

**BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO N° 1**

Estados financieros

31 de diciembre de 2011

CONTENIDO

**Informe de los auditores independientes
Balance general
Estado de determinación de excedentes
Notas a los estados financieros**

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





PricewaterhouseCoopers

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, 20 de febrero 2012

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 2011 y 2010 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 de que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas. 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 del Patrimonio Separado N°1 - BCI Securitizadora S.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y los excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

Fernando Orihuela B.
RUT: 22.216.857-0

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre de:

ACTIVOS	2011 \$ (Miles)	2010 \$ (Miles)
---------	-----------------------	-----------------------

Activo circulante

Disponible	58.359	79.957
Valores negociables	438.998	556.404
Activo securitizado corto plazo	150.455	243.380
Provisiones activo securitizado	(133)	(1.058)
Otros activos circulantes	305	-
Total activo circulante	647.984	878.683

Otros activos

Activo securitizado largo plazo	204.469	429.232
Menor valor en colocación de títulos de deuda	359.972	398.737
Total otros activos	564.441	827.969

TOTAL ACTIVOS	1.212.425	1.706.652
----------------------	------------------	------------------

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

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre de

PASIVOS	2011 \$ (Miles)	2010 \$ (Miles)
Pasivo circulante		
Remuneración por pagar por auditoría externa	1.003	1.004
Remuneración por pagar por administración y custodia	-	738
Obligaciones por títulos de deuda de securitización	181.961	259.778
Total pasivo circulante	182.964	261.520
Pasivo largo plazo		
Obligaciones por títulos de deuda de securitización	1.993.089	2.198.054
Total pasivo largo plazo	1.993.089	2.198.054
Excedente acumulado		
Reservas de excedentes anteriores	(752.922)	(532.267)
Déficit del ejercicio	(210.706)	(220.655)
Total déficit acumulado	(963.628)	(752.922)
TOTAL PASIVOS	1.212.425	1.706.652

Las notas adjuntas números 1 a 21 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

	2011 \$ (Miles)	2010 \$ (Miles)
INGRESOS		
Intereses por activo securitizado	38.797	61.913
Intereses por inversiones	21.881	24.297
Reajuste por activo securitizado	24.524	5.034
Otros ingresos	2.754	1.325
Total ingresos	87.956	92.569
GASTOS		
Remuneración por administración de activos	(43.890)	(45.237)
Remuneración por clasificador de riesgo	(15.245)	(15.351)
Remuneración por auditoría externa	(1.991)	(1.996)
Remuneración banco pagador	(3.326)	(3.357)
Remuneración representante de tenedores de bonos	(5.331)	(5.345)
Intereses por títulos de deuda securitizada	(142.455)	(148.302)
Reajustes por títulos de deuda securitizada	(91.584)	(75.196)
Provisión sobre activo securitizado	886	(68)
Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(52.448)	(46.539)
Otros gastos	(540)	(2.696)
Total gastos	(355.924)	(344.087)
Resultado neto por corrección monetaria	57.262	30.863
Déficit del ejercicio	(210.706)	(220.655)

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 34 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 el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011.

b) Preparación de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y 2010 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 2010, han sido actualizados extracontablemente para efectos comparativos, utilizando para ello la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) ascendente a 3,9%.

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 3,9% para el ejercicio 2011 (2,5% para el ejercicio 2010).

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 2011, el Patrimonio Separado N° 1 no ha efectuado cambios en la aplicación de criterios contables, respecto al ejercicio anterior.

NOTA N° 4 CORRECCION MONETARIA

La aplicación de las normas de corrección monetaria originó un abono neto a resultados de M\$ 57.262 en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011 (M\$ 30.863 en 2010).

	2011	2010
	M\$	M\$
Activos	25.896	18.201
Estado acumulado de excedentes	31.366	12.662
Total abono a resultados	57.262	30.863

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 2011 y 2010 informado por los administradores de mutuos hipotecarios endosables, según lo dispuesto en el respectivo contrato de administración, es el siguiente:

Saldo Insoluto		
Morosidad	31/12/2011	31/12/2010
Al día	334.969	575.326
1 cuota en mora	-	-
2 cuotas en mora	-	35.029
3 cuotas en mora	-	-
4 cuotas en mora	12.433	27.933
5 cuotas en mora	-	-
6 y más cuotas en mora	-	-
TOTAL	347.403	638.288

Número de Activos		
Morosidad	31/12/2011	31/12/2010
Al día	33	53
1 cuota en mora	-	-
2 cuotas en mora	-	4
3 cuotas en mora	-	-
4 cuotas en mora	1	1
5 cuotas en mora	-	-
6 y más cuotas en mora	-	-
TOTAL	34	58

Saldos al 31 de diciembre de 2011

Ejercicio	Categoría	Número de deudores	Dividendos atrasados	Valor presente	Factor de Provisión	Provisión	Efecto en resultado
				MS	%	MS	MS
2011	B	1	1 a 6	2.185	1	133	997
				2.185		133	997

Saldos al 31 de diciembre de 2010

Ejercicio	Categoría	Número de deudores	Dividendos atrasados	Valor presente	Factor de Provisión	Provisión	Efecto en resultado
				MS	%	MS	MS
2010	B	5	1 a 6	105.850	1	1.058	(68)
				105.850		1.058	(68)

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	438.998	SI	Excedente de caja
Saldo al 31 de diciembre de 2011			438.998		

(*) 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 (*)	BCU0300713	Banco Central de Chile	556.404	SI	Excedente de caja
Saldo al 31 de diciembre de 2010			556.404		

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

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-1 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 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 2011 y 2010, el superávit de activos respecto de dicho bono, es el siguiente:

	2011 M\$	2010 M\$
Activo Securitizado	354.924	672.612
Provisiones activo securitizado	(133)	(1.058)
Otros (1)	497.662	636.361
Total Activos	852.453	1.307.915
Bono preferente	(663.740)	(1.038.870)
Superávit de activos (2)	188.713	269.045

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

(2) El total del activo generó un sobrecotateral respecto del bono preferente de M\$ 188.714, equivalente a un 28,45% en 2011 (M\$ 269.045 equivalente a 25,90% en 2010).

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\$ 1.003 al 31 de diciembre de 2011 (M\$ 1.004 en 2010).

NOTA N° 9 REMUNERACION POR PAGAR POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA

Al 31 de diciembre de 2011 el patrimonio separado no presenta saldo pendiente por pagar por concepto de administración de activos con Acfin S.A. Al 31 de diciembre de 2010 asciende a M\$ 738.

NOTA N° 10 OTROS ACREEDORES

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 no presenta saldos pendientes por pagar.

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 i), 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 2011

Serie	Código nemotécnico	Tipo de serie	Tasa de emisión	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$	Total M\$	Intereses M\$
1A1	BBCIS-P1A1	Preferente	5,75%	-	-	-	-
1A2	BBCIS-P1A2	Preferente	5,75%	-	-	-	-
1B1	BBCIS-P1B1	Preferente	6,50%	151.634	401.483	553.117	(42.468)
1B2	BBCIS-P1B2	Preferente	6,50%	30.327	80.296	110.623	(9.417)
1C2	BBCIS-P1C2	Subordinada	6,50%	-	1.511.310	1.511.310	(90.570)
Totales				181.961	1.993.089	2.175.050	(142.455)

Al 31 de diciembre de 2010

Serie	Código nemotécnico	Tipo de serie	Tasa de emisión	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$	Total M\$	Intereses M\$
1A1	BBCIS-P1A1	Preferente	5,75%	-	-	-	-
1A2	BBCIS-P1A2	Preferente	5,75%	-	-	-	-
1B1	BBCIS-P1B1	Preferente	6,50%	209.498	628.301	837.799	(58.192)
1B2	BBCIS-P1B2	Preferente	6,50%	50.280	150.791	201.071	(14.516)
1C2	BBCIS-P1C2	Subordinada	6,50%	-	1.418.962	1.418.962	(75.594)
Totales				259.778	2.198.054	2.457.832	(148.302)

- Con fecha 2 de octubre de 2011, se procedió al pago del cupón ordinario y amortización extraordinaria por un monto de UF 8.070,5842.
- Con fecha 1 de julio de 2011, se procedió al pago del cupón ordinario y amortización extraordinaria por un monto de UF 3.713,4798.
- Con fecha 1 de abril de 2011, se procedió al pago del cupón ordinario y amortización extraordinaria por un monto de UF 3.866,7970.
- Con fecha 3 de enero de 2011, se procedió al pago del cupón ordinario por un monto de UF 3.547,2922.
- 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.

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 2011 y 2010.

NOTA N° 13 OBLIGACIONES POR SOBRECOTERIZACION

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

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.

Monto original MS	2011		Monto original MS	2010	
	Saldo actual MS	Amortización ejercicio MS		Saldo actual MS	Amortización ejercicio MS
729.250	359.972	(52.448)	729.250	398.737	(46.539)

NOTA N° 16 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	2011 MS	2010 MS	Periodicidad
Banco de Chile	Administración primaria	2.495	4.124	Mensual
BCI Securitizadora	Coordinación general	32.815	33.026	Mensual
Acfin S.A.	Administración maestra	8.580	8.087	Mensual
Banco BBVA	Remuneración representante de bonos	5.331	5.345	Anual
Feller Rate	Clasificador de riesgo	7.609	7.669	Anual
Humphreys	Clasificador de riesgo	7.636	7.682	Anual
Banco de Crédito e Inversiones	Banco pagador	3.326	3.357	Trimestral
PricewaterhouseCoopers	Servicios de auditoría	1.991	1.996	Anual

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

NOTA N° 17 GASTOS ADICIONALES

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 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\$ 540 en 2011 (M\$ 2.696 en 2010).

NOTA N° 18 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.

	2011	2010
	M\$	M\$
Excedentes retirados	--	--
Déficit del ejercicio	(210.706)	(220.655)
Déficit acumulados	(963.628)	(752.922)

NOTA N° 19 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.

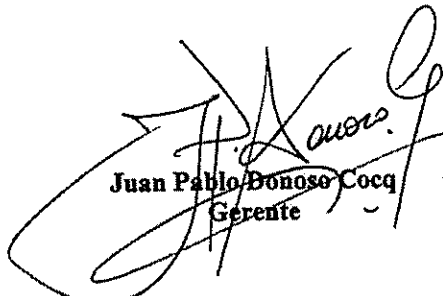
NOTA N° 20 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

NOTA N° 21 HECHOS POSTERIORES

- Con fecha 2 de enero de 2011, se procedió al pago del cupón ordinario por un monto de UF 2.578,02.
- Entre el 31 de diciembre de 2011 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 Insóluto Total (UF)	1.313.306	42.761
Saldo Insóluto Promoción 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	56,67	26,93

Clasificación de administrador de activos	
Administrador para Banco de Chile (E-B Edwards)	Humphreys Ltda
Administrador para Actin SA	Más que satisfactorio

Originador	Tipo de Activo Aportado	Número de Activos Aportados
Banco de Chile (E-B Edwards)	Múltiple Hipotecarias Endosables	Período Inicial 555 Período Actual 58

2. ANTECEDENTES DE LA ORIGINACION

	Monto Acreditado (UF)		Número de Bonos		Plazo Remanente		Tasa	
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Emisión	
Serie BBCCIS-PIA1	405.000	-	81	0	6	0,00	5,75%	
Serie BBCCIS-PIA2	104.000	104	104	0	6	0,00	5,75%	
Serie BBCCIS-PIB1	465.000	37.002	93	15	19,75	10,50	6,50%	
Serie BBCCIS-PIB2	121.000	8.880	121	18	19,75	10,50	6,50%	
Serie BBCCIS-PIC2	35.000	62.669	35	35	19,83	10,58	6,50%	
Total	1.130.000	108.551	434	68				

	Fetter Rate		Humphreys Ltda.	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
Serie BBCCIS-PIA1	AAA	AAA	AAA	AAA
Serie BBCCIS-PIA2	AAA	AAA	AAA	AAA
Serie BBCCIS-PIB1	AAA	AAA	AAA	AAA
Serie BBCCIS-PIB2	AAA	AAA	AAA	AAA
Serie BBCCIS-PIC2	C	C	C	C

BCI SECURITIZADORA S.A.
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

RUT: 96948880-9

Período: 01-12-2010 al 31-12-2011

Expresado en: Miles de Pesos

Tipo de Balance: Individual

Inscripción en el Registro de Valores: N° 262

Patrimonio Separado N°1

3. MOROSIDAD

Morosidad	Saldo Insoluto											
	31-dic-10	31-ene-11	28-feb-11	31-mar-11	31-may-11	30-jun-11	31-jul-11	31-ago-11	30-sep-11	31-oct-11	30-nov-11	31-dic-11
Al día	575.326	523.328	523.202	514.875	489.715	511.997	437.003	378.116	354.673	357.014	347.451	334.968
1 cuota en mora	35.029	68.823	39.107	26.504	56.379	28.254	52.766	20.422	22.598	10.942	10.823	-
2 cuotas en mora	-	-	5.687	-	-	14.110	-	-	-	-	-	-
3 cuotas en mora	27.933	27.961	-	27.633	-	-	-	13.691	-	-	-	-
4 cuotas en mora	-	-	28.028	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 cuotas en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 y más cuotas en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos en Liquidación	638.288	617.913	596.023	569.013	556.094	503.879	425.742	412.628	391.385	381.727	372.033	347.403
TOTAL												

Morosidad	Saldo Insoluto (%)											
	31-dic-10	31-ene-11	28-feb-11	31-mar-11	31-may-11	30-jun-11	31-jul-11	31-ago-11	30-sep-11	31-oct-11	30-nov-11	31-dic-11
Al día	90,14%	84,65%	87,88%	90,48%	89,65%	84,77%	86,73%	91,64%	90,62%	93,53%	93,00%	96,42%
1 cuota en mora	5,49%	10,78%	6,66%	4,66%	10,44%	10,47%	2,63%	5,05%	5,88%	0,00%	0,00%	0,00%
2 cuotas en mora	0,00%	0,00%	0,95%	0,00%	0,00%	2,80%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3 cuotas en mora	4,38%	4,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,32%	3,32%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4 cuotas en mora	0,00%	4,53%	0,00%	4,86%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,50%	0,00%	0,00%	3,59%
5 cuotas en mora	0,00%	0,00%	4,70%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,61%	0,00%	0,00%
6 y más 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%
Activos en Liquidación	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
TOTAL												

Morosidad	Número de Activos											
	31-dic-10	31-ene-11	28-feb-11	31-mar-11	31-may-11	30-jun-11	31-jul-11	31-ago-11	30-sep-11	31-oct-11	30-nov-11	31-dic-11
Al día	53	49	49	49	49	45	44	40	36	35	35	33
1 cuota en mora	4	5	3	3	4	5	1	2	3	-	-	-
2 cuotas en mora	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-
3 cuotas en mora	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
4 cuotas en mora	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 cuotas en mora	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
6 y más cuotas en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos en Liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	58	58	56	56	54	53	53	52	51	37	37	34

Morosidad	Número de Activos (%)											
	31-dic-10	31-ene-11	28-feb-11	31-mar-11	31-may-11	30-jun-11	31-jul-11	31-ago-11	30-sep-11	31-oct-11	30-nov-11	31-dic-11
Al día	91,36%	84,48%	84,48%	84,48%	89,09%	84,91%	83,02%	76,92%	70,59%	94,59%	94,59%	97,06%
1 cuota en mora	6,90%	8,62%	5,17%	5,17%	7,27%	9,43%	1,89%	3,85%	5,48%	0,00%	0,00%	0,00%
2 cuotas en mora	0,00%	0,00%	1,72%	0,00%	0,00%	1,89%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3 cuotas en mora	1,72%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,89%	1,92%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4 cuotas en mora	0,00%	1,72%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,96%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuotas en mora	0,00%	0,00%	1,72%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y más 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%
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%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	96,36%	96,23%	86,79%	82,69%	76,43%	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 con mora mayor a 3 cuotas, equivalen al 2,94% del total de la cartera. El comportamiento de pago de los clientes al día alcanza el 96,42% 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: 01-12-2010 al 31-12-2011
 Expresado en: Miles de Pesos
 Tipo de Balance: Individual
 Inscripción en el Registro de Valores: N° 262
 Patrimonio Separado N°1

4. ACTIVOS PREPAGADOS

	31-dic-10	31-ene-11	28-feb-11	31-mar-11	Saldo Insoluto (U.F.)			30-sep-11	31-oct-11	30-nov-11	31-dic-11
					30-abr-11	31-may-11					
Prepagos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0	76	364	458	990	2.850	405	405	0	0	633
Total Prepagos	0	76	364	458	990	2.850	405	405	0	0	633
Prepagos Acumulados	676.840	676.916	677.260	677.736	677.854	678.844	682.100	682.100	682.100	682.100	682.733

	31-dic-10	31-ene-11	28-feb-11	31-mar-11	Saldo Insoluto (Miles de \$)			30-sep-11	31-oct-11	30-nov-11	31-dic-11
					30-abr-11	31-may-11					
Prepagos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Parciales	0	1.645	7.942	10.926	0	2.557	21.786	63.004	0	0	0
Prepagos Totales	0	1.645	7.942	10.926	0	2.557	21.786	63.004	0	0	0
Total Prepagos	14.895.038	14.896.897	14.771.374	14.895.810	14.874.471	14.896.215	14.943.193	15.068.169	15.142.780	15.206.755	15.220.866

	31-dic-10	31-ene-11	28-feb-11	31-mar-11	Saldo Insoluto (%)			30-sep-11	31-oct-11	30-nov-11	31-dic-11
					30-abr-11	31-may-11					
Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Parciales	0,00%	0,01%	0,03%	0,03%	0,00%	0,01%	0,08%	0,22%	0,00%	0,03%	0,05%
Prepagos Totales	0,00%	0,01%	0,03%	0,03%	0,00%	0,01%	0,08%	0,22%	0,00%	0,03%	0,05%
Total Prepagos	51,54%	51,44%	51,57%	51,61%	51,61%	51,61%	51,69%	51,91%	51,94%	51,94%	51,99%
Prepagos Acumulados											

	31-dic-10	31-ene-11	28-feb-11	31-mar-11	Número de Activos			30-sep-11	31-oct-11	30-nov-11	31-dic-11
					30-abr-11	31-may-11					
Prepagos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Parciales	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Prepagos Totales	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Total Prepagos	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Prepagos Acumulados	422	423	424	425	425	426	427	429	430	430	432

	31-dic-10	31-ene-11	28-feb-11	31-mar-11	Número de Activos (%)			30-sep-11	31-oct-11	30-nov-11	31-dic-11
					30-abr-11	31-may-11					
Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Parciales	0,00%	0,18%	0,18%	0,18%	0,00%	0,18%	0,18%	0,35%	0,00%	0,18%	0,35%
Prepagos Totales	0,00%	0,18%	0,18%	0,18%	0,00%	0,18%	0,18%	0,35%	0,00%	0,18%	0,35%
Total Prepagos	76,04%	75,22%	76,40%	76,58%	76,58%	76,76%	76,94%	77,30%	77,48%	77,48%	77,80%
Prepagos Acumulados											

	31-dic-10	31-ene-11	28-feb-11	31-mar-11	Activos Prepagados			30-sep-11	31-oct-11	30-nov-11	31-dic-11
					30-abr-11	31-may-11					
Activos Prepagados	0,00	8,00	7,85	8,50	8,50	8,10	8,30	8,30	8,00	8,00	7,85
Tasa de Originación	0,00	174,00	157,00	155,00	0,00	175,00	165,00	152,70	0,00	163,00	165,10
Plazo Transcurrido	0,00	5,27	22,63	24,50	0,00	4,73	75,50	88,21	0,00	16,47	36,33

Análisis de Los prepagos

El comportamiento de prepagos de la cartera se ha estabilizado después del período 2004-2005 en donde se produjo una fuerte cantidad de prepagos de operación que afectó a toda la industria de Múltiples Hipotecarios, ocasionado por la disminución en las tasas de interés y el crecimiento de interés en refinanciar estas operaciones. En relación a este patrimonio por la clasificación de riesgo no se ha visto afectado. 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: 96944880-9
 Período: 01-12-2010 al 31-12-2011
 Expresado en: Miles de Pesos
 Tipo de Balance: Individual
 Inscripción en el Registro de Valores: N° 282
 Patrimonio Separado N°1

5. SUSTITUCIÓN DE ACTIVOS

	31-dic-10		31-ene-11		28-feb-11		31-mar-11		30-abr-11		31-may-11		30-jun-11		31-jul-11		31-ago-11		30-sep-11		31-oct-11		30-nov-11		31-dic-11					
Sustitución de Activos																														
Activos Sustitutos																														
Saldo Insolutos																														
	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%	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%	0.00%	0.00%	0.00%	
Sustitución de Activos																														
Activos Sustitutos																														
Saldo Insolutos																														
	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%	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%	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	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	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	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	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	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	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	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	0.00	0.00	0.00	0.00

Análisis de Las sustituciones

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

6. ACTIVOS EN INCUMPLIMIENTO

	31-dic-10		31-ene-11		28-feb-11		31-mar-11		30-abr-11		31-may-11		30-jun-11		31-jul-11		31-ago-11		30-sep-11		31-oct-11		30-nov-11		31-dic-11					
Incumplimiento en UF																														
Activos en Proceso Judicial																														
Activos en Proceso de Liquidación																														
Activos Liquidados																														
Saldo Insolutos																														
	1.502	1.502	1.502	1.291	1.302	1.291	1.291	1.291	1.291	1.291	1.291	1.291	1.291	1.291	1.291	1.291	1.291	1.291	1.291	1.291	1.291	1.291	1.291	1.291	1.291	1.291	1.291	1.291	1.291	1.291
Incumplimiento en miles de \$																														
Activos en Proceso Judicial																														
Activos en Proceso de Liquidación																														
Activos Liquidados																														
Saldo Insolutos																														
	27.533	27.533	28.026	27.833	28.026	27.833	27.833	27.833	27.833	27.833	27.833	27.833	27.833	27.833	27.833	27.833	27.833	27.833	27.833	27.833	27.833	27.833	27.833	27.833	27.833	27.833	27.833	27.833	27.833	27.833
Incumplimiento																														
Activos en Proceso Judicial																														
Activos en Proceso de Liquidación																														
Activos Liquidados																														
Saldo Insolutos																														
	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Incumplimiento																														
Activos en Proceso Judicial																														
Activos en Proceso de Liquidación																														
Activos Liquidados																														
Saldo Insolutos																														
	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%	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%	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 0,15%.

BCI SECURITIZADORA S.A. PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

RUT: 96948880-9

Periodo: 01-12-2010 al 31-12-2011

Expresado en: Míles de Pesos

Tipo de Balance: Individual

Inscripción en el Registro de Valores: N° 262

Patrimonio Separado N°1

7. ANTECEDENTES DE LOS ACTIVOS

	31-dic-10	31-ene-11	28-feb-11	31-mar-11	30-abr-11	31-may-11	30-jun-11	31-jul-11	31-ago-11	30-sep-11	31-oct-11	30-nov-11	31-dic-11
Tasa Activos	8,26	8,26	8,27	8,27	8,27	8,27	8,29	8,29	8,29	8,30	8,30	8,30	8,31
Relación Deuda/Garantía	25,33	25,34	25,34	25,41	25,25	25,27	24,68	21,94	21,89	21,89	21,87	21,72	21,69
Plazo Transcurrido	150,35	151,06	152,00	152,85	153,87	154,76	155,12	156,41	157,38	158,21	159,17	160,10	159,00
Plazo Remanente	56,40	56,51	56,62	56,94	56,57	56,70	55,91	51,40	51,31	51,91	51,91	51,91	51,91

Análisis de los Índices de Activo

Existe una cobertura deuda/garantía (21,8%). Los créditos se encuentran en su madurez.

8. ANTECEDENTES DE LOS PASIVOS

	31-dic-10	31-ene-11	28-feb-11	31-mar-11	30-abr-11	31-may-11	30-jun-11	31-jul-11	31-ago-11	30-sep-11	31-oct-11	30-nov-11	31-dic-11
Montos en UF	984.424	924.850	927.011	929.220	863.842	869.744	872.954	833.009	833.618	835.572	869.410	851.120	833.483
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	45.882	43.063	43.063	43.063	39.879	39.879	38.046	37.934	37.934	37.959	30.285	29.312	29.312
Saldo Insoluto Total	108.551	106.726	106.726	106.726	104.563	104.547	104.553	105.973	105.973	105.730	99.241	96.054	96.054
Valor Par Preferente	46.602	43.291	43.503	43.739	40.081	40.294	40.506	38.243	38.333	38.554	30.441	29.615	29.772
Valor Par Total	110.255	107.291	107.818	108.401	105.082	105.641	106.194	106.522	106.772	107.389	99.755	97.048	97.562

Análisis de los Índices de Pasivo

	31-dic-10	31-ene-11	28-feb-11	31-mar-11	30-abr-11	31-may-11	30-jun-11	31-jul-11	31-ago-11	30-sep-11	31-oct-11	30-nov-11	31-dic-11
Montos en Pesos	984.424	924.850	927.011	929.220	863.842	869.744	872.954	833.009	833.618	835.572	869.410	851.120	833.483
Saldo Insoluto Total	2.339.019	2.293.158	2.297.488	2.302.964	2.270.005	2.280.158	2.288.851	2.285.822	2.321.948	2.327.391	2.198.632	2.133.697	2.141.439
Valor Par Preferente	399.872	399.752	398.490	398.601	370.221	370.813	368.634	339.350	342.389	348.687	278.874	267.859	268.740
Valor Par Total	2.365.562	2.304.282	2.320.382	2.339.102	2.281.484	2.304.012	2.324.989	2.337.857	2.346.378	2.363.921	2.204.983	2.155.778	2.176.050

9. RELACION DE ACTIVOS Y PASIVOS

	31-dic-10	31-ene-11	28-feb-11	31-mar-11	30-abr-11	31-may-11	30-jun-11	31-jul-11	31-ago-11	30-sep-11	31-oct-11	30-nov-11	31-dic-11
Razón Tasas Preferente	127,12	127,10	127,22	127,22	127,23	127,31	127,51	127,57	127,61	127,65	127,66	127,65	127,92
Razón Tasas	127,12	127,10	127,22	127,22	127,23	127,31	127,51	127,57	127,61	127,65	127,66	127,65	127,92
Razón Activos/Pasivos Preferente	0,65	0,67	0,64	0,61	0,64	0,62	0,58	0,51	0,49	0,47	0,57	0,57	0,53
Razón Activos/Pasivos	0,27	0,27	0,26	0,25	0,24	0,24	0,22	0,18	0,18	0,17	0,17	0,17	0,16
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,64	0,68	0,64	0,64	0,64	0,61	0,57	0,51	0,49	0,46	0,57	0,57	0,52
Razón Activos sin Moral/Pasivo	0,58	0,56	0,56	0,55	0,57	0,58	0,49	0,49	0,45	0,42	0,53	0,53	0,50

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 1,94, como promedio mensual. La clasificación de riesgo se ha mantenido en AAA por parte de los días 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: 01-12-2010 al 31-12-2011

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

	31-dic-10	31-ene-11	28-feb-11	31-mar-11	30-abr-11	31-may-11	30-jun-11	31-jul-11	31-ago-11	30-sep-11	31-oct-11	30-nov-11	31-dic-11
Montos en UF													
Ingresos Deudores al día	1.022	902	823	884	843	833	849	842	710	679	655	602	579
Ingresos Deudores Morosos	59	82	76	172	113	93	48	83	38	34	17	38	76
Ingresos por Prepagos	0	77	373	470	0	119	1.032	2.915	0	415	0	0	647
Gastos Reales (M de \$)													
Ingresos Provisionados (M de \$)	9.482	3.804	2.923	4.421	5.433	10.562	11.352	5.207	3.663	3.768	4.814	2.441	9.855
Pago Ordinario de Capital UF	162	161	161	163	166	167	167	167	166	164	165	167	176
Pago Ordinario de Intereses UF	0	2.819	0	0	2.750	0	0	2.676	0	0	2.601	0	0
Prepagos Preferente UF	0	728	0	0	683	0	0	633	0	0	584	0	0
Prepagos Subordinada	0	0	0	0	433	0	0	404	0	0	4.885	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 prepagos de la cartera de activos.

11. COMPORTAMIENTO DE EXCEDENTES

	31-dic-10	31-ene-11	28-feb-11	31-mar-11	30-abr-11	31-may-11	30-jun-11	31-jul-11	31-ago-11	30-sep-11	31-oct-11	30-nov-11	31-dic-11
Miles de \$													
Excedentes Retirados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes del Periodo	-21.360	-16.046	-15.134	-17.441	-23.118	-7.388	-45.251	-19.447	-15.350	-16.205	-18.087	-19.517	-25.072
Excedentes Acumulados	-724.660	-740.706	-755.840	-773.281	-796.399	-803.787	-849.038	-868.685	-884.235	-900.441	-918.528	-938.445	-963.517

Análisis comportamiento de excedentes

El resultado acumulado del patrimonio es de un déficit de MM\$ 963.-Si bien ambos Clasificadores de Riesgos (Faller 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.