

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO N° 1

Estados financieros

31 de diciembre de 2005

## CONTENIDO

Balance general  
Estado de determinación de excedentes  
Notas a los estados financieros

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

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 9 de enero de 2006

A la Sociedad Administradora del  
Patrimonio Separado N° 1

Hemos efectuado una auditoría a los balances generales del Patrimonio Separado N° 1 - BCI Securitizadora S.A. al 31 de diciembre de 2005 y 2004 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. administradora del Patrimonio Separado N° 1. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en las auditorías que efectuamos.

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 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.

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 2005 y 2004 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.

Guido Licci P.  
RUT: 9.473.234-4

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

<b>BALANCE GENERAL</b>			
<b>Al 31 de diciembre de</b>			
<b>ACTIVOS</b>		<b>2005</b>	<b>2004</b>
		<b>\$</b>	<b>\$</b>
		<b>(Miles)</b>	<b>(Miles)</b>
<b>Activo circulante</b>			
Disponible		522.074	1.088.183
Activo securitizado corto plazo		792.062	1.198.183
Activo securitizado	915.057		1.301.968
Ajuste a tasa de valorización	1.646		2.725
Dividendos por cobrar	63.739		54.435
Dividendos anticipados	(1.574)		(1.005)
Provisión activo securitizado	(186.806)		(159.940)
Otros activos circulantes		589.881	852.835
<b>Total activo circulante</b>		<b><u>1.904.017</u></b>	<b><u>3.139.201</u></b>
<b>Otros activos</b>			
Activo securitizado largo plazo		3.124.135	5.121.848
Activo securitizado	3.107.059		5.096.514
Ajuste a tasa de valorización	17.076		25.334
Otros activos		464.086	529.374
<b>Total otros activos</b>		<b><u>3.588.221</u></b>	<b><u>5.651.222</u></b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>5.492.238</u></b>	<b><u>8.790.423</u></b>
Las notas adjuntas números 1 a 17 forman parte integral de estos estados financieros			

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

<b>BALANCE GENERAL</b>		
<b>Al 31 de diciembre de</b>		
<b>PASIVOS</b>	<b>2005</b> <b>\$</b> <b>(Miles)</b>	<b>2004</b> <b>\$</b> <b>(Miles)</b>
<b>Pasivo circulante</b>		
Otros acreedores	91	1.184
Obligaciones por títulos de deuda de securitización	757.466	1.065.168
<b>Total pasivo circulante</b>	<u><b>757.557</b></u>	<u><b>1.066.352</b></u>
<b>Pasivo largo plazo</b>		
Obligaciones por títulos de deuda de securitización	4.724.103	7.547.585
<b>Total pasivo largo plazo</b>	<u><b>4.724.103</b></u>	<u><b>7.547.585</b></u>
<b>Excedente acumulado</b>		
Excedente acumulado	176.486	202.325
Déficit del ejercicio	(165.908)	(25.839)
<b>Total excedente acumulado</b>	<u><b>10.578</b></u>	<u><b>176.486</b></u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<u><b>5.492.238</b></u>	<u><b>8.790.423</b></u>
Las notas adjuntas números 1 a 17 forman parte integral de estos estados financieros		

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

<b>ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES</b>		
<b>Por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de</b>		
<b>INGRESOS</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
	<b>(Miles)</b>	<b>(Miles)</b>
Intereses por activo securitizado	381.386	663.691
Intereses por inversiones	32.910	35.324
Reajuste por activo securitizado	159.357	175.090
Otros ingresos	32.910	68.340
Impuestos diferidos	----	38.696
<b>Total ingresos</b>	<b>606.563</b>	<b>981.141</b>
<b>GASTOS</b>		
Remuneración por administración de activos	(45.448)	(51.540)
Remuneración representante de tenedores de bonos	(4.299)	(8.603)
Intereses por títulos de deuda securitizada	(380.029)	(620.025)
Reajustes por títulos de deuda securitizada	(203.050)	(215.581)
Provisión sobre activo securitizado	(32.424)	(1.430)
Otros gastos	(130.949)	(127.582)
<b>Total gastos</b>	<b>(796.199)</b>	<b>(1.024.761)</b>
<b>Resultado neto por corrección monetaria</b>	<b>23.728</b>	<b>17.781</b>
<b>Déficit del ejercicio</b>	<b>(165.908)</b>	<b>(25.839)</b>
Las notas adjuntas números 1 a 17 forman parte integral de estos estados financieros		

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

**NOTA N° 1 CONSTITUCION DEL PATRIMONIO SEPARADO**

Por escritura pública de fecha 18 de marzo 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 N° 1.

El certificado de inscripción de la emisión se encuentra bajo el número 262 del Registro de Valores con fecha 24 de julio de 2001.

**NOTA N° 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS**

**a) Período contable**

Los presentes estados financieros cubren los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2005 y 2004.

**b) Bases de presentación**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2004 han sido actualizados extracontablemente para efectos comparativos, utilizando para ello la variación del índice de precios al consumidor (IPC) ascendente a 3,6%.

**c) Preparación de estados financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2005 y 2004 han sido preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y 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) 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 2005 y 2004, 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\$ 77.322 para el ejercicio 2005 (M\$ 69.552 en 2004) y se presenta bajo el rubro Otros gastos.

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

**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, no se reconocen los efectos del impuesto a la renta y los impuestos diferidos hasta que los excedentes no sean entregados al tenedor del bono subordinado.

Al 31 de diciembre de 2004, el Patrimonio Separado reversó el reconocimiento del 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. 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. El efecto del cambio contable medido a contar del 1 de enero de 2004, originó un abono a resultados de M\$ 38.696

**NOTA N° 3 CAMBIOS CONTABLES**

Al 31 de diciembre de 2005, el Patrimonio Separado no ha realizado cambios significativos en la aplicación de criterios contables, respecto del ejercicio anterior.

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

**NOTA N° 4 DETALLE DEL ACTIVO SECURITIZADO EN MORA Y PROVISIONES**

El activo Securitizado en mora al 31 de diciembre de 2005 y 2004, informado por los administradores de mutuos hipotecarios endosables, según lo dispuesto en el respectivo contrato de administración, es el siguiente:

Ejercicio	Categoría	Numero de deudores	Dividendos atrasados	Valor presente M\$	Factor de Provisión	Provisión M\$	Efecto en Resultado M\$
<b>2005</b>	B	21	1 a 6	414.252	1%	4.143	
	B-	1	7 a 8	45.345	20%	9.069	
	D	5	+ de 9	192.883	90%	173.594	
		<b>27</b>		<b>652.480</b>		<b>186.806</b>	<b>(32.424)</b>

Ejercicio	Categoría	Numero de deudores	Dividendos atrasados	Valor presente M\$	Factor de Provisión	Provisión M\$	Efecto en Resultado M\$
<b>2004</b>	B	31	1 a 6	776.466	1%	7.765	
	B-	1	7 a 9	17.644	20%	3.529	
	D	5	+ de 10	165.162	90%	148.646	
		<b>37</b>		<b>959.272</b>		<b>159.940</b>	<b>(1.430)</b>

**NOTA N° 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:

Institución	Instrumento	Tasa de interés	Vencimiento	M\$
BCI Corredora de Bolsa	De entidades financieras	0,44%	Enero de 2006	523.761
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2005</b>				<b>523.761</b>

Institución	Instrumento	Tasa de interés	Vencimiento	M\$
BCI Corredora de Bolsa	De entidades financieras	0,24%	Enero de 2005	752.792
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2004</b>				<b>752.792</b>

- 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\$	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Saldo deudor	66.120	65.993	464.086	529.374	77.322	69.552
<b>Total</b>	<b>66.120</b>	<b>65.993</b>	<b>464.086</b>	<b>529.374</b>	<b>77.322</b>	<b>69.552</b>

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

- c) Al 31 de diciembre de 2004, se incluye bajo Otros activos circulantes, el monto de remesas que se encuentran pendiente de depósito por M\$ 34.050.

**NOTA N° 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 marzo 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 N° 7 OTROS ACREEDORES**

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

<u>Concepto</u>	<b>2005</b> <b>M\$</b>	<b>2004</b> <b>M\$</b>
Remuneración auditores externos	91	1.184
<b>Total</b>	<b>91</b>	<b>1.184</b>

**NOTA N° 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.

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

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

Serie	Código Mnemotécnico	Tasa de emisión	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$	Total M\$	Intereses M\$
1A1	BBCIS-P1A1	5,75%	572.978	414.630	987.608	74.181
1A2	BBCIS-P1A2	5,75%	131.448	95.121	226.569	17.191
1B1	BBCIS-P1B1	6,50%	42.319	2.696.222	2.738.541	188.365
1B2	BBCIS-P1B2	6,50%	10.721	683.043	693.764	48.555
1C2	BBCIS-P1C2	6,50%	----	835.087	835.087	51.737
<b>Totales al 31 de diciembre de 2005</b>			<b>757.466</b>	<b>4.724.103</b>	<b>5.481.569</b>	<b>380.029</b>

Serie	Código Mnemotécnico	Tasa de emisión	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$	Total M\$	Interés Devengado
1A1	BBCIS-P1A1	5,75%	792.881	1.343.904	2.136.785	150.836
1A2	BBCIS-P1A2	5,75%	192.316	325.968	518.284	37.100
1B1	BBCIS-P1B1	6,50%	63.358	4.036.604	4.099.962	308.195
1B2	BBCIS-P1B2	6,50%	16.613	1.058.488	1.075.101	80.102
1C2	BBCIS-P1C2	6,50%	----	782.621	782.621	43.792
<b>Totales al 31 de diciembre de 2004</b>			<b>1.065.168</b>	<b>7.547.585</b>	<b>8.612.753</b>	<b>620.025</b>

- Con fecha 1 de octubre de 2005, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 25.164,5277.
- Con fecha 1 de julio de 2005, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 41.646,7161.
- Con fecha 1 de abril de 2005, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 69.159,0614.
- 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.
- 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.
- 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 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 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.

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

**NOTA N° 9 GASTOS IMPUTABLES AL PATRIMONIO SEPARADO**

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

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Remuneración por administración de activo securitizado (Nota 10)	45.448	51.540
Remuneración representante de tenedores de bonos	4.299	8.603
Honorarios de auditoría	1.618	1.632
Remuneración clasificadoras de riesgos	12.187	12.428
Otros	5.772	4.437
<b>TOTAL</b>	<b>69.324</b>	<b>78.640</b>

Estos gastos equivalen a una tasa de interés implícita anual al valor promedio del activo registrado por el patrimonio, este asciende a 1,24% en 2005 (0,89% en 2004).

**NOTA N° 10 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\$ 10.212 en 2005 (M\$ 14.642 en 2004).
- 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\$ 35.236 en 2005 (M\$ 36.898 en 2004).

**NOTA N° 11 GASTOS ADICIONALES**

Los gastos adicionales que se incurrieron en cada ejercicio, son los siguientes:

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Amortización resultado diferido (Nota 5)	77.322	69.552
Amortización diferencia de precios activo securitizado	5.373	38.506
Provisión sobre activo securitizado (Nota 4)	32.424	1.430
Impuestos diferidos	----	(38.696)
Perdida en liquidación de garantía	26.477	----
<b>Total</b>	<b>141.596</b>	<b>70.792</b>

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

**NOTA N° 12 GRADO DE CUMPLIMIENTO DE SOBRECOLATERAL**

El detalle del sobrecolateral es el siguiente:

	<b>2005</b> <b>M\$</b>	<b>2004</b> <b>M\$</b>
Disponible	522.074	1.088.183
Total activos securitizado (*)	3.897.475	6.292.422
Total otros activos (depurado) (**)	523.761	752.792
<b>Total activo efectivo</b>	<b>4.943.310</b>	<b>8.133.397</b>
Total títulos deuda securitizada Bono Preferente	4.646.482	7.830.132
Total títulos deuda securitizada Bono Junior	835.087	782.621

(\*) Corresponde al valor presente de la cartera de mutuos hipotecarios endosables a tasa de emisión neto de provisiones.

(\*\*) Corresponde a la inversión en pactos con compromiso de retroventa.

**NOTA N° 13 RETIRO DE EXCEDENTES AL PATRIMONIO COMUN**

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 no se han efectuado retiros de excedentes por parte de la Administradora.

**NOTA N° 14 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° 15 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 N° 16 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

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

**NOTA N° 17 HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 2 de enero de 2006, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 28.468,7109.

Entre el 31 de diciembre de 2005 y la fecha de emisión de estos estados financieros (9 de enero de 2006), no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar significativamente la interpretación de los mismos.

**Iván Letelier Elgueta**  
Contador General

**Juan Pablo Donoso Cocq**  
Gerente