

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

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-6

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-6, 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-6 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

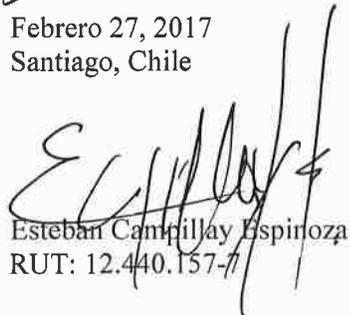
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-6 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años 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: 367

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2016	31-12-2015
11.010	Disponible		398.482	343.489
11.020	Valores negociables		86.896	88.107
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.021.185	1.025.218
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.026.244	1.035.794
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(5.059)	(10.576)
11.200	Otros activos circulantes		86.560	64.476
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.593.123	1.521.290
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		8.312.173	9.225.449
13.110	Activo securitizado largo plazo		8.312.173	9.225.449
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		8.312.173	9.225.449
10.000	TOTAL ACTIVOS		9.905.296	10.746.739

PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2016	31-12-2015
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.341	10.449
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		3.842	3.846
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		390	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		392	392
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.176	989
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		145.604	72.396
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		10.114	6.553
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		626.894	744.179
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		795.753	839.190
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		12.855.507	13.359.650
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		12.855.507	13.359.650
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(3.452.101)	(3.233.011)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(3.452.101)	(3.233.011)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Déficit del ejercicio (déficit)		(293.863)	(219.090)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(3.745.964)	(3.452.101)
20.000	TOTAL PASIVOS		9.905.296	10.746.739

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 367

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6
(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	631.409	697.792
35.120	Intereses por inversiones	6.811	6.306
35.130	Reajustes por activos securitizados	272.670	419.325
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	37.796	61.619
35.100	TOTAL INGRESOS	948.686	1.185.042
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(52.460)	(54.367)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(18.583)	(18.675)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.576)	(1.577)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.572)	(1.572)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.338)	(3.965)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(799.049)	(827.875)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(378.251)	(561.306)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(7.609)	(7.621)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(69.764)	(41.016)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(11.901)	(13.490)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(1.345.103)	(1.531.464)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	102.554	127.332
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(293.863)	(219.090)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-6

Por escritura de fecha 23 de enero de 2004, modificada por escritura pública de 13 de febrero del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 6. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°367 de fecha 23 de febrero de 2004. Adicionalmente, el 27 de agosto de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-6.

El Patrimonio termina el 01 de octubre del 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-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

Nota 2 - Principales de los 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 ha constituido provisión por M\$5.059 y M\$10.576 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2016 y 2015, respectivamente. 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-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

Nota 2 - Principales de los Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.341 (M\$10.449 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 el ejercicio que se informa, 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-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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	346	-
Cuentas de resultado	IPC	4.918	5.977
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	97.290	121.355
Totales		102.554	127.332

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 Santander Money Market	\$	-	40.626
Fondos Security Plus	\$	86.896	-
Fondos Mutuos BBVA Corporativo	\$	-	47.481
Totales		86.896	88.107

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	Números de Arrendatarios		Monto M\$	
	2016	2015	2016	2015
1 a 3	119	127	29.524	31.279
4 o más	15	15	20.495	19.530
Totales	134	142 (a)	50.019	50.809

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 518 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigentes al 31 de diciembre de 2016 (553 al 31 de diciembre 2015), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-6, cuya tasa de originación fue de un 10,23% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,69% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 70 meses (82 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		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	
Valor par	905.401	899.362	7.333.395	8.010.301	8.238.796	8.909.663	10,23
Aj. Tasa valorización	120.843	136.432	978.778	1.215.148	1.099.621	1.351.580	6,69
Prov. Activos securitizados	(5.059)	(10.576)	-	-	(5.059)	(10.576)	
Totales	1.021.185	1.025.218	8.312.173	9.225.449	9.333.358	10.250.667	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-6 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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
Bienes recuperados por leasing (a)	34.908	-
Activos securitizados en mora (b)	50.019	50.809
Cuenta por cobrar término de contratos	-	11.795
Otros	1.633	1.872
Totales	86.560	64.476

a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2 m).

b) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

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)	2.730	5.834
Administración maestra (b)	4.611	4.615
Totales	7.341	10.449

- (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 UF0,2 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 UF175 trimestrales.

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	3.384	1.338
Seguros	6.730	4.392
Otros	-	823
Totales	10.114	6.553

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 UF856.800 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 4 series; la serie BSECS-6A1 por UF321.500 con 643 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6AA1 por UF452.500 con 905 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6B1 por UF31.000 con 155 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-6C1 por UF51.800 con 259 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)

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 interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						plazo int.	pagos amoritz.	M\$ 2016	M\$ 2015	
367-23-02-04	BSECS-6A1		UF	5,5%	01-04-2023	trim.	trim.	394.505	416.506	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1		UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	377.993	400.069	nacional
Obligaciones por prepago								(145.604)	(72.396)	
Total porción corto plazo								626.894	744.179	
Bonos largo plazo										
367-23-02-04	BSECS-6A1	84.414	UF	5,5%	01-10-2025	trim.	trim.	1.859.604	2.261.368	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	247.666	UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	6.241.698	6.621.738	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	66.532	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	1.779.964	1.675.996	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	111.172	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	2.974.241	2.800.548	nacional
Total largo plazo								12.855.507	13.359.650	

Los bonos serie B y C 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 10,23% anual y la de los bonos de 5,5% y 5,9% para las series "A" y "AA" respectivamente, y 6,3% para las series "B" y "C". 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-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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	(3.354.811)	-	(3.023.961)	-
Revalorización de excedentes	(97.290)	-	(117.935)	-
Déficit del Ejercicio	-	(293.863)	-	(212.915)
Saldo final	(3.452.101)	(293.863)	(3.141.896)	(212.915)
Saldo actualizado	-	-	(3.233.011)	(219.090)

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-6, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales	(a) (6.433)	(5.972)
Seguros	(a) (88)	(2.406)
Otros gastos	(a) (5.380)	(5.112)
Totales	(11.901)	(13.490)

(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
Otros ingresos percibidos de la administración de fondos para la vivienda	2.249	58.245
Liberación de provisiones	12.758	2.721
Ventas de viviendas	1.956	-
Bienes recuperados	20.654	-
Otros	179	653
Totales	37.796	61.619

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-6

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

Gastos devengados	M\$	
	2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1) (33.970)	(35.866)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (18.490)	(18.501)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (4.338)	(3.965)
Remuneración banco pagador	(4) (1.572)	(1.572)
Remuneración por auditoría externa	(5) (1.576)	(1.577)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (18.583)	(18.675)
Totales	(78.529)	(80.156)

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 Limitada	mensual	anual	devengado
(6) Fitch Chile Limitada	mensual	trimestral	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-6 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 A1, AA1, B1, y C1 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 retiros por este concepto.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones 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	MONTO	
		31-12-2016	31-12-2015
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	398.482	343.489
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	86.896	88.107
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.026.244	1.035.794
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(5.059)	(10.576)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	86.560	64.476
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	8.312.173	9.225.449
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	566.879	485.496
	\$REAJUSTABLES	9.338.417	10.261.243
TOTAL ACTIVOS		9.905.296	10.746.739

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2016	31-12-2015
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.341	10.449
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	3.842	3.846
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	392	392
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.176	989
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	145.604	72.396
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.114	6.553
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	626.894	744.179
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	155.718	78.949
	\$REAJUSTABLES	640.035	760.241
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		795.753	839.190

c) Pasivo 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	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-6A1	\$REAJUSTABLES	728.385	5,5%	654.418	5,5%	476.801	5,5%	-	5,5%	1.859.604
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	693.982	5,9%	618.809	5,9%	4.928.907	5,9%	-	5,9%	6.241.698
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.779.964	6,3%	1.779.964
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.974.241	6,3%	2.974.241
Total pasivo largo plazo		1.422.367		1.273.227		5.405.708		4.754.205		12.855.507

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	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-6A1	\$REAJUSTABLES	769.007	5,5%	690.914	5,5%	801.448	5,5%	-	5,5%	2.261.369
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	734.514	5,9%	654.949	5,9%	5.232.274	5,9%	-	5,9%	6.621.737
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.675.996	6,3%	1.675.996
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.800.548	6,3%	2.800.548
Total pasivo largo plazo		1.503.521		1.345.863		6.033.722		4.476.544		13.359.650

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, 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 clasificada en AAfm que inviertan en los 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.

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	28.107	27.640	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	370.375	315.849	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	-	40.626	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	86.896	-	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	BBVA Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	-	47.481	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, la Sociedad Securitizadora, no han recibido sanciones de ningún tipo.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

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 17 láminas de securitización por M\$199.917 y M\$170.428, 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 6

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-6: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente con las obligaciones hacia los inversionistas y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante 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 más de 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 preferentes. Sin perjuicio de lo anterior y la morosidad natural de la cartera hipotecaria nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados. De hecho, esta falla está reflejada en los excedentes negativos acumulados por el patrimonio separado. Sin perjuicio de lo cual, 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 una buena capacidad de pago del capital e intereses.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 6

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	906	518
Saldo Insoluto Total	16.907.652	8.144.740
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.668	18.401
Tasa de Originación	10,23%	10,10%
Plazo Transcurrido	18	165
Plazo Remanente	215	70
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	85,63%	46,64%

1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	906	518

Administrador Primario: Inmobiliaria Mapsa S.A.
 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-6A1	8.470.876	2.345.471	643	365	228	75	5,50%
BSECS-6AA1	11.922.461	6.671.414	905	505	258	75	5,90%
BSECS-6B1	816.787	1.752.971	155	155	258	75	6,30%
BSECS-6C1	1.364.825	2.929.158	259	259	258	75	6,30%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Fitchratings	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-6A1	AA	AA	AA	A
BSECS-6AA1	AA	A	AA	BBB+
BSECS-6B1	BBB	C	BBB	C
BSECS-6C1	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	6.586.494	6.549.713	6.603.410	6.538.620	6.432.517	6.440.342	6.072.235	6.130.226	6.180.103	6.110.597	5.925.845	5.866.694	6.040.986
1 cuota en mora	1.103.005	1.194.380	1.132.120	1.156.729	1.274.794	1.170.931	1.428.324	1.294.740	1.222.098	1.156.149	1.418.417	1.236.932	1.116.785
2 cuota en mora	705.783	662.230	634.696	616.543	506.276	679.910	549.619	684.046	627.451	752.129	531.570	561.871	580.551
3 cuota en mora	191.471	198.716	139.196	169.286	240.847	133.268	288.458	140.725	190.311	223.062	249.594	260.213	183.250
4 cuota en mora	81.125	51.932	87.001	69.980	30.458	25.478	73.168	97.593	55.568	-	84.103	126.576	96.486
5 cuota en mora	38.732	7.061	39.048	40.523	47.690	30.774	26.032	28.113	30.537	-	-	50.562	26.822
6 y mas cuotas en mora(1)	86.817	98.410	46.899	60.442	60.337	82.627	82.443	73.063	72.141	93.904	71.746	71.535	99.859
Activos en liquidación	14.439	14.439	35.754	35.754	35.754	35.754	35.754	21.316	21.316	21.316	21.316	21.316	21.316
TOTAL	8.793.428	8.762.442	8.682.371	8.652.123	8.592.919	8.563.331	8.520.278	8.448.506	8.378.210	8.335.842	8.281.276	8.174.382	8.144.740

(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	74,90%	74,75%	76,06%	75,57%	74,86%	75,21%	71,27%	72,56%	73,76%	73,31%	71,56%	71,77%	74,17%
1 cuota en mora	12,54%	13,63%	13,04%	13,37%	14,84%	13,67%	16,76%	15,33%	14,59%	13,87%	17,13%	15,13%	13,71%
2 cuota en mora	8,03%	7,56%	7,31%	7,13%	5,89%	7,94%	6,45%	8,10%	7,49%	9,02%	6,42%	6,87%	7,13%
3 cuota en mora	2,18%	2,27%	1,60%	1,96%	2,80%	1,56%	3,39%	1,67%	2,27%	2,68%	3,01%	3,18%	2,25%
4 cuota en mora	0,92%	0,59%	1,00%	0,81%	0,35%	0,30%	0,86%	1,16%	0,66%	0,00%	1,02%	1,55%	1,18%
5 cuota en mora	0,44%	0,08%	0,45%	0,47%	0,55%	0,36%	0,31%	0,33%	0,36%	0,00%	0,00%	0,62%	0,33%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,99%	1,12%	0,54%	0,70%	0,70%	0,96%	0,97%	0,86%	0,86%	1,13%	0,87%	0,88%	1,23%
Activos en liquidación	0,16%	0,16%	0,41%	0,41%	0,42%	0,42%	0,42%	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%
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	411	407	411	409	406	407	383	388	388	386	376	373	384
1 cuota en mora	72	80	76	75	80	73	87	81	80	74	89	78	71
2 cuota en mora	41	41	40	39	32	43	36	42	38	47	33	35	36
3 cuota en mora	14	12	9	11	15	9	18	7	11	13	16	17	12
4 cuota en mora	6	4	6	5	2	2	5	7	4	0	5	8	6
5 cuota en mora	3	1	3	3	4	2	2	2	2	0	0	3	2
6 y mas cuotas en mora(1)	6	7	3	4	4	6	6	5	5	6	5	5	7
Activos en liquidación	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
TOTAL	553	552	548	546	543	542	537	532	528	526	524	519	518

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												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	74,32%	73,73%	75,00%	74,91%	74,77%	75,09%	71,32%	72,93%	73,48%	73,38%	71,76%	71,87%	74,13%
1 cuota en mora	13,02%	14,49%	13,87%	13,74%	14,73%	13,47%	16,20%	15,23%	15,15%	14,07%	16,98%	15,03%	13,71%
2 cuota en mora	7,41%	7,43%	7,30%	7,14%	5,89%	7,93%	6,70%	7,89%	7,20%	8,94%	6,30%	6,74%	6,95%
3 cuota en mora	2,53%	2,17%	1,64%	2,01%	2,76%	1,66%	3,35%	1,32%	2,08%	2,47%	3,05%	3,28%	2,32%
4 cuota en mora	1,08%	0,72%	1,09%	0,92%	0,37%	0,37%	0,93%	1,32%	0,76%	0,00%	0,95%	1,54%	1,16%
5 cuota en mora	0,54%	0,18%	0,55%	0,55%	0,74%	0,37%	0,37%	0,38%	0,38%	0,00%	0,00%	0,58%	0,39%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,08%	1,27%	0,55%	0,73%	0,74%	1,11%	1,12%	0,94%	0,95%	1,14%	0,95%	0,96%	1,35%
Activos en liquidación	0,18%	0,18%	0,36%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
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, llega a un 25,83% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,74%. Estos índices al cierre de diciembre de 2015 estaban en 25,10% y 2,35% respectivamente.

Se puede ver que los indicadores de mora de este patrimonio se han mantenido relativamente estables al considerar los porcentajes de deudores al día. Esto a pesar de los temas internos que han afectado al país. Igualmente, se han reforzado los controles de seguimiento de los activos morosos a nivel de administrador maestro y primario, aplicando este último el artículo 37 de la ley de leasing habitacional, que permite imputar morosidad a la cuenta de ahorro de la AFV en los casos que amerite, así como también, realizar esfuerzos para mejorar la mora de la cartera securitizada.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	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	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	31.064	16.626	41.630	15.572	44.554	14.755	17.548	52.749	52.564	24.187	39.232	91.401	14.254
Total Prepagos	31.064	16.626	41.630	15.572	44.554	14.755	17.548	52.749	52.564	24.187	39.232	91.401	14.254
Prepagos Acumulados	3.888.111	3.904.736	3.946.366	3.961.938	4.006.492	4.021.247	4.038.795	4.091.544	4.144.108	4.168.295	4.207.527	4.298.929	4.313.183

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

Prepago	Saldo Insoluto 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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,18%	0,10%	0,25%	0,09%	0,26%	0,09%	0,10%	0,31%	0,31%	0,14%	0,23%	0,54%	0,08%
Total Prepagos	0,18%	0,10%	0,25%	0,09%	0,26%	0,09%	0,10%	0,31%	0,31%	0,14%	0,23%	0,54%	0,08%
Prepagos Acumulados	23,00%	23,09%	23,34%	23,43%	23,70%	23,78%	23,89%	24,20%	24,51%	24,65%	24,89%	25,43%	25,51%

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	2	1	2	2	3	1	1	4	3	1	2	5	1
Total Prepagos	2	1	2	2	3	1	1	4	3	1	2	5	1
Prepagos Acumulados	208	209	211	213	216	217	218	222	225	226	228	233	234

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	0,22%	0,11%	0,22%	0,22%	0,33%	0,11%	0,11%	0,44%	0,33%	0,11%	0,22%	0,55%	0,11%
Total Prepagos	0,22%	0,11%	0,22%	0,22%	0,33%	0,11%	0,11%	0,44%	0,33%	0,11%	0,22%	0,55%	0,11%
Prepagos Acumulados	22,96%	23,07%	23,29%	23,51%	23,84%	23,95%	24,06%	24,50%	24,83%	24,94%	25,17%	25,72%	25,83%

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	10,44%	9,93%	9,59%	11,36%	10,12%	10,08%	9,86%	10,50%	9,74%	9,04%	9,70%	9,89%	10,16%
Plazo Transcurrido	150	153	157	152	157	162	162	161	161	162	165	163	170
Plazo Remanente	88	85	81	70	63	76	76	77	77	76	42	75	8

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

El mercado hipotecario ha sufrido un fuerte nivel de prepago debido principalmente a la fuerte caída en las tasas de interés y a la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento.

A diciembre de 2016 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 25,51% y a diciembre de 2015 fue de un 23,00% obteniendo un alza de 2,51% en niveles de prepago. Lo anterior está en línea con lo originalmente establecido para el nivel de clasificación actual.

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 en este periodo

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones en este periodo

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No han ocurrido sustituciones durante el periodo de análisis.

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	439.419	371.796	306.032	337.736	353.746	393.153	385.189	401.544	363.716	352.501	369.627	428.282	382.769
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	14.439	14.439	35.754	35.754	35.754	35.754	35.754	21.316	21.316	21.316	21.316	21.316	21.316
Activos Liquidados	2.476.231	2.476.231	2.476.231	2.476.231	2.476.231	2.476.231	2.476.231	2.490.669	2.490.669	2.490.669	2.490.669	2.490.669	2.490.669

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	2,60%	2,20%	1,81%	2,00%	2,09%	2,33%	2,28%	2,37%	2,15%	2,08%	2,19%	2,53%	2,26%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,09%	0,09%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Activos Liquidados	14,65%	14,65%	14,65%	14,65%	14,65%	14,65%	14,65%	14,73%	14,73%	14,73%	14,73%	14,73%	14,73%

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	30	26	20	22	23	25	25	26	23	22	23	28	25
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
Activos Liquidados	132	132	132	132	132	132	132	133	133	133	133	133	133

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	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
Activos en Proceso Judicial	3,31%	2,87%	2,21%	2,43%	2,54%	2,76%	2,76%	2,87%	2,54%	2,43%	2,54%	3,09%	2,76%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,11%	0,11%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Activos Liquidados	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado, en relación a si ciertas variables consideradas como supuestos originales de estructuración, tuviesen algún grado de desvío y pudiera afectar al patrimonio separado (tiempo de morosidad, costo-precio, etc.).

A diciembre de 2016 los casos en proceso judicial alcanzaron un 2,26% y a diciembre 2015 fue de un 2,60% respecto al saldo insoluto de la cartera.

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	10,12%	10,11%	10,12%	10,11%	10,11%	10,11%	10,10%	10,50%	10,10%	10,10%	10,10%	10,10%	10,10%
Relación Deuda/Garantía	50,07%	49,70%	49,35%	49,13%	48,71%	48,39%	48,35%	48,14%	47,92%	47,66%	47,35%	47,28%	46,64%
Plazo Transcurrido	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165
Plazo Remanente	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 46,64% a diciembre de 2016 y el mismo indicador a diciembre 2015 llega a un 50,07%. El plazo remanente mantiene una tendencia normal a la baja y el plazo transcurrido mantiene su tendencia normal al alza.

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	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%
Tasa Pasivo Total	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%
Sakto Insoluto preferente	9.555.316	9.375.255	9.375.255	9.375.255	9.195.772	9.195.772	9.195.772	9.016.884	9.016.884	9.016.884	8.749.629	8.749.629	8.749.629
Sakto Insoluto Total	13.959.954	13.847.684	13.847.684	13.847.684	13.737.036	13.737.036	13.737.036	13.628.043	13.628.043	13.628.043	13.431.759	13.431.759	13.431.759
Valor Par Preferente	9.690.725	9.419.566	9.463.863	9.508.159	9.239.252	9.282.716	9.326.180	9.059.520	9.102.155	9.144.790	8.791.025	8.832.413	8.885.418
Valor Par Total	14.163.135	13.914.949	13.982.191	14.049.432	13.803.809	13.870.571	13.937.334	13.694.336	13.760.628	13.826.920	13.497.187	13.562.596	13.645.847

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	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,82	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75
Razón Tasas	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,78	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
Razon Activos/Pasivos Preferentes	0,92	0,93	0,93	0,92	0,93	0,93	0,93	0,94	0,93	0,92	0,95	0,93	0,93
Razón Activos/Pasivos Total	0,63	0,63	0,63	0,62	0,63	0,62	0,62	0,62	0,61	0,61	0,62	0,61	0,61
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,93	0,94	0,93	0,93	0,94	0,94	0,93	0,95	0,94	0,94	0,95	0,95	0,95
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,70	0,70	0,71	0,71	0,70	0,71	0,67	0,69	0,70	0,69	0,68	0,69	0,71

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo con una leve tendencia al alza en el último trimestre.

La razón de activos sin mora sobre pasivos se ha movido desde 0,70 en diciembre de 2015 a 0,71 en diciembre 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	51.935	51.965	49.536	53.665	51.498	52.296	50.073	49.380	50.398	50.354	46.547	48.673	49.141
Ingresos deudores morosos	30.508	34.610	34.968	32.272	29.544	30.886	28.264	30.977	35.205	30.192	28.360	35.515	31.101
Ingresos por prepago	31.231	16.626	41.487	15.862	44.424	14.704	17.537	52.746	52.590	24.166	39.177	91.480	14.249

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	7.446	8.063	3.645	11.580	14.411	10.093	8.401	16.490	8.071	2.150	15.650	20.067	3.130
Pago Ordinario de Capital	0	76.745	0	0	75.674	0	0	76.510	0	0	76.259	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	134.370	0	0	132.416	0	0	130.991	0	0	127.724	0	0
Prepagos Preferentes	0	104.339	0	0	103.170	0	0	102.382	0	0	190.617	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte en el tiempo la recuperación y liquidación 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, la venta de bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

I. 11 Comportamiento de excedentes

	Trimestres -4	Trimestre -3	Trimestre -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.