

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO N° 4

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° 4

- 1 Hemos efectuado una auditoría a los balances generales del Patrimonio Separado N° 4 - BCI Securitizadora S.A. al 31 de diciembre de 2004 y 2003 y a los correspondientes estados de determinación de excedentes por el año terminado al 31 de diciembre de 2004 y por el período comprendido entre el 28 de agosto y el 31 de diciembre de 2003. 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° 4. 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° 4, 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° 4 - BCI Securitizadora S.A. al 31 de diciembre de 2004 y 2003 y los excedentes por el año terminado al 31 de diciembre de 2004 y por el período comprendido entre el 28 de agosto y el 31 de diciembre de 2003, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Santiago, 28 de enero de 2005

Patrimonio Separado N° 4

2

- 4 Como se indica en Nota 3, a contar del 1 de enero de 2004 el Patrimonio Separado N° 4 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 a la interpretación de los oficios emitidos por el Servicio de Impuestos Internos
- 5 Como se describe en Nota 18 con fecha 10 de enero de 2005, Banco de Chile en su calidad de representante de los títulos de deuda securitizada, citó a Junta de Tenedores de Títulos de Deuda de Securitización, con el objeto de tomar ciertas decisiones sobre la cartera de mutuos hipotecarios que conforman el activo securitizado del Patrimonio Separado N° 4. Los presentes estados financieros han sido preparados considerando que dicho Patrimonio Separado continuará operando en conformidad con los plazos establecidos en el respectivo contrato de emisión y no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de los acuerdos establecidos en dicha Junta.

Guido Licci P.

RUT: 9.473.234-4

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro.4

BALANCE GENERAL			
Al 31 de diciembre de			
ACTIVOS		2004 \$ (Miles)	2003 \$ (Miles)
Activo Circulante			
Disponibles		12.109.979	1.792.053
Valores Negociables		----	4.751.623
Activo Securitizado Corto Plazo		4.337.698	6.480.504
Activo Securitizado	4.280.621		6.070.748
Ajuste a tasa de valorización	109.404		613.182
Dividendos por cobrar	44.827		237.686
Dividendos pagados por	(16.002)		----
Provisiones activo Securitizado	(81.152)		(441.112)
Activo por Impuesto Diferido		----	70.301
Otros Activos Circulantes		<u>2.989.167</u>	<u>14.236.181</u>
Total Activo Circulante		<u>19.436.844</u>	<u>27.330.662</u>
Otros Activos			
Activo Securitizado Largo Plazo		26.850.580	42.082.884
Activo Securitizado	25.908.974		39.493.907
Ajuste a tasa de valorización	941.606		2.588.977
Provisiones activo Securitizado		----	----
Otros activos		<u>2.565.275</u>	<u>2.527.738</u>
Total Otros Activos		<u>29.415.855</u>	<u>44.610.622</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>48.852.699</u>	<u>71.941.284</u>
Las notas adjuntas números 1 a 18 forman parte integral de estos estados financieros			

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro.4

BALANCE GENERAL		
Al 31 de diciembre de		
PASIVOS	2004	2003
	\$	\$
	(Miles)	(Miles)
Pasivo Circulante		
Otros acreedores	17.832	5.021.360
Obligaciones por títulos de deuda de Securitización	3.630.245	4.680.650
Total Pasivo Circulante	<u>3.648.077</u>	<u>9.702.010</u>
Pasivo Largo Plazo		
Obligaciones por títulos de deuda de Securitización	44.175.992	62.058.469
Pasivo por impuesto diferido	----	89.083
Total Pasivo Largo Plazo	<u>44.175.992</u>	<u>62.147.552</u>
Excedente Acumulado		
Excedente acumulado	89.485	----
Excedente del ejercicio	939.145	91.722
Total Excedente Acumulado	<u>1.028.630</u>	<u>91.722</u>
TOTAL PASIVOS	<u>48.852.699</u>	<u>71.941.284</u>
Las notas adjuntas números 1 a 18 forman parte integral de estos estados financieros		

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro.4

ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES		
Por el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2004 y por el período comprendido entre el 28 de agosto y 31 de diciembre de 2003		
INGRESOS	2004	2003
	\$	\$
	(Miles)	(Miles)
Intereses por activo Securitizado	4.459.376	2.297.607
Intereses por inversiones	153.761	38.615
Reajuste por activo Securitizado	1.240.598	(116.670)
Otros Ingresos	437.956	9.945
Impuestos diferidos	18.324	----
Total Ingresos	<u>6.310.015</u>	<u>2.229.497</u>
GASTOS		
Remuneración por administración de activos	(207.652)	(6.746)
Remuneración representante de tenedores de bonos	(6.112)	(1.024)
Intereses por títulos de deuda Securitizada	(2.962.228)	(1.397.260)
Reajustes por títulos de deuda Securitizada	(1.208.060)	31.792
Provisión sobre activo Securitizado	349.183	(441.112)
Otros gastos	(1.403.029)	(303.300)
Impuesto a la renta e impuestos diferidos	----	(18.782)
Total Gastos	<u>(5.437.898)</u>	<u>(2.136.432)</u>
Resultado Neto por Corrección Monetaria	<u>67.028</u>	<u>(1.343)</u>
Excedente del Ejercicio	<u>939.145</u>	<u>91.722</u>
Las notas adjuntas números 1 a 18 forman parte integral de estos estados financieros		

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro.4

NOTA N° 1 CONSTITUCION DEL PATRIMONIO SEPARADO

Por escritura pública de fecha 29 de mayo de 2003, modificada por Escritura Pública de fecha 10 de julio de 2003 y 22 de julio de 2003, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de Don Iván Torrealba Acevedo, se constituye el Patrimonio Separado N° 4.

El certificado de inscripción de la emisión en el registro de valores es el N° 338 de fecha 31 de julio de 2003 y la fecha de colocación fue 28 de agosto de 2003.

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 el período comprendido entre el 28 de agosto y 31 de diciembre de 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 con 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 primeros.

d) Valores negociables

Bajo este rubro se incluyen cuotas de fondos mutuos, que al 31 de diciembre de 2004, han sido valorizadas al valor de la respectiva cuota al cierre del ejercicio.

e) Activos securitizados

Corresponden a mutuos hipotecarios endosables y no 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.

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro.4

f) 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 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 traspasadas al Patrimonio se amortiza según series de la emisión al igual que BCI Securitizadora, correspondiente a la duración del citado Patrimonio. La porción de largo plazo se presenta dentro del rubro Otros activos. El efecto en los resultados de la amortización al 31 de diciembre de 2004 asciende a M\$ 160.084 (M\$ 48.984 en 2003), que se presenta bajo el rubro otros gastos.

g) 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.

h) 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 revertir el reconocimiento del impuesto a la renta y los impuestos diferidos acumulados (Nota 3).

NOTA N° 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, 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 M\$ 18.324, el que se presenta bajo la cuanta impuestos diferidos en el estado de determinación de excedentes.

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro.4

NOTA N° 4 VALORES NEGOCIABLES

Al 31 de diciembre de 2003, el saldo de esta cuenta esta formado por depósitos endosables a plazo fijo, los cuales se encuentran valorizados según lo descrito en la Nota 2 (d), cuyo detalle es el siguiente:

Institución	Instrumento	Tasa periodo	Vencimiento	M\$
Banco Crédito e Inversiones	DAP Fijo T/Fija Endosable	0,2683%	02/02/2004	4.546.591
Banco Crédito e Inversiones	DAP Fijo T/Fija Endosable	0,2300%	02/02/2004	205.032
Saldo al 31 de diciembre de 2003				4.751.623

NOTA N° 5 DETALLE DEL ACTIVO SECURITIZADO EN MORA Y PROVISIONES

El activo Securitizado en mora es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2004

Periodo	Categoría	Numero de deudores	Dividendos atrasados	Valor presente M\$	Factor de Provisión	Provisión M\$	Efecto en Resultado M\$
2004	B	3	1 a 6	1.233.037	1%	12.330	
	B-	1	7 a 10	33.415	20%	6.683	
	C	2	+ 10	69.043	90%	62.139	
		35			1.335.495		81.152

Al 31 de diciembre de 2003

Periodo	Categoría	Numero de deudores	Dividendos atrasados	Valor presente M\$	Factor de Provisión	Provisión M\$	Efecto en Resultado M\$
2003	B	1.837	1 a 6	44.111.158	1%	441.112	
		1.837		44.111.158		441.112	(441.112)

NOTA N°6 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 (f), cuyo detalle es el siguiente:

Institución	Instrumento	Tasa de interés	Vencimiento	M\$
BCI Corredora de Bolsa	De entidades financieras	0,17%	Octubre 2004	2.768.898
Saldo al 31 de diciembre de 2004				2.768.898

Institución	Instrumento	Tasa de interés	Vencimiento	M\$
BCI Corredora de Bolsa	De entidades financieras	0,25%	Diciembre 2003	644.210
Saldo al 31 de diciembre de 2003				644.210

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro.4

- b) Se incluye también bajo 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	154.692	144.185	2.565.275	2.527.738	160.084	48.984
Total	154.692	144.185	2.565.275	2.527.738	160.084	48.984

- c) Al 31 de diciembre de 2004, bajo Otros Activos Circulantes, se incluye el monto de remesas que se encuentran pendientes de depósito. Este monto asciende a M\$ 65.577.
- d) Al 31 de diciembre de 2003, bajo esta cuenta se incluye el monto de activo securitizado correspondiente a mutuos hipotecarios endosables y no endosables otorgados por Banco Santander Santiago, que deben enterar de acuerdo al contrato de emisión con formación de patrimonio separado, por un monto de M\$ 13.447.786.

NOTA N° 7 VALOR DE MERCADO DEL ACTIVO SECURITIZADO

Los mutuos hipotecarios endosables y no endosables que conforman el activo del Patrimonio Separado, fueron transferidos desde el Patrimonio Común a una tasa de compra de 6,53% anual. La tasa nominal promedio ponderada de la cartera de mutuos es de 8,08%. La diferencia de precio con respecto a la tasa de compra se registró en el activo bajo el rubro "Ajuste a tasa de Valorización".

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 no han experimentado variaciones significativas respecto al precio de compra original.

NOTA N° 8 OTROS ACREEDORES

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, el saldo de este rubro esta compuesto por las siguientes cuentas:

Concepto	2004 M\$	2003 M\$
Provisión Auditoria	895	2.255
Cuentas por pagar al Originador	16.937	5.019.105
Total	17.832	5.021.360

NOTA N° 9 OBLIGACIONES POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 (g), se originan en la emisión de UF 3.839.500 en títulos de deuda de Securitización a largo plazo, compuesta por 4 series; La serie P4A1 por UF 3.600.000 con 720 títulos de UF 5.000 cada uno con pago de cupón trimestral con plazo de 19 años 2 meses; la serie P4A2 con UF 166.000 con 166 títulos de UF 1.000 cada uno con pago de cupón trimestral con plazo de 19 años 2 meses; la serie P4B1 de UF 70.000 con 14 títulos de UF 5.000 cada uno y P4B2 de UF 3.500 con 7 títulos de UF 500 (ambas subordinadas) que constan de un cupón que representa la suma de los intereses entre el 1 de mayo de 2003 y el 1 de agosto de 2022 más el capital que será pagadero al vencimiento.

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro.4

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\$
P4A1	BBCIS-P4A1	5,31%	3.470.744	40.907.851	44.378.595	2.765.708
P4A2	BBCIS-P4A2	5,31%	159.501	1.879.956	2.039.457	127.153
P4B1	BBCIS-P4B1	5,31%	----	1.322.080	1.322.080	66.064
P4B2	BBCIS-P4B2	5,31%	-----	66.105	66.105	3.303
Totales			3.630.245	44.175.992	47.806.237	2.962.228

Al 31 de diciembre de 2003

Serie	Código Mnemotécnico	Tasa de emisión	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$	Total M\$	Intereses M\$
P4A1	BBCIS-P4A1	5,30%	4.474.334	58.061.420	62.535.754	1.309.865
P4A2	BBCIS-P4A2	5,30%	206.316	2.677.277	2.883.593	60.399
P4B1	BBCIS-P4B1	5,30%	----	1.256.926	1.256.926	25.711
P4B2	BBCIS-P4B2	5,30%	-----	62.846	62.846	1.285
Totales			4.680.650	62.058.469	66.739.119	1.397.260

- Con fecha 1 de enero de 2004, se procedió al pago del segundo cupón del patrimonio separado N° 4 por un monto equivalente a UF 104.366,37.
- 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 399.889,9263.
- 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 169.512,7955.
- 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 588.366,9915.

NOTA N° 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)	207.652	6.746
Remuneración representante de TDS	6.112	1.024
Remuneración clasificadoras de riesgos	10.937	37.873
Otros	3.286	3.332
TOTAL	227.987	48.975

Estos gastos equivalen a una tasa de interés implícita anual al valor promedio del activo registrado por el patrimonio, este asciende a 0,4% en 2004 y 0,6% en 2003.

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro.4

NOTA N° 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. Al 31 de diciembre se le han cancelado al Banco SantanderSantiago por este concepto la suma de M\$ 145.501 en 2004.
- b) Se contempló en el contrato de emisión la gestión de coordinación general del Patrimonio Separado, que será realizada por BCI Securitizadora S.A. por un canon mensual de UF 92 en 2004 (UF 125 en 2003). A la fecha de los presentes estados financieros se han cancelado M\$ 19.780 en el año 2004.
- c) Por último, por concepto de administración maestra que será realizada por ACFIN al cierre del ejercicio se ha cargado a resultados M\$ 42.371 en el año 2004.

NOTA N° 12 GASTOS ADICIONALES

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

	2004 M\$	2003 M\$
Amortización resultado diferido (Nota 6)	160.084	48.984
Provisión sobre activo Securitizado (Nota 5)	(349.183)	441.112
Amortización diferencia de precios	1.228.259	213.111
Total	1.039.160	703.207

NOTA N° 13 GRADO DE CUMPLIMIENTO DE SOBRECOLATERAL

El detalle del sobrecolateral es el siguiente:

	2004 M\$	2003 M\$
Disponible	12.109.979	6.543.676
Total activos Securitizado	31.188.278	48.563.388
Total otros activos	5.554.442	16.834.220
Total Activo	48.852.699	71.941.284
Títulos Deuda Securitizada Senior	46.418.052	65.419.347
Títulos deuda Securitizada Subordinada	1.388.185	1.319.772

NOTA N° 14 RETIRO DE EXCEDENTES AL PATRIMONIO COMUN

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

NOTA N° 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 N° 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 6).

NOTA N° 17 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

NOTA N° 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 680.960,2621.

Con fecha 10 de enero de 2005, Banco de Chile en su calidad de representante de los Tenedores de Títulos de Deuda de Securitización, a solicitud del emisor, citó a Junta de Tenedores de Títulos de Deuda de Securitización, con el objeto de someter a consideración de la Junta las siguientes materias entre otras, con el fin de tomar decisiones sobre la cartera de mutuos securitizados que conforman el Patrimonio Separado N° 4:

- Someter a aprobación la venta de la totalidad de los activos.
- Fijar precio mínimo de adjudicación.
- Modalidad de pago.
- Cambiar sistema de prepago de los bonos desde sorteo a prorrata.

Iván Letelier Elgueta
Contador General

Juan Pablo Donoso Cocq
Gerente