

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

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-4

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-4, 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-4 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

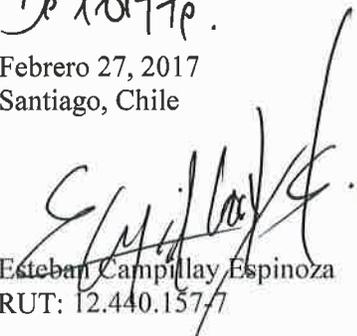
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-4 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años 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.

De loitte.

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: 319

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2016	31-12-2015
11.010	Disponible		428.507	494.914
11.020	Valores negociables		131.213	126.103
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.060.497	1.192.161
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.060.497	1.193.383
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	(1.222)
11.200	Otros activos circulantes		44.745	41.069
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.664.962	1.854.247
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		10.066.452	10.937.570
13.110	Activo securitizado largo plazo		10.066.452	10.937.570
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		10.066.452	10.937.570
10.000	TOTAL ACTIVOS		11.731.414	12.791.817

PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2016	31-12-2015
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.483	10.607
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.305	2.308
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		390	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		235	236
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.449	2.901
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		99.148	197.849
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		10.483	5.967
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		910.551	769.048
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.034.044	989.302
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		17.186.516	17.841.611
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		17.186.516	17.841.611
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(6.039.096)	(5.613.301)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(6.039.096)	(5.613.301)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(450.050)	(425.795)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(6.489.146)	(6.039.096)
20.000	TOTAL PASIVOS		11.731.414	12.791.817

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 319

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4
(Cifras en miles de pesos)**

	Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2016 31-12-2016	01-01-2016 31-12-2015
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	753.053	808.593
35.120	Intereses por inversiones	8.145	8.390
35.130	Reajustes por activos securitizados	322.538	500.054
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	4.925	107.395
35.100	TOTAL INGRESOS	1.088.661	1.424.432
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(53.778)	(55.831)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(18.552)	(18.561)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.576)	(1.577)
35.225	Remuneración banco pagador	(943)	(944)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(6.383)	(5.852)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(1.066.708)	(1.105.518)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(501.711)	(744.584)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(1.205)	(6.324)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(55.905)	(115.259)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(9.374)	(18.575)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(1.716.135)	(2.073.025)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	177.424	222.798
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(450.050)	(425.795)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-4

Por escritura de fecha 30 de octubre de 2002, modificada por escritura pública de 26 de noviembre del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-4. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°319 de fecha 3 de diciembre de 2002. Adicionalmente, el 27 de marzo de 2003 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-4.

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2025.

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.

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base 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\$1.222 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-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 2 - Principales 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\$7.483 (M\$10.607 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 la 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-4

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 se han registrado 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	-	293
Cuentas de resultado	IPC	7.226	11.804
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	170.198	210.701
Totales		177.424	222.798

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	\$	20.779	25.226
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	27.329	25.214
Fondos Mutuos Euroamerica Money Market	\$	20.781	25.221
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	20.774	25.216
Fondos Mutuos Security Plus	\$	20.774	-
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	20.776	25.226
Totales		131.213	126.103

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre 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	138	124	34.647	29.878
4 o más	12	14	8.616	9.708
Totales	150	138	43.263	39.586

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 545 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre 2016 (568 al 31 de diciembre de 2015), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 10,79% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,59% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 55 meses (65 en 2015).

El detalle de los activos securitizados al 31 de diciembre 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	922.866	1.018.270	8.760.032	9.332.631	9.682.898	10.350.901	10,79
Aj. Tasa valoriz	137.631	175.113	1.306.420	1.604.939	1.444.051	1.780.052	6,59
Prov. Activos securitizados	-	(1.222)	-	-	-	(1.222)	
Totales	1.060.497	1.192.161	10.066.452	10.937.570	11.126.949	12.129.731	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-4 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-4**

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)	43.263	39.586
Otros	1.482	1.483
Totales	44.745	41.069

(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)	2.872	5.992
Administración maestra (b)	4.611	4.615
Totales	7.483	10.607

- (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 175 trimestrales.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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	3.666	1.566
Seguros	6.707	4.401
Otros	110	-
Totales	10.483	5.967

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 UF1.108.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-4A por UF950.000 con 950 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-4B con UF58.000 con 290 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-4C con UF100.000 con 500 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa Interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amoritz	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2016	M\$ 2015	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	1.009.699	966.897	nacional
Obligaciones por prepago								(99.148)	(197.849)	
Total porción corto plazo								910.551	769.048	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	328.567	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	7.774.410	8.954.066	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	129.236	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	3.455.074	3.262.523	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	222.821	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	5.957.032	5.625.022	nacional
Total largo plazo								17.186.516	17.841.611	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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 10,79% anual y la de los bonos de 6,0%. 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.

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	(5.868.898)	-	(5.250.340)	-
Revalorización de excedentes	(170.198)	-	(204.763)	-
Déficit del Ejercicio	-	(450.050)	-	(413.795)
Saldo final	(6.039.096)	(450.050)	(5.455.103)	(413.795)
Saldo actualizado	-	-	(5.613.301)	(425.795)

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-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales	(a) (3.375)	(10.054)
Seguros	(a) (335)	(2.597)
Otros gastos	(a) (5.664)	(5.924)
Totales	(9.374)	(18.575)

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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	2.444	6.979
Otros ingresos percibidos de la administración de fondos para la vivienda	2.300	95.497
Bienes recuperados	-	4.919
Otros	181	-
Totales	4.925	107.395

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

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

Gastos devengados	M\$		
		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(35.288)	(37.330)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(18.490)	(18.501)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(6.383)	(5.852)
Remuneración banco pagador	(4)	(943)	(944)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.576)	(1.577)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(18.552)	(18.561)
Totales		(81.232)	(82.765)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5) Deloitte Auditores y 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-4 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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 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, B y C y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Emisión.

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

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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	MONTO	
		31-12-2016	31-12-2015
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	428.507	494.914
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	131.213	126.103
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.060.497	1.193.383
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(1.222)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	44.745	41.069
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	10.066.452	10.937.570
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	604.465	660.864
	\$REAJUSTABLES	11.126.949	12.130.953
TOTAL ACTIVOS		11.731.414	12.791.817

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2016	31-12-2015
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.483	10.607
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.305	2.308
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	235	236
REMUN X PAGAR REPRES.TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.449	2.901
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	99.148	197.849
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.483	5.967
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	910.551	769.048
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	109.631	203.816
	\$REAJUSTABLES	924.413	785.486
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.034.044	989.302

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

31-12-2016

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual							
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	1.282.672	6,0%	3.161.129	6,0%	3.330.609	6,0%	-	-	7.774.410
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.455.074	6,0%	3.455.074
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.957.032	6,0%	5.957.032
Total pasivo largo plazo		1.282.672		3.161.129		3.330.609		9.412.106		17.186.516

31-12-2015

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual							
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	1.723.408	6,0%	1.188.518	6,0%	6.042.140	6,0%	0	6,0%	8.954.066
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.262.523	6,0%	3.262.523
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.625.022	6,0%	5.625.022
Total pasivo largo plazo		1.723.408		1.188.518		6.042.140		8.887.545		17.841.611

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 primer y último instrumento mencionado en el párrafo anterior las demás inversiones requieren clasificación AA y N-1.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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	28.599	37.438	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	399.908	457.476	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	20.779	25.226	Cumple
Cuota de 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	27.329	25.214	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Euroamerica Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	20.781	25.221	Cumple
Cuota de 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	20.774	25.216	Cumple
Cuota de 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	20.774	-	Cumple
Cuota de 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	20.776	25.226	Cumple

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

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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

En marzo de 2016 Clasificadora de Riesgo Humphreys aumento la clasificación del bono preferente desde “AA” a “AA+”.

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 7 láminas de securitización por M\$263.382 y M\$136.496, 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 4

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-4: En términos de liquidez, este patrimonio ha mostrado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus tenedores de títulos 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 costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos de la serie preferente.

Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados. Adicionalmente, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan de una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en la industria hipotecaria.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 4

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	545
Saldo Insoluto Total	20.700.396	9.628.000
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.958	19.715
Tasa de Originación	10,79%	10,79%
Plazo Transcurrido	14	182
Plazo Remanente	215	55
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	42,70%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Maps Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1100	545

Administrador Primario: Maps Leasing Habitacional
 Administrador Maestro: Securitizadora 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-4A	25.030.581	8.657.064	950	437	264	96	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.528.183	3.405.108	290	290	264	96	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.634.798	5.870.875	500	500	264	96	6,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-4A	AA	AA	AA	AA+
BSECS-4B (Subordinada)	BBB	C	BBB	C
BSECS-4C (Subordinada)	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	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	
Al día	7.636.909	7.400.304	7.414.005	6.976.418	7.235.498	7.370.584	7.283.846	7.213.945	7.086.605	7.050.983	6.786.765	6.888.917	6.860.039
1 cuota en mora	1.525.311	1.573.554	1.499.911	1.738.993	1.396.153	1.224.391	1.265.862	1.515.615	1.725.582	1.626.039	1.621.771	1.443.158	1.389.250
2 cuota en mora	616.754	634.196	655.696	777.186	693.373	855.018	936.802	653.219	578.075	715.743	936.355	830.910	825.482
3 cuota en mora	248.277	333.644	259.791	200.166	251.202	207.016	183.277	264.270	260.028	137.141	203.301	302.607	341.285
4 cuota en mora	206.990	158.509	125.996	188.836	231.915	112.242	85.394	71.877	76.225	157.666	66.476	75.803	133.479
5 cuota en mora	31.301	101.045	144.282	49.692	36.993	83.128	66.344	126.576	20.762	47.189	76.435	52.722	14.491
6 y mas cuotas en mora(1)	17.179	48.480	66.371	187.887	175.056	92.455	76.673	48.217	89.399	48.111	48.111	58.361	63.973
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	10.282.721	10.249.733	10.166.052	10.119.179	10.020.189	9.944.834	9.898.198	9.893.719	9.836.676	9.782.873	9.739.215	9.652.477	9.628.000

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												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	
Al día	74,27%	72,20%	72,93%	68,94%	72,21%	74,11%	73,59%	72,91%	72,04%	72,07%	69,68%	71,37%	71,25%
1 cuota en mora	14,83%	15,35%	14,75%	17,19%	13,93%	12,31%	12,79%	15,32%	17,54%	16,62%	16,65%	14,95%	14,43%
2 cuota en mora	6,00%	6,19%	6,45%	7,68%	6,92%	8,60%	9,46%	6,60%	5,88%	7,32%	9,61%	8,61%	8,57%
3 cuota en mora	2,41%	3,26%	2,56%	1,98%	2,51%	2,08%	1,85%	2,67%	2,64%	1,40%	2,09%	3,14%	3,54%
4 cuota en mora	2,01%	1,55%	1,24%	1,87%	2,31%	1,13%	0,86%	0,73%	0,77%	1,61%	0,68%	0,79%	1,39%
5 cuota en mora	0,30%	0,99%	1,42%	0,49%	0,37%	0,84%	0,67%	1,28%	0,21%	0,48%	0,78%	0,55%	0,15%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,17%	0,47%	0,65%	1,86%	1,75%	0,93%	0,77%	0,49%	0,91%	0,49%	0,49%	0,60%	0,66%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

(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												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	
Al día	430	414	412	392	409	417	413	412	405	403	390	399	395
1 cuota en mora	79	88	84	96	79	70	72	82	96	89	88	76	75
2 cuota en mora	32	30	36	39	34	44	48	34	29	40	50	45	47
3 cuota en mora	13	19	13	13	13	11	11	15	14	6	12	16	16
4 cuota en mora	12	9	7	9	13	6	5	4	5	9	3	5	8
5 cuota en mora	1	5	7	2	2	5	3	6	1	2	4	2	1
6 y mas cuotas en mora(1)	1	2	4	10	9	4	4	2	3	2	2	3	3
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	568	567	563	561	559	557	556	555	553	551	549	546	545

(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 EEFF
Al día	75,70%	73,02%	73,18%	69,88%	73,17%	74,87%	74,28%	74,23%	73,24%	73,14%	71,04%	73,08%	72,48%
1 cuota en mora	13,91%	15,52%	14,92%	17,11%	14,13%	12,57%	12,95%	14,77%	17,36%	16,15%	16,03%	13,92%	13,76%
2 cuota en mora	5,63%	5,29%	6,39%	6,95%	6,08%	7,90%	8,63%	6,13%	5,24%	7,26%	9,11%	8,24%	8,62%
3 cuota en mora	2,29%	3,35%	2,31%	2,32%	2,33%	1,97%	1,98%	2,70%	2,53%	1,09%	2,19%	2,93%	2,94%
4 cuota en mora	2,11%	1,59%	1,24%	1,60%	2,33%	1,08%	0,90%	0,72%	0,90%	1,63%	0,55%	0,92%	1,47%
5 cuota en mora	0,18%	0,88%	1,24%	0,36%	0,36%	0,90%	0,54%	1,08%	0,18%	0,36%	0,73%	0,37%	0,18%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,18%	0,35%	0,71%	1,78%	1,61%	0,72%	0,72%	0,36%	0,54%	0,36%	0,36%	0,55%	0,55%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

(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 en términos de saldo insoluto es de un 28,75% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 2,20%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2015, alcanzaron un 25,73% y un 2,48% respectivamente.

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 EEFF
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	15.519	-	58.782	35.043	48.559	41.261	31.275	-	34.042	43.843	29.483	47.953	5.691
Total Prepagos	15.519	-	58.782	35.043	48.559	41.261	31.275	-	34.042	43.843	29.483	47.953	5.691
Prepagos Acumulados	7.254.156	7.254.156	7.312.938	7.347.981	7.396.540	7.437.801	7.469.076	7.469.076	7.503.118	7.546.961	7.576.444	7.624.397	7.630.089

Activos prepago 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 EEFF
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,07%	0,00%	0,28%	0,17%	0,23%	0,20%	0,15%	0,00%	0,16%	0,21%	0,14%	0,23%	0,03%
Total Prepagos	0,07%	0,00%	0,28%	0,17%	0,23%	0,20%	0,15%	0,00%	0,16%	0,21%	0,14%	0,23%	0,03%
Prepagos Acumulados	35,04%	35,04%	35,33%	35,50%	35,73%	35,93%	36,08%	36,08%	36,25%	36,46%	36,60%	36,83%	36,86%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	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
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	0	3	2	2	2	1	0	2	2	2	2	1
Total Prepagos	1	0	3	2	2	2	1	0	2	2	2	2	1
Prepagos Acumulados	364	364	367	369	371	373	374	374	376	378	380	382	383

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

Prepago	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
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,09%	0,00%	0,27%	0,18%	0,18%	0,18%	0,09%	0,00%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,09%
Total Prepagos	0,09%	0,00%	0,27%	0,18%	0,18%	0,18%	0,09%	0,00%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,09%
Prepagos Acumulados	33,09%	33,09%	33,36%	33,55%	33,73%	33,91%	34,00%	34,00%	34,18%	34,36%	34,55%	34,73%	34,82%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	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
Tasa de Originacion	11,79%	0,00%	10,63%	11,07%	10,12%	10,03%	10,20%	0,00%	10,80%	10,61%	10,31%	10,58%	10,80%
Plazo Transcurrido	179	-	171	170	171	170	171	-	173	182	171	181	155
Plazo Remanente	1	-	69	70	69	70	69	-	67	58	69	59	25

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

El mercado crediticio habitacional ha seguido influido por prepagos debido principalmente a una caída en las tasas de interés en años recientes y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento.

A diciembre de 2016 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 36,86% y a diciembre 2015 llegó a un 35,04% teniendo una variación al alza de un 1,82% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido y dependerá de los factores financieros y económicos que puedan incidir en esta variación.

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

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.

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvían ciertas variables consideradas como parámetros de estructuración del patrimonio separado como precio de liquidación de los bienes recuperados, costos y tiempo.

Podemos apreciar que a diciembre de 2016, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 1,63% y a diciembre de 2015 fue de 2,13% en términos de saldo insoluto.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de diciembre 2015 y diciembre 2016, no hubo viviendas liquidadas.

La estrategia que se ha seguido en la recuperación de los dineros en este patrimonio es liquidar las viviendas en incumplimiento, al mejor precio posible, lo que podría afectar el plazo promedio de recuperación (más alto que el utilizado en la estructuración). 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	10,80%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,80%	10,80%	10,79%	10,79%	10,80%	10,79%	10,79%
Relación Deuda/Garantía	45,65%	45,11%	44,88%	44,67%	44,36%	44,07%	43,75%	43,63%	43,28%	42,70%	42,65%	42,78%	42,15%
Plazo Transcurrido	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182
Plazo Remanente	65	64	64	63	62	61	60	59	59	58	57	56	55

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 45,65% a diciembre de 2015 a un 42,15% a diciembre de 2016. El plazo remanente y transcurrido tienen una tendencia normal a la baja y alza respectivamente.

Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el nivel de prepagos de la cartera, los saldos en las cuentas de AFV y el valor de las liquidaciones.

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	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Tasa Pasivo Total	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Saldo Insoluto preferente	9.768.469	9.454.815	9.454.815	9.454.815	9.208.721	9.208.721	9.208.721	8.890.971	8.890.971	8.890.971	8.657.064	8.657.064	8.657.064
Saldo Insoluto Total	18.519.396	18.334.151	18.334.151	18.334.151	18.218.352	18.218.352	18.218.352	18.032.808	18.032.808	18.032.808	17.933.048	17.933.048	17.933.048
Valor Par Preferente	9.911.801	9.501.061	9.547.307	9.593.553	9.253.767	9.298.809	9.343.852	8.934.456	8.977.944	9.021.432	8.699.421	8.741.765	8.784.109
Valor Par Total	18.791.139	18.423.841	18.513.519	18.603.196	18.307.475	18.396.586	18.485.697	18.120.998	18.209.201	18.297.405	18.020.783	18.108.499	18.196.215

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones importantes. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte en el tiempo 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.

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar, ventas de bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

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.