

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO N° 1

Estados financieros

31 de diciembre de 2010

CONTENIDO

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

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

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1



PricewaterhouseCoopers
RUT: 81.513.400-1
Santiago - Chile
Av. Andrés Bello 2711 - Pisos 2, 3, 4 y 5
Las Condes
Teléfono: (56) (2) 940 0000
www.pwc.cl

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 11 de febrero de 2011

Sociedad Administradora del
Patrimonio Separado N° 1

Hemos efectuado una auditoría a los balances generales de Patrimonio Separado N° 1 - BCI Securitizadora S.A. al 31 de diciembre de 2010 y 2009 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 expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada 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 que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los importes e informaciones revelados en los estados financieros. Una auditoría también comprende una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la administración de la Sociedad, 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 de Patrimonio Separado N°1 - BCI Securitizadora S.A. al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y los excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

Fernando Oriuela B.
RUT: 22.216.857-0

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

BALANCE GENERAL			
Al 31 de diciembre de			
ACTIVOS	2010		2009
	\$		\$
	(Miles)		(Miles)
Activo circulante			
Disponibles	76.956		219.632
Valores negociables	535.519		608.056
Activo securitizado corto plazo	234.244		310.275
Provisiones activo securitizado	(1.019)		(978)
Total activo circulante	845.700		1.136.985
Otros activos			
Activo securitizado largo plazo	413.120		620.064
Menor valor en colocación de títulos de deuda	383.770		421.321
Total otros activos	796.890		1.041.385
TOTAL ACTIVOS	1.642.590		2.178.370

Las notas adjuntas números 1 a 20 forman parte integral de estos estados financieros.

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

BALANCE GENERAL			
Al 31 de diciembre de			
PASIVOS		2010	2009
		\$	\$
		(Miles)	(Miles)
Pasivo circulante			
Remuneración por pagar por auditoría externa		966	967
Remuneración por pagar por administración y custodia		710	----
Otros acreedores		----	5.615
Obligaciones por títulos de deuda de securitización		250.027	331.429
Total pasivo circulante		251.703	338.011
Pasivo largo plazo			
Obligaciones por títulos de deuda de securitización		2.115.548	2.352.647
Total pasivo largo plazo		2.115.548	2.352.647
Excedente acumulado			
Reservas de excedentes anteriores		(512.288)	(348.501)
Déficit del ejercicio		(212.373)	(163.787)
Total déficit acumulado		(724.661)	(512.288)
TOTAL PASIVOS		1.642.590	2.178.370

Las notas adjuntas números 1 a 20 forman parte integral de estos estados financieros.

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de

	2010 \$ (Miles)	2009 \$ (Miles)
INGRESOS		
Intereses por activo securitizado	59.589	100.321
Intereses por inversiones	4.845	14.913
Reajuste por activo securitizado	23.385	(53.246)
Otros ingresos	1.275	5.139
Total ingresos	89.094	67.127
GASTOS		
Remuneración por administración de activos	(43.540)	(46.434)
Remuneración por clasificador de riesgo	(14.775)	(15.058)
Remuneración por auditoría externa	(1.921)	(1.932)
Remuneración banco pagador	(3.231)	(3.301)
Remuneración representante de tenedores de bonos	(5.144)	(5.160)
Intereses por títulos de deuda securitizada	(142.735)	(171.925)
Reajustes por títulos de deuda securitizada	(72.373)	67.443
Provisión sobre activo securitizado	(65)	94.630
Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(44.792)	(29.292)
Otros gastos	(2.596)	(6.157)
Pérdida en liquidación de garantías	----	(86.227)
Total gastos	(331.172)	(203.413)
Resultado neto por corrección monetaria	29.705	(27.501)
Déficit del ejercicio	(212.373)	(163.787)

Las notas adjuntas números 1 a 20 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 activo securitizado de la emisión, corresponde a 555 operaciones de mutuos hipotecarios endosables, los cuales se valorizan al valor presente de los flujos futuros, descontados a la tasa implícita en el precio a la fecha de compra de dichos activos. A la fecha de los presentes estados financieros quedan 108 operaciones de mutuos hipotecarios endosables vigentes.

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 2010 y 2009.

b) Preparación de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2010 y 2009 han sido preparados de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, indicando expresamente que de existir discrepancias, primarán las normas impartidas por la Superintendencia sobre las primeras.

c) Bases de presentación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2009, han sido actualizados extracontablemente para efectos comparativos, utilizando para ello la variación del índice de precios al consumidor (IPC) ascendente a 2,5%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros han sido ajustados monetariamente para reconocer los efectos de la variación en el poder adquisitivo de la moneda ocurrida en los respectivos ejercicios. Las actualizaciones han sido determinadas de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor, que asciende a 2,5% para el ejercicio 2010 (- 2,3% para el ejercicio 2009).

e) Valores negociables

Bajo este rubro se incluyen títulos comprados con compromiso de retroventa, que han sido valorizados al costo original de compra más intereses y reajustes devengados al cierre de cada ejercicio considerando la tasa interna de retorno implícita de la operación.

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

NOTA N° 2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS, continuación

f) Activos securitizados

Corresponden a mutuos hipotecarios endosables, los cuales se valorizan al valor presente de los flujos futuros descontados a la tasa implícita en el precio de compra.

g) Provisión deudores incobrables

La provisión de incobrables es determinada en base a la clasificación de la cartera en diferentes categorías, definidas en función del número de dividendos morosos, sobre las cuales se determina un porcentaje de provisión por cada categoría.

h) Menor valor en colocación de títulos de deuda

Corresponde a la diferencia entre la valorización de los títulos de deuda a tasa de emisión versus la tasa de colocación de los mismos. La diferencia generada es amortizada y llevada a resultados en el plazo de duración de cada una de las series.

i) 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.

NOTA N° 3 CAMBIOS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2010, el Patrimonio Separado N° 1 no ha realizado cambios significativos en la aplicación de criterios contables, respecto del período anterior.

NOTA N° 4 CORRECCION MONETARIA

La aplicación de las normas de corrección monetaria originó un abono neto a resultados de M\$ 29.705 en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010 (un cargo neto a resultados M\$ 27.501 en 2009).

	2010	2009
	M\$	M\$
Activos	17.518	(17.852)
Estado acumulado de excedentes	12.187	(9.649)
Total (cargo) abono a resultados	29.705	(27.501)

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

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

El activo Securitizado en mora al 31 de diciembre de 2010 y 2009 informado por los administradores de mutuos hipotecarios endosables, según lo dispuesto en el respectivo contrato de administración, es el siguiente:

Saldo Insoluto		
Morosidad	31/12/2010	31/12/2009
Al día	545.487	834.023
1 cuota en mora	61.020	58.692
2 cuotas en mora	12.406	7.125
3 cuotas en mora	28.451	----
4 cuotas en mora	----	----
5 cuotas en mora	----	31.944
6 y más cuotas en mora	----	----
TOTAL	647.364	931.784

Número de Activos		
Morosidad	31/12/2010	31/12/2009
Al día	53	76
1 cuota en mora	4	4
2 cuotas en mora	1	2
3 cuotas en mora	1	----
4 cuotas en mora	----	----
5 cuotas en mora	----	1
6 y más cuotas en mora	----	----
TOTAL	58	82

Saldos al 31 de diciembre de 2010

Ejercicio	Categoría	Número de deudores	Dividendos atrasados	Valor presente	Factor de Provisión	Provisión	Efecto en resultado
				M\$	%	M\$	M\$
2010	B	6	1 a 6	101.877	1	1.019	(65)
		6		101.877		1.019	(65)

Saldos al 31 de diciembre de 2009

Ejercicio	Categoría	Número de deudores	Dividendos atrasados	Valor presente	Factor de Provisión	Provisión	Efecto en resultado
				M\$	%	M\$	M\$
2009	B	7	1 a 6	97.761	1	978	94.630
		7		97.761		978	94.630

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

NOTA N° 6 INGRESOS NETOS DE CAJA

El saldo presentado bajo el rubro Valores negociables, está formado por títulos comprados con compromiso de retroventa, valorizados según lo descrito en Nota 2 e), cuyo detalle es el siguiente:

Institución	Instrumento	Emisor	Valor contable M\$	Cumplimiento	Destino
Banco Crédito e Inversiones (*)	BCU0300713	Banco Central de Chile	535.519	SI	Excedente de caja
Saldo al 31 de diciembre de 2010			535.519		

(*) Banco de Crédito e Inversiones presenta categoría AA, por Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Ltda. y Feller Rate Clasificadora de Riesgo Ltda.

Institución	Instrumento	Emisor	Valor contable M\$	Cumplimiento	Destino
Banco Crédito e Inversiones (*)	BCU0300413	Banco Central de Chile	608.056	SI	Excedente de caja
Saldo al 31 de diciembre de 2009			608.056		

(*) Banco de Crédito e Inversiones presenta categoría AA, por Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Ltda. y Feller Rate Clasificadora de Riesgo Ltda.

NOTA N° 6 INGRESOS NETOS DE CAJA, continuación

Los Ingresos Netos de Caja disponibles acumulados serán invertidos mientras no se requiera utilizarlos, exclusivamente en uno o más de cualesquiera de los siguientes instrumentos que cuenten con clasificación de riesgo previa de a lo menos dos clasificadores diferentes e independientes entre sí, si corresponde, de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores:

- a) títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el cien por ciento de su valor hasta su total extinción;
- b) depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
- c) Letras de Cambio emitidas por bancos e instituciones financieras;
- d) cuotas de fondos mutuos cuya clasificación de riesgo corresponda al menos a la categoría AA- que inviertan en valores de deuda de corto plazo o en títulos de deuda y cuya política de inversiones considere exclusivamente instrumentos representativos de inversiones nacionales; y
- e) Pactos en instrumentos en Corredoras de Bolsa y Agentes de Valores que sean filiales bancarias, cuya clasificación de riesgo corresponda al menos a la categoría AA-. Las inversiones se efectuarán sobre valores que, a lo menos, correspondan a las categorías AA- y N-uno para títulos de deuda de largo y corto plazos, respectivamente, a excepción de los instrumentos descrito en la letra a) precedente, que no requerirán de dicha clasificación.

Los reajustes e intereses generados por estos instrumentos pasarán a incrementar el valor de los Ingresos Netos de Caja acumulados. Los Ingresos Netos de Caja generados cada mes pasarán a formar parte del activo del Patrimonio Separado.

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

NOTA N° 7 GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL SOBRECOLATERAL

El sobrecolateral corresponde a los derechos sobre flujos de pago respaldados por mutuos hipotecarios endosables que se adquieren por sobre los Títulos de Deuda de Securitización emitidos, de acuerdo a lo señalado en el contrato de emisión y sus anexos.

De acuerdo al prospecto de emisión, el colateral exigido debe cubrir el 100% del bono preferente. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el superávit de activos respecto de dicho bono, es el siguiente:

	2010 M\$	2009 M\$
Activo Securitizado	647.364	931.784
Provisiones activo securitizado	(1.019)	(978)
Otros (1)	612.475	827.688
Total Activos	1.258.820	1.758.494
Bono preferente	(999.875)	(1.401.078)
Superávit de activos (2)	258.945	357.416

(1) El rubro considera los fondos disponibles en cuenta corriente y los valores invertidos en pactos con compromiso de retroventa.

(2) El total del activo generó un sobrecolateral respecto del bono preferente de M\$ 258.945, equivalente a un 25,9% en 2010 (M\$ 357.416 equivalente a 25,51% en 2009).

NOTA N° 8 REMUNERACION POR PAGAR POR AUDITORIA EXTERNA

El saldo de este rubro esta compuesto por el devengo de las obligaciones contraídas en el contrato de administración por concepto de auditoría externa, este monto asciende a M\$ 966 al 31 de diciembre de 2010 (M\$ 967 en 2009).

NOTA N° 9 REMUNERACION POR PAGAR POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA

Al 31 de diciembre de 2010 el patrimonio separado presenta saldo pendiente por pagar por concepto de administración de activos con Acfin S.A. por un monto de M\$ 710 (M\$ 0 en 2009).

NOTA N° 10 OTROS ACREEDORES

Al 31 de diciembre de 2009 se encuentra pendiente de pago la remuneración del representante de bonos (BBVA) por un monto de M\$ 5.160.

Adicionalmente, se encuentra pendiente de aplicación dividendos remesados y no identificados por el Banco de Chile.

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

NOTA N° 11 OBLIGACIONES POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en nota 2 j), 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:

Al 31 de diciembre de 2010

Serie	Código nemotécnico	Tipo de serie	Tasa de emisión	Corto plazo	Largo plazo	Total	Intereses
				M\$	M\$	M\$	M\$
1A1	BBCIS-P1A1	Preferente	5,75%	----	----	----	----
1A2	BBCIS-P1A2	Preferente	5,75%	----	----	----	----
1B1	BBCIS-P1B1	Preferente	6,50%	201.634	604.717	806.351	(56.008)
1B2	BBCIS-P1B2	Preferente	6,50%	48.393	145.131	193.524	(13.971)
1C2	BBCIS-P1C2	Subordinada	6,50%	----	1.365.700	1.365.700	(72.756)
Totales				250.027	2.115.548	2.365.575	(142.735)

Al 31 de diciembre de 2009

Serie	Código nemotécnico	Tipo de serie	Tasa de emisión	Corto plazo	Largo plazo	Total	Intereses
				M\$	M\$	M\$	M\$
1A1	BBCIS-P1A1	Preferente	5,75%	----	----	----	----
1A2	BBCIS-P1A2	Preferente	5,75%	----	----	----	----
1B1	BBCIS-P1B1	Preferente	6,50%	262.518	847.247	1.109.765	(82.095)
1B2	BBCIS-P1B2	Preferente	6,50%	68.911	222.402	291.313	(21.160)
1C2	BBCIS-P1C2	Subordinada	6,50%	----	1.282.998	1.282.998	(68.670)
Totales				331.429	2.352.647	2.684.076	(171.925)

- Con fecha 1 de octubre de 2010, se procedió al pago del cupón ordinario por un monto de UF 4.316,2240.
- Con fecha 1 de julio de 2010, se procedió al pago del cupón ordinario por un monto de UF 3.976,9664.
- Con fecha 1 de abril de 2010, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 8.050,8384.
- Con fecha 4 de enero de 2010, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 5.618,0913.
- Con fecha 1 de octubre de 2009, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 9.230,1247.
- Con fecha 1 de julio de 2009, se procedió al pago del cupón ordinario por un monto de UF 5.457,1409.
- Con fecha 1 de abril de 2009, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 20.957,0599.
- Con fecha 2 de enero de 2009, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 21.451,1901.

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

NOTA N° 12 OBLIGACIONES POR SALDO PRECIO

El patrimonio separado no presenta saldo precio pendiente por pagar para el 31 de diciembre de 2010 y 2009.

NOTA N° 13 OBLIGACIONES POR SOBRECOLATERIZACION

A la fecha de los presentes estados financieros el patrimonio separado N° 1 no ha contraído obligaciones por sobrecolaterización.

NOTA N° 14 GASTOS DE COLOCACION

El patrimonio separado N° 1 no presenta gastos en colocación de los títulos de deuda, estos son reconocidos por BCI Securitizadora S.A., en el momento en que ocurren.

NOTA N° 15 MENOR VALOR EN COLOCACION DE TITULOS DE DEUDA

Se incluye en este rubro el diferencial de tasas de emisión y colocación de cada serie de los títulos de deuda securitizada, este diferencial se amortiza en el plazo de vencimiento de cada una de las series con las que cuenta la emisión.

2010			2009		
Monto original M\$	Saldo actual M\$	Amortización ejercicio M\$	Monto original M\$	Saldo actual M\$	Amortización ejercicio M\$
729.250	383.770	(44.792)	729.250	421.321	(29.292)

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

NOTA N° 15 GASTOS IMPUTABLES AL PATRIMONIO SEPARADO

Los gastos devengados en el período de cargo del Patrimonio Separado contemplados en el respectivo contrato de emisión al 31 de diciembre fueron los siguientes:

Institución	Gasto	2010 M\$	2009 M\$	Periodicidad
Banco de Chile	Administración primaria	3.969	5.074	Mensual
BCI Securitizadora	Coordinación general	31.787	32.269	Mensual
Acfín	Administración maestra	7.784	9.091	Mensual
Banco BBVA	Remuneración representante de bonos	5.144	5.160	Anual
Feller rate	Clasificador de riesgo	7.381	7.535	Annual
Humphreys	Clasificador de riesgo	7.394	7.523	Annual
Banco Crédito Inversiones	Banco pagador	3.231	3.301	Trimestral
PricewaterhouseCoopers	Servicios de auditoría	1.921	1.932	Anual

NOTA N° 16 GASTOS ADICIONALES

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 los gastos adicionales corresponden a desembolsos efectuados por concepto de publicaciones y amortización de las diferencias de precio generadas en la compra de la cartera securitizada por M\$ 2.596 en 2010 (M\$ 6.157 en 2009).

NOTA N° 17 DETALLE DE RETIRO DE EXCEDENTES

Los Tenedores de la Serie òCö tendrán derecho adicional exclusivo sobre los excedentes netos del patrimonio separado, si los hubiere, con posterioridad al pago de la totalidad de los Títulos de la Serie òAö y òBö y luego de haberse extinguido todas las obligaciones, impuestos o gravámenes que pudiesen afectar al Patrimonio Separado, y al pago del Título de la Serie òCö. A la fecha de los presentes estados financieros no se han materializado retiros de excedentes.

	2010 M\$	2009 M\$
Excedentes retirados	--	--
Déficit del ejercicio	(212.373)	(157.182)
Déficit acumulados	(724.661)	(512.288)

NOTA N° 18 ANALISIS DE LAS GARANTIAS DE TERCEROS A FAVOR DE LOS TENEDORES

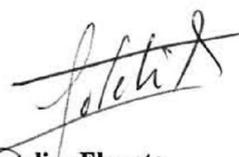
El prospecto de emisión de títulos de deuda de securitización establece en el punto 3.5 que no existirán garantías adicionales a los activos que respalden la emisión de títulos de deuda de securitización.

NOTA N° 19 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

NOTA N° 20 HECHOS POSTERIORES

- a) Con fecha 3 de enero de 2011, se procedió al pago del cupón ordinario por un monto de UF 3.547,2922.
- b) Entre el 31 de diciembre de 2010 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar significativamente la interpretación de los mismos.



Iván Letelier Elgueta
Contador General



Juan Pablo Donoso Cocq
Gerente

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

RUT: 96948880-9
 Período: 01-12-2009 al 31-12-2010
 Expresado en: Miles de Pesos
 Tipo de Balance: Individual
 Inscripción en el Registro de Valores: N° 262
 Patrimonio Separado N°1

1. COMPOSICION DE LA CARTERA

	Inicio	Actual
Número de Activos	555	58
Saldo Insoluto Total (UF)	1.313.305	42.761
Saldo Insoluto Promedio Ponderado (miles de \$)	1.821	521
Tasa de Originación	8,27	8,27
Plazo Transcurrido	69,66	135,11
Plazo Remanente	116,34	59,43
Relación Deuda Garantía	56,87	26,83

Clasificación de administrador de activos			
	Feller rate		Humphreys Ltda
Administrador prim	Banco de Chile (Ex-B Edwards)		
Administrador mae	Actfn SA	Mas que satisfactorio	

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de Activos Aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Banco de Chile (Ex-B Edwards)	Mutuos hipotecarios Endosables	555	58

2. ANTECEDENTES DE LA ORIGINACION

	Monto Adeudado (UF)		Número de Bonos		Plazo Remanente		Tasa
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Emisión
Serie BBCIS-P1A1	405.000	-	81	0	6	0,00	5,75%
Serie BBCIS-P1A2	104.000	-	104	0	6	0,00	5,75%
Serie BBCIS-P1B1	465.000	37.002	93	15	19,75	10,50	6,50%
Serie BBCIS-P1B2	121.000	8.880	121	18	19,75	10,50	6,50%
Serie BBCIS-P1C2	35.000	62.669	35	35	19,83	10,58	6,50%
Total	1.130.000	108.551	434	68			

	Feller Rate		Humphreys Ltda.	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
Serie BBCIS-P1A1	AAA	AAA	AAA	AAA
Serie BBCIS-P1A2	AAA	AAA	AAA	AAA
Serie BBCIS-P1B1	AAA	AAA	AAA	AAA
Serie BBCIS-P1B2	AAA	AAA	AAA	AAA
Serie BBCIS-P1C2	C	C	C	C

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

RUT: 96948880-9

Periodo: 01-12-2009 al 31-12-2010

Expresado en: Miles de Pesos

Tipo de Balance: Individual

Inscripcion en el Registro de Valores: N° 262

Patrimonio Separado N°1

3. MOROSIDAD

Morosidad	Saldo Insoluto												
	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Al día	802.545	798.404	762.371	752.146	734.027	719.834	711.222	653.504	636.682	595.941	571.130	606.976	575.328
1 cuota en mora	55.562	35.455	46.944	13.165	24.919	11.219	10.578	27.353	39.595	79.903	88.393	7.127	35.029
2 cuotas en mora	6.871	-	-	13.332	-	13.111	-	10.591	-	12.647	12.526	40.298	-
3 cuotas en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.933
4 cuotas en mora	-	-	-	-	29.327	-	-	-	-	-	-	-	-
5 cuotas en mora	30.238	30.068	29.794	-	-	29.440	29.351	-	-	-	-	-	-
6 y más cuotas en mora	-	-	-	29.905	-	-	-	29.387	29.297	-	-	-	-
Activos en Liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	895.216	863.927	839.109	808.549	788.273	773.603	751.152	720.834	705.574	688.490	672.050	654.400	638.288

Morosidad	Saldo Insoluto (%)												
	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Al día	89,65%	92,42%	90,85%	93,02%	93,12%	93,05%	94,88%	90,66%	90,24%	86,56%	84,98%	92,75%	90,14%
1 cuota en mora	6,21%	4,10%	5,59%	1,63%	3,16%	1,45%	1,41%	3,79%	5,61%	11,61%	13,15%	1,09%	5,49%
2 cuotas en mora	0,77%	0,00%	0,00%	1,65%	0,00%	1,69%	0,00%	1,47%	0,00%	1,84%	1,86%	6,16%	0,00%
3 cuotas en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,38%
4 cuotas en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,72%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuotas en mora	3,38%	3,48%	3,55%	0,00%	0,00%	3,81%	3,91%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y más cuotas en mora	0,00%	0,00%	0,00%	3,70%	0,00%	0,00%	0,00%	4,08%	4,15%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos en Liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Morosidad	Número de Activos												
	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Al día	76	72	65	63	60	60	60	55	54	52	53	55	53
1 cuota en mora	4	3	4	2	2	1	1	2	3	5	4	1	4
2 cuotas en mora	1	-	-	1	-	1	-	1	-	1	1	2	-
3 cuotas en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
4 cuotas en mora	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
5 cuotas en mora	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
6 y más cuotas en mora	-	-	-	1	-	-	-	1	1	-	-	-	-
Activos en Liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	82	76	70	67	63	63	62	59	58	58	58	58	58

Morosidad	Número de Activos (%)												
	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Al día	92,68%	94,74%	92,86%	94,03%	95,24%	95,24%	96,77%	93,22%	93,10%	89,66%	91,38%	94,83%	91,38%
1 cuota en mora	4,88%	3,95%	5,71%	2,99%	3,17%	1,59%	1,61%	3,39%	5,17%	8,62%	6,90%	1,72%	6,90%
2 cuotas en mora	1,22%	0,00%	0,00%	1,49%	0,00%	1,59%	0,00%	1,69%	0,00%	1,72%	1,72%	3,45%	0,00%
3 cuotas en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,72%
4 cuotas en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,59%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuotas en mora	1,22%	1,32%	1,43%	0,00%	0,00%	1,59%	1,61%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y más cuotas en mora	0,00%	0,00%	0,00%	1,49%	0,00%	0,00%	0,00%	1,69%	1,72%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos en Liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Análisis de la Morosidad

El comportamiento de mora de la cartera se presenta de manera uniforme a través del tiempo, los activos en riesgos, mora mayor a 3 cuotas, representan actualmente un 0,0% sobre el saldo insoluto vigente, como promedio mensual para el último trimestre. El comportamiento de pago de los clientes al día alcanza el 92,53% del saldo insoluto lo que es considerado aceptable para este tipo de cartera de activos.

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

RUT: 96948880-9

Periodo: 01-12-2009 al 31-12-2010

Expresado en: Miles de Pesos

Tipo de Balance: Individual

Inscripción en el Registro de Valores: N° 262

Patrimonio Separado N°1

4. ACTIVOS PREPAGADOS

Saldo Insoluto (U.F)													
Prepagos	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Prepagos Parciales	0	0	0	468	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	2.943	142	0	177	0	0	356	656	0	0	0	0	0
Total Prepagos	2.943	142	0	645	0	0	356	656	0	0	0	0	0
Prepagos Acumulados	675.041	675.183	675.183	675.828	675.828	675.828	676.184	676.840	676.840	676.840	676.840	676.840	676.840

Saldo Insoluto (miles de \$)													
Prepagos	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Prepagos Parciales	0	0	0	9.833	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	61.635	2.971	0	3.710	0	0	7.556	13.929	0	0	0	0	0
Total Prepagos	61.635	2.971	0	13.543	0	0	7.556	13.929	0	0	0	0	0
Prepagos Acumulados	14.137.306	14.157.153	14.125.068	14.191.383	14.213.672	14.268.353	14.336.565	14.367.675	14.428.801	14.443.766	14.480.396	14.507.334	14.521.981

Saldo Insoluto (%)													
Prepagos	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,22%	0,01%	0,00%	0,01%	0,00%	0,00%	0,03%	0,05%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,22%	0,01%	0,00%	0,05%	0,00%	0,00%	0,03%	0,05%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	51,40%	51,41%	51,41%	51,46%	51,46%	51,46%	51,49%	51,54%	51,54%	51,54%	51,54%	51,54%	51,54%

Número de Activos													
Prepagos	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Prepagos Parciales	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	1	1	0	1	0	0	1	2	0	0	0	0	0
Total Prepagos	1	1	0	2	0	0	1	2	0	0	0	0	0
Prepagos Acumulados	417	418	418	419	419	419	420	422	422	422	422	422	422

Número de Activos (%)													
Prepagos	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,18%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,18%	0,36%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,18%	0,18%	0,00%	0,36%	0,00%	0,00%	0,18%	0,36%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	75,14%	75,32%	75,32%	75,50%	75,50%	75,50%	75,68%	76,04%	76,04%	76,04%	76,04%	76,04%	76,04%

Activos Prepagados													
Activos Prepagados	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Tasa de Originación	7,80	8,50	0,00	8,10	0,00	0,00	8,10	8,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plazo Transcurrido	167,00	142,00	0,00	160,00	0,00	0,00	158,00	138,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plazo Remanente	73,17	1,30	0,00	20,03	0,00	0,00	22,33	73,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Análisis de Los prepagos

El comportamiento de prepagos de la cartera se ha estabilizado después del periodo 2004-2005 en donde se produjo una fuerte cantidad de prepagos de operación que afectó a toda la industria de Mutuos Hipotecarios, ocasionado por la disminución en las tasas de interés y el creciente interés en refinanciar estas operaciones. En relación a este patrimonio por la clasificación de riesgo no se ha visto afectada. No obstante lo anterior, el aumento en la relevancia de los costos del patrimonio separado, respecto de los menores activos remanentes, hace relevante la evolución de este indicador en la capacidad de pago de los bonos.

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

RUT: 96948880-9
 Periodo: 01-12-2009 al 31-12-2010
 Expresado en: Miles de Pesos
 Tipo de Balance: Individual
 Inscripción en el Registro de Valores: N° 262
 Patrimonio Separado N°1

5. SUSTITUCION DE ACTIVOS

Saldo Insoluto													
Sustitución de Activos	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Activos Sustitutos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Insoluto (%)													
Sustitución de Activos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Sustitutos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Número de Activos													
Sustitución de Activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Sustitutos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Número de Activos (%)													
Sustitución de Activos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Sustitutos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Tasa Sustitutos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tasa de Incorporación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plazo Transcurrido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plazo Remanente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Análisis de Las sustituciones

La sustitución de los activos no se ha efectuado producto de la inexistencia de activos de las mismas condiciones de monto, plazo y tasa y originador, que reemplacen el activo prepago. Por lo que se ha optado por el mecanismo contractual de prepagar las series preferentes.

6. ACTIVOS EN INCUMPLIMIENTO

Saldo Insoluto													
Incumplimiento en UF	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Activos en Proceso Judicial	1.444	1.434	1.424	1.424	1.394	1.394	1.384	1.384	1.374	-	-	-	1.302
Activos en Proceso de Liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Insoluto													
Incumplimiento en miles de \$	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Activos en Proceso Judicial	30.238	30.068	29.794	29.905	29.327	29.440	29.351	29.387	29.297	-	-	-	27.933
Activos en Proceso de Liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Insoluto (%)													
Incumplimiento	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Activos en Proceso Judicial	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,10%	0,00%	0,00%	0,00%	0,10%
Activos en Proceso de Liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Número de Activos													
Incumplimiento	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Activos en Proceso Judicial	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-	-	-	1
Activos en Proceso de Liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Número de Activos (%)													
Activos en Proceso Judicial	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Activos en Proceso Judicial	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%
Activos en Proceso de Liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Análisis de los activos en incumplimientos

El porcentaje de activos en proceso judicial del último trimestre es del 0,06%, disminuyendo el comportamiento respecto de meses anteriores.

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

RUT: 96948880-9
 Período: 01-12-2009 al 31-12-2010
 Expresado en: Miles de Pesos
 Tipo de Balance: Individual
 Inscripción en el Registro de Valores: N° 262
 Patrimonio Separado N°1

7. ANTECEDENTES DE LOS ACTIVOS

	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Tasa Activos	8,27	8,27	8,27	8,27	8,27	8,27	8,27	8,26	8,26	8,26	8,26	8,26	8,26
Relación Deuda/Garantía	26,83	26,90	26,79	26,40	26,23	26,07	25,98	26,08	25,91	25,68	25,54	25,38	25,33
Plazo Transcurrido	138,89	139,84	140,77	141,83	142,82	143,59	144,56	145,49	147,64	146,36	148,36	149,41	150,35
Plazo Remanente	59,43	59,65	59,48	59,39	58,93	58,61	58,56	58,03	57,72	57,09	56,97	56,64	56,40

Análisis de los Índices de Activo

Existe una cobertura deuda/garantía (25,4%). Los créditos se encuentran en su madurez.

8. ANTECEDENTES DE LOS PASIVOS

Montos en UF	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Tasa Pasivo Preferente	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%
Tasa Pasivo Total	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%
Saldo Insoluto Preferente	64.260	59.661	59.661	59.661	52.555	52.557	52.557	49.624	49.414	49.414	45.882	45.882	45.882
Saldo Insoluto Total	123.104	119.439	119.439	119.439	113.288	113.283	113.283	111.577	111.104	111.104	108.551	108.551	108.551
Valor Par Preferente	65.268	59.977	60.271	60.597	52.821	53.107	53.382	49.881	49.934	50.190	46.119	46.357	46.602
Valor Par Total	125.036	120.071	120.660	121.313	113.861	114.469	115.061	112.154	112.273	112.848	109.113	109.674	110.255

Montos en Pesos	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Saldo Insoluto Preferente	1.345.781	1.250.969	1.248.134	1.252.797	1.105.318	1.109.607	1.114.324	1.053.404	1.053.404	1.054.497	981.605	983.431	984.424
Saldo Insoluto Total	2.578.144	2.504.382	2.498.706	2.508.042	2.382.623	2.391.686	2.401.853	2.368.503	2.368.503	2.370.960	2.322.350	2.326.670	2.329.019
Valor Par Preferente	1.366.905	1.257.586	1.260.898	1.272.456	1.110.907	1.121.216	1.131.812	1.058.855	1.064.488	1.071.048	986.675	993.612	999.872
Valor Par Total	2.618.610	2.517.629	2.524.259	2.547.398	2.394.672	2.416.709	2.439.548	2.380.759	2.393.423	2.408.174	2.334.376	2.350.743	2.365.582

9. RELACION DE ACTIVOS Y PASIVOS

	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Razón Tasas Preferente	127,29	127,29	127,30	127,28	127,27	127,27	127,30	127,11	127,11	127,13	127,13	127,12	127,12
Razón Tasas	127,29	127,29	127,30	127,28	127,27	127,27	127,30	127,11	127,11	127,13	127,13	127,12	127,12
Razón Activos/Pasivos Preferente	0,67	0,69	0,67	0,65	0,71	0,70	0,67	0,68	0,67	0,65	0,68	0,67	0,65
Razón Activos/Pasivos	0,35	0,34	0,34	0,32	0,33	0,32	0,31	0,30	0,30	0,29	0,29	0,28	0,27
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,65	0,69	0,67	0,64	0,71	0,69	0,66	0,66	0,66	0,64	0,68	0,66	0,64
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,59	0,63	0,60	0,59	0,66	0,64	0,63	0,62	0,60	0,56	0,58	0,61	0,58

Análisis Relación Activos y Pasivos

La razón activo/pasivo, es descendente producto del cumplimiento normal de pago de la cartera de activos. Durante el trimestre en curso, la razón activo/pasivo preferente, se sitúa en el nivel 0,67, como promedio mensual. La clasificación de riesgo se ha mantenido en AAA por parte de los dos clasificadores. No obstante lo anterior, y dado el incremento en la relevancia de los costos fijos del patrimonio separado, respecto de los activos remanentes y su capacidad de devengo, se hace relevante la evolución futura de los prepagos, en orden a determinar la capacidad de pago de la estructura.

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

RUT: 96948880-9

Periodo: 01-12-2009 al 31-12-2010

Expresado en: Miles de Pesos

Tipo de Balance: Individual

Inscripción en el Registro de Valores: N° 262

Patrimonio Separado N°1

10. INGRESOS Y GASTOS DEL PATRIMONIO SEPARADO

Montos en UF	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Ingresos Deudores al día	1.394	1.417	1.266	1.212	1.151	1.026	1.053	1.027	961	910	823	1.014	903
Ingresos Deudores Morosos	112	238	114	63	149	37	78	0	127	178	137	89	59
Ingresos por Prepagos	3.018	144	0	658	0	0	363	671	0	0	0	0	0

Gastos Reales (M de \$)	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Gastos Provisionados (M de \$)	4.458	4.965	2.923	4.445	4.851	2.892	19.104	4.421	2.916	4.386	3.981	3.636	9.482
Pago Ordinario de Capital UF	0	4.002	0	0	3.749	0	0	3.143	0	0	3.532	0	0
Pago Ordinario de Intereses UF	0	1.020	0	0	947	0	0	834	0	0	784	0	0
Prepagos Preferente UF	0	597	0	0	3.355	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Análisis de los Ingresos y Egresos

La estructura de gastos se ve incrementada por los gastos de los clasificadores de riesgos. La administración controla el gasto mediante su ajuste a los máximos contractuales, los cuales se someten a un control mensual al momento de emitir los medios de pago para cancelar dichos gastos, y también son auditados por los auditores externos, en los procesos de revisión de estados financieros. Adicionalmente, se ha producido en forma trimestral pagos adicionales de las series preferentes, producto del prepago de la cartera de activos.

11. COMPORTAMIENTO DE EXCEDENTES

Miles de \$

	Dec/09	Jan/10	Feb/10	Mar/10	Apr/10	May/10	Jun/10	Jul/10	Aug/10	Sep/10	Oct/10	Nov/10	Dec/10
Excedentes Retirados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes del Periodo	-15.495	-10.604	-16.030	-20.238	-16.553	-18.809	-34.839	-25.463	-10.914	-16.323	-17.827	-15.907	-21.360
Excedentes Acumulados	-499.793	-510.398	-526.428	-546.665	-563.218	-582.027	-616.866	-642.329	-653.243	-669.566	-687.393	-703.300	-724.660

Análisis comportamiento de excedentes

El resultado acumulado del patrimonio es de un déficit de MM\$ 724.-Si bien ambos Clasificadores de Riesgos (Feller Rate y Humphreys) mantienen la clasificación de la serie preferente en AAA, podemos mencionar que a consecuencia de los prepagos, el tamaño del patrimonio separado se ha reducido en forma significativa y ha implicado una disminución en el margen absoluto que se produce entre los ingresos que generan los mutuos hipotecarios y los egresos que demanda el bono preferente. Lo anterior, implica una reducción de los excedentes destinados a cubrir los gastos propios del patrimonio separado.