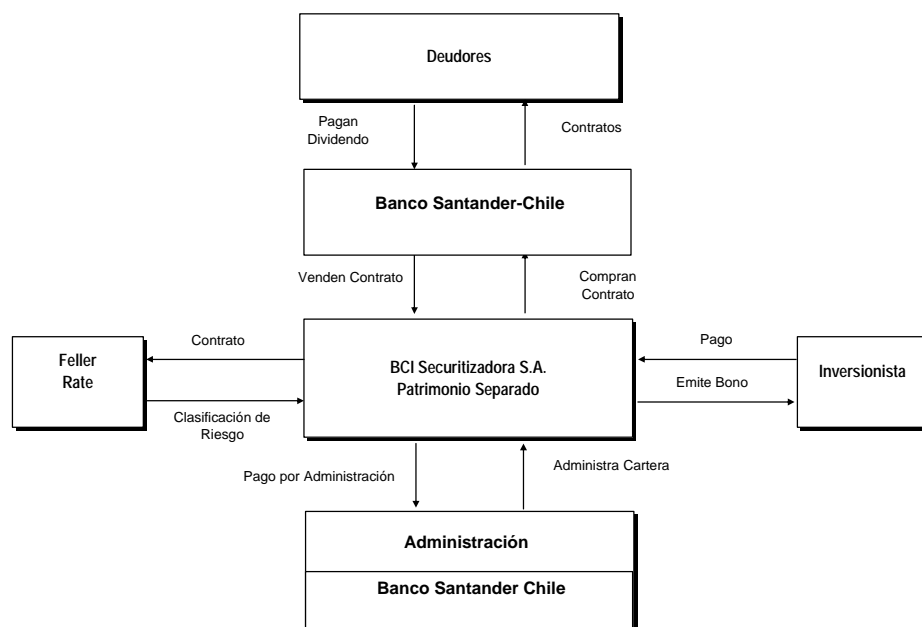
ESTRUCTURA DE LA EMISION

Características Generales de la Emisión

Los títulos de deuda están formados por dos series senior (4A1 y 4A2) y dos series subordinadas (4B1 y 4B2), que son respaldadas por una cartera de 2.279 mutuos hipotecarios.

En el siguiente cuadro se presenta un diagrama simplificado de la estructura de esta emisión:

Estructura de la Emisión



En este caso, la cartera que se securitiza ha sido originada por el Banco Santander Chile, y corresponde a 1.666 mutuos hipotecarios endosables y 613 no endosables. En virtud del título XVIII de la Ley de Mercado de Valores, respecto de Sociedades Securitizadoras, estos últimos pueden ser endosados para este tipo de operaciones.

El Banco Santander Chile endosará los créditos a nombre de la securitizadora, la que emitirá bonos respaldados por un patrimonio separado conformado por estas operaciones. El Banco Santander Chile mantiene la administración de los créditos.

Descripción del Emisor

BCI Securitizadora S.A., filial del Banco de Crédito e Inversiones, es una sociedad anónima abierta especial constituida al amparo de lo previsto en el Título XVIII de la Ley del Mercado de Valores, cuyos estatutos constan en escritura pública de fecha 1 de marzo de 2001.

La existencia de BCI Securitizadora S.A. se enmarca dentro de la activa participación de Banco de Crédito e Inversiones y su grupo controlador en el mercado financiero, que involucra entre otros negocios: banca de personas y comercial, banca de inversiones, corretaje de valores, fondos mutuos, seguros de vida y generales, leasing y factoring.

Cuarto Patrimonio Separado

Banco de Crédito e Inversiones (BCI) inició sus actividades en el año 1937. Desde sus comienzos, el banco estuvo relacionado a la familia Yarur y, si bien, el controlador ha cambiado desde su fundación, la propiedad mayoritaria ha permanecido en manos de la familia. Hoy en día, el porcentaje de control de la familia Yarur alcanza a cerca del 65%. Le siguen en importancia inversionistas institucionales como fondos de pensiones y compañías de seguros de vida.

El banco es una entidad de tamaño mediano-grande que opera prácticamente en todos los ámbitos del negocio bancario, ya sea directamente o a través de diversas filiales. Su solvencia es clasificada por Feller Rate en nivel de riesgo *AA/perspectivas estables*, con base en el crecimiento sostenido de su participación de mercado, acompañado de niveles razonables de riesgo y eficiencia, como también rentabilidades sobre activos y patrimonial en el rango superior del sistema. La clasificación también se fundamenta en su fuerte penetración en los sectores medios del mercado, su posición de liderazgo en cuentas corrientes, vistas y administración de caja y la estabilidad de su plana ejecutiva.

A la fecha, la securitizadora cuenta con 3 patrimonios separados, todos clasificados por Feller Rate. El primero con respaldo de créditos hipotecarios originados por Banco de Chile (ex Banco de A. Edwards), alcanzó una emisión de UF1.130.000, con los títulos senior clasificados por Feller Rate en categoría AAA.

La segunda emisión corresponde a una operación con respaldo de tarjetas de crédito y estructura tipo revolving, siendo el originador de los activos el grupo de empresas Ripley. La emisión total fue por \$ 66.000 millones, con los títulos senior clasificados en categoría AAA.

La tercera emisión tiene características similares a la anterior con activos de respaldo originados por la cadena de tiendas La Polar. La operación fue por un monto de \$ 25.000 millones y las series senior alcanzaron una clasificación AA.

CALIDAD CREDITICIA DEL COLATERAL Y GARANTÍAS

Proceso de Originación

Feller Rate evaluó tanto el proceso de originación como el procedimiento de selección y compra de contratos de mutuos hipotecarios por parte de la securitizadora.

Banco Santander Chile

Se realizó una evaluación del proceso de originación, que incluyó una revisión de los antecedentes generales del área hipotecaria del banco, sus políticas y procedimientos crediticios.

La evaluación del proceso de originación incluyó una revisión de los antecedentes generales de la banca hipotecaria de Banco Santander-Chile, sus políticas y procedimientos crediticios.

Antecedentes del originador

Banco Santander-Chile es producto de la fusión de los ex-bancos Santiago y Santander. Los directorios de estas dos entidades acordaron fusionarse luego que su matriz, el grupo Santander Central Hispano (SCH), consolidara la toma de control de Banco Santiago al adquirir un 35,45% adicional de la propiedad en abril de 2002.

Cuarto Patrimonio Separado

La fusión se efectuó por incorporación del Banco Santander-Chile al Banco Santiago en agosto de 2002. Luego de la operación, el banco resultante cambió su nombre a "Banco Santander-Chile".

La operación concentró la prominente posición de mercado de SCH en Chile en una sola entidad. El nuevo banco lidera prácticamente todos los segmentos del negocio bancario, con participaciones de mercado del orden del 24% de las colocaciones y captaciones con el público. La institución fusionada consolida la sólida posición competitiva de ambos bancos en los distintos segmentos de negocio, convirtiéndose en la mayor entidad bancaria por volumen de activos y capital.

Actualmente, Banco Santander-Chile cuenta con la mayor red de distribución de la banca, compuesta por 347 sucursales y oficinas, que le dan una completa cobertura nacional, además de 1.119 cajeros automáticos distribuidos en todas las regiones del país y asociaciones con distribuidores automotrices y corredores de propiedades.

A diferencia de los otros bancos extranjeros que operan en el país, la estructura y mercado objetivo de Banco Santander-Chile se asemeja a la de un banco global. La entidad opera en un mercado objetivo amplio que cubre las corporaciones, grandes y medianas empresas, tesorería, pequeñas empresas y personas de los segmentos medio-alto y medio-bajo.

La estrategia de la nueva entidad, siguiendo el modelo adoptado por sus predecesores, está fuertemente focalizada en el desarrollo de la segmentación. Esta busca diferenciar y segmentar a sus distintos grupos de clientes de acuerdo a las necesidades financieras de cada uno. En los ex-bancos Santander y Santiago, la estrategia fue muy efectiva para identificar las áreas con mayores rendimientos y potencial de crecimiento, permitiendo a los bancos focalizarse en la rentabilidad.

La Banca de Personas es uno de los segmentos de mayor peso relativo dentro de su actividad. Los créditos hipotecarios representan el 13,4% de los activos totales y son el producto más relevante para dicha banca.

Su participación en el mercado de los créditos hipotecarios para la vivienda es del 25,0%. A fines de 2002, la cartera vinculada a mutuos hipotecarios endosables estaba constituida por algo más de 7.600 operaciones, equivalentes a UF 14.000.000 aproximadamente.

Feller Rate clasifica a Banco Santander-Chile en *AA+/Estables/Nivel 1+*. La clasificación refleja que actualmente la entidad es la de mayor tamaño del sistema, con una variada oferta de productos y servicios y posiciones de liderazgo en prácticamente todos los segmentos del negocio bancario. La diversificación de su actividad, por productos y tipos de clientes, le da una alta estabilidad a sus ingresos operacionales. Asimismo, su generación se beneficia de un importante flujo de ingresos proveniente de filiales.

Factor relevante en la clasificación es el respaldo de su casa matriz, el mayor grupo financiero de España clasificado en *A/Positivas/A-1* por Standard & Poor's. Feller Rate tiene confianza en que la administración será capaz de superar los desafíos del proceso de fusión. El deterioro de la calidad de activos es plenamente compensado por una extensa base de capital, una estructura de negocios muy diversificada y sólidas posiciones en todos los segmentos de negocio. Con todo, la administración

Cuarto Patrimonio Separado

enfrenta el desafío de finalizar exitosamente el proceso de fusión, recuperar su generación y repuntar su cuota de mercado en los segmentos minoristas.

Políticas y procedimientos crediticios

Las políticas y procedimientos crediticios de la banca hipotecaria son acordes con la política de Banco Santander-Chile, consideradas prudentes dados los niveles de riesgo que asume la entidad.

El mercado objetivo de esta banca lo constituyen personas naturales con una fuente de ingresos estables (empleados, profesionales independientes, pensionados o jubilados), pertenecientes a los segmentos socio-económicos A, B, C1, C2 y C3 alto.

La política de crédito está formalizada en un “Manual de Riesgo de Banca de Personas”, donde se contemplan las pautas de aceptación de clientes ante la solicitud de cualquier producto, así como los requisitos que se deben cumplir para que los créditos sean cursados.

El modelo de admisión de personas se realiza a través de un sistema automatizado y centralizado de evaluación. El ejecutivo ingresa las solicitudes a dicho sistema, previa validación de los datos proporcionados por el cliente, obteniendo automáticamente una respuesta de aprobado, en estudio o rechazado. La aprobación de la operación debe ser posteriormente formalizada en un comité, ya que el ejecutivo no tiene atribuciones crediticias. El comité está integrado por ejecutivos comerciales, jefes de operaciones y directores de oficinas, especializados en productos hipotecarios. La propuesta puede pasar a instancias de atribución superiores dependiente del monto de las operaciones.

Para el proceso hipotecario, la entidad utiliza un sistema de “Workflow”, que incorpora cada una de las 102 tareas involucradas en una operación de crédito hipotecario, existiendo una completa separación entre la función comercial, el área de riesgo, el curso de las operaciones y el seguimiento y la auditoría. Cada jefe o gerente puede revisar el proceso completo y su estado de cumplimiento, a la vez que los clientes pueden ver la evolución de su crédito vía internet. Los tiempos de demora en cada etapa del proceso deben ajustarse a las metas, existiendo controles estándares dinámicos para su verificación.

Todas las operaciones de crédito del banco deben estar cubiertas por un seguro de desgravamen, tanto para el titular como para los avales y fiadores o codeudores solidarios. A su vez, aquellos créditos que tienen asociada una garantía hipotecaria deben tener seguros contra riesgo de incendio. El seguro contra terremoto sólo es obligatorio para algunas regiones del país.

Política de Compra de BCI Securitizadora S.A.

La securitizadora definió a través de un Manual de Compra, las características de los créditos, las garantías, y el perfil de los deudores que conformarán la cartera de activos.

Los créditos corresponden a mutuos hipotecarios endosables y mutuos hipotecarios no endosables con un monto mínimo de UF 800, originados por el Banco Santander Chile. En las operaciones con antigüedad inferior a tres años, la relación deuda

Cuarto Patrimonio Separado

garantía máxima aceptada fue de 80%. En los casos, con antigüedad superior a tres años la relación deuda garantía máxima al origen fue de 90%.

Para la garantía se definió sólo uso habitacional, ubicadas en áreas urbanas y de valores superiores a las UF 1.000.

Los deudores debían ser personas naturales, chilenos o con residencia definitiva entre 21 y 65 años, que fueran dependientes, profesionales independientes, jubilados o rentistas. Para realizar el proceso de selección se eligió a los deudores con una buena historia de pagos y sin problemas de moralidad crediticia al momento de la compra.

El Due Diligence realizado por la securitizadora, consistió en primer lugar en aplicar el filtro definido en los manuales de compra. Posteriormente se tomó una muestra dirigida de alrededor del 20% de las operaciones en que a partir de la información contenida en las carpetas y los historiales de pago, se analizó la aplicación de las políticas de crédito del originador, el perfil de los deudores, la calidad de las garantías y el comportamiento de pago de los deudores.

Revisión de Carpetas

Todo el proceso de selección y compra de la cartera por parte de la securitizadora, así como también la aplicación de las políticas y procedimientos de crédito del Banco Santander-Chile, fueron verificados por Feller Rate mediante la revisión de una muestra de carpetas. De esta revisión se obtuvieron las siguientes conclusiones:

- En gran parte de las carpetas no se encontró la totalidad de la documentación sustentatoria del crédito, pero si la evaluación y la propuesta con la información completa.
- En general, se pudo comprobar una adecuada correspondencia con las políticas y procedimientos del banco en todas las carpetas revisadas. Se encontraron excepciones a sus políticas, justificadas y aprobadas por las instancias respectivas. En general, estos casos correspondían a clientes del banco buena historia comercial.
- Se encontraron en todos los casos las tasaciones de las garantías con sus antecedentes completos. Estas eran realizadas por tasadores externos y estaban aprobadas por el departamento de tasaciones del banco.

Dado que se contemplaba no encontrar la totalidad de la documentación en las carpetas, Feller- Rate realizó una evaluación y validación de las políticas y procedimientos de la Banca Hipotecaria del Banco Santander Chile, observando en terreno todo el proceso de aprobación de las operaciones hipotecarias. Concluyendo, que existen estrictos controles para el cumplimiento de las políticas y que las excepciones se realizan de acuerdo a las atribuciones definidas.

Características del Colateral

El colateral está conformado por una cartera de mutuos hipotecarios, cuyas principales características se presentan a continuación

Cuarto Patrimonio Separado

Resumen de la cartera de mutuos

(al 28 de febrero de 2003)

	MHE	MHNE	Total
Número de mutuos	1.666	613	2.279
Valor Garantía Promedio (UF) (*) (**)	2.943	4.200	3.329
Monto crédito original (UF) (*)	2.031	2.953	2.313
Saldo Insoluto Promedio a la fecha corte (UF)(*)	1.687	2.283	1.992
Saldo Insoluto Total a la fecha corte (UF) (*)	2.447.981	1.081.591	3.529.571
Crédito Original / Garantía (*) (**)	70,8%	75,2%	72,1%
Saldo Insoluto/ Garantía (*) (**)	62,6%	61,5%	62,2%
Tasa de interés (*)	8,1%	8,1%	8,1%
Plazo Residual meses (*)	172	157	167
Dividendo / Renta Promedio (*)	18,6%	18,7%	18,7%
Carga Financiera / Renta Promedio (*)	29,8%	29,3%	29,6%
Porcentaje de la cartera segunda vivienda (inversión o vacaciones)	30,7%	25,2%	29,2%
Porcentaje de la cartera con cargo en cuenta corriente	80,0%	80,0%	80,0%
Porcentaje de la cartera en mora (30 días)	0,4%	0,8%	0,5%
Porcentaje de la cartera con subsidio	0,0%	0,0%	0,0%

(*) Los valores son promedios ponderados por saldo insoluto

(**) Garantía = menor valor entre el monto efectivo de la operación de compra-venta y tasación.

El portafolio tiene un plazo de vigencia promedio de 46 meses con un buen comportamiento de pago. Además presenta bajas relaciones deuda garantía, lo que hace que en caso de incumplimiento las pérdidas sean mínimas.

El valor par de esta cartera es inferior al valor par de la emisión de bonos. Sin embargo, la diferencia en las tasas de interés entre mutuos y bonos genera un flujo mensual de caja positivo durante la vigencia de los bonos.

ADMINISTRACIÓN Y CONTROL

Administración primaria de los activos

Los activos seguirán siendo administrados por el Banco Santander Chile, con quien la securitizadora estableció un contrato de administración. Este documento establece las funciones que debe desempeñar el administrador; el costo por administración y custodia; los costos máximos en que puede incurrir por la administración de cada mutuo; la política y procedimientos de cobranzas, que son bastante rigurosos; y la forma y oportunidad en que se llevarán a cabo los traspasos de remesas.

El contrato rige hasta el vencimiento de los activos que se encargan en administración, sin perjuicio de que cualquiera de las partes puede voluntariamente poner fin a este contrato. La securitizadora podrá poner término anticipado al contrato en caso de no cumplirse las obligaciones que en él se detallan.

El banco tiene experiencia en la administración de cartera de terceros, manejando una cartera de UF 10.000.000 compuesta por cerca de 5.900 créditos. Se trata de cartera de origen propio vendida a compañías de seguros o previamente securitizada por el banco. También existe un porcentaje minoritario de cartera securitizada por terceros y administrada por la entidad.

Cuarto Patrimonio Separado

La administración de esta cartera se realiza en forma independiente a través de un módulo de administración de mutuos de terceros. Este sistema permite la elaboración de informes de pago y pre-pago así como de mora por créditos que son individualizados por inversionista y enviados a éstos para su información.

Banco Santander-Chile

La recaudación de dividendos se realiza mayoritariamente (80,0%) a través de cargo automático en cuenta corriente.

La entidad cuenta con mecanismos de control interno en cada etapa de la recaudación, pasando por la emisión del dividendo, el procesamiento de pagos y finalizando con el almacenamiento de la documentación e información.

La cobranza prejudicial la efectúa el centro de recobros dependiente de la Gerencia de Riesgo Personas y Microempresas. El diagnóstico y la estrategia de gestión de cobranza se realiza para todas las carteras, en conjunto con la subgerencia de seguimiento y control.

La gestión se inicia el día 20 de cada mes y termina a los 180 días con el envío a cobranza judicial. La cobranza se separa por telefonía, terreno, judicial y castigos, existiendo grupos de cobranza especializados en cada caso. Para esta etapa, el banco dispone de distintos sistemas de apoyo: i) Syscob, que es un sistema de administración de cartera en cobranza prejudicial telefónica o en terreno; ii) Melita, que es un discador predictivo, que administra la cobranza telefónica asignada por Syscob u otra fuente, en forma centralizada para todo el país; iii) Boletín, se envía la información a Dicom a los 45 días de mora y a la Cámara de Comercio a los 90 días; y iv) Cartas, el envío de la primera es a los 20 días de iniciada la mora.

La cobranza judicial es responsabilidad de la Unidad de Activos Irregulares del banco y las causas son llevadas por abogados externos (100 aproximadamente). Esta unidad cuenta con un sistema de seguimiento de juicios, conectado vía internet con dichos abogados.

La cartera hipotecaria de Banco Santander-Chile muestra buenos y estables indicadores de calidad de cartera. La morosidad de más de 30 días es baja, no superando el 6,5%. Los siguientes tramos de mora también son estables. Los defaults por su parte, se han situado históricamente en torno al 2,5%.

Estos indicadores se benefician de adecuados procesos de originación y de seguimiento. Existe un Sistema de Revisión de Clientes que evalúa en forma periódica el total de la cartera (comportamiento interno, información SBIF, información comercial, entre otros) y asigna marcas que permiten direccionar la gestión y el seguimiento de los clientes. Adicionalmente, se cuenta con un modelo de datos específico de riesgo y una base de datos de cobranza. A través de estos modelos se han desarrollado y aplicado modelos predictivos de seguimiento y perfilamiento masivo de clientes con buenos resultados.

Administración maestra de los activos

La labor de administración maestra de este patrimonio separado será realizada por la securitizadora, bajo una estructura de outsourcing de sistemas y procedimientos

Cuarto Patrimonio Separado

contratada con ACFIN, una entidad independiente especializada en la administración de carteras de activos financieros.

Feller Rate evalúa a ACFIN en su calidad de administrador de activos, calificando a la institución en un nivel *Más que satisfactorio*. Ello obedece a la buena estructuración de sus procedimientos y controles, el alto grado de automatización de sus procesos y el buen apoyo tecnológico.

ACFIN fue creada en 1997. En su propiedad participa AGS Financial LLC, entidad orientada al otorgamiento de servicios profesionales en financiamiento estructurado internacional y securitización, con base en EEUU. En 1998, ingresó a la propiedad SONDA, quien controla actualmente un 80% de la compañía.

Los servicios que brinda ACFIN son: administración directa de activos (*Primary Servicing*), administración de carteras de activos (*Master Servicing*) y administración de securitizaciones (*Trustee*).

Como administrador maestro del patrimonio separado, ACFIN será responsable de la supervisión continua de la gestión del administrador primario. Además, como parte de sus funciones, informará sobre el desempeño de la cartera a los entes relacionados (securitizadora, inversionistas, clasificadores de riesgo, entre otros). También asegura la continuidad de la gestión de cobranza, sea por reemplazo de los administradores directos, en caso de incumplimiento de sus funciones, o por el respaldo de la información.

PROYECCIONES DE FLUJO DE CAJA

Estimación de la Pérdida Potencial

La metodología de Feller Rate considera ajustes a la cartera de mutuos, de modo de reflejar sus pérdidas potenciales ante una eventual crisis económica. La magnitud de la crisis es mayor mientras más alta sea la clasificación de riesgo. Así, los supuestos correspondientes a un escenario AAA son más exigentes que para uno AA. A su vez, los asociados a un escenario AA son más exigentes que para un escenario A.

Feller Rate, con el fin de evaluar la calidad de la cartera, la comparó con una cartera de referencia o “benchmark pool”. Las características de los activos pertenecientes a la cartera de referencia se determinaron sobre la base de un análisis del mercado hipotecario del país y de la experiencia internacional en mercados hipotecarios de características similares a la chilena. Las características de la cartera de referencia para mutuos hipotecarios se describen a continuación:

Cuarto Patrimonio Separado

Características de la cartera de referencia mutuos hipotecarios	
<i>Tipo de Activos</i>	Mutuos hipotecarios
<i>Tamaño de cartera</i>	300 mutuos como mínimo
<i>Características de activos</i>	Establecidas en DFL 251, Art. 21 bis y Circ. SVS 1.339
<i>Garantía</i>	Primera hipoteca de la vivienda
<i>Destino de vivienda</i>	Habitacional, primera vivienda
<i>Valor de la vivienda</i>	Entre UF 1.200 y UF 5.000
<i>Relación deuda/garantía</i>	80%
<i>Capacidad de pago</i>	Razonables relaciones dividendo/renta y carga financiera renta
<i>Antigüedad del crédito</i>	Menos de 6 años de antigüedad
<i>Plazo residual</i>	Más de 8 años
<i>Historia morosidad</i>	Buen historial de pagos
<i>Situación de morosidad</i>	Sin mora
<i>Dispersión geográfica</i>	Viviendas en áreas urbanas, sin concentración geográfica
<i>Calidad proceso de originación</i>	Proceso de originación formal y riguroso
<i>Calidad administración y control</i>	Buen proceso de administración y control, sistemas formales y eficientes
<i>Seguros</i>	Seguro obligatorio de desgravamen e incendio
<i>Garantías externas</i>	Sin garantías externas, sin subsidio habitacional

La probabilidad de incumplimiento, pérdida del valor de mercado de las viviendas, severidad de pérdida y cobertura de pérdida (sobrecolateral) pertenecientes a la cartera de referencia, que Feller Rate supone para escenarios de crisis son las siguientes:

Supuestos utilizados por categoría de riesgo mutuos hipotecarios

Categoría	Probabilidad de incumplimiento base	Pérdida de Valor de la Vivienda	Severidad de la Pérdida	Cobertura de Pérdida
AAA	15%	45%	61,3	9,2
AA	11%	38%	52,5	5,8
A	8%	34%	47,5	3,8
BBB	6%	30%	42,5	2,6
BB	3%	25%	36,3	1,1

Adicionalmente, se efectúan diversos ajustes que afectan tanto a la proporción de contratos que caen en default como a la variación en el precio de las viviendas y por consiguiente, a la recuperación de garantías en caso de incumplimiento. Estos ajustes se realizan en forma individual a cada activo y buscan precisar los supuestos base anteriormente indicados, sobre la base de fortalezas y debilidades específicas de cada activo y su respectiva garantía.

Los ajustes se realizan sobre la base de variables como tamaño de cartera, destino de vivienda, valor de vivienda, capacidad de pago, historia y situación de morosi-

Cuarto Patrimonio Separado

dad, antigüedad del crédito, plazo residual, dispersión geográfica y calidad del proceso de originación, administración y control, entre otros.

La aplicación combinada de estos ajustes dio como resultado los siguientes supuestos agregados a la cartera de mutuos, según la severidad del escenario:

Supuestos para la cartera de Mutuos Hipotecarios Santander

Categoría	Probabilidad de Incumplimiento (*)	Pérdida de Valor de la Vivienda (*)	Severidad de la Pérdida(*)	Cobertura de Pérdida (*)
AAA	17,0%	46,5%	41,1%	7,7%
AA	12,5%	39,5%	31,7%	4,5%
A	9,1%	35,5%	26,7%	2,8%
BBB	6,8%	31,5%	22,0%	1,8%
BB	3,4%	26,5%	16,7%	0,7%

(*) Los valores son promedios ponderados por saldo insoluto

En particular, esta cartera recibió castigos por el destino de la vivienda y premios por tener un buen historial de pago. Si bien las probabilidades de incumplimiento y las pérdidas de valor de la vivienda están por sobre la cartera de referencia, la severidad de la pérdida y la cobertura de pérdida son menores debido los niveles de las relaciones deuda garantía que presenta la cartera.

Flujos de caja

Con los resultados del cuadro anterior, se proyectaron flujos de caja considerando activos promedio. La metodología de Feller Rate requiere para bonos de securitización que los flujos proyectados de ingresos de los activos, netos de pérdidas y gastos, sean capaces de soportar en cada periodo, los egresos generados por el pago de bonos. Esto debe cumplirse no sólo para los flujos estimados en condiciones normales, sino también para los esperados en condiciones de crisis, incluyendo situaciones de prepagos voluntarios.

Cartera de mutuos

Para el análisis de la cartera de mutuos y sus respectivos flujos, se siguieron las siguientes etapas:

- Se proyectó el flujo de ingresos consolidado a partir de mayo de 2003;
- Se calculó la cantidad de mutuos fallidos sobre la base de los ajustes individuales y los supuestos. Luego, las caídas se aplicaron al flujo de caja estimado, a partir del mes 13, desde la fecha de referencia, en forma lineal y durante 36 meses;
- Se estimaron las recuperaciones producto de la liquidación de las garantías asociadas a los mutuos fallidos a partir del mes 18 de producido el incumplimiento;
- Con las recuperaciones producidas por liquidación de garantías, se realizaron sorteos de bonos según la prorrata establecida en el contrato y/o se sustituyeron activos, de acuerdo a lo establecido en el contrato de emisión;
- Se obtuvo una proyección depurada de ingresos antes de gastos;

Cuarto Patrimonio Separado

- Se estimaron los diversos componentes de gastos para cada período: auditoría externa, representante de los tenedores de bonos, custodia de títulos, administración de mutuos, clasificación de riesgo, banco pagador, gastos de emisión y otros, de acuerdo a lo establecido en el contrato de emisión. Adicionalmente, se consideró un monto anual para imprevistos;
- Se obtuvo un flujo de ingresos de la cartera de mutuos neto de gastos.

Los flujos de ingresos ajustados a estos supuestos son los que Feller Rate consideró para las proyecciones de flujo de caja.

Bonos

La emisión de bonos es por un monto total de UF 3.839.000 dividido en dos series preferentes (4A1 y 4A2), dos series subordinadas (4B1 y 4B2). Las características de las series se muestran en el siguiente cuadro.

Características de los bonos

Serie	Series 4A1 y 4A2	Series 4B1 y 4B2 (Subordinadas)	Total
Proporción	98,1%	1.9%	100,0%
Monto	UF 3.766.000	UF 73.500	UF 3.839.000
Nº de cupones (trimestrales)	76	1	
Tasa emisión (anual)	5,3%	5,3 %	
Intereses	trimestrales	al vencimiento	
Periodo de gracia intereses	0	76	
Amortizaciones	trimestrales	al vencimiento	
Periodo de gracia amortizaciones	0	76	

El pago del primer cupón será el 1 de octubre de 2003. Los intereses se devengarán a partir del 1 de mayo de 2003. Los pagos de amortizaciones e intereses de las series 4A serán trimestrales. Las series subordinadas se pagarán un mes después del vencimiento de los títulos de deuda senior.

Comparación de flujos

Sobre la base de las tablas de desarrollo, se proyectaron los flujos de servicio de los bonos. Para verificar si la estructura de mutuos soporta el servicio de éstos se compararon los flujos netos de cartera fallida, gastos y cupones y:

- Se obtuvieron, mes a mes, los excedentes o déficits del período;
- Se proyectó el comportamiento del excedente acumulado o fondo de reserva sobre la base de: la reserva del período anterior; la rentabilidad de esa reserva; los excedentes del período.

En general, para alcanzar una determinada clasificación, la estructura de activos y pasivos debe implicar que siempre se pueda cumplir con los resguardos del contrato de emisión. Esto es, en el caso específico de la emisión en análisis, que el fondo de reserva formado por el spread de tasas siempre debe ser positivo.

Cuarto Patrimonio Separado

El pago de todos los cupones de las series senior 4A1 y 4A2 se realiza cabalmente en un escenario AA. El pago de la serie subordinada en el último mes se realiza en un escenario C.

Sensibilizaciones

Los flujos de caja resultantes se sensibilizaron ante distintas situaciones de prepagos voluntarios, incluso en situaciones de crisis. Los procedimientos de sustitución de contratos de mutuos hipotecarios y de sorteo de bonos contemplados en el contrato, aseguran aceptablemente el pago de los cupones restantes en las condiciones pactadas. En escenarios normales la estructura soporta una aceptable tasa de pre-pago voluntario, con respecto a lo observado históricamente para carteras de este tipo.

Adicionalmente, Feller Rate sometió los flujos a diversas pruebas de stress, sensibilizando las siguientes variables:

- momento en que ocurre el primer incumplimiento;
- distribución y concentración de los incumplimientos;
- tiempo de recuperación de garantías;
- shock de morosidad de corto plazo.

Al realizar estos ejercicios, se obtuvieron resultados aceptables de acuerdo a la categoría de riesgo asignada. En un escenario con prepagos y rentabilidad de los fondos conservador, es improbable el pago cabal de la serie subordinada.

ASPECTOS LEGALES

Contrato de Emisión

El contrato de emisión tiene como marco legal la Ley del Mercado de Valores N°18.045, que en su título XVIII trata sobre las Sociedades Securitizadoras.

La operación es la primera dentro de un programa de dos o más emisiones para los próximos dos años, al amparo del artículo 144 bis, que exige la constitución de una escritura pública general que contenga todas las cláusulas generales aplicables a todas las emisiones y otra que considere las condiciones específicas de la emisión.

El mencionado artículo permite la absorción de futuros patrimonios separados por parte del inicialmente formado, bajo ciertas condiciones. A saber: que se hayan cumplido los requisitos establecidos en la escritura pública general y que el resultado de la operación no desmejore el grado de inversión vigente de los títulos emitidos por el patrimonio separado absorbente.

La escritura general y especial contemplan la mayor parte de las consideraciones tratadas en este informe. Entre otros, la escritura general establece: las contrapartes que prestarán servicios a los patrimonios separados, los costos asociados a éstos, sus funciones y la posibilidad de su reemplazo, incluido el procedimiento para llevarlo a cabo; las condiciones para que el representante de tenedores otorgue el certificado de entero de activos y/o de incorporación o absorción de patrimonios separados.

En tanto, la escritura especial define: las características particulares de los mutuos hipotecarios, de los bonos y los gastos máximos del patrimonio separado.

Cuarto Patrimonio Separado

En particular, el contrato especial determina los valores en los cuales podrán ser invertidos los ingresos, como también la categoría de riesgo mínima con que deben contar dichos instrumentos. En el caso de inversiones en pacto, esta última obligación rige también para la contraparte que asuma la obligación de retrocompra. En esta emisión, dicha categoría de riesgo corresponde a AA- y N-1 para títulos de largo y corto plazo, respectivamente.

Adicionalmente, se definen las condiciones para el prepago de bonos senior. Estas establecen que la securitizadora deberá prepagar deuda o sustituir activo, siempre y cuando el monto recaudado en el fondo de prepago voluntario y de recuperación de garantías supere UF 3.000. Así también, se determinan las condiciones para rescate adicional de las series senior producto de exceso de garantías. Esta condición establece que se prepagará todo lo que exceda a UF 15.000 en la cuenta de reserva del patrimonio separado, siempre y cuando el referido exceso sea superior a UF 3.000. El cálculo del exceso de garantías se hará 16 días antes del pago de cupón respectivo.



En Santiago, a 2 de junio de 2003, Feller Rate Clasificadora de Riesgo Limitada, certifica que la clasificación asignada a los títulos de deuda de securitización correspondientes al Cuarto Patrimonio Separado de BCI Securitizadora S.A. es la siguiente:

Bono Serie 4A1	:	AA
Bono Serie 4A2	:	AA
Bono Serie 4B1 (subordinado)	:	C
Bono Serie 4B2 (subordinado)	:	C

Esta clasificación se asignó sobre la base de la metodología aprobada por esta empresa Clasificadora.

Alvaro Feller
Gerente General



SECURITIZADORA BCI S.A.

Junio 2003

Categoría de Riesgo y Contacto			
Tipo de Instrumento	Categoría	Contactos	
Bonos Securitizados			
Series A1 y A2	AA	Socio Responsable	Alejandro Sierra M.
Series B1 y B2	C	Gerente a Cargo	Aldo Reyes D.
Originador	Banco Santander S.A.	Analista	Patricio Arsuaga B.
Admin. Primario	Banco Santander S.A.	Teléfono	56 – 2 – 204 73 15
Activos de Respaldo	Mutuos Hipotecarios Endosables Mutuos Hipotecarios No Endosables	Fax	56 – 2 – 223 4937
Tipo de Reseña	Nueva Emisión	Correo Electrónico	ratings@humphreys.cl
Perspectivas	Estables	Sitio Web	www.humphreys.cl www.moodychile.cl

Bonos Securitizados –Cuarto Patrimonio Separado–					
<i>Serie</i>	<i>Descripción</i>	<i>Valor Nominal (UF)</i>	<i>Valor Nominal Título (UF)</i>	<i>Tasa de Interés (%)</i>	<i>Fecha Vencimiento</i>
4A1	Preferente	3.600.000	5.000	5,3%	1 de Julio 2022
4A2	Preferente	166.000	1.000	5,3%	1 de Julio 2022
4B1	Subordinada	70.000	5.000	5,3%	1 de Agosto 2022
4B2	Subordinada	3500	500	5,3%	1 de Agosto 2022

Resumen Características Cartera Securitizada							
<i>Tipo de Activo</i>	<i>Saldo Insoluto (UF)</i>	<i># Activos</i>	<i>Tasa Promedio</i>	<i>Plazo Promedio Remanente</i>	<i>LTV Actual *</i>	<i>LTV Original**</i>	<i>Valor Promedio Garantía</i>
MHE	2.447.980,81	1.666	8,08%	171,89	62,55%	70,78%	UF 2.943,47
MHNE	1.081.590,56	613	8,08%	157,48	61,48%	75,24%	UF 4.200,48
TOTAL	3.529.571,37	2.279	8,08%	167,47	62,23%	72,15%	UF 3.328,66
* Saldo Insoluto Actual / Valor Garantía Inmuebles							
** Monto Original Deuda / Valor Garantía Inmuebles							

Opinión

Fundamento de la Clasificación

La clasificación de riesgo asignada por *Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda.* a los bonos emitidos por **Securitizadora BCI S.A.** (cuarto patrimonio separado) se basa en los niveles de protección que otorgan los flujos esperados de los activos securitizados a cada una de las series clasificadas, ello en consideración al nivel de riesgo de dichos activos, los cuales están conformados por mutuos hipotecarios endosables y mutuos hipotecarios no endosables, todos originados por el Banco Santander S.A.

La cartera de activos que respalda el patrimonio separado, descrita en el cuadro anterior, ha sido originada entre los años 1991 y 2002 y su perfil responde a las políticas y experiencia que el originador tiene en relación con el otorgamiento de créditos hipotecarios.

La administración primaria de la cartera estará a cargo del propio Banco Santander, institución financiera con una clasificación de riesgo AA+ para sus títulos de deuda.



Con respecto a la aplicación misma del modelo evaluativo utilizado por *Humphreys*, en éste se han considerado, entre otras variables, las características particulares de los activos a securitizar, tipos de viviendas a financiar y el perfil de pago de los deudores, las políticas de suscripción de contratos aplicadas por el originador y la capacidad de cobranza y de gestión del administrador.

De esta forma, de acuerdo con un proceso dinámico aplicado por *Humphreys* (simulaciones a través del Método de Montecarlo), la cartera securitizada fue sometida a pérdidas que fluctuaron entre 1,45% y 12,13% con una media de 4,16%. En el presente patrimonio separado, esta pérdida es absorbida prioritariamente por el sobrecolateral implícito en la estructuración, el cual está dado por el diferencial de tasas de interés entre los activos y los pasivos que conforman el patrimonio separado.

La clasificación de los bonos series 4A1 y 4A2 en *categoría AA* y de los bonos series 4B1 y 4B2 en *categoría C* se basan, principalmente, en los siguientes factores:

- La existencia de un marco legal y contractual adecuado que delimita en forma clara los derechos y obligaciones del patrimonio separado, de su administrador, de la sociedad securitizadora y de los tenedores de los bonos.
- El sobrecolateral ofrecido por la estructuración, el cual está representado por el diferencial de tasas entre los activos y pasivos que conforman el patrimonio separado. Este asciende a un 9,59%, medido como la relación entre el valor nominal de los activos y el valor actual de los bonos descontado a la tasa promedio ponderada de los mutuos hipotecarios.
- Dado el sobrecolateral existente, los bonos series 4A1 y 4A2 presentan una pérdida probable esperada de 0,09%.
- La capacidad del patrimonio separado de generar los excedentes necesarios para dar cumplimiento a todos los gastos y servicios a precio de mercado asociados con la emisión, incluida la eventualidad de sustitución del administrador de la cartera.
- La calidad de la originación, la cual se enmarca dentro de los parámetros de exigencia prevalecientes en el mercado y la experiencia del originador en la administración de los activos.
- La ausencia de riesgo inflacionario que conlleva al hecho que el flujo de los activos y pasivos del patrimonio separado estén sujetos a los cambios que experimente la unidad de fomento.
- En cuanto a los bonos series 4B1 y 4B2, éstos han sido clasificados en *categoría C* dada su calidad de subordinados y a la mayor probabilidad de pérdida que pueden sufrir los tenedores de estos títulos.

Definición Categoría de Riesgo

Categoría AA

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría C

Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con una capacidad de pago suficiente para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, existiendo alto riesgo de pérdida de capital e intereses.

Estructura del Patrimonio Separado

El patrimonio separado está conformado por 2.279 mutuos hipotecarios. Por su parte, el pasivo del patrimonio separado lo constituyen las obligaciones de los títulos de deuda originadas por los bonos preferentes o "senior", divididos en las series 4A1 y 4A2 y por los títulos subordinados correspondientes a las series 4B1 y 4B2. Estos bonos serán pagados exclusivamente por los flujos que generen los activos del patrimonio separado y la rentabilidad de los eventuales excedentes de caja.



Las series 4B1 y 4B2 reciben el nombre de “junior” o “subordinadas” por cuanto su pago se encuentra subordinado al pago de las series preferentes. Desde otro punto de vista, estas series serán pagadas con los excedentes disponibles una vez que se hubiesen pagado la totalidad de las obligaciones generadas por la emisión de los bonos preferentes.

La emisión total de los títulos de deuda securitizados asciende a UF 3.839.500, divididos en UF 3.766.000 para las series preferentes y en UF 73.500 para las subordinadas. El valor nominal total de los activos que respaldan la presente emisión asciende a UF 3.529.571,37. Bajo este contexto, el sobrecolateral del patrimonio separado está dado por el *spread* existente entre las tasas de interés implícita de los activos y la tasa de “carátula” de los títulos de deuda de las diferentes series preferentes. Dado esto, el pago de los bonos está supeditado al pago de los activos y a la capacidad que tenga la estructuración del patrimonio separado para capturar el exceso de *spread* al cual se hizo referencia con anterioridad.

Las obligaciones de las series 4A1 y 4A2 son por un valor nominal total de UF 3.600.000 y UF 166.000 respectivamente, con tasas de interés fija y pagos de amortización de capital e intereses en forma trimestral y vencida a partir del 1 de octubre de 2003 (76 cupones de pago). Por otra parte, las series 4B1 y 4B2 consisten en bonos subordinados a las dos series anteriores por un valor de UF 70.000 y UF 3.500 respectivamente, con tasa de interés fija y con un sólo pago de capital e intereses en agosto de 2022. Los pagos de intereses de las series subordinadas se capitalizan hasta la única fecha de pago.

Dado los flujos teóricos y la estructura de tasas de los activos y pasivos que conforman el patrimonio separado, los bonos preferentes tienen un mejoramiento teórico de 9,59%¹; esto quiere decir que los flujos mensuales aportados por los activos securitizados durante toda su vigencia, sobrepasan en 9,59% al monto requerido para pagar la totalidad de los pagos de las series preferentes, bajo el supuesto que todos los ingresos provenientes de los mutuos hipotecarios se perciben en los plazos originalmente estipulados en sus respectivos contratos y que, además, la rentabilidad de los excedentes de caja es similar a la rentabilidad de los mutuos hipotecarios.

Por otra parte, en caso de prepago parcial o total de un mutuo hipotecario, sea de manera voluntaria o de otra índole, la escritura de emisión de los bonos establece la posibilidad de sustituir los activos prepagados por otros de similares características o, en su defecto, proceder al prepago de los bonos preferentes a través del rescate de láminas. Estas cláusulas tienen como fin el no afectar el flujo futuro de los activos que respaldan la presente emisión y de minimizar el impacto en el calce de los activos con el de los pasivos.

La asignación de los prepagos de las series 4A1 y 4A2 preferentes se hará en proporción del valor nominal de éstas. Para determinar los títulos a prepagar dentro de cada serie preferente se procederá a un sorteo ante notario público.

Los mecanismos de rescate anticipado se deberán ejecutar por la Securitizadora cuando el resultado de la suma del monto acumulado en las cuentas Fondo de Prepagos y Fondo de Recuperación exceda el equivalente de UF 15.000. Por otro lado, el monto a prepagar de los bonos senior por este concepto no podrá hacerse por un monto inferior a UF 3.000.

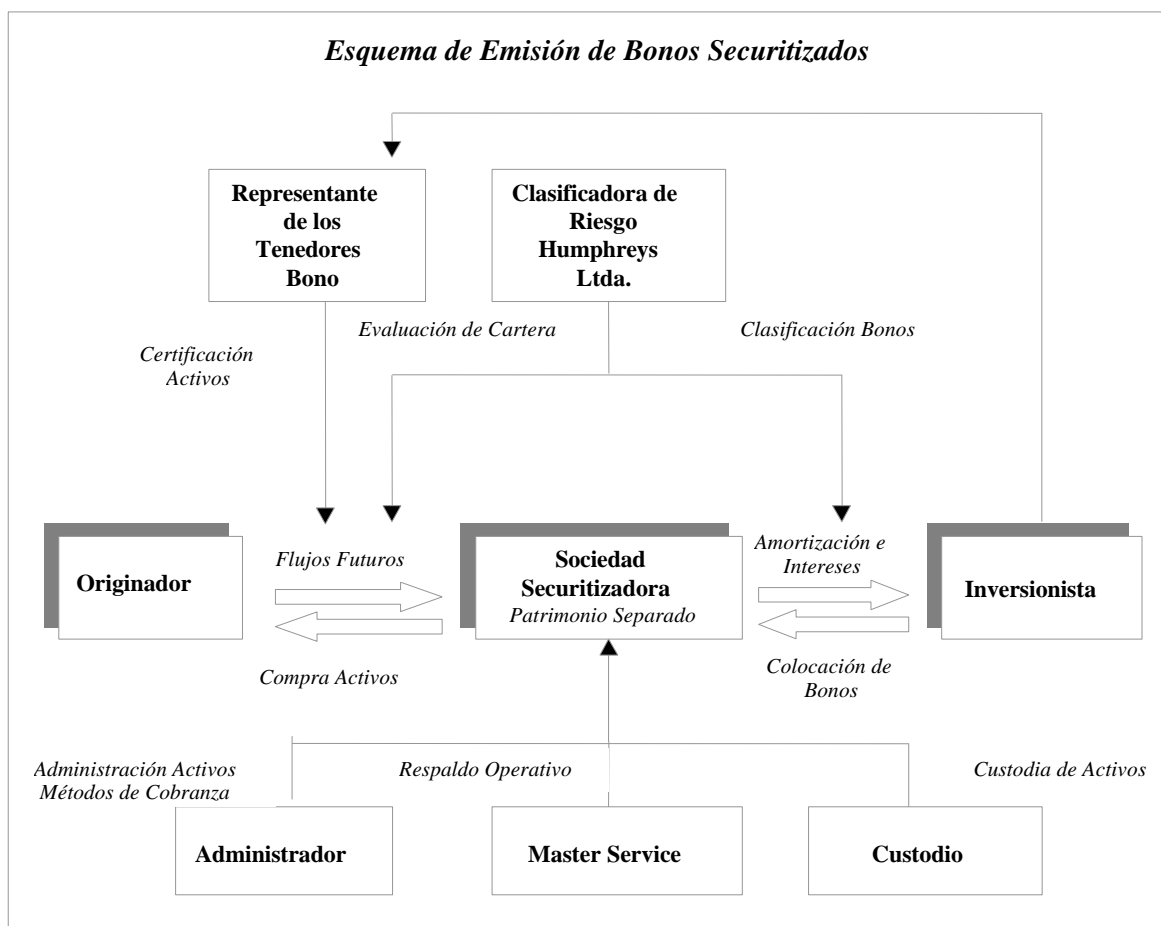
Bajo los supuestos aplicados por *Humphreys*, el plazo medio (*duration*) de las series preferentes fluctuará entre 62,56 y 80,38 meses, con un promedio de 70,34 meses.

En el caso del bono subordinado, se establece que éste se pagará anticipadamente, si y sólo si, cuando se haya realizado el servicio completo de todas las series preferentes.

¹ Este mejoramiento se define como: Valor Presente Activos Securitizados / Valor Presente Bono (Tasa Descuento Promedio Ponderada Activos).



Esquema de Emisión de Bonos Securitizados



Antecedentes de los Activos del Patrimonio Separado

El activo inicial del patrimonio separado está conformado por 1.666 mutuos hipotecarios endosables y por 613 mutuos hipotecarios no endosables, todos emitidos en unidades de fomento, con tasas de interés fijas a través del tiempo y respaldadas con bienes raíces para la vivienda. Estos activos fueron íntegramente originados por el Banco Santander. El valor nominal total de la cartera de activos al momento de realizar la evaluación, asciende a UF 3.529.571,37, dividido en UF 2.447.980,81 para los mutuos hipotecarios endosables y en UF 1.081.590,56 para los mutuos hipotecarios no endosables. No obstante, el valor nominal total de los activos al momento de traspaso al patrimonio separado asciende a UF 3.499.653,04.

Los mutuos hipotecarios endosables constituyen una garantía específica para el banco y puede ser financiado hasta el 80% del monto de la garantía. Los mutuos hipotecarios no endosables, por su parte, son constituidos con recursos propios del banco (garantía general) y puede ser financiado hasta el 90% del monto de la garantía, e incluso más del 90% dependiendo de la clasificación de riesgo que posea el cliente en el sistema financiero.

La cartera de activos está afecta a una tasa de interés promedio de 8,08%. El plazo original promedio de los contratos fue de 212,22 meses, quedando con un plazo remanente promedio de 167,47 meses.



Los pagos mensuales de los mutuos hipotecarios consisten en cuotas mensuales fijas, en unidades de fomento, por todo el período de vigencia del crédito (excepto si existen prepagos parciales, lo cual se traduce en una disminución del monto mensual a pagar por parte del deudor). Estos pagos incluyen capital e intereses devengados.

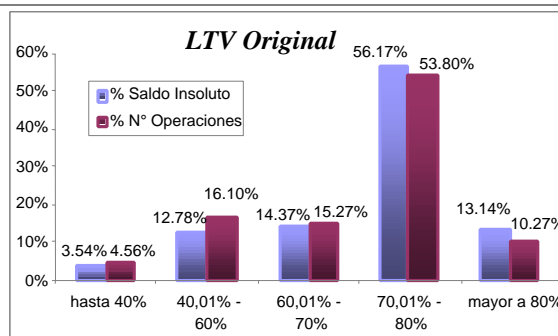
A continuación se presenta la información de la cartera total a securitizar detallada en tablas y gráficos, cada una de éstas como porcentaje sobre el saldo insoluto y sobre el número de contratos respectivamente.

Relación Deuda-Garantía de los Activos

Deuda Original-Garantía (LTV)²

De acuerdo con la información entregada por el emisor, un porcentaje significativo de los activos a securitizar posee una relación deuda original sobre garantía de entre 70% y 80%, con promedio de 72,15%.

Para estos efectos se entiende como deuda original el saldo de precio estipulado en los distintos contratos, es decir, el precio pactado menos el aporte inicial o pie que el cliente aportó al momento de realizar la transacción. Cabe mencionar que el porcentaje mínimo de pie corresponde a 20% del valor de la garantía; no obstante lo anterior, para los mutuos hipotecarios no endosables, el banco puede financiar con recursos propios hasta el 90% del valor de la vivienda (e incluso más del 90% dependiendo de la clasificación de riesgo que posea el deudor en el sistema financiero).

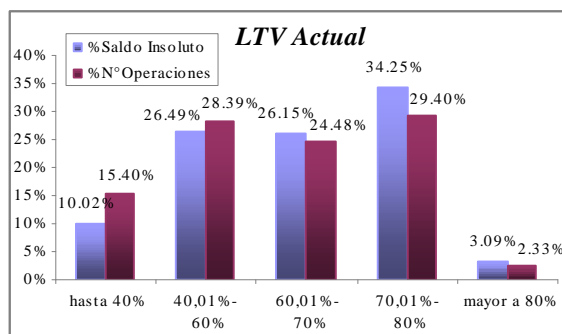


LTV	Saldo Insoluto (UF)	N° Operaciones
hasta 40%	125,034.30	104
40,01% - 60%	451,177.83	367
60,01% - 70%	507,087.23	348
70,01% - 80%	1,982,409.94	1,226
mayor a 80%	463,862.07	234

Para esta operación en particular, existen 16 casos especiales en los cuales el Banco Santander financió más del 90%. Todos estos casos corresponden a personas que poseen muy bajo riesgo crediticio en el sistema financiero.

Deuda Actual-Garantía (CLTV)³

La relación deuda actual sobre garantía es un mejor indicador para medir el patrimonio comprometido por el deudor debido a que descuenta además el porcentaje de capital que posee cada dividendo de los mutuos hipotecarios.



La cartera de activos se encuentra fuertemente distribuida entre 40% y 80%, con un promedio de 62,23%.

CLTV	Saldo Insoluto (UF)	N° Operaciones
hasta 40%	353,624.56	351
40,01% - 60%	935,030.76	647
60,01% - 70%	923,140.19	558
70,01% - 80%	1,208,753.79	670
mayor a 80%	109,022.07	53

² LTV, sigla que proviene del idioma inglés y significa "loan to value" (deuda sobre garantía).

³ CLTV, viene del inglés "current loan to value" y significa deuda actual sobre garantía.

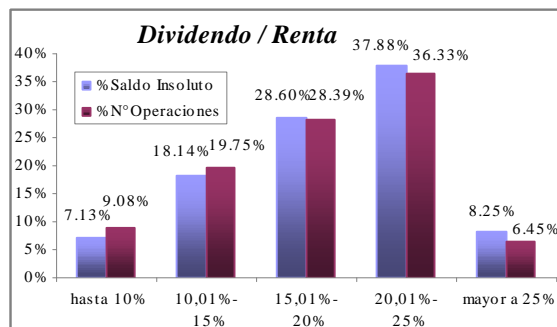


Relación Dividendo-Renta Deudores

Considerando los niveles de renta declarados al momento de la solicitud del crédito, los deudores presentan una relación dividendo sobre renta que se concentra en niveles inferiores a 25%, tanto medido en términos de número de operaciones como del saldo insoluto.

Dividendo / Renta	Saldo Insoluto (UF)	N° Operaciones
hasta 10%	251,629.84	207
10,01% - 15%	640,221.64	450
15,01% - 20%	1,009,371.90	647
20,01% - 25%	1,337,158.24	828
mayor a 25%	291,189.74	147

El porcentaje promedio del dividendo mensual sobre el ingreso mensual alcanza el 18,59%.

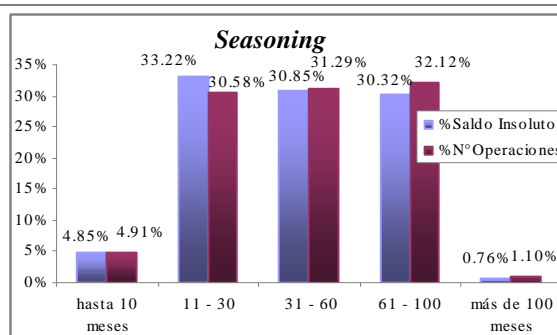


Distribución Plazo de Vigencia (Seasoning)

El plazo de vigencia de los activos corresponde al total de meses que han transcurrido desde el momento de pago de la primera cuota. Cabe destacar que el plazo de vigencia no indica necesariamente el total de cuotas pagadas, debido principalmente al tema de morosidad.

El plazo de vigencia se concentra entre 11 y 100 meses con un promedio de 44,74 meses (un poco menos de cuatro años). Esto se explica por la antigüedad de originación de la mayoría de los activos a securitizar.

Los mayores riesgos asociados a poseer una cartera relativamente antigua, están relacionados con el nivel de prepago. Dado este motivo, Humphreys es particularmente severo en estos casos al momento de sensibilizar el comportamiento futuro de la cartera evaluada.

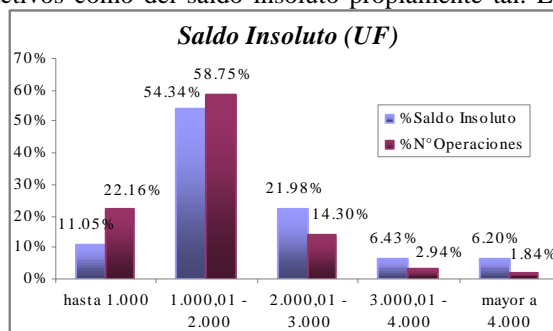


Seasoning	Saldo Insoluto (UF)	N° Operaciones
hasta 10 meses	171,315.19	112
11 - 30 meses	1,172,458.35	697
31 - 60 meses	1,088,869.49	713
61 - 100 meses	1,070,009.96	732
más de 100 meses	26,918.38	25

Distribución Saldo Insoluto

Considerando el monto remanente del crédito, esto es, una vez descontado el aporte inicial al precio pactado de venta y el porcentaje correspondiente a capital que fue pagado en cada cuota, junto con los prepagos parciales (en caso que los hubiere), el saldo insoluto de los créditos se concentra fuertemente entre UF 1.000 y UF 2.000, medido tanto en términos de número de activos como del saldo insoluto propiamente tal. El promedio ponderado de la cartera asciende a UF 1.991,72.

Saldo Insoluto	Saldo Insoluto (UF)	N° Operaciones
hasta 1.000	389,996.80	505
1.000,01 - 2.000	1,917,976.86	1,339
2.000,01 - 3.000	775,904.08	326
3.000,01 - 4.000	226,850.15	67
mayor a 4.000	218,843.48	42



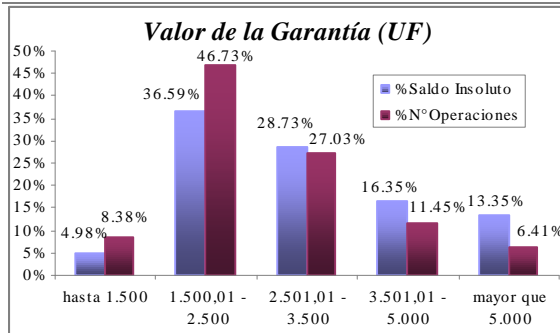


Clasificadora de Riesgo
HUMPHREYS LTDA.

An affiliate of

MOODY'S INVESTORS SERVICE

Valor de la Garantía



El valor de las viviendas, medido en función del precio pactado en cada contrato, se encuentra concentrado entre UF 1.500 y UF 3.500, con un promedio de UF 3.328,66. El promedio ponderado se encuentra fuera del rango de mayor concentración (UF 1500 – UF 2.500) debido a la alta desviación estándar que presenta la cartera en cuestión.

Valor Garantía	Saldo Insoluto (UF)	N° Operaciones
----------------	---------------------	----------------

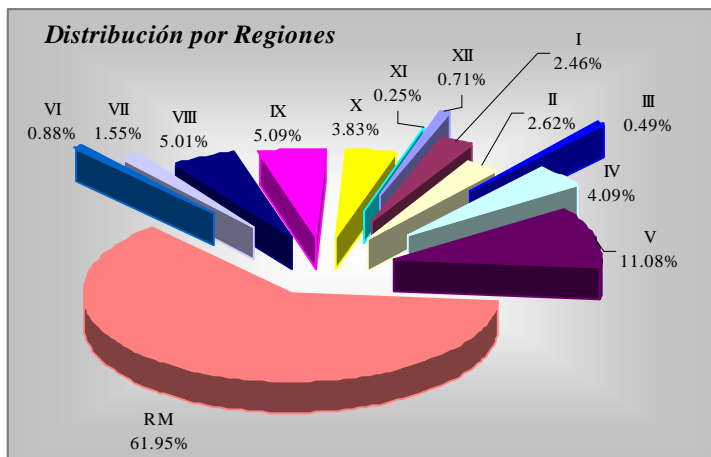
hasta 1.500	175,763.08	191
-------------	------------	-----

1.500,01 - 2.500	1,291,319.78	1,065
2.501,01 - 3.500	1,014,122.23	616
3.501,01 - 5.000	577,016.90	261
mayor que 5.000	471,349.39	146

Cabe mencionar que el valor de la garantía se refiere al menor valor entre el precio de venta y el valor de tasación del inmueble.

Distribución Geográfica

Las viviendas se encuentran distribuidas, mayoritariamente, en las regiones V, VIII, IX y Metropolitana, siendo esta última la más importante en términos de concentración, representando el 61,95% del saldo insoluto de la cartera.

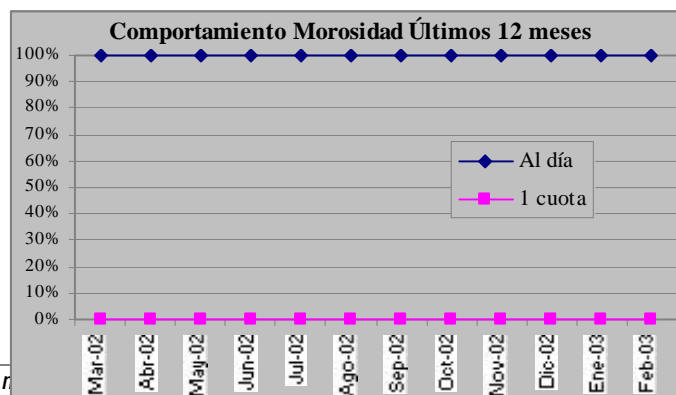


Los mayores riesgos asociados a la concentración geográfica están relacionados con la eventualidad de procesos de contracción económica de una determinada zona, sobretodo si ella carece de una adecuada diversificación en cuanto a fuentes de generación de ingresos, situación que repercute en los niveles de empleo de la población y, por ende, de su capacidad de pago. La mayor parte de las concentraciones comunales presentadas por esta cartera se encuentran en la Región Metropolitana, la cual posee una gran diversificación industrial.

Antecedentes de Frecuencia de Morosidad

El gráfico a la derecha muestra el comportamiento de pago de las operaciones que conforman este patrimonio separado que se encontraban vigentes durante los últimos doce meses.

La cartera presenta un adecuado comportamiento con más del 99% de los mutuos hipotecarios con pagos al día. Esto se debe, fundamentalmente, a los severos



Providencia 199 – Piso 6° – San

Email: ratings@humphreys.cl



criterios utilizados para la elección de los activos que componen esta cartera.

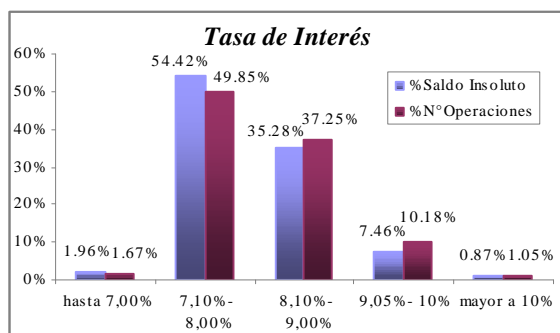
Otros Antecedentes

Año de Originación

La cartera de activos presenta una antigüedad promedio de alrededor de cuatro años. Las operaciones que componen esta cartera fueron originadas entre los años 1991 y 2002, tal como lo muestra la tabla.

Año Originación	Saldo Insoluto (UF)	N° Operaciones	Año Originación	Saldo Insoluto (UF)	N° Operaciones
1991	6,663.64	6	1997	615,766.65	400
1992	15,197.89	12	1998	622,882.33	398
1993	3,855.37	5	1999	344,997.82	224
1994	1,201.48	2	2000	236,677.81	190
1995	454,243.31	332	2001	821,712.59	466
1996	0.00	0	2002	406,372.47	244

Tasa de Interés



hasta 7,00%	69,273.17	38
7,10% - 8,00%	1,920,939.27	1,136
8,10% - 9,00%	1,245,321.33	849
9,05% - 10%	263,218.62	232
mayor a 10%	30,818.97	24

Las operaciones fueron originadas a una tasa de interés promedio ponderada de 8,08%.

Tasa de Interés	Saldo Insoluto (UF)	N° Operaciones
-----------------	---------------------	----------------

En el gráfico se puede apreciar que las tasas de interés se concentran mayoritariamente entre el 7,1% y el 9,0%.

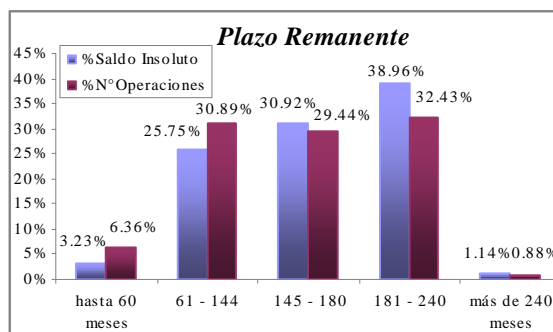
Cabe mencionar que estos valores corresponden a tasas de interés compuestas anuales.

Plazo Remanente

Este indicador muestra la cantidad teórica de meses que restan para pagar totalmente la vivienda. Este indicador es teórico, puesto que no considera eventualidades tales como:

- Prepago de activos (tanto parciales como totales);
- Default;
- Repactaciones de Deuda;
- Escenarios duros de morosidad.

hasta 60 meses	113,981.18	145
61 - 144 meses	908,806.82	704
145 - 180 meses	1,091,279.22	671
181 - 240 meses	1,375,154.45	739



Plazo Remanente	Saldo Insoluto (UF)	N° Operaciones
-----------------	---------------------	----------------



más de 240 meses	40,349.71	20
------------------	-----------	----

En otras palabras, el plazo remanente indica la cantidad de meses restantes hasta la fecha final de pago sin considerar situaciones como las descritas anteriormente.

Con todo, la cartera posee un plazo remanente promedio de 167,47 meses, es decir, algo menos de 14 años.

Antecedentes del Originador

El Banco Santander es una institución financiera que posee una larga y amplia experiencia en el mercado financiero, tanto nacional como internacional, formando parte del grupo económico Santander, conglomerado financiero español de vasta experiencia internacional y fuerte presencia en Chile. En la actualidad, nuestro socio **Moody's Investors Service** ha clasificado la deuda de largo plazo de la institución en Baa1 (BBB+), clasificación limitada por el techo soberano de Chile. A escala nacional, el Banco Santander está clasificado en categoría AA+ para los títulos de deuda de largo plazo.

A marzo de 2002, Banco Santander había suscrito alrededor de 11.661 mutuos hipotecarios (7.627 endosables y 4.034 no endosables), por un monto total de UF 27.100.000 aproximadamente, correspondiendo un 52,52% de este monto a mutuos hipotecarios endosables y el 47,48 restante a mutuos hipotecarios no endosables.

Los activos que conforman el patrimonio separado –mutuos hipotecarios endosables y no endosables– han sido originados en un 100% por Banco Santander S.A.

Política de Suscripción Activos Securitizados

Banco Santander y su política de financiamiento de viviendas están orientados a un segmento socioeconómico medio-alto y alto, con un valor mínimo de las viviendas financiadas de UF 2.000.

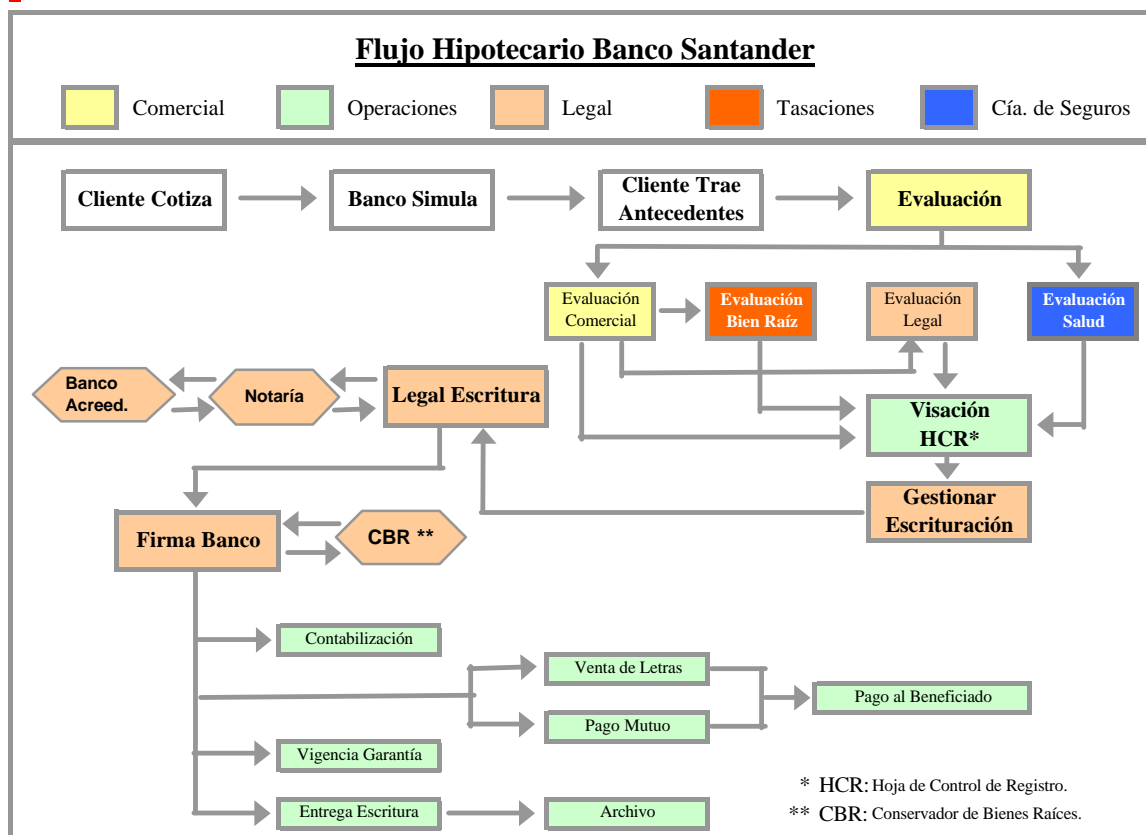
Los procedimientos de evaluación crediticia aplicadas por el banco originador en la suscripción de mutuos hipotecarios responden a los parámetros exigidos por BCI Securitizadora S.A., los cuales son ampliamente utilizados y difundidos en el mercado financiero local. Estos parámetros establecen principalmente requisitos mínimos exigidos para el deudor y codeudores (elementos que permiten evaluar la capacidad de pago de los mismos y sirven para respaldar su nivel de solvencia económica), además de algunos antecedentes básicos de las viviendas a financiar. Adicionalmente, la sociedad securitizadora posee procedimientos formales para la compra de instrumentos securitizables, en donde se definen todos los aspectos y requerimientos establecidos para la adquisición de dichos activos.

El “flujo hipotecario” se inicia con la simulación de crédito, para luego continuar con presentación al Ejecutivo de Venta de los Antecedentes Generales del solicitante al crédito y de su codeudor, en caso que éste existiera. Una vez cumplido esto, se procede a realizar la Evaluación en función de los antecedentes entregados por el cliente, tal como lo muestra el cuadro de la siguiente página.

La evaluación realizada por el ejecutivo –la cual comprende un análisis de las características propias del deudor, su estabilidad, nivel de ingresos, antigüedad laboral, nivel de endeudamiento y antecedentes comerciales– es revisada por el Centro de Riesgo Hipotecario existente en el Banco Santander. Esta área actúa como ente fiscalizador, tanto del cumplimiento de los procedimientos formales, como de los criterios aplicados en el análisis de la capacidad crediticia del cliente.

Las tasaciones de las viviendas a financiar son realizadas por personal externo a la compañía, quienes mantienen una antigüedad de entre 8 y 15 años como prestadores de este servicio para con el Banco Santander, utilizando métodos y procedimientos estandarizados y predefinidos por la gerencia del ente originador.

En relación con los estudios de título de los bienes inmuebles, éstos se realizan mediante la colaboración de abogados externos.



Requisitos Exigidos a los Clientes

Dentro de los requisitos mínimos exigidos a los clientes están: el tener una edad entre los 21 y 75 años (incluye plazo de la operación); ser chileno o extranjero con residencia definitiva y acreditar rentas generadas en el país; renta líquida mensual familiar (deudor más cónyuge calificado como deudor solidario) mayor a 4 veces la cuota mensual proveniente de la operación; una antigüedad laboral de 12 meses para trabajadores dependientes o entre 12 a 36 meses para trabajadores independientes, según se trate de trabajadores independientes que sean profesionales universitarios u otros independientes; no tener protestos vigentes sin aclarar o protestos aclarados menores a un año (el número de protestos aclarados debe ser menor a 10 y no más de 3 en los últimos 36 meses); no tener, al momento de solicitar el crédito, deudas vencidas, castigadas o en mora en el sistema financiero (directa o indirecta); y no tener, en los 12 últimos meses, deudas castigadas o vencidas.

Cabe señalar que él o los codeudores solidarios deben cumplir con los mismos requisitos exigidos al deudor.



Medición de la Capacidad de Pago

La medición de la capacidad de pago de los clientes se centra en la determinación de sus ingresos disponibles, la importancia de sus dividendos en relación con éstos y el nivel de endeudamiento dentro del sistema, incluida la obligación que se originaría de llevarse a cabo la operación de crédito.

Entre los principales indicadores destacan:

- El monto de la cuota mensual no deberá exceder el 25% de la renta líquida mensual familiar (suma entre el ingreso del deudor y la de su cónyuge acreditada como deudor solidario).
- El total de pagos del servicio de deuda mensual (incluyendo el pago del dividendo) no debe superar el 50% de la renta líquida mensual familiar, dependiendo del nivel de renta y clasificación del cliente.

Cabe señalar que para determinar los niveles de renta del deudor, la sociedad securitizadora distingue entre profesionales con renta fija o renta variable, profesionales independientes o rentistas.

Aporte Inicial

El monto ahorrado para los mutuos hipotecarios no debe ser inferior al 20% del valor de la vivienda. Para obtener un crédito hipotecario mayor al 80% del valor de la vivienda (mutuos hipotecarios no endosables), el monto ahorrado mínimo debe ser 10% del valor de la propiedad. No obstante lo anterior, estas excepciones deben necesariamente ser autorizadas por los mecanismos internos de la sociedad.

Seguros

Dentro de los requisitos exigidos a los solicitantes de mutuos hipotecarios, se encuentra la obligación de contratar seguros de desgravamen (para deudor y codeudor solidario) e incendio, en forma obligatoria. Además, es obligatorio contratar seguro contra terremoto si la garantía se encuentra en las siguientes zonas: I a V Región, VII Región, Talca, Angol, Traiguén, Valdivia, Curacaví, El Monte, Melipilla, Las Cabras, Vichuquén.

Documentación de Respaldo

BCI Securitizadora S.A. exige que la carpeta que envía para su aprobación el originador debe incluir a lo menos los siguientes antecedentes:

- Fotocopia del carné de identidad por ambos lados.
- Certificado de Nacimiento.
- Documento que acredite profesión.
- Certificado de matrimonio.
- Informes comerciales.
- Declaración jurada de deudas en el sistema financiero.
- Liquidación de renta.
- Certificados de pagos a la AFP.
- Declaración personal de salud (para contratar la póliza de desgravamen en la compañía de seguros).
- Copia del contrato de trabajo o certificado de antigüedad.
- Hoja resumen con el valor de las cuotas mensuales según plazos proyectados de la operación.

Administración del Activo del Patrimonio Separado

La administración de los activos del patrimonio separado ha sido encargada al propio originador, **Banco Santander**, ello sin perjuicio de las responsabilidades que le corresponden a BCI Securitizadora S.A. como emisor de los bonos y administrador del patrimonio separado.

Adicionalmente la securitizadora ha contratado los servicios de Acfin, empresa cuyo objeto es la entrega de respaldo operativo y tecnológico en la administración de carteras de activos securitizados. Esta sociedad



posee la capacidad de (i) tomar la administración de los activos en caso que por cualquier motivo el administrador no estuviere habilitado para seguir cumpliendo dichas funciones con los parámetros de calidad requeridos, o bien (ii) entregar esta información para que otro ente realice las funciones de administrador primario.

En todo caso, cabe destacar que el administrador de la cartera, la sociedad securitizadora y el apoyo que brinda el respaldo operativo que otorga ACFIN S.A., no garantizan la calidad crediticia ni el desempeño futuro de los activos que respaldan el presente patrimonio separado.

Política de Cobranza del Originador-Administrador

Las actividades de cobranza, como en el común de los casos, se desagrega en tres tipos –ordinaria, prejudicial y judicial– existiendo procedimientos claramente definidos para cada una de las etapas.

Cobranza Ordinaria

Esta etapa es ejercida directamente por el ente originador a través de sus canales regulares de operación. Esta función recibe el respaldo del área de operaciones, unidad encargada de llevar el comportamiento de pagos históricos de cada uno de los deudores.

El administrador, cercano a la fecha de vencimiento de las obligaciones de sus deudores, emite por sistema un listado informando el vencimiento de las obligaciones, el cual se imprime y envía al domicilio de cada deudor a través de empresas externas; en este aviso se deja de manifiesto, entre otras cosas, el estado de situación del deudor, el recuerdo del vencimiento de una nueva cuota, el número de dividendos pagados y generados a esa fecha, y el número de dividendos restantes por pagar.

Cobranza Prejudicial

Si un deudor no paga el dividendo en la fecha estipulada en su contrato –último día del mes con plazo para cancelar hasta el día 10 del mes siguiente– el proceso de cobranza prejudicial comienza a partir del vigésimo día de incumplimiento, en el cual el sistema se encarga de emitir, dentro de los 90 días siguientes, alrededor de 3 cartas (en diferentes términos) que cumplen el objetivo de recordarle al deudor (y en cierta forma a su aval) sus obligaciones morosas, avisarle que de continuar su incumplimiento entrará a la base de datos de una empresa de cobranza externa y prevenir a éste que de persistir su morosidad será informado al Boletín de la Cámara de Comercio. Adicionalmente, y en forma paralela, se realizan gestiones de llamados telefónicos y cobranza en terreno, cuyo objetivo es negociar directamente con el cliente un compromiso de pago e informar acerca del estado particular del cliente para que el comité de cobranza decida el traspaso de éste a la etapa de cobranza judicial.

La Cobranza Telefónica se realiza entre los días 25 y 59 desde la fecha de vencimiento de pago. Los cobradores registran directamente en el sistema de cobranza (Syscob) las gestiones realizadas, como también la información nueva o adicional obtenida en este tramo. Esta cobranza es realizada a través de un discador predictivo (Melita), software que permite traspasar llamadas en forma automática a un grupo de cobradores de tal forma que se utilicen los recursos en forma más eficiente. Este software permite definir lista de cobro según parámetros y filtros definidos con anterioridad. Las llamadas se efectúan centralizadamente para todo Chile, donde los cobradores telefónicos ingresan como eventos información adicional del cliente, detalles de compromisos y fechas de regularización comprometida por los clientes.

La cobranza en terreno es realizada desde el día 60 hasta que el cliente cancele, renegocie o sea enviado a cobranza judicial. Los casos que no han sido recuperados se asignan a cobradores de mayor experiencia en la cobranza en terreno. El cobrador puede realizar funciones de recaudación y debe recabar la mayor cantidad de antecedentes para actualizar los datos del deudor y determinar las siguientes acciones de cobranza.



Cobranza Judicial

Para el caso de **Banco Santander S.A.**, la cobranza judicial se encuentra externalizada a través de profesionales dedicados a este tipo de asuntos, los cuales gozan de un adecuado prestigio y experiencia en el tema.

En términos generales, la función que realiza esta unidad de cobranza judicial tiene como objetivo principal lograr la normalización del crédito mediante un proceso de advenimiento con el deudor, el que de no lograrse, deriva en la realización de un proceso de demanda judicial con el fin de recuperar el bien raíz en cuestión.

Política de Cobranza Administrador

De acuerdo con las disposiciones vigentes, la sociedad securitizadora ha suscrito, mediante escritura pública, un contrato de administración con el administrador. En este contrato se establecen claramente las obligaciones del administrador, entre ellas, comunicar a los deudores del cambio de acreedor, realizar las gestiones de cobranza (incluida la judicial y prejudicial), contratación de seguros, retasación de garantías cuando sea requerido, mantener registros actualizados e informar en forma periódica y oportuna de toda situación que afecte a la cartera administrada.

También se establece que el administrador deberá depositar los fondos recaudados en la cuenta corriente del patrimonio separado, a más tardar, al segundo día hábil bancario siguiente a la fecha en que se percibieron los dineros.

La labores de los administradores son remuneradas y se enmarcan dentro de las condiciones imperantes en el mercado para este tipo de actividades.

Antecedentes del Emisor

El emisor –BCI Securitizadora, filial del Banco de Crédito e Inversiones– es una sociedad anónima abierta constituida al amparo de lo previsto en el Título XVIII de la Ley de Mercado de Valores. Tiene como objetivo la adquisición de créditos y/o activos que generen flujos futuros y, como contraparte, la emisión de títulos de deuda de corto y largo plazo, originando patrimonios separados del patrimonio común de la securitizadora.

La presente emisión constituye el cuarto patrimonio separado formado por la sociedad securitizadora y el segundo cuyos activos corresponden a mutuos hipotecarios originados por una institución bancaria. Los dos patrimonios separados restantes están conformado por bonos respaldados por cuentas por cobrar asociadas a tarjetas de créditos emitidas y administradas por tiendas comerciales, siendo la BCI Securitizadora la primera entidad en Chile en efectuar una operación de securitización con este tipo de activos.

A la fecha, considerando los tres patrimonios separados ya en operación, la sociedad securitizadora ha emitido títulos de deuda por un total aproximado de UF 6.630.000, de los cuales 83% corresponden a bonos respaldados por tarjetas de créditos y 17% respaldados por créditos hipotecarios. Asimismo, según información proporcionada por la propia sociedad, además de la presente emisión de bonos, la securitizadora se encuentra en proceso de constituir su quinto patrimonio separado, el cual como activos dispondrá de cuentas por cobrar asociadas a deudas originadas por el uso de tarjetas de créditos.

La deuda de largo plazo del Banco de Crédito e Inversiones, matriz de la sociedad securitizadora, se encuentra clasificada en AA.



Análisis del Patrimonio Separado

El análisis de *Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda.* involucra una “revisión operativa” a los originadores de los activos que conforman el patrimonio separado. Este proceso contempla entrevistas con los principales ejecutivos de la sociedad, análisis de los procedimientos y políticas de suscripción de contratos y de cobranza de la institución, evaluación del comportamiento de la cartera de activos del originador y revisión aleatoria de las carpetas que respaldan la aprobación y otorgamiento de los contratos.

Este análisis preliminar permite, en primera instancia, pronunciarse respecto a si es posible determinar el riesgo de la cartera a securitizar y, en segunda instancia, establecer los supuestos de las principales variables que afectarán el comportamiento de la cartera bajo los distintos escenarios esperados durante la vigencia del bono.

Revisión Operativa

De acuerdo con los análisis practicados por *Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda.* se concluye que el originador – *Banco Santander* – presenta una política formal para la suscripción de contratos, la cual en términos de documentación de respaldo exigida, procesos de evaluación y requisitos de aprobación, es similar a los estándares prevalecientes en el mercado.

El análisis en terreno de la documentación que respalda las distintas operaciones cursadas mostró que la sociedad presenta un apego a todas sus políticas internas, tanto en los antecedentes que se exige a los clientes como en los diferentes mecanismos de evaluación y aprobación de clientes (tasaciones, estudios de títulos, determinación de la capacidad futura de pago, etc.).

En cuanto al personal ejecutivo, Banco Santander dispone de profesionales con formación acorde al tipo de responsabilidad asumida y con experiencia en el sector financiero y en el segmento socio-económico específico al cual está orientada la sociedad.

Análisis Cuantitativo Clasificadora de Riesgo Humphreys

Etapas I

El análisis cuantitativo aplicado en la Etapa I tiene como objeto determinar el mejoramiento crediticio que debe presentar la cartera de activos a securitizar, entendiendo por aquél al porcentaje mínimo de flujos de los activos entregados en exceso para cubrir las eventuales pérdidas que necesariamente debieran esperarse en los mutuos hipotecarios. Este porcentaje mínimo cubre sólo el riesgo por “*default*” que presenta la cartera securitizada, sin considerar el mejoramiento crediticio necesario para hacer frente a la pérdida potencial de colateral por concepto de prepagos.

Para la medición del mejoramiento crediticio se utiliza la metodología y parámetros aplicados por *Moody's Investors Service* en el mercado europeo, ello con la debida adaptación a las características propias del mercado hipotecario chileno.

Este análisis supone que existen condicionantes que afectan la recuperabilidad de un crédito hipotecario, siendo la más relevante la relación entre el saldo insoluto de la deuda y el valor del bien raíz entregado en garantía. No obstante se considera además que la probabilidad de recuperabilidad también se ve afectada, entre otras variables, por el destino de la vivienda financiada, el plazo del crédito, el precio de la vivienda en relación con su ubicación, el porcentaje de cuotas pagadas, la carga económica que representa el dividendo mensual para el deudor, la ocupación de la persona y el comportamiento histórico de éste.



De esta forma, la suma de las características propias de cada uno de los activos que conforman el patrimonio separado determina el mejoramiento crediticio que requiere el patrimonio separado, que para el caso del Banco Santander asciende a 6%, ello independientemente de la forma en que se hubiese estructurado el bono.

Etapa II

El análisis cuantitativo aplicado por *Humphreys* en la etapa II tiene como objetivo determinar cual es la probabilidad que el capital y los intereses del bono, sean pagados en los términos de plazo y monto acordados. Para ello, *Clasificadora de Riesgo Humphreys* asume que durante el período de vigencia del bono la economía estará afectada por cuatro escenarios distintos (normal, positivo, negativo 1 (leve) y negativo 2 (profundo)).

Estos escenarios tienen diferente probabilidad de ocurrencia y se suceden aleatoriamente en el tiempo. Para cada uno de ellos se han definido distintos niveles de morosidad (inferior a 150 días), tasa *default* (superior a 150 días) y prepagos; factores que en definitiva influyen en el flujo futuro esperado de la cartera.

Asimismo, para la morosidad, *default* y prepagos se han supuesto rangos de variabilidad que se distribuyen uniformemente en el tiempo. En forma similar se ha procedido a determinar el plazo de ejecución de los *default* y los montos recuperados, trabajándose aquí con una distribución normal acotada.

Para determinar los niveles de morosidad y de *default* y la desviación estándar de las mismas, se ha observado, entre otros aspectos, el comportamiento pasado de la cartera global y a securitizar del originador; la antigüedad de las operaciones, las políticas de crédito y su nivel de cumplimiento, la capacidad de cobranza, en especial en épocas de crisis; el nivel de endeudamiento de los deudores; el perfil socio-económico de los mismos; y el propósito y la concentración geográfica de las viviendas.

Los prepagos consideran, entre otros aspectos, la antigüedad de la cartera, los saldos insolutos vigentes, el perfil socio-económico, edad de los deudores y la tasa de interés de los créditos.

Para la determinación de la recuperabilidad de los créditos en *default* se considera el valor de las viviendas, su grado de depreciación, la relación entre saldo insoluto y tasación comercial del inmueble, aspectos cualitativos del originador y otros aspectos similares.

Determinados los parámetros y variables que influyen en el patrimonio separado, *Humphreys* –mediante el Método de Montecarlo– realiza 10.000 iteraciones aleatorias que simulan igual cantidad de escenarios, con lo cual se determina estadísticamente la probabilidad de *default* de los bonos y la pérdida esperada para los inversionistas.

A continuación se presenta un cuadro detallando el nivel de morosidad, *default* y prepagos alcanzados por los activos securitizados en los respectivos escenarios de la economía.

Supuestos Utilizados en la Clasificación

<i>Escenarios</i>	<i>Morosidad</i>		<i>Default</i>		<i>Prepago</i>		<i>Probabilidad Ocurrencia</i>
	<i>Mínimo</i>	<i>Máximo</i>	<i>Mínimo</i>	<i>Máximo</i>	<i>Mínimo</i>	<i>Máximo</i>	
<i>Normal</i>	6,3%	13,5%	0,7%	1,5%	1,9%	4,1%	35%
<i>Positivo</i>	3,2%	8,1%	0,5%	0,9%	5,7%	16,2%	20%
<i>Negativo 1</i>	12,6%	36,0%	2,0%	4,0%	0,9%	5,4%	25%



Negativo 2	36,0%	90,0%	5,0%	10,0%	1,1%	3,2%	20%
Plazo de Liquidación de Vivienda: promedio 18 meses, con mínimo de 13 meses y un máximo de 24 meses.							

Cabe destacar que los supuestos aplicados implican que el modelo simula que en promedio, durante la vigencia de los bonos, el 12,87% caerá en “default”, con un mínimo de 0% y un máximo de 39,97% (medido en función de los saldos de precio). Con respecto a los prepagos, el modelo trabaja con una tasa acumulada promedio del 25,69% (con un mínimo de 14,18% y un máximo de 41,43%).

Los flujos mensuales netos de morosidad, default, prepagos, gastos propios del patrimonio separado y de las obligaciones preferentes de títulos de deuda, son invertidos en papeles y/o depósitos con una rentabilidad entre un 3% y un 4% real anual. Éstos son administrados por la securitizadora, quien podrá encargar esta gestión a una institución autorizada y con la capacidad operacional para hacerlo.

Consideraciones Legales

Mutuos Hipotecarios

Las personas que contratan un mutuo hipotecario se obligan a pagar los dividendos según se fija en el propio contrato. Los dividendos comprenden un pago de amortización, el cual se podrá realizar en forma ordinaria y extraordinaria, de interés y comisiones (seguros y otros). El no pago dará derecho a la institución financiera a cobrarle al deudor el máximo de interés que la ley le permita y, siendo requeridos judicialmente, el tribunal respectivo decreta el remate del bien o la entrega de éste en prenda pretoria a la institución acreedora.

Por otra parte, los mutuos hipotecarios deben quedar garantizados con primera hipoteca; lo cual implica que en caso de ejecución del inmueble entregado en caución, los recursos captados por la venta del bien se destinan, en primera instancia, a pagar el saldo adeudado asociado al mutuo hipotecario. Solo una vez extinguida esta deuda, los recursos de la venta podrán destinarse para otros fines, entre ellos responder a segundas hipotecas.

Sociedades Securitizadoras

La Ley N° 18.045 define los activos que forman parte del patrimonio separado como activos propios de éste y no del patrimonio común de la securitizadora, siendo los únicos con derechos sobre sus flujos futuros, las obligaciones generadas por los títulos de deuda emitidas por el respectivo patrimonio separado. La sociedad securitizadora no puede gravar ni enajenar los contratos determinados en el correspondiente contrato de emisión sin el consentimiento del representante de los tenedores de bonos.

Asimismo, en el evento de quiebra de la securitizadora sólo se verá afectado el patrimonio común de la sociedad y no originará la quiebra de los patrimonios separados que haya constituido.

Contrato de Administración

En este contrato el administrador adquiere la obligación de informar a la securitizadora en forma veraz y oportuna de todo hecho que afecte las operaciones de los activos, cobrar el valor de los dividendos y los seguros correspondientes, mantener información actualizada de los saldos insolutos y de sus respectivos estados de cobranza, entre muchas otras funciones. El administrador puede subcontratar con terceras partes, bajo su exclusivo riesgo, la prestación de los servicios asumidos en el contrato de administración.

El contrato de administración será de duración indefinida, facultándose a cualquiera de las partes para ponerle término anticipado sin expresión de causa, sin perjuicio de las indemnizaciones contractuales que se estipulen. Frente a cualquier disputa entre las partes, ésta será resuelta por arbitraje bajo las reglas de la Cámara de Comercio de Santiago, siendo de carácter definitiva e inapelable.



Resumen Patrimonio Separado

Estructura Bonos

Tipo de Estructura	: Senior / Subordinada
Monto Total	: UF 3.839.500
Emisor	: BCI Securitizadora S.A.
Administrador Activos Securitizados	: Banco Santander
Custodio Activos Securitizados	: Banco Santander
Banco Pagador	: Banco de Crédito e Inversiones
Representante de los Títulos de Deuda	: Banco de Chile
Fecha Inicio	: 1 Mayo 2003
Pagos Interés y Capital Serie A	: Trimestral, a partir de agosto 2003
Pago Interés y Capital Serie B	: Íntegramente en agosto de 2022

Activos Securitizados

Originador Mutuos Hipotecarios	: Banco Santander
Entidades Recaudadoras	: Banco Santander
Valor Contable Activos	: UF 3.499.653,04
Número de Mutuos Hipotecarios	: 2.279
Saldo Insoluto Promedio Ponderado Activos	: UF 1.991,72
Tasa Promedio Ponderada Activos	: 8,08%
Relación Deuda Original / Garantía Activos	: 72,15% LTV>70%: 69,31% >80%: 13,14%
Relación Deuda Actual / Garantía Activos	: 62,23% CLTV>70%: 37,34% >80%: 3,09%
Plazo Remanente Promedio Activos	: 167,47 meses
Plazo Original Promedio Activos	: 212,22 meses
Concentración Geográfica Activos	: 61,95% Región Metropolitana, 11,08% V Región, 5,01% VIII Región, 5,09% IX Región.

Características Activos

Mutuos Hipotecarios	: Tasa Fija, Pago Mensual, Amortización Completa
Rango Tasa de Interés Mutuos Hipotecarios	: 6,60% - 11,80%
Valor Promedio Garantía Activos	: UF 3.328,66 >UF 2.500: 58,43% >UF 3.500: 29,70%

Obs: Los valores corresponden a promedios ponderados por saldo insoluto

"La opinión de las entidades clasificadoras no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información que éste ha hecho pública o ha remitido a la Superintendencia de Valores y Seguros y en aquella



Clasificadora de Riesgo
HUMPHREYS LTDA.

An affiliate of
MOODY'S INVESTORS SERVICE

que ha sido aportada voluntariamente por el emisor, no siendo responsabilidad de la firma evaluadora la verificación de la autenticidad de la misma.”

Junio 2, 2003

Sr. Gerardo Spoerer
Gerente General
BCI Securitizadora S.A.
Santiago



Ref: Clasificación de Bonos de la Sociedad con fecha 2 de Junio de 2003

Informamos a Ud. que en conformidad con la metodología de evaluación de Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda. y de acuerdo al reglamento interno de la misma, se ha acordado clasificar en **Categoría "AA"** los **bonos** series 4A1 y 4A2, y en **Categoría "C"** los **bonos** series 4B1 y 4B2, todos contemplados en la Escritura Pública Especial de Emisión de Títulos de Deuda de Securitización con Formación de Patrimonio Separado de fecha 29 de Mayo de 2003.

Definición Categoría AA

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Definición Categoría C

Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con una capacidad de pago suficiente para el pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, existiendo alto riesgo de pérdida de capital e intereses.

Atentamente,

CLASIFICADORA DE RIESGO HUMPHREYS LTDA.

Alejandro Sierra M.

ASM/pab.

Se deja constancia que el prospecto de la emisión, exigido por la Norma de Carácter General N°58 de la Superintendencia de Valores y Seguros, se encuentra inscrito ante la misma Superintendencia.

El presente documento es meramente informativo y tiene por objeto entregar antecedentes generales de la cuarta emisión de títulos de deuda de securitización emitidos por BCI Securitizadora S.A., y por lo tanto la información contenida en el mismo no tiene por finalidad formar parte de la información que se utilice en la evaluación y decisión de inversión en los títulos de deuda de securitización mencionados.

Conforme a lo anterior, BCI Securitizadora S.A. se exime de toda responsabilidad respecto al contenido de este documento y a las eventuales decisiones que terceros pudiesen tomar sobre la base de esta información.

BCI Securitizadora S.A.

RUT: 96.948.880-9

Fono: 540 52 55

