

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO N° 1

Estados financieros

31 de diciembre de 2003

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 19 de enero de 2004

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 2003 y 2002 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.

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.

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 2003 y 2002 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 SA
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

BALANCE GENERAL			
Al 31 de diciembre de			
ACTIVOS		2003	2002
		\$	\$
		(Miles)	(Miles)
Activo Circulante			
Disponible		1.040.859	2.110.538
Activo Securitizado Corto Plazo		1.637.410	2.263.500
Activo Securitizado	1.750.084		2.242.070
Ajuste a tasa de valorización	6.756		11.881
Dividendos por cobrar	33.572		17.975
Provisiones activo	(153.002)		(8.426)
Activo por Impuesto Diferido		22.283	----
Otros Activos Circulantes		843.248	422.942
Total Activo Circulante		<u>3.543.800</u>	<u>4.796.980</u>
Otros Activos			
Activo Securitizado Largo Plazo		8.458.527	12.126.624
Activo Securitizado	8.399.729		12.017.951
Ajuste a tasa de valorización	58.798		108.673
Provisiones activo Securitizado	----		----
Otros activos		561.501	623.430
Total Otros Activos		<u>9.020.028</u>	<u>12.750.054</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>12.563.828</u>	<u>17.547.034</u>
Las notas adjuntas números 1 a 18 forman parte integral de estos estados financieros			

BCI SECURITIZADORA SA
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

BALANCE GENERAL		
Al 31 de diciembre de		
PASIVOS	2003	2002
	\$	\$
	(Miles)	(Miles)
Pasivo Circulante		
Otros acreedores	2.444	19.209
Pasivo por impuesto diferido	----	1.694
Obligaciones por títulos de deuda de	1.291.935	1.596.677
Total Pasivo Circulante	<u>1.294.379</u>	<u>1.617.580</u>
Pasivo Largo Plazo		
Obligaciones por títulos de deuda de	11.014.520	15.590.755
Pasivo por impuesto diferido	59.634	54.011
Total Pasivo Largo Plazo	<u>11.074.154</u>	<u>15.644.766</u>
Excedente Acumulado		
Excedente acumulado	281.869	265.427
(Déficit) excedente del ejercicio	(86.574)	19.261
Total Excedente Acumulado	<u>195.295</u>	<u>284.688</u>
TOTAL PASIVOS	<u>12.563.828</u>	<u>17.547.034</u>
Las notas adjuntas números 1 a 18 forman parte integral de estos estados financieros		

BCI SECURITIZADORA SA
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES		
Por el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de		
INGRESOS	2003	2002
	\$	\$
	(Miles)	(Miles)
Intereses por activo Securitizado	980.564	1.246.849
Intereses por inversiones	27.610	54.032
Reajuste por activo Securitizado	142.107	433.937
Otros Ingresos	62.332	40.489
Impuestos diferidos	18.354	----
Total Ingresos	<u>1.230.967</u>	<u>1.775.307</u>
GASTOS		
Remuneración por administración de activos	(54.193)	(56.877)
Remuneración representante de tenedores de	----	(4.050)
Intereses por títulos de deuda Securitizada	(833.944)	(1.064.414)
Reajustes por títulos de deuda Securitizada	(157.635)	(495.849)
Provisión sobre activo Securitizado	(144.659)	(6.192)
Otros gastos	(131.892)	(151.572)
Impuestos diferidos	----	(3.194)
Total Gastos	<u>(1.322.323)</u>	<u>(1.782.148)</u>
Resultado Neto por Corrección Monetaria	<u>4.782</u>	<u>26.102</u>
(Déficit) Excedente del Ejercicio	<u>(86.574)</u>	<u>19.261</u>
Las notas adjuntas números 1 a 18 forman parte integral de estos estados financieros		

BCI SECURITIZADORA SA
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

NOTA N° 1 CONSTITUCION DEL PATRIMONIO SEPARADO

Por escritura pública de fecha 18 de septiembre 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.

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 2003 y 2002.

b) Bases de presentación:

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2002 han sido actualizados extra contablemente para efectos comparativos, utilizando para ello la variación del índice de precios al consumidor (IPC) ascendente a 1%.

c) Preparación de estados financieros:

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2003 y 2002 han sido preparados de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y con normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, indicando expresamente que de existir discrepancias, primaran las normas impartidas por la Superintendencia sobre las 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 determinadas según lo dispuesto en el respectivo contrato de administración.

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 2003 y 2002, 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\$ 62.479 para el 2003 y de M\$ 63.084 para el 2002, se presenta bajo el rubro otros gastos.

BCI SECURITIZADORA SA
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:

Al 31 de diciembre de 2003 y 2002, el Patrimonio Separado determinó de acuerdo a la legislación tributaria vigente, una pérdida tributaria para imputar a ejercicios siguientes ascendente a M\$ 251.028 para el 2003 y de M\$ 349.235 para el 2002, por lo cual no constituyó provisión por impuesto de primera categoría.

De acuerdo a lo establecido en la Circular N° 1.466 de la Superintendencia de Valores y Seguros, al 31 de diciembre de 2003 y 2002 el Patrimonio Separado consideró la aplicación del criterio establecido en el Boletín Técnico N° 60, 69 y 71, del Colegio de Contadores de Chile A.G., sobre impuesto a la renta e impuestos diferidos.

NOTA N° 3 CAMBIOS CONTABLES

Durante el ejercicio no han ocurrido cambios contables significativos en relación con el período anterior.

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

El activo Securitizado en mora al 31 de diciembre de 2003 y 2002 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\$
2003	B	32	1 a 6	1.260.533	1%	12.605	
	D	3	+ de 9	155.996	90%	140.397	
		35		1.416.529		153.002	(144.659)
2002	B	26	1 a 6	842.648	1%	8.426	(6.192)

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:

Al 31 de diciembre de 2003

Institución	Instrumento	Tasa de interés	Vencimiento	M\$
BCI Corredora de Bolsa	De entidades financieras	0,25%	Enero 2004	668.101
Saldo al 31 de diciembre de 2003				668.101

BCI SECURITIZADORA SA
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

Al 31 de diciembre de 2002

Institución	Instrumento	Tasa de interés	Vencimiento	M\$
BanChile Corredora de Bolsa	De entidades financieras	0,25%	Enero 2003	303.101
Saldo al 31 de diciembre de 2002				303.101

- 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\$	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Saldo deudor	62.239	62.208	561.501	623.430	62.479	63.084
Total	62.239	62.208	561.501	623.430	62.479	63.084

- c) Al 31 de diciembre de 2003, se incluyen bajo este rubro remesas en tránsito correspondientes a prepagos de la cartera securitizada por M\$ 112.908 (M\$ 57.633 en 2002).

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 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 N° 7 OTROS ACREEDORES

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

Concepto	2003 M\$	2002 M\$
Remuneración Auditores Externos	1.683	1.823
Dividendos anticipados	761	5.378

BCI SECURITIZADORA SA
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

Otros	----	12.008
Total	2.444	19.209

BCI SECURITIZADORA SA
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

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 1.130.000 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:

<u>Serie</u>	<u>Código Mnemotécnico</u>	Tasa de emisión	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$	Total M\$	Interés Devengado
1A1	BBCIS-P1A1	5,75%	941.380	2.537.326	3.478.706	231.312
1A2	BBCIS-P1A2	5,75%	238.483	642.789	881.272	59.225
1B1	BBCIS-P1B1	6,50%	88.967	5.668.200	5.757.167	398.338
1B2	BBCIS-P1B2	6,50%	23.105	1.472.040	1.495.145	104.162
1C2	BBCIS-P1C2	6,50%	----	694.165	694.165	40.907
Totales al 31 de diciembre de 2003			1.291.935	11.014.520	12.306.455	833.944

<u>Serie</u>	<u>Código Mnemotécnico</u>	Tasa de emisión	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$	Total M\$	Interés Devengado
1A1	BBCIS-P1A1	5,75%	1.153.355	4.343.691	5.497.046	333.469
1A2	BBCIS-P1A2	5,75%	294.409	1.108.784	1.403.193	85.397
1B1	BBCIS-P1B1	6,50%	118.122	7.525.644	7.643.766	481.448
1B2	BBCIS-P1B2	6,50%	30.791	1.961.741	1.992.532	125.387
1C2	BBCIS-P1C2	6,50%	----	650.895	650.895	38.713
Totales al 31 de diciembre de 2002			1.596.677	15.590.755	17.187.432	1.064.414

Con fecha de 23 de diciembre de 2002, en las dependencias de BCI Securitizadora SA, ante la Notario de Santiago, Nancy de La Fuente se procedió al sorteo de láminas para el prepago parcial de Títulos de Deuda Securitizada del Patrimonio Separado N° 1, por un monto de UF 91.260,7960, que se cancelo en la misma oportunidad del vencimiento ordinario, es decir el 1 de enero de 2003.

Con fecha 25 de marzo de 2003 se llevo a efecto el sorteo de láminas para el prepago parcial de los Títulos de deuda de securitización de este patrimonio, por un monto equivalente a UF 24.998,6608

Con fecha 24 de junio de 2003 se llevo a efecto el sorteo de láminas para el prepago parcial de los Títulos de deuda Securitizada, por un monto equivalente a UF 51.023,7396

Del mismo modo, con fecha 1 de octubre de 2003 se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto ascendente a UF 78.056,2006.

BCI SECURITIZADORA SA
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

NOTA N° 9 IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

- a) Al 31 de diciembre de 2003 y 2002, se determinó una pérdida tributaria para imputar a ejercicios siguientes ascendente a M\$ 251.028 y M\$ 349.235 respectivamente, por lo cual no constituyó provisión por impuesto de primera categoría.
- b) Los saldos acumulados de impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2003 y 2002, se presentan a continuación:

31 de diciembre de 2003

DIFERENCIAS TEMPORARIAS CONCEPTO	Activo diferido		Pasivo diferido	
	C / PLAZO	L / PLAZO	C / PLAZO	L / PLAZO
	M\$	M\$	M\$	M\$
Diferencia de valorización	---	---	6.237	99.798
Provisión Incobrables	26.010	---	---	---
Pérdida Tributaria	2.510	40.164	---	---
Saldo	28.520	40.164	6.237	99.798

31 de diciembre de 2002

DIFERENCIAS TEMPORARIAS CONCEPTO	Activo diferido		Pasivo diferido	
	C / PLAZO	L / PLAZO	C / PLAZO	L / PLAZO
	M\$	M\$	M\$	M\$
Diferencia de valorización	---	---	6.286	110.083
Provisión Incobrables	1.391	---	---	---
Pérdida Tributaria	3.201	56.072	---	---
Saldo	4.592	56.072	6.286	110.083

- c) Al 31 de diciembre de 2003, 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:

IIEM	31.12.03	31.12.02
	M\$	M\$
Gasto tributario corriente	---	---
Ajuste gasto tributario ejercicio anterior	---	---
Activos y pasivos por impuesto diferido del ejercicio	34.952	7.565
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	(16.598)	(10.759)
Totales	18.354	(3.194)

BCI SECURITIZADORA SA
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

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:

	2003	2002
	M\$	M\$
Remuneración por administración de activo securitizado (nota 11)	54.193	56.877
Remuneración representante de tenedores de bonos	----	4.050
Honorarios de auditoría	1.527	1.825
Remuneración clasificadoras de riesgos	11.865	11.552
Otros	2.588	1.906
TOTAL	70.173	76.210

Estos gastos equivalen a una tasa de interés implícita anual de 0,6% en 2003 y 0,4% en 2002.

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.
- b) Al 31 de diciembre se le han cancelado al Banco de Chile (ex Banco Edwards) por este concepto la suma de M\$ 18.042 en 2003 y M\$ 20.712 en 2002.
- c) Asimismo se contemplo 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\$ 25.462 en 2003 y M\$ 36.165 en 2002.

NOTA N° 12 GASTOS ADICIONALES

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

	2003	2002
	M\$	M\$
Amortización resultado diferido (Nota 5)	62.479	63.084
Amortización diferencia de precios activo Securitizado	51.986	54.414
Provisión sobre activo securitizado (Nota 4)	144.659	6.192
Impuesto diferidos	(18.354)	3.194
Otros gastos	1.446	18.791
Total	242.216	145.675

NOTA N° 13 GRADO DE CUMPLIMIENTO DE SOBRECOLATERAL

La emisión esta respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de mutuos hipotecarios endosables en relación a los bonos. Estos diferenciales surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderado por un monto de 8,271% anual y la de los bonos de 6,16%, estas tasas promedio corresponden a las vigentes al momento de la constitución del Patrimonio Separado. La magnitud del spread hace que la diferencial de flujo no se refleje en los

BCI SECURITIZADORA SA
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

valores par de los activos y pasivos al cierre de cada ejercicio, sino en sus valores económicos.

BCI SECURITIZADORA SA
PATRIMONIO SEPARADO Nro.1

El exceso de activo respecto del total de la deuda por títulos de deuda securitizada es el siguiente:

	2003 M\$	2002 M\$
Disponible	1.040.859	2.110.538
Total activos Securitizado	10.095.937	14.390.122
Total otros activos	1.427.032	1.046.371
Total Activo	12.563.828	17.547.031
Total títulos deuda securitizada	12.306.455	17.187.432
Exceso de Activos	257.373	359.599

NOTA N° 14 RETIRO DE EXCEDENTES AL PATRIMONIO COMUN

Al 31 de diciembre de 2003 y 2002 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 5).

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 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.

Iván Letelier Elgueta
Contador General

Juan Pablo Donoso Cocq
Gerente