BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO N° 1

Estados financieros

31 de diciembre de 2004

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes
Balance general
Estado de determinación de excedentes
Notas a los estados financieros

$ - Pesos chilenos
M$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de fomento

PRICEWATERHOUSECOOPERS

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 28 de enero de 2005

A la Sociedad Administradora del
Patrimonio Separado N° 1

1 Hemos efectuado una auditoría a los balances generales del Patrimonio Separado N° 1 - BCI Securitizadora S.A. al 31 de diciembre de 2004 y 2003 y a los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas) es responsabilidad de la administración de BCI Securitizadora S.A., Sociedad Administradora del Patrimonio Separado N° 1. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en las auditorías que efectuamos.

2 Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de errores significativos. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los importes y las informaciones revelados en los estados financieros. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado N° 1, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

3 En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado N° 1 - BCI Securitizadora S.A. al 31 de diciembre de 2004 y 2003 y los excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas de la Superintendencia de Valores y Seguros.

4 Como se indica en Nota 3, a contar del 1 de enero de 2004 el Patrimonio Separado N° 1 dejó de dar reconocimiento al impuesto a la renta e impuestos diferidos, en atención a la evaluación efectuada por sus asesores legales y tributarios, y la interpretación de los oficios emitidos por el Servicio de Impuestos Internos.

Guido Licci P.
RUT: 9.473.234-4

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre de

ACTIVOS		**2004 $ (Miles)**		**2003 $ (Miles)**
Activo Circulante				
Disponible		1.050.370		1.066.880
Activo Securitizado Corto Plazo		1.156.547		1.677.565
Activo Securitizado	1.256.726		1.793.836	
Ajuste a tasa de valorización	2.630		6.925	
Dividendos por cobrar	52.543		34.411	
Dividendos anticipados	(970)		(780)	
Provisiones activo	(154.382)		(156.827)	
Activo por Impuesto Diferido		----		22.840
Otros Activos Circulantes		823.200		864.329
Total Activo Circulante		**3.030.117**		**3.631.614**
Otros Activos				
Activo Securitizado Largo Plazo		4.943.869		8.669.990
Activo Securitizado	4.919.415		8.609.722	
Ajuste a tasa de valorización	24.454		60.268	
Provisiones activo	----		----	
Otros activos		510.978		575.539
Total Otros Activos		**5.454.847**		**9.245.529**
TOTAL ACTIVOS		**8.484.964**		**12.877.143**

Las notas adjuntas números 1 a 18 forman parte integral de estos estados financieros

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre de

PASIVOS	**2004 $ (Miles)**	**2003 $ (Miles)**
Pasivo Circulante		
Otros acreedores	1.143	1.724
Obligaciones por títulos de deuda de Securitización	1.028.154	1.324.233
Total Pasivo Circulante	**1.029.297**	**1.325.957**
Pasivo Largo Plazo		
Obligaciones por títulos de deuda de Securitización	7.285.314	11.289.883
Pasivo por impuesto diferido	----	61.125
Total Pasivo Largo Plazo	**7.285.314**	**11.351.008**
Excedente Acumulado		
Excedente acumulado	195.294	288.916
Déficit del ejercicio	(24.941)	(88.738)
Total Excedente Acumulado	**170.353**	**200.178**
TOTAL PASIVOS	**8.484.964**	**12.877.143**

Las notas adjuntas números 1 a 18 forman parte integral de estos estados financieros

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
Por el período comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre de

INGRESOS	**2004**	**2003**
	$	**$**
	(Miles)	**(Miles)**
Intereses por activo Securitizado	640.628	1.005.078
Intereses por inversiones	34.097	28.300
Reajuste por activo Securitizado	169.006	145.660
Otros Ingresos	65.965	63.890
Impuestos diferidos	37.351	18.813
Total Ingresos	**947.047**	**1.261.741**
GASTOS		
Remuneración por administración de activos	(49.749)	(55.548)
Remuneración representante de tenedores de bonos	(8.304)	----
Intereses por títulos de deuda Securitizada	(598.480)	(854.793)
Reajustes por títulos de deuda Securitizada	(208.090)	(161.576)
Provisión sobre activo Securitizado	(1.380)	(148.275)
Otros gastos	(123.149)	(135.189)
Total Gastos	**(989.152)**	**(1.355.381)**
Resultado Neto por Corrección Monetaria	**17.164**	**4.902**
Déficit del Ejercicio	**(24.941)**	**(88.738)**

Las notas adjuntas números 1 a 18 forman parte integral de estos estados financieros

NOTA Nº 1 CONSTITUCION DEL PATRIMONIO SEPARADO

Por escritura pública de fecha 18 de diciembre de 2001, modificada por Escritura Pública de fecha 11 de julio de 2001, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de Don Alberto Mozó Aguilar, se constituye el Patrimonio Separado Nº 1.

NOTA N° 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a) Período contable:

Los estados financieros corresponden al período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2004 y 2003.

b) Bases de presentación:

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2003 han sido actualizados extracontablemente para efectos comparativos, utilizando para ello la variación del índice de precios al consumidor (IPC) ascendente a 2,5%.

Adicionalmente, se han realizado algunas reclasificaciones para propósitos de comparación.

c) Preparación de estados financieros:

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2004 y 2003 han sido preparados de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y a normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, indicando expresamente que de existir discrepancias, primaran las normas impartidas por la Superintendencia sobre los primeras.

d) Activos securitizados:

Corresponden a mutuos hipotecarios endosables, los cuales se valorizan al valor presente de los flujos futuros descontados a la tasa de compra desde la Securitizadora que lo formó. El monto antes indicado se presenta neto de provisiones.

e) Otros activos circulantes:

En el rubro otros activos circulantes se incluyen títulos comprados con compromiso de retroventa, que han sido valorizados al costo original de compra más reajustes e intereses devengados al 31 de diciembre de 2004 y 2003, considerando la tasa interna de retorno implícita en la operación.

También, se incluye la porción de corto plazo del saldo deudor neto originado por el traspaso, desde la Sociedad Securitizadora al Patrimonio Separado, de la cartera de créditos securitizables a tasa de compra (versus la tasa nominal) y la deuda traspasada por la colocación de los bonos securitizados a tasa de emisión. El saldo de esta cuenta por corresponder a un diferencial entre las tasas de transferencia de los activos y la deuda traspasada al Patrimonio, se amortiza según los plazos de las respectivas obligaciones. La porción de largo plazo se presenta dentro del rubro Otros activos. El efecto en los resultados de la amortización asciende a M$ 67.135 para el 2004 y de M$ 64.041 para el 2003, se presenta bajo el rubro otros gastos.

f) Obligaciones por títulos de deuda securitizada

Corresponde a las cantidades adeudadas a los tenedores de bonos securitizados, valorizados a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

g) Impuesto a la renta e impuestos diferidos:

Producto de la evaluación efectuada por los asesores legales y tributarios y a la interpretación de los oficios emitidos por el Servicio de Impuestos Internos, a contar del 1 de enero de 2004, se procedió a reversar el reconocimiento del impuesto a la renta y los impuestos diferidos acumulados (Nota 3).

Al 31 de diciembre de 2003, el Patrimonio Separado determinó de acuerdo a la legislación tributaria vigente, una pérdida tributaria para imputar a ejercicios siguientes ascendente a M$ 257.304, por lo cual no constituyó provisión por impuesto de primera categoría.

De acuerdo a lo establecido en la Circular Nº 1.466 de la Superintendencia de Valores y Seguros, al 31 de diciembre de 2003 el Patrimonio Separado consideró la aplicación del criterio establecido en el Boletín Técnico Nº 60, 69 y 71, del Colegio de Contadores de Chile A.G., sobre impuesto a la renta e impuestos diferidos.

NOTA Nº 3 CAMBIOS CONTABLES

En Oficio N° 734 de fecha 9 de febrero de 2004 del Servicio de Impuestos Internos, se establece que para efectos del Impuesto a la Renta de Primera Categoría, los excedentes obtenidos en la gestión de un patrimonio separado o los activos remanentes serán constitutivos de ingresos tributarios para la Sociedad Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones emanadas en la Ley de Mercado de Valores y los respectivos contratos de emisión de títulos de deuda, dichos excedentes o activos pasan a formar parte del patrimonio común.

Consecuentemente con lo anterior, al 31 de diciembre de 2004, el Patrimonio Separado dejó de dar reconocimiento al impuesto a la renta e impuestos diferidos acumulados, en atención a la evaluación efectuada por sus asesores legales y tributarios, y a la interpretación de los oficios emitidos por el Servicio de Impuestos Internos. El efecto del cambio contable medido a contar del 1 de enero de 2004, originó un abono neto a resultados de M$ 37.351, el cual se presenta bajo la cuenta impuestos diferidos en el estado de determinación de excedentes.

NOTA Nº 4 DETALLE DEL ACTIVO SECURITIZADO EN MORA Y PROVISIONES

El activo Securitizado en mora al 31 de diciembre de 2004 y 2003 informado por los administradores de mutuos hipotecarios endosables, según lo dispuesto en el respectivo contrato de administración, es el siguiente:

Periodo	Categoría	Numero de deudores	Dividendos atrasados	Valor presente M$	Factor de Provisión	Provisión M$	Efecto en Resultado M$
2004	B	31	1 a 6	749.485	1%	7.495	
	B-	1	7 a 9	17.031	20%	3.406	
	D	5	+ de 9	159.423	90%	143.481	
		37		925.939		154.382	(1.380)

Periodo	Categoría	Numero de deudores	Dividendos atrasados	Valor presente M$	Factor de Provisión	Provisión M$	Efecto en Resultado M$
2003	B	32	1 a 6	1.292.046	1%	12.920	
	D	3	+ de 9	159.896	90%	143.907	
		35		1.451.942		156.827	(148.275)

NOTA Nº 5 OTROS ACTIVOS CIRCULANTES Y OTROS ACTIVOS

a) El saldo de esta cuenta incluye títulos comprados con compromiso de retroventa valorizados según lo descrito en la Nota 2 (e), cuyo detalle es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2004

Institución	Instrumento	Tasa de interés	Vencimiento	M$
BCI Corredora de Bolsa	De entidades financieras	0,24%	Enero 2005	726.633
Saldo al 31 de diciembre de 2004				**726.633**

Al 31 de diciembre de 2003

Institución	Instrumento	Tasa de interés	Vencimiento	M$
BCI Corredora de Bolsa	De entidades financieras	0,25%	Enero 2004	684.804
Saldo al 31 de diciembre de 2003				**684.804**

b) Se incluye en este rubro y en el rubro "otros activos" las porciones de corto y largo plazo del saldo deudor neto originado por el traspaso desde la Sociedad Securitizadora al Patrimonio Separado de la cartera de créditos securitizables a tasa de transferencia y la deuda traspasada por la colocación de los bonos securitizados a tasa de emisión al Patrimonio. El saldo se compone de la siguiente forma:

Transferencias Patrimonio	C/P M$		L/P M$		Efecto en Resultado M$	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Saldo deudor	63.700	63.795	510.978	575.539	67.135	64.041
Total	**63.700**	**63.795**	**510.978**	**575.539**	**67.135**	**64.041**

c) Por último bajo Otros activos circulantes, se incluye el monto de remesas que se encuentran pendientes de depósito por M$ 32.867 (M$ 115.730 en 2003).

NOTA Nº 6 VALOR DE MERCADO DEL ACTIVO SECURITIZADO

Los mutuos hipotecarios endosables que conforman el activo del Patrimonio Separado, fueron transferidos desde el Patrimonio Común a una tasa de compra de 8,027% anual. La tasa nominal promedio ponderada de la cartera de mutuos es de 8,27%. La diferencia de precio con respecto a la tasa de compra se registró en el activo bajo el rubro "Ajuste a tasa de Valorización".

Según lo dispuesto en la cláusula séptima letra c) del contrato de emisión de título de deuda Securitizada la determinación de provisiones del Activo Securitizado, se realizará a lo menos una vez al año en el mes de diciembre de cada año, tomando en cuenta la tasa de mercado del último día de ese mes con el objeto de reflejar las diferencias entre la valorización de los activos a tasa de mercado y la valorización de los mismos a la tasa a la cual fueron incorporados a dicho patrimonio, esta diferencia pasará a constituir un ajuste con cargo a los resultados del ejercicio.

A la fecha de los presentes estados financieros el valor de mercado de los contratos de mutuos hipotecarios endosables securitizados de corto y largo plazo, es mayor al valor libro de dichos activos registrados a la TIR de compra. En consecuencia, no se han constituido provisiones por concepto de variaciones en las condiciones imperantes en el mercado.

NOTA Nº 7 OTROS ACREEDORES

El saldo de este rubro esta compuesto por las siguientes cuentas:

Concepto	2004 M$	2003 M$
Remuneración Auditores Externos	1.143	1.724
Total	**1.143**	**1.724**

NOTA Nº 8 OBLIGACIONES POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en nota 2 (f), se originan en la emisión de UF 1.131.000 en títulos de deuda de Securitización a corto y largo plazo, compuesta por 5 series; La serie 1A1 por UF 405.000 con 81 títulos de UF 5.000 cada uno con pago de cupón trimestral con plazo de 6 años; la serie 1A2 con UF 104.000 con 104 títulos de UF 1.000 cada uno con pago de cupón trimestral con plazo de 6 años; la serie 1B1 de UF 465.000 con 93 títulos de UF 5.000 cada uno con pago de cupón trimestral con plazo de 19 años y 9 meses; la serie 1B2 con UF 121.000 con 121 títulos de UF 1.000 cada uno con pago de cupón trimestral con plazo de 19 años y 9 meses; y la serie 1C2 (subordinada) por UF 35.000 que consta de un cupón que representa la suma de los intereses entre el 1 de julio de 2001 y el 1 de mayo de 2021 más el capital que será pagadero al vencimiento, lo anterior subordinado a la generación de excedentes suficientes para dicho pago.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2004

Serie	Código Mnemotécnico	Tasa de emisión	Corto plazo M$	Largo plazo M$	Total M$	Intereses M$
1A1	BBCIS-P1A1	5,75%	765.329	1.297.205	2.062.534	145.595
1A2	BBCIS-P1A2	5,75%	185.633	314.641	500.274	35.811
1B1	BBCIS-P1B1	6,50%	61.156	3.896.336	3.957.492	297.486
1B2	BBCIS-P1B2	6,50%	16.036	1.021.706	1.037.742	77.318
1C2	BBCIS-P1C2	6,50%	-----	755.426	755.426	42.270
Totales			**1.028.154**	**7.285.314**	**8.313.468**	**598.480**

Al 31 de diciembre de 2003

Serie	Código Mnemotécnico	Tasa de emisión	Corto plazo M$	Largo plazo M$	Total M$	Intereses M$
1A1	BBCIS-P1A1	5,75%	964.915	2.600.759	3.565.674	237.095
1A2	BBCIS-P1A2	5,75%	244.445	658.859	903.304	60.706
1B1	BBCIS-P1B1	6,50%	91.191	5.809.905	5.901.096	408.296
1B2	BBCIS-P1B2	6,50%	23.682	1.508.841	1.532.523	106.766
1C2	BBCIS-P1C2	6,50%	-----	711.519	711.519	41.930
Totales			**1.324.233**	**11.289.883**	**12.614.116**	**854.793**

- Con fecha 23 de diciembre de 2003, se llevó a efecto el sorteo de láminas para el prepago parcial de los Títulos de deuda Securitizada, por un monto equivalente a UF 78.056,2006.

- Con fecha 1 de enero de 2004, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 61.453,3967.

- Con fecha 1 de abril de 2004, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 77.156,5417.

- Con fecha 1 de julio de 2004, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 65.410,8364.

- Con fecha 1 de octubre de 2004, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 78.060,9617.

NOTA Nº 9 IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Producto de la evaluación efectuada por los asesores legales y tributarios y a la interpretación de los oficios emitidos por el Servicio de Impuestos Internos, a contar del 1 de enero de 2004, no se ha dado reconocimiento al impuesto a la renta e impuestos diferidos (Nota 3).

   La Sociedad al 31 de diciembre 2003, determinó una pérdida tributaria para imputar a ejercicios siguientes ascendente a M$ 289.320, por lo cual no constituyó provisión por impuesto de primera categoría para ese ejercicio.

b) Los saldos acumulados de impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2003, se presentan a continuación:

Al 31 de diciembre de 2003

DIFERENCIAS TEMPORARIAS	Activo diferido		Pasivo diferido	
CONCEPTO	C / PLAZO M$	L / PLAZO M$	C / PLAZO M$	L / PLAZO M$
Diferencia de valorización	----	----	6.393	102.293
Provisión Incobrables	26.660	----	----	----
Pérdida Tributaria	2.573	41.168	----	----
Saldo	**29.233**	**41.168**	**6.393**	**102.293**

c) Al 31 de diciembre de 2004, el Patrimonio Separado no ha constituido provisión de valuación por impuestos diferidos, por estimar que tanto la pérdida tributaria como los activos por impuestos diferidos, serán utilizados a futuro.

d) La composición de la cuenta de impuesto a la renta por efectos en los resultados del ejercicio y del reconocimiento de impuestos diferidos, se muestra a continuación:

ITEM	31.12.03 M$
Gasto tributario corriente	-- --
Ajuste gasto tributario ejercicio anterior	-- --
Activos y pasivos por impuesto diferido del ejercicio	35.826
Amortización de cuentas complementarias de activos y pasivos diferidos	-- --
Activos o pasivos por impuesto diferido por cambios provisión de valuación	----
Beneficio tributario por pérdidas tributarias	(17.013)
Totales	**18.813**

NOTA Nº 10 GASTOS IMPUTABLES AL PATRIMONIO SEPARADO

Los gastos devengados en el período de cargo del Patrimonio Separado contemplados en el respectivo contrato de emisión fueron los siguientes:

	2004 M$	2003 M$
Remuneración por administración de activo securitizado (nota 11)	49.749	55.548
Remuneración representante de tenedores de bonos	8.304	----
Honorarios de auditoría	1.575	1.565
Remuneración clasificadoras de riesgos	11.996	12.162
Otros	4.283	2.653
TOTAL	**75.907**	**71.928**

Estos gastos equivalen a una tasa de interés implícita anual al valor promedio del activo registrado por el patrimonio, este asciende a 0,6% en 2004 y 0,6% en 2003.

NOTA Nº 11 COSTOS DE ADMINISTRACION

a) La remuneración por administración es descontada por el Administrador de cada remesa mensual y se determina por cada mutuo y consiste en la suma máxima de UF 0,2.

b) Al 31 de diciembre se le han cancelado al Banco de Chile (ex Banco Edwards) por este concepto la suma de M$ 14.133 en 2004 y M$ 18.493 en 2003.

c) Asimismo se contempló en el contrato de emisión la administración primaria y maestra que será realizada por BCI Securitizadora por un canon mensual de UF 182,5. A la fecha de los presentes estados financieros se han cancelado M$ 35.616 en 2004 y M$ 38.384 en 2003.

NOTA Nº 12 GASTOS ADICIONALES

Los gastos adicionales que se incurrieron en el período son los siguientes:

	2004 M$	**2003 M$**
Amortización resultado diferido (Nota 5)	67.135	64.041
Amortización diferencia de precios activo Securitizado	37.168	53.286
Provisión sobre activo securitizado (Nota 4)	1.380	148.275
Impuesto diferidos	(37.351)	(18.813)
Otros gastos	----	1.482
Total	**68.332**	**248.271**

NOTA Nº 13 GRADO DE CUMPLIMIENTO DE SOBRECOLATERAL

El detalle del sobrecolateral es el siguiente:

	2004 M$	**2003 M$**
Disponible	1.050.370	1.066.880
Total activos Securitizado	6.100.416	10.347.555
Total otros activos	1.334.178	1.462.708
Total Activo	**8.484.964**	**12.877.143**
Total títulos deuda Securitizada Bono Preferente	7.558.042	11.902.597
Total títulos deuda Securitizada Bono Junior	755.426	711.519

NOTA Nº 14 RETIRO DE EXCEDENTES AL PATRIMONIO COMUN

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003 no se han efectuado retiros de excedentes por parte de la Administradora.

NOTA Nº 15 ANALISIS DE LAS GARANTIAS DE TERCEROS A FAVOR DE LOS TENEDORES

El contrato de emisión de títulos de deuda de securitización establece en el punto 3.5 que no existirán garantías adicionales a los activos que respalden la emisión de títulos de deuda de securitización.

NOTA Nº 16 ADMINISTRACION DE INGRESOS NETOS DE CAJA

Los ingresos netos de caja del patrimonio separado fueron invertidos de acuerdo a la cláusula novena del contrato de emisión de títulos de deuda securitizada. Dichas inversiones se presentan en el rubro otros activos circulantes (Nota 5).

NOTA Nº 17 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

A la fecha de los presentes estados financieros no existen contingencias ni compromisos vigentes.

NOTA Nº 18 HECHOS POSTERIORES

Con fecha 3 de enero de 2005, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 60.681,8102.

Iván Letelier Elgueta
Contador General

Juan Pablo Donoso Cocq
Gerente