

SECURITIZADORA LA CONSTRUCCION S.A.

Primer Patrimonio Separado

Mutuos Hipotecarios Endosables - Hipotecaria La Construcción

Contactos: Carolina Franco Tel: 757 0414; Marcelo Arias Tel: 757 0480

	ORIGINAL	ACTUAL
SERIE A	AAA	-
SERIE B	AAA	AAA
SERIE C	C	C
CREDITWATCH	-	-

ANTECEDENTES GENERALES DE LA TRANSACCION

Emisor	SECURITIZADORA LA CONSTRUCCION
Colateral	Mutuos Hipotecarios Endosables
Fecha de emisión	12 de Octubre de 2000
Originador	Hipotecaria La Construcción
Administrador primario	Hipotecaria La Construcción
Evaluación administrador primario	-
Administrador maestro	Securitizadora La Construcción
Evaluación administrador maestro	-
Custodio activos	Banco de Chile
Representante de tenedores	Banco de Chile
Banco pagador	Banco de Chile
Nemotécnico bonos	BCONS
Fecha inicio devengo bonos	31 de Octubre de 2000
Fecha primer cupón bonos	25 de Marzo de 2001
Moneda	UF

PERFIL DE LA CARTERA

	Original	Actual
Nº Contratos	743	553
Valor par (UF) ¹	807.973	457.080
Crédito otorgado promedio (UF) ¹	1.666	1.597
Garantía promedio (UF) ¹	2.511	2.398
Deuda / garantía (%) ¹	54,1	44,0
Plazo residual promedio (meses) ¹	136	99
Tasa de emisión promedio (%) ¹	9,3	9,2

¹ Ponderados por saldo insoluto

PARAMETROS DE EVALUACION

	Original ¹		Observados
	AAA	BB ²	
Probabilidad de incumplimiento (%)	14,1	2,8	0,0
Pérdida valor vivienda (%)	45,8	25,8	-
Costos de liquidación (%) ³	13		-
Tiempo de recuperación (meses)	18		-

¹ Según categorías de riesgo / ² Solo para efectos de comparación

³ Respecto del saldo, no incluye intereses devengados

CARACTERISTICAS DE LOS BONOS

Serie	Original			Actual		
	A	B	C	A	B	C
Saldo insoluto (UF)	210.000	590.000	48.000	0	553.300	59.388
Tasa emisión (%)	6,8	6,8	6,8	6,8	6,8	6,8
Plazo (años)	3,75	14,17	14,25	0,00	11,08	11,17
Pagos	Mensuales	Mensuales	Vencimiento serie senior	Mensuales	Mensuales	Vencimiento serie senior
Periodo gracia interes (años)	-	-	14,17	-	-	11,08
Periodo gracia amortización (años)	-	-	14,17	-	-	11,08
Nº de títulos	2.100	5.900	96	0	5.533	96
Monto por título (UF)	100	100	500	0	100	619
Rescate anticipado	Contemplan		No cotempla	Registran		-

PRINCIPALES INDICADORES

	Dic-01	Dic-02	Dic-03
Morosidad dinámica (% respecto al nº de operaciones vigentes)			
1 cuota morosa	5,4	5,8	6,3
2 cuotas morosas	1,3	1,3	2,9
3 cuotas morosas	0,4	0,8	0,0
4 o más cuotas morosas	0,3	0,6	0,9
Total morosos	7,5	8,5	10,1
Incumplimiento potencial (% respecto al nº de activos original de la cartera)			
Mora mayor a 180 días	0,3	0,2	0,5
Incumplimientos reales	0,0	0,0	0,0
Total incumplimiento potencial	0,3	0,2	0,5
Prepagos (% respecto al valor par inicial de la cartera)			
Prepagos totales acumulados	3,4	10,4	21,7

RESUMEN EJECUTIVO

- Morosidad acotada y estable**

La morosidad de la cartera se ha estabilizado durante el último trimestre en niveles del 10% y es explicada en más de un 60% por los casos de una cuota impaga.

Los contratos con mora de 120 días o más se mantienen acotados y en niveles bajos. En cobranza judicial hay 5 operaciones que en promedio presentan 11 dividendos morosos, con un máximo de 33, correspondiente a una operación que se encuentra en proceso de liquidación.

Aún no se han registrado remates en esta cartera, por lo que el incumplimiento potencial está conformado por los casos de 6 o más cuotas impagas, que a diciembre de 2003 alcanzaban al 0,4% del número inicial de contratos.

- Prepago acorde con lo estimado**

El prepago voluntario acumulado en la cartera llegaba a diciembre de 2003 al 22% de su valor par inicial. Si bien es superior a otros patrimonios separados, es acorde con lo observado en la industria para este segmento de deudores.

- Las recaudaciones por prepagos voluntarios se han destinado al pago extraordinario de bonos preferentes**

El monto total por rescate anticipado es de aproximadamente UF 160.000, lo que deducido del monto de prepagos voluntarios acumulados de la cartera de activos, significa excedentes de caja en el patrimonio separado por una cantidad cercana a UF 15.000. Esta cifra no se desvía significativamente del mínimo requerido para rescate anticipado según el contrato de emisión (UF 10.000).

Por otro lado, de acuerdo a lo informado por la securitizadora, el fondo disponible de ingresos operacionales a diciembre de 2003 llegaba a UF 108.584, lo que representa un 19% del saldo insoluto del bono preferente, equivalente al compromiso de pago para los próximos 16 meses.

SECURITIZADORA LA CONSTRUCCION S.A.

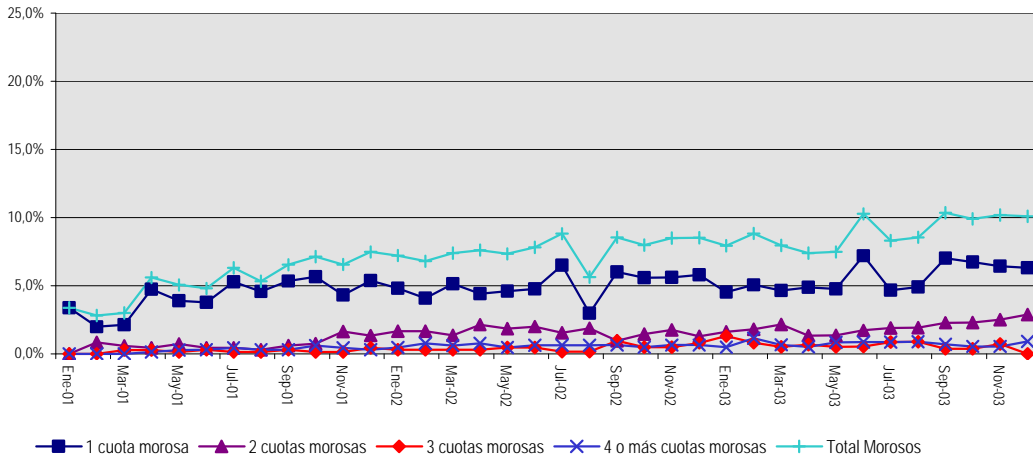
Primer Patrimonio Separado

Mutuos Hipotecarios Endosables - Hipotecaria La Construcción

Contactos: Carolina Franco Tel: 757 0414; Marcelo Arias Tel: 757 0480

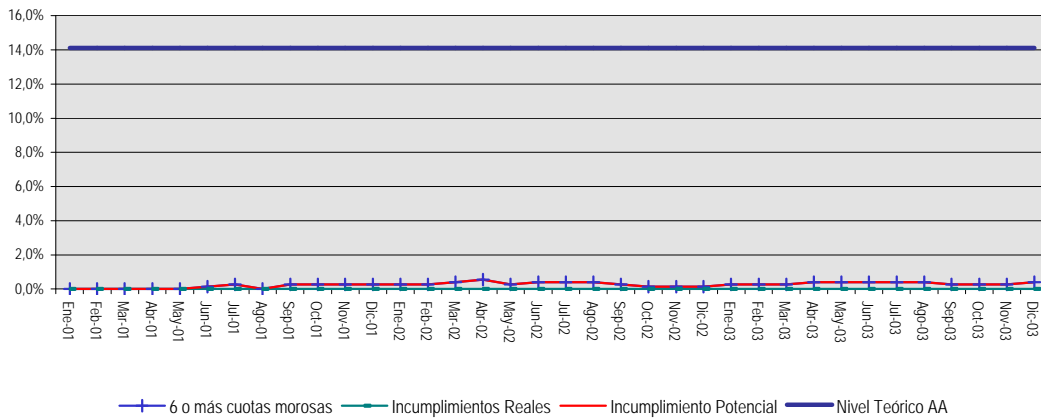
	ORIGINAL	ACTUAL
SERIE A	AAA	-
SERIE B	AAA	AAA
SERIE C	C	C
CREDITWATCH	-	-

Morosidad acotada de acuerdo a lo observado en portafolios de perfil similar



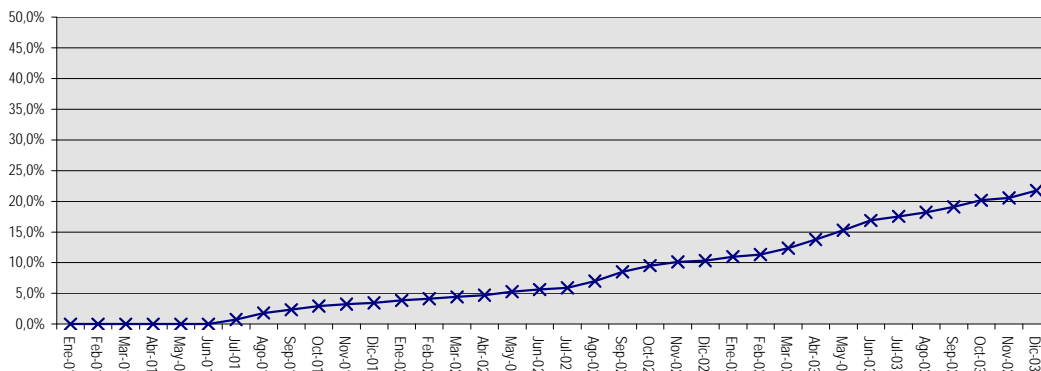
La morosidad se calcula con corte a fin de mes y sobre la base del número de operaciones vigentes

Nivel de incumplimiento potencial aún muy menor



El incumplimiento potencial es definido como la suma en cada momento de los incumplimientos reales acumulados y los contratos en cartera con mora de 180 días o más

Nivel de prepago acumulado de acuerdo al perfil de la cartera



El prepago se calcula en monto y como porcentaje del valor par inicial de cartera