

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO N° 1

Estados financieros

31 de diciembre de 2009

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

PRICEMATERHOUSECOOPERS 

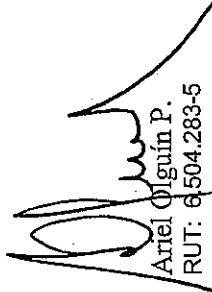


## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 9 de febrero de 2010

A la Sociedad Administradora del  
Patrimonio Separado N° 1

- 1 Hemos efectuado una auditoría a los balances generales del Patrimonio Separado N° 1 - BCI Securitizadora S.A. al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y a los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas) es responsabilidad de la administración de BCI Securitizadora S.A. sociedad administradora del Patrimonio Separado N° 1. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en las auditorías que efectuamos.
- 2 Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad 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 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.
- 3 En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado N° 1 - BCI Securitizadora S.A. al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y los excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas de la Superintendencia de Valores y Seguros.
- 4 Según lo señalado en Nota 21, en concordancia con el proceso de convergencia definido al efecto en Chile, a contar del ejercicio 2010 el Patrimonio Separado N° 1 - BCI Securitizadora S.A., adoptará las Normas Internacionales de Información Financiera.

  
Ariel Quiñán P.  
RUT: 6504.283-5



BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

<b>BALANCE GENERAL</b>		
<b>Al 31 de diciembre de</b>		
<b>ACTIVOS</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
	<b>(Miles)</b>	<b>(Miles)</b>
<b>Activo circulante</b>		
Disponible	214.275	250.606
Valores negociables	593.225	718.021
Activo securitizado corto plazo	303.116	542.913
Provisiones activo securitizado	(954)	(91.130)
Otros activos circulantes	----	585
<b>Total activo circulante</b>	<b>1.109.662</b>	<b>1.420.995</b>
<b>Otros activos</b>		
Activo securitizado largo plazo	604.531	1.104.528
Menor valor en colocación de títulos de deuda	411.045	447.837
<b>Total otros activos</b>	<b>1.015.576</b>	<b>1.552.365</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2.125.238</b>	<b>2.973.360</b>

Las notas adjuntas números 1 a 21 forman parte integral de estos estados financieros.

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Al 31 de diciembre de</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>(Miles)</b>	<b>(Miles)</b>
<b>Pasivo circulante</b>		
Remuneración por pagar por auditoría externa	943	942
Otros acreedores	5.479	2.069
Obligaciones por títulos de deuda de securitización	323.345	453.923
<b>Total pasivo circulante</b>	<u>329.767</u>	<u>456.934</u>
<b>Pasivo largo plazo</b>		
Obligaciones por títulos de deuda de securitización	2.295.265	2.856.425
<b>Total pasivo largo plazo</b>	<u>2.295.265</u>	<u>2.856.425</u>
<b>Excedente acumulado</b>		
Reservas de excedentes anteriores	(340.001)	(172.613)
Déficit del ejercicio	(159.793)	(167.386)
<b>Total déficit acumulado</b>	<u>(499.794)</u>	<u>(339.999)</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<u>2.125.238</u>	<u>2.973.360</u>

Las notas adjuntas números 1 a 21 forman parte integral de estos estados financieros.

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

<b>ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES</b> Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
	<b>(Miles)</b>	<b>(Miles)</b>
<b>INGRESOS</b>		
Intereses por activo securitizado	97.874	151.350
Intereses por inversiones	14.549	52.377
Reajuste por activo securitizado	(51.947)	170.077
Otros ingresos	5.014	8.081
<b>Total ingresos</b>	<b>65.490</b>	<b>381.885</b>
<b>GASTOS</b>		
Remuneración por administración de activos	(45.301)	(45.037)
Remuneración por clasificador de riesgo	(14.691)	(13.713)
Remuneración por auditoría externa	(1.885)	(1.845)
Remuneración banco pagador	(3.220)	(3.016)
Remuneración representante de tenedores de bonos	(5.034)	(5.027)
Intereses por títulos de deuda securitizada	(167.732)	(201.472)
Reajustes por títulos de deuda securitizada	65.798	(302.319)
Provisión sobre activo securitizado	92.322	7.537
Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(28.578)	(56.381)
Otros gastos	(6.007)	(3.554)
Pérdida en liquidación de garantías	(84.124)	----
<b>Total gastos</b>	<b>(198.452)</b>	<b>(624.827)</b>
<b>Resultado neto por corrección monetaria</b>	<b>(26.831)</b>	<b>75.556</b>
<b>Déficit del ejercicio</b>	<b>(159.793)</b>	<b>(167.386)</b>

Las notas adjuntas números 1 a 21 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 2009 y 2008.

**b) Preparación de estados financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2009 y 2008 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 2008, han sido actualizados extracontablemente para efectos comparativos, utilizando para ello la variación del índice de precios al consumidor (IPC) ascendente a -2,3%.

**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 -2,3% para el ejercicio 2009 (8,9% para el ejercicio 2008).

**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

**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 % de provisión por cada categoría.

**h) Otros activos circulantes**

Bajo el rubro otros activos circulantes se incluyen las remesas pendientes de depositar producto de los prepagos de operaciones de mutuos hipotecarios endosables.

**i) 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.

**j) 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 2009, el Patrimonio Separado N° 1 no ha realizado cambios significativos en la aplicación de criterios contables, respecto del ejercicio anterior.

**NOTA N° 4 CORRECCION MONETARIA**

La aplicación de las normas de corrección monetaria originó un cargo neto a resultados de M\$ 26.831 en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2009 (un abono neto a resultados M\$ 75.556 en 2008).

	MS 2009	MS 2008
Activos	(18.827)	61.110
Estado acumulado de excedentes	(8.004)	14.446
<b>Total (cargo) abono a resultados</b>	<b>(26.831)</b>	<b>75.556</b>

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 2009 y 2008 informado por los administradores de mutuos hipotecarios endosables, según lo dispuesto en el respectivo contrato de administración, es el siguiente:

Saldos al 31 de diciembre de 2009							
Ejercicio	Categoría	Número de deudores	Dividendos atrasados	Valor presente M\$	Factor de Provisión	Provisión M\$	Efecto en resultado M\$
2009	B	7	1 a 6	95.377	1%	954	
	C	0	7 a 8	-----	20%	-----	
		7		95.377		954	92.322

Saldos al 31 de diciembre de 2008							
Ejercicio	Categoría	Número de deudores	Dividendos atrasados	Valor presente M\$	Factor de Provisión	Provisión M\$	Efecto en resultado M\$
2008	B	11	1 a 6	191.324	1%	1.913	
	D	4	+ de 9	99.129	90%	89.217	
		15		290.453		91.130	7.537

**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 (*)	BCU03004I3	Banco Central de Chile	593.225	SI	Excedente de caja
	Saldo al 31 de diciembre de 2009				
			593.225		

Institución	Instrumento	Emisor	Valor contable M\$	Cumplimiento	Destino
Banco Crédito e Inversiones (*)	BCP0600210	Banco Central de Chile	718.021	SI	Excedente de caja
	Saldo al 31 de diciembre de 2008				
			718.021		

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

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

**NOTA N° 7 GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL SOBRECOTERATERAL**

El sobrecotateral 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 2009 y 2008, el superávit de activos respecto de dicho bono, es el siguiente:

	2009 M\$	2008 M\$
Activo Securitizado	907.647	1.647.441
Provisiones activo securitizado	(954)	(91.130)
Otros (1)	807.500	968.627
<b>Total Activos</b>	<b>1.714.193</b>	<b>2.524.938</b>
Bono preferente	(1.366.905)	(2.134.124)
<b>Superávit de activos (2)</b>	<b>347.288</b>	<b>390.814</b>

(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 sobrecotateral respecto del bono preferente de M\$ 347.288, equivalente a un 25% en 2009 (M\$ 390.814 equivalente a 18% en 2008).

**NOTA N° 8 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 1.131.000 en títulos de deuda de Securitización a corto y largo plazo, compuesta por 5 series: La serie 1A1 por UF 405.000 con 81 títulos de UF 5.000 cada uno con pago de cupón trimestral con plazo de 6 años; la serie 1A2 con UF 104.000 con 104 títulos de UF 1.000 cada uno con pago de cupón trimestral con plazo de 6 años; la serie 1B1 de UF 465.000 con 93 títulos de UF 5.000 cada uno con pago de cupón trimestral con plazo de 19 años y 9 meses; la serie 1B2 con UF 121.000 con 121 títulos de UF 1.000 cada uno con pago de cupón trimestral con plazo de 19 años y 9 meses; y la serie 1C2 (subordinada) por UF 35.000 que consta de un cupón que representa la suma de los intereses entre el 1 de julio de 2001 y el 1 de mayo de 2021 más el capital que será pagadero al vencimiento, lo anterior subordinado a la generación de excedentes suficientes para dicho pago.

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

Al 31 de diciembre de 2009

Serie	Código nemotécnico	Tasa de emisión	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$	Total M\$	Intereses M\$
1A1	BBCIS-PIA1	5,75%	----	----	----	----
1A2	BBCIS-PIA2	5,75%	----	----	----	----
1B1	BBCIS-PIB1	6,50%	256.115	826.582	1.082.697	(80.093)
1B2	BBCIS-PIB2	6,50%	67.230	216.978	284.208	(20.644)
1C2	BBCIS-PIC2	6,50%	----	1.251.705	1.251.705	(66.995)
<b>Totales</b>			<b>323.345</b>	<b>2.295.265</b>	<b>2.618.610</b>	<b>(167.732)</b>

**BCI SECURITIZADORA S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1**

Al 31 de diciembre de 2008

Serie	Código Mnemotécnico	Tasa de emisión	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$	Total M\$	Intereses M\$
IA1	BBCIS-PIA1	5,75%	---	---	---	---
IA2	BBCIS-PIA2	5,75%	---	---	---	---
IB1	BBCIS-PIB1	6,50%	360.256	1.333.493	1.693.749	(112.078)
IB2	BBCIS-PIB2	6,50%	93.667	346.708	440.375	(30.090)
IC2	BBCIS-PIC2	6,50%	---	1.176.224	1.176.224	(59.304)
<b>Totales</b>			<b>453.923</b>	<b>2.856.425</b>	<b>3.310.348</b>	<b>(201.472)</b>

- 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.
- Con fecha 1 de octubre de 2008, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 7.732,7007.
- Con fecha 1 de julio de 2008, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 12.371,8058.
- Con fecha 1 de abril de 2008, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 7.421,2341.
- Con fecha 2 de enero de 2008, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 7.477,0335.

**NOTA N° 9 REMUNERACION POR PAGAR POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA**

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el patrimonio separado no presenta saldos pendientes por pagar por estos conceptos.

**NOTA N° 10 OBLIGACIONES POR SALDO PRECIO**

El patrimonio separado no presenta saldo pendiente por pagar para el 31 de diciembre de 2009 y 2008.

**NOTA N° 11 OBLIGACIONES POR SOBRECOTERIZACION**

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

**NOTA N° 12 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\$ 943 al 31 de diciembre de 2009 (M\$ 942 en 2008).

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

**NOTA N° 13 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° 14 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.

		2009			2008		
Monto original M\$	Saldo actual M\$	Amortización periodo M\$	Monto original M\$	Saldo actual M\$	Amortización periodo M\$		
729.250	411.045	(28.578)	729.250	447.837	(56.381)		

**NOTA N° 15 GASTOS IMPUTABLES AL PATRIMONIO SEPARADO**

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

Institución	Gasto	2009 M\$	2008 M\$	Periodicidad
Banco de Chile	Administración primaria	4.950	6.177	Mensual
BCI Securitizadora	Coordinación general	31.482	30.037	Mensual
Acfin	Administración maestra	8.869	8.823	Mensual
Banco BBVA	Remuneración representante	5.034	5.027	Annual
Feller rate	Clasificador de riesgo	7.351	6.850	Annual
Humphreys	Clasificador de riesgo	7.340	6.863	Annual
Banco Crédito Inversiones	Banco pagador	3.220	3.016	Trimestral
PricewaterhouseCoopers	Servicios de auditoría	1.885	1.845	Annual

**NOTA N° 16 GASTOS ADICIONALES**

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 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\$ 6.007 en 2009 (M\$ 3.554 en 2008).

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

**NOTA N° 17 DETALLE DE RETIRO DE EXCEDENTES**

Los Tenedores de la Serie “C” 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 “A” y “B” 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 “C”. A la fecha de los presentes estados financieros no se han materializado retiros de excedentes.

	2009 M\$	2008 M\$
Excedentes retirados	--	--
Déficit del ejercicio	(159.793)	(167.386)
<b>Déficit acumulados</b>	<b>(499.794)</b>	<b>(339.999)</b>

**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**

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.

Entre el 31 de diciembre de 2009 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar significativamente la interpretación de los mismos.

**NOTA N° 21 FUTUROS CAMBIOS CONTABLES**

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS, según su sigla en inglés). En conformidad con lo establecido sobre esta materia por la Superintendencia de Valores y Seguros, el Patrimonio Separado N° 1 - BCI Securitizadora S.A. debe adoptar dichas normas a contar del ejercicio 2010. Producto de lo anterior, se originarán cambios sobre los saldos de excedentes acumulados al 1 de enero de 2010 y se afectará la determinación de los excedentes para los ejercicios futuros. Asimismo, para efectos comparativos, los estados financieros del ejercicio 2009, que también deberán presentarse de acuerdo con la nueva normativa, pueden diferir de los aquí presentados.

**BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1**

BCI Securitizadora S.A., sociedad administradora del Patrimonio Separado N° 1, ha desarrollado un plan para enfrentar integralmente los efectos de este cambio y, a la fecha de emisión de estos estados financieros, está en proceso de revisar y depurar la información sobre la estimación de los efectos que deberán reflejarse en los estados financieros futuros.

**Iván Letelier Elgueta  
Contador General**

**Juan Pablo Donoso Cocq  
Gerente**