

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Estados financieros por los años terminados
el 31 de diciembre de 2016 y 2015 e informe
de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Sociedad Administradora del
Patrimonio Separado BSECS-3

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-3, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Securitizadora Security S.A., Sociedad Administradora del Patrimonio Separado BSECS-3 es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estos estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías 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 efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

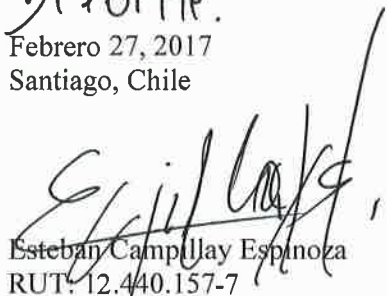
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-3 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Otros asuntos

El Análisis Razonado y los Hechos relevantes adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.

Deloitte.

Febrero 27, 2017
Santiago, Chile


Esteban Campillay Espinoza
RUT: 12.440.157-7

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2016	31-12-2015
11.010	Disponible	294.831	482.490
11.020	Valores negociables	57.108	52.524
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	428.897	431.946
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	428.897	434.099
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	-	(2.153)
11.200	Otros activos circulantes	21.286	23.040
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	802.122	990.000
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	3.745.036	3.976.580
13.110	Activo securitizado largo plazo	3.745.036	3.976.580
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	3.745.036	3.976.580
10.000	TOTAL ACTIVOS	4.547.158	4.966.580
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2016	31-12-2015
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	3.752	4.969
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	1.054	1.055
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	390	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	470	470
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	3.762	3.164
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	77.120	145.362
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	4.401	2.598
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	195.401	159.614
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	286.350	317.618
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	8.991.741	9.035.422
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	8.991.741	9.035.422
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(4.386.460)	(4.072.234)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(4.386.460)	(4.072.234)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(344.473)	(314.226)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(4.730.933)	(4.386.460)
20.000	TOTAL PASIVOS	4.547.158	4.966.580

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3
(cifras en miles de pesos)**

	Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2016 31-12-2016	01-01-2015 31-12-2015
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	312.208	359.854
35.120	Intereses por inversiones	4.186	8.107
35.130	Reajustes por activos securitizados	119.320	184.306
35.140	Reajustes por inversiones	-	-
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	-	-
35.190	Otros ingresos	16.727	63.358
35.100	TOTAL INGRESOS	452.441	615.625
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(19.056)	(20.012)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(4.228)	(4.223)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.576)	(1.577)
35.225	Remuneración banco pagador	(946)	(950)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(6.963)	(6.384)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(616.728)	(634.926)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(245.954)	(361.918)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(933)	(2.194)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(18.466)	(52.683)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(11.229)	(6.539)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(926.079)	(1.091.406)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	129.165	161.555
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(344.473)	(314.226)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-3

Por escritura de fecha 3 de julio de 2001, modificada por escritura pública de 13 de agosto del mismo año, ante Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 3. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°270 de fecha 11 de septiembre de 2001. Adicionalmente, el 12 de octubre de 2001 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-3.

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2022.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros, cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter N° 287 impartida por la Superintendencia de Valores y Seguros.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, han sido actualizados extracontablemente en un 2,9%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada ejercicio. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentajes de actualización	2016	2015
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,9	3,9

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Bases de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$26.347,98 y \$25.629,09, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

f) Valores negociables

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre de cada ejercicio.

g) Activos securitizados

Están compuestos por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de transferencia. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

h) Provisiones activos securitizados

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La administración de la Sociedad Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2016 (M\$2.153 en 2015. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

Corresponde a las cantidades adeudadas a los tenedores de bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.752 (M\$4.969 al 31 de diciembre de 2015), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (Ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de leasing habitacional, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad adquiera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2016	2015
Activos no monetarios	UF	93	93
Cuentas de resultados	IPC	5.450	8.606
Déficit acumulados	IPC	123.622	152.856
Totales		129.165	161.555

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2016	2015
Fondos Mutuos BBVA Corporativo	\$	11.014	10.515
Fondos Mutuos Euroamerica Money Market	\$	11.015	10.506
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	2.044	10.481
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	11.011	10.503
Fondos Mutuos Security Plus	\$	11.012	-
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	11.012	10.519
Totales		57.108	52.524

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2016	2015	2016	2015
1 a 3	58	57	14.397	14.681
4 o más	7	7	6.323	7.708
Totales	65	64 (a)	20.720	22.389

(a) Se encuentra registrado en el rubro otros activos circulantes. (Ver Nota 8).

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 212 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2016 (221 al 31 de diciembre de 2015) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-3, tuvieron una tasa de originación del 11,33% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,65% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 42 meses (54 en 2015).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	
Valor par	386.434	381.882	3.374.262	3.498.249	3.760.696	3.880.131	11,33
Aj. Tasa valorización	42.463	52.217	370.774	478.331	413.237	530.548	7,65
Prov. Activos securitizados	-	(2.153)	-	-	-	(2.153)	
Totales	428.897	431.946	3.745.036	3.976.580	4.173.933	4.408.526	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-3 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Activos securitizados en mora (a)	20.720	22.389
Otros	566	651
Totales	21.286	23.040

(a) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Administración primaria (a)	1.117	2.332
Administración maestra (b)	2.635	2.637
Totales	3.752	4.969

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 100 semestrales.

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Facturas por pagar	1.718	419
Seguros	2.499	1.631
Otros	184	548
Totales	4.401	2.598

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF530.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 2 series; la serie BSECS-3A por UF450.000 con 450 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón semestral y la serie BSECS-3B con UF80.000 con 400 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón semestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2016	M\$ 2015	
228-02-05-00	BSECS-3A		UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	272.521	304.976	nacional
Obligaciones por prepago								(77.120)	(145.362)	
Total porción corto plazo								195.401	159.614	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-3A	119.193	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	2.976.032	3.408.072	nacional
228-02-05-00	BSECS-3B	220.723	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	6.015.709	5.627.350	nacional
Total largo plazo								8.991.741	9.035.422	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,33% anual y la de los bonos de 7,0%. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

No existen obligaciones de corto y largo plazo contraídas por este concepto.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	31-12-2016		31-12-2015	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(4.262.838)	-	(3.808.920)	-
Revalorización de excedentes	(123.622)	-	(148.548)	-
Déficit del Ejercicio	-	(344.473)	-	(305.370)
Saldo final	(4.386.460)	(344.473)	(3.957.468)	(305.370)
Saldo actualizado	-	-	(4.072.234)	(314.226)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 de cargo del patrimonio separado BSECS-3, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2016	2015
Legales y notariales	(a)	(8.183)	(4.006)
Seguros	(a)	(275)	-
Otros gastos	(a)	(2.771)	(2.533)
Totales		(11.229)	(6.539)

(a) Estos saldos devengados se presentan en el estado de determinación de excedentes dentro del rubro otros gastos.

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Liberación de provisiones	3.006	-
Otros ingresos percibidos de la Administradora de Fondos para la Vivienda	5.515	54.015
Ventas de viviendas	8.074	9.129
Otros	132	214
Totales	16.727	63.358

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 3

El detalle al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(13.755)	(14.693)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.301)	(5.319)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(6.963)	(6.384)
Remuneración banco pagador	(4)	(946)	(950)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.576)	(1.577)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(4.228)	(4.223)
Totales		(32.769)	(33.146)

	Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1)	Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2)	Securitizedora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3)	Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4)	Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5)	Deloitte Auditores Consultores Ltda.	mensual	semestral	devengado
(6)	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo	mensual	anual	devengado
(6)	Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-3 en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda, que comenzó a partir de enero de 2010.

Nota 17 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

Según el Contrato General de Emisión, el administrador primario está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A y B y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2016	31-12-2015
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	294.831	482.490
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	57.108	52.524
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	428.897	434.099
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(2.153)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	21.286	23.040
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.745.036	3.976.580
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	373.225	555.901
	\$REAJUSTABLES	4.173.933	4.410.679
TOTAL ACTIVOS		4.547.158	4.966.580

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2016	31-12-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.752	4.969
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.054	1.055
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	470	470
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.762	3.164
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	77.120	145.362
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	4.401	2.598
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	195.401	159.614
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	81.521	147.960
	\$REAJUSTABLES	204.829	169.658
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		286.350	317.618

c) Pasivos largo plazo

31-12-2016

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-3A	\$REAJUSTABLES	492.724	7,0%	2.040.507	7,0%	442.801	7,0%	2.976.032
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.015.709	7,0%	6.015.709
Total pasivo largo plazo		492.724		2.040.507		6.458.510		8.991.741

31-12-2015

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-3A	\$REAJUSTABLES	551.402	7,0%	1.298.583	7,0%	1.558.087	7,0%	3.408.072
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	5.627.350	7,0%	5.627.350
Total pasivo largo plazo		551.402		1.298.583		7.185.437		9.035.422

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato General de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Superintendencia de Valores y Seguros, Cuotas de Fondos Mutuos que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

A excepción del primero y último instrumento mencionado en el párrafo anterior las demás inversiones requieren clasificación AA y N-1.

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 31-12-2016	M\$ 31-12-2015	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	22.066	13.086	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	272.765	469.404	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BBVA Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	11.014	10.515	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Euroamerica Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	11.015	10.506	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	2.044	10.481	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	11.011	10.503	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	11.012	-	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	11.012	10.519	Cumple

Para los efectos de ingresos netos de caja se consideraron los saldos en cuenta corriente.

SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecte a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

La Sociedad Securitizadora por su naturaleza, no afecta al medio ambiente.

Nota 25 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2015, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2015.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 29 de abril de 2016, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2016.

Nota 26 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

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 sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Superintendencia de Valores y Seguros, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 3 de enero de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 6 láminas de securitización por M\$143.342 y M\$129.392, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2017 y la fecha de emisión (27 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 3

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-3: En términos de liquidez, este patrimonio ha tenido un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente con sus compromisos hacia los tenedores de bonos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria, entre otros factores, nos hace prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado. De hecho, esta falla está reflejada en los excedentes negativos acumulados por el patrimonio. Sin perjuicio de lo cual, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 3

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	541	212
Saldo Insoluto Total	10.237.060	3.737.764
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.107	19.487
Tasa de Originacion	11,33%	11,63%
Plazo Transcurrido	12	198
Plazo Remanente	220	42
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	38,01%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	541	212

Administrador Primario: Mapsa Leasing Habitacional
 Administrador Maestro: Securizadora Security S.A.
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica
 Clasificadora: No aplica
 Fundamentos de clasificación: No aplica

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-3A	11.856.591	3.140.494	450	144	252	66	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.107.838	5.815.596	400	400	252	66	7,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-3A	AA	AA	AA	AA
BSECS-3B (subordinada)	C	C	B	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EEFF
Al día	2.737.713	2.811.698	2.791.911	2.821.711	2.780.871	2.767.486	2.711.128	2.808.378	2.595.619	2.653.953	2.592.062	2.581.628	2.562.710
1 cuota en mora	568.221	483.960	464.805	480.139	553.070	537.551	518.080	430.737	689.553	554.388	525.510	666.946	612.353
2 cuota en mora	231.414	299.050	274.625	290.750	217.318	262.584	320.866	336.095	270.014	371.875	501.086	270.304	312.724
3 cuota en mora	187.624	135.323	205.145	76.567	128.736	78.333	94.141	90.057	100.201	150.552	63.578	183.435	108.923
4 cuota en mora	21.816	40.576	17.732	80.888	42.025	66.371	74.275	70.850	88.213	-	68.057	31.723	85.473
5 cuota en mora	34.490	-	18.760	17.732	45.766	28.456	33.040	13.569	19.550	23.845	-	-	31.723
6 y mas cuotas en mora(1)	71.667	82.311	60.785	65.975	65.975	92.982	53.934	41.208	14.755	19.550	23.845	23.845	23.845
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	19.498	19.498	19.498	-	-	-	-
TOTAL	3.852.944	3.852.918	3.833.763	3.833.763	3.833.763	3.833.763	3.805.465	3.790.895	3.777.905	3.774.164	3.774.137	3.757.881	3.737.751

(1) No se consideran los activos en proceso de liquidación.

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EEFF
Al día	71,06%	72,98%	72,82%	73,60%	72,54%	72,19%	71,24%	74,08%	68,71%	70,32%	68,68%	68,70%	68,56%
1 cuota en mora	14,75%	12,56%	12,12%	12,52%	14,43%	14,02%	13,61%	11,36%	18,25%	14,69%	13,92%	17,75%	16,38%
2 cuota en mora	6,01%	7,76%	7,16%	7,58%	5,67%	6,85%	8,43%	8,87%	7,15%	9,85%	13,28%	7,19%	8,37%
3 cuota en mora	4,87%	3,51%	5,35%	2,00%	3,36%	2,04%	2,47%	2,38%	2,65%	3,99%	1,68%	4,88%	2,91%
4 cuota en mora	0,57%	1,05%	0,46%	2,11%	1,10%	1,73%	1,95%	1,87%	2,33%	0,00%	1,80%	0,84%	2,29%
5 cuota en mora	0,90%	0,00%	0,49%	0,46%	1,19%	0,74%	0,87%	0,36%	0,52%	0,63%	0,00%	0,00%	0,85%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,86%	2,14%	1,59%	1,72%	1,72%	2,43%	1,42%	1,09%	0,39%	0,52%	0,63%	0,63%	0,64%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,51%	0,51%	0,52%	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%

(1) No se consideran los activos en proceso de liquidación.

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EEFF
Al día	157	161	162	163	160	162	155	159	149	151	147	147	147
1 cuota en mora	33	28	25	27	32	28	30	26	37	31	31	38	34
2 cuota en mora	14	19	17	17	12	15	18	19	17	22	27	15	18
3 cuota en mora	10	6	10	4	8	5	5	5	6	8	4	10	6
4 cuota en mora	1	2	1	4	2	4	4	3	4	0	4	2	4
5 cuota en mora	2	0	1	1	2	1	2	1	1	1	0	0	2
6 y mas cuotas en mora(1)	4	5	4	4	4	5	3	3	1	1	1	1	1
Activos en liquidación	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0
TOTAL	221	221	220	220	220	220	217	216	215	214	214	213	212

(1) No se consideran los activos en proceso de liquidación.

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EFF
Al día	71,04%	72,85%	73,64%	74,09%	72,73%	73,64%	71,43%	73,61%	69,30%	70,56%	68,69%	69,01%	69,34%
1 cuota en mora	14,93%	12,67%	11,36%	12,27%	14,55%	12,73%	13,82%	12,04%	17,21%	14,49%	14,49%	17,84%	16,04%
2 cuota en mora	6,33%	8,60%	7,73%	7,73%	5,45%	6,82%	8,29%	8,80%	7,91%	10,28%	12,62%	7,04%	8,49%
3 cuota en mora	4,52%	2,71%	4,55%	1,82%	3,64%	2,27%	2,30%	2,31%	2,79%	3,74%	1,87%	4,69%	2,83%
4 cuota en mora	0,45%	0,90%	0,45%	1,82%	0,91%	1,82%	1,84%	1,39%	1,86%	0,00%	1,87%	0,94%	1,89%
5 cuota en mora	0,90%	0,00%	0,45%	0,45%	0,91%	0,45%	0,92%	0,46%	0,47%	0,47%	0,00%	0,00%	0,94%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,81%	2,26%	1,82%	1,82%	1,82%	2,27%	1,38%	1,39%	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,46%	0,46%	0,47%	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%

(1) No se consideran los activos en proceso de liquidación.

I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2016, la morosidad total de la cartera vigente, en términos de saldo insoluto, es de 31,44% y los contratos de 4 y más cuotas en mora son 3,78%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2015, alcanzaron un 28,94% y un 3,33% respectivamente.

Securizadora Security ha tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables de mora con ayuda del administrador primario y a su vez mejorar estos indicadores.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	-	19.155	-	-	-	-	14.570	12.990	-	-	16.257	20.130
Total Prepagos	-	-	19.155	-	-	-	-	14.570	12.990	-	-	16.257	20.130
Prepagos Acumulados	4.115.423	4.115.423	4.134.578	4.134.578	4.134.578	4.134.578	4.134.578	4.149.148	4.162.138	4.162.138	4.162.138	4.178.394	4.198.524

Activos prepagado expresados en % de Saldo Insoluto respecto del saldo insoluto de la cartera inicial

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EFF
Prepagos Parciales	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%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,14%	0,13%	0,00%	0,00%	0,16%	0,20%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,14%	0,13%	0,00%	0,00%	0,16%	0,20%
Prepagos Acumulados	40,20%	40,20%	40,39%	40,39%	40,39%	40,39%	40,39%	40,53%	40,66%	40,66%	40,66%	40,82%	41,01%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1
Total Prepagos	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1
Prepagos Acumulados	210	210	211	211	211	211	211	212	213	213	213	214	215

Activos prepagado expresados en % número de activos respecto de la cartera inicial

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Prepagos Parciales	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%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%
Prepagos Acumulados	38,82%	38,82%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,19%	39,37%	39,37%	39,37%	39,56%	39,74%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Tasa de Origenacion	0,00%	0,00%	11,62%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,80%	11,91%	0,00%	0,00%	11,73%	11,58%
Plazo Transcurrido	-	-	190	-	-	-	-	188	193	-	-	195	203
Plazo Remanente	-	-	50	-	-	-	-	52	47	-	-	45	37

I.4.4 Análisis del Comportamiento del prepago de la Cartera Securitizada

El mercado hipotecario sigue teniendo un nivel de prepago considerable debido principalmente a la fuerte caída en las tasas de interés en años recientes y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento. Sin embargo, esta cartera en particular, muestra un crecimiento bastante moderado de esta variable dentro del año.

A diciembre de 2016, el índice acumulado muestra un 41,01% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de diciembre de 2015 este índice fue de un 40,20%, incrementando en un 0,81% el prepago de la cartera. Lo anterior está en línea con los parámetros originales de evaluación de clasificación de riesgo para las categorías de riesgo asignadas a los bonos.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

I.5. Sustitución de activos en términos de saldo insoluto

I.5.1 Sustitución de los activos en términos de saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.2 Sustitución de los activos en términos de número de activos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos de número de activos (%)

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Activos en Proceso Judicial	321.076	356.910	321.893	334.988	299.445	260.423	260.740	202.273	242.981	244.562	244.562	231.072	262.110
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	-	-	-	-	-	-	19.498	19.498	19.498	-	-	-	-
Activos Liquidados	1.936.155	1.936.155	1.936.155	1.936.155	1.936.155	1.936.155	1.936.155	1.936.155	1.936.155	1.955.652	1.955.652	1.955.652	1.955.652

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Activos en Proceso Judicial	3,14%	3,49%	3,14%	3,27%	2,93%	2,54%	2,55%	1,98%	2,37%	2,39%	2,39%	2,26%	2,56%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,19%	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	18,91%	18,91%	18,91%	18,91%	18,91%	18,91%	18,91%	18,91%	18,91%	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%

I.6.2 Activos en incumplimiento en término de número de activos

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Activos en Proceso Judicial	17	19	17	18	16	17	16	12	14	14	14	13	14
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0
Activos Liquidados	97	97	97	97	97	97	97	97	97	98	98	98	98

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Activos en Proceso Judicial	3,14%	3,51%	3,14%	3,33%	2,96%	3,14%	2,96%	2,22%	2,59%	2,59%	2,59%	2,40%	2,59%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvía el comportamiento de las variables de los supuestos originales de estructuración como puede ser el tiempo de los incumplimientos, relación de venta de bienes recuperados versus valorización del bien, entre otros.

Los activos en procesos judiciales a diciembre 2016 fueron de un 2,56% sobre saldo insoluto inicial. A diciembre 2015 el indicador fue 3,14%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a diciembre 2016 fue de 2,59% y a diciembre 2015 fue de 3,14%.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de diciembre 2015 y diciembre 2016, se ha registrado 1 vivienda vendida.

Los demás indicadores sobre activos en liquidación y liquidados, se comportan de manera normal al tiempo de demora que significa su enajenación en términos de contratos liquidados. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%
Relación Deuda/Garantía	41,43%	40,80%	40,52%	40,28%	39,90%	39,75%	39,44%	39,28%	39,01%	38,72%	38,68%	39,03%	38,01%
Plazo Transcurrido	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198
Plazo Remanente	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 41,43% a 38,01% debido a la acumulación de los fondos en las cuentas de AFV, producto de los pagos de los deudores y la rentabilidad de dichos fondos que disminuyen la deuda.

La tasa de la cartera se ha mantenido prácticamente sin variaciones. En tanto, el plazo remanente y transcurrido de las operaciones se comportan de acuerdo a su naturaleza.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Tasa Pasivo Total	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Saldo Insoluto preferente	3.586.233	3.240.733	3.240.733	3.240.733	3.240.733	3.240.733	3.240.733	3.140.494	3.140.494	3.140.494	3.140.494	3.140.494	3.140.494
Saldo Insoluto Total	9.021.369	8.862.882	8.862.882	8.862.882	5.622.149	5.622.149	5.622.149	5.815.596	5.815.596	5.815.596	5.815.596	5.815.596	5.815.596
Valor Par Preferente	3.709.619	3.259.307	3.277.892	3.296.476	3.315.061	3.333.645	3.352.230	3.158.504	3.176.514	3.194.524	3.212.534	3.230.543	3.248.553
Valor Par Total	9.331.772	8.913.707	8.964.532	9.015.358	9.066.184	9.117.009	9.167.835	9.007.460	9.058.820	9.110.181	9.161.541	9.212.901	9.264.262

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razón Tasas	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razón Activos/Pasivos Preferentes	1,07	1,19	1,18	1,18	1,18	1,18	1,17	1,21	1,20	1,20	1,20	1,20	1,19
Razón Activos/Pasivos Total	0,43	0,43	0,43	0,43	0,68	0,68	0,68	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,64
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,11	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,18	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,80	0,87	0,87	0,88	0,86	0,86	0,84	0,90	0,84	0,86	0,84	0,84	0,84

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo. La razón de activos sin mora sobre pasivos alcanza un 0,84 al cierre de diciembre de 2016.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	21.597	21.171	20.199	22.625	20.612	21.419	20.497	21.556	19.910	20.762	18.140	19.045	19.719
Ingresos deudores morosos	10.482	14.424	10.563	18.784	11.827	14.902	12.317	15.222	14.356	15.617	14.309	15.640	13.264
Ingresos por prepago	-	-	19.089	-	-	-	-	14.527	12.979	-	-	16.228	20.102

I.10.2 Egresos

	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EEFF
Gastos	3.814	8.601	1.324	5.015	4.108	2.645	3.932	9.940	3.268	2.050	4.859	4.763	2.674
Pago Ordinario de Capital	0	36.859	0	0	0	0	0	34.972	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	123.395	0	0	0	0	0	114.306	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	308.641	0	0	0	0	0	65.482	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos, términos de contratos por la vía judicial que posteriormente son vendidos y el nivel de mora del patrimonio.

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones significativas. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte el plazo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

I. 11 Comportamiento de excedentes

	Trimestres -4	Trimestre -3	Trimestres -2	Trimestre -1	Trimestre Actual
Excedentes Retirados					
Excedentes del Periodo					
Excedentes Acumulados					

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

En este patrimonio no existen activos y pasivos en diferente unidad de reajustabilidad o moneda

I.13 Otros

A la fecha no existe nada adicional que informar con respecto a este patrimonio.