

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO N° 1

Estados financieros

31 de diciembre de 2007

## CONTENIDO

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

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

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

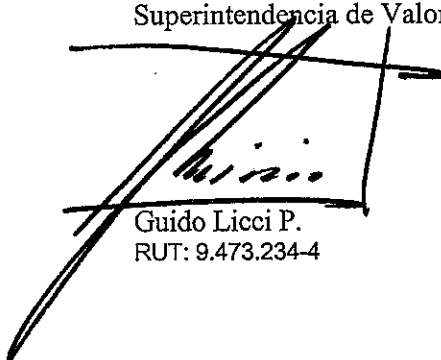
Santiago, 23 de enero de 2008

A la Sociedad Administradora del  
Patrimonio Separado N° 1

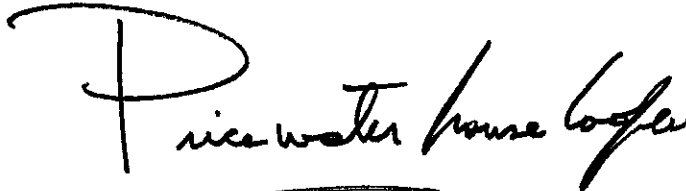
Hemos efectuado una auditoría a los balances generales del Patrimonio Separado N° 1 - BCI Securitizadora S.A. al 31 de diciembre de 2007 y 2006 y a los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas) es responsabilidad de la administración de BCI Securitizadora S.A. sociedad administradora del Patrimonio Separado N° 1. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en las auditorías que efectuamos.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de errores significativos. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los importes y las informaciones revelados en los estados financieros. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la 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 2007 y 2006 y los excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas de la Superintendencia de Valores y Seguros.



Guido Licci P.  
RUT: 9.473.234-4



PricewaterhouseCoopers

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

<b>BALANCE GENERAL</b>		
<b>Al 31 de diciembre de</b>		
<b>ACTIVOS</b>	<b>2007</b> <b>\$</b> <b>(Miles)</b>	<b>2006</b> <b>\$</b> <b>(Miles)</b>
<b>Activo circulante</b>		
Disponible	146.835	337.062
Valores negociables	649.815	498.557
Activo securitizado corto plazo	664.017	880.897
Provisiones activo securitizado	(100.990)	(155.519)
Otros activos circulantes	---	20.915
<b>Total activo circulante</b>	<u><b>1.359.677</b></u>	<u><b>1.581.912</b></u>
<b>Otros activos</b>		
Activo securitizado largo plazo	1.626.270	2.417.251
Menor valor en colocación de títulos de deuda	453.520	508.455
<b>Total otros activos</b>	<u><b>2.079.790</b></u>	<u><b>2.925.706</b></u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<u><b>3.439.467</b></u>	<u><b>4.507.618</b></u>
Las notas adjuntas números 1 a 20 forman parte integral de estos estados financieros.		

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

<b>BALANCE GENERAL</b>		
<b>Al 31 de diciembre de</b>		
<b>PASIVOS</b>	<b>2007</b> \$ (Miles)	<b>2006</b> \$ (Miles)
<b>Pasivo circulante</b>		
Remuneración por pagar por auditoría externa	973	886
Otros acreedores	2.658	----
Obligaciones por títulos de deuda de securitización	472.005	647.744
<b>Total pasivo circulante</b>	<u><b>475.636</b></u>	<u><b>648.630</b></u>
<b>Pasivo largo plazo</b>		
Obligaciones por títulos de deuda de securitización	3.126.070	3.923.873
<b>Total pasivo largo plazo</b>	<u><b>3.126.070</b></u>	<u><b>3.923.873</b></u>
<b>Excedente acumulado</b>		
Reservas de excedentes anteriores	(65.361)	11.599
Excedente (déficit) del periodo	(95.878)	(76.484)
<b>Total déficit acumulado</b>	<u><b>(161.239)</b></u>	<u><b>(64.885)</b></u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<u><b>3.440.467</b></u>	<u><b>4.507.618</b></u>

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

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

<b>ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES</b>		
<b>Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de</b>		
	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>(Miles)</b>	<b>(Miles)</b>
Intereses por activo securitizado	201.014	293.120
Intereses por inversiones	40.509	36.172
Reajuste por activo securitizado	170.031	76.338
Otros ingresos	15.842	14.324
<b>Total ingresos</b>	<b>427.396</b>	<b>419.954</b>
<b>GASTOS</b>		
Remuneración por administración de activos	(44.353)	(52.202)
Remuneración por clasificador de riesgo	(12.933)	(13.578)
Remuneración por auditoría externa	(1.725)	(1.763)
Remuneración banco pagador	(2.851)	(2.975)
Remuneración representante de tenedores de bonos	(9.110)	----
Intereses por títulos de deuda securitizada	(227.372)	(300.908)
Reajustes por títulos de deuda securitizada	(252.544)	(104.661)
Provisión sobre activo securitizado	48.077	45.110
Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(73.414)	(78.661)
Otros gastos	(5.312)	(4.365)
<b>Total gastos</b>	<b>(581.537)</b>	<b>(514.003)</b>
<b>Resultado neto por corrección monetaria</b>	<b>58.263</b>	<b>17.565</b>
<b>Excedente (déficit) del periodo</b>	<b>(95.878)</b>	<b>(76.484)</b>

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 corresponde a 555 operaciones de mutuos hipotecarios endosables, los cuales se valorizan al valor presente de los flujos futuros descontados a la tasa de compra desde la Securitizadora que lo formó.

El certificado de inscripción de la emisión se encuentra bajo el número 262 de 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 2007 y 2006.

**b) Preparación de estados financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2007 y 2006 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 2006 han sido actualizados extracontablemente para efectos comparativos, utilizando para ello la variación del índice de precios al consumidor (IPC) ascendente a 7,4%.

**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 un 7,4% para el ejercicio 2007 (2,1% en 2006). Además, las cuentas de ingresos y gastos se presentan corregidas monetariamente.

**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 de compra desde la Securitizadora que lo formó. El monto antes indicado se presenta neto de provisiones.

**g) 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.

**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 mismo. 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 2007, 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 abono neto a resultados de M\$ 58.263 en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2007 (M\$ 17.565 en el 2006).

	M\$ 2007	M\$ 2006
Activos	53.513	17.803
Estado acumulado de excedentes	4.750	(238)
<b>Total abono a resultados</b>	<b>58.263</b>	<b>17.565</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 2007 y 2006 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 2007**

Ejercicio	Categoría	Numero de deudores	Dividendos atrasados	Valor presente M\$	Factor de Provisión	Provisión M\$	Efecto en Resultado M\$
2007	B	29	1 a 6	448.468	1%	4.485	
	D	4	+ de 9	107.228	90%	96.505	
		<b>33</b>		<b>555.696</b>		<b>100.990</b>	<b>48.077</b>

**Saldos al 31 de diciembre de 2006**

Ejercicio	Categoría	Numero de deudores	Dividendos atrasados	Valor presente M\$	Factor de Provisión	Provisión M\$	Efecto en Resultado M\$
2006	B	23	1 a 6	544.775	1%	5.447	
	D	4	+ de 9	166.746	90%	150.072	
		<b>27</b>		<b>711.521</b>		<b>155.519</b>	<b>45.110</b>

**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
BCI Corredor de Bolsa S.A.(*)	EST0180102	Banco Estado	12.086	SI	Excedente de caja
BCI Corredor de Bolsa S.A.(*)	PAGARE R	Banco Chile	106.243	SI	Excedente de caja
BCI Corredor de Bolsa S.A.(*)	PAGARE R	Banco Chile	106.297	SI	Excedente de caja
BCI Corredor de Bolsa S.A.(*)	PAGARE R	Banco Chile	106.297	SI	Excedente de caja
BCI Corredor de Bolsa S.A.(*)	PAGARE R	Banco Chile	106.298	SI	Excedente de caja
BCI Corredor de Bolsa S.A.(*)	PAGARE R	Banco Chile	106.297	SI	Excedente de caja
BCI Corredor de Bolsa S.A.(*)	PAGARE R	Banco Chile	106.297	SI	Excedente de caja
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>			<b>649.815</b>		



BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

Institución	Instrumento	Emisor	Valor contable M\$	Cumplimiento	Destino
BCI Corredora de Bolsa (*)	EST0220103	Banco Estado	2.192	SI	Excedente de caja
BCI Corredora de Bolsa (*)	PAGARE NR	Corpbanca	137.156	SI	Excedente de caja
BCI Corredora de Bolsa (*)	PAGARE NR	Banco Chile	127.718	SI	Excedente de caja
BCI Corredora de Bolsa (*)	PAGARE NR	Banco Chile	230.418	SI	Excedente de caja
BCI Corredora de Bolsa (*)	PAGARE R	Banco Crédito Inversiones	366	SI	Excedente de caja
BCI Corredora de Bolsa (*)	PAGARE R	Banco Crédito Inversiones	364	SI	Excedente de caja
BCI Corredora de Bolsa (*)	PAGARE R	Banco Crédito Inversiones	343	SI	Excedente de caja
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2006</b>			<b>498.557</b>		

(\*) BCI Corredor de Bolsa S.A., por ser filial del Banco de Crédito e Inversiones, presenta Categoría AA.

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

**NOTA N° 7 OTROS ACTIVOS CIRCULANTES**

Al 31 de diciembre de 2006, se incluye bajo Otros activos circulantes, el monto de remesas que se encuentran pendientes de depósito por parte del Originador por M\$ 20.915.

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

**NOTA N° 8 OBLIGACIONES POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION**

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en nota 2 i), 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 2007**

Serie	Código Mnemotécnico	Tasa de emisión	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$	Total M\$	Intereses M\$
1A1	BBCIS-P1A1	5,75%	----	----	----	(4.937)
1A2	BBCIS-P1A2	5,75%	----	----	----	(1.059)
1B1	BBCIS-P1B1	6,50%	369.855	1.639.301	2.009.156	(133.918)
1B2	BBCIS-P1B2	6,50%	102.150	452.759	554.909	(34.823)
1C2	BBCIS-P1C2	6,50%	----	1.034.010	1.034.010	(52.635)
<b>Totales</b>			<b>472.005</b>	<b>3.126.070</b>	<b>3.598.075</b>	<b>(227.372)</b>

**Al 31 de diciembre de 2006**

Serie	Código Mnemotécnico	Tasa de emisión	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$	Total M\$	Intereses M\$
1A1	BBCIS-P1A1	5,75%	392.861	----	392.861	(35.479)
1A2	BBCIS-P1A2	5,75%	83.991	----	83.991	(7.758)
1B1	BBCIS-P1B1	6,50%	136.933	2.363.364	2.500.297	(164.420)
1B2	BBCIS-P1B2	6,50%	33.959	586.114	620.073	(40.949)
1C2	BBCIS-P1C2	6,50%	----	974.395	974.395	(52.302)
<b>Totales</b>			<b>647.744</b>	<b>3.923.873</b>	<b>4.571.617</b>	<b>(300.908)</b>

- Con fecha 1 de octubre de 2007, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 12.556,3693.
- Con fecha 1 de julio de 2007, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 14.814,9426.
- Con fecha 2 de abril de 2007, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 16.570,9596.

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

- Con fecha 2 de enero de 2007, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 17.293,6521.
- Con fecha 1 de octubre de 2006, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 19.170,9125.
- Con fecha 1 de julio de 2006, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 20.461,0304.
- Con fecha 1 de abril de 2006, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 20.464,8221.
- Con fecha 2 de enero de 2006, se procedió al pago del cupón ordinario y se canceló el sorteo de láminas por un monto de UF 28.468,7109.

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

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, 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 precio pendiente por pagar para el 31 de diciembre de 2007 y 2006.

**NOTA N° 11 OBLIGACIONES POR SOBRECOTERIZACION**

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

**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 auditoria externa, este monto asciende a M\$ 973 al 31 de diciembre de 2007 (M\$ 886 en 2006).

**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.

BCI SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO Nro. 1

**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.

2007			2006		
Monto original M\$	Saldo actual M\$	Amortización período M\$	Monto original M\$	Saldo actual M\$	Amortización período M\$
729.250	453.520	(73.414)	729.250	508.455	(78.661)

**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:

INSTITUCION	GASTO	2007 M\$	2006 M\$	PERIODICIDAD
Banco de Chile	Administración primaria	7.486	9.027	Mensual
BCI Securitizadora	Coordinación general	28.258	29.280	Mensual
Acfín	Administración maestra	8.609	9.316	Mensual
Banco de Chile	Remuneración representante	9.110	4.578	Anual
Fitch	Clasificador de riesgo	6.448	6.813	Trimestral
Humphreys	Clasificador de riesgo	6.485	6.764	Anual
Banco Crédito Inversiones	Banco pagador	2.851	2.976	Trimestral
PricewaterhouseCoopers	Servicios de auditoría	1.725	1.764	Anual

**NOTA N° 16 GASTOS ADICIONALES**

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\$ 5.312 en 2007 (M\$ 4.365 en 2006).

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.

	2007 M\$	2006 M\$
Excedentes retirados	--	--
Excedentes (déficit) del ejercicio	(95.878)	(76.484)
<b>Excedentes (déficit) acumulados</b>	<b>(161.239)</b>	<b>(64.885)</b>

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

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

**NOTA N° 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 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.

Entre el 31 de diciembre de 2007 y la fecha de emisión de estos estados financieros (23 de enero de 2008), no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar significativamente la interpretación de los mismos.

**Iván Letelier Elgueta**  
Contador General

**Juan Pablo Donoso Cocq**  
Gerente