

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Estados financieros por los años terminados
el 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017 y 2016, 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 Comisión para el Mercado Financiero - CMF, antes 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 de 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 2017 y 2016 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 Comisión para el Mercado Financiero, antes Superintendencia de Valores y Seguros.


Otros Asuntos

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

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados sobre la base de empresa en marcha, considerando que la Sociedad Administradora posee estrategias y planes para ejecutar su plan de negocio.

De feite.

Febrero 28, 2018
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	31-12-2017	31-12-2016
11.010	Disponible		268.957	436.649
11.020	Valores negociables		120.008	133.706
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		963.597	1.080.646
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		963.597	1.080.646
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		54.140	45.595
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.406.702	1.696.596
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		9.486.499	10.257.715
13.110	Activo securitizado largo plazo		9.486.499	10.257.715
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		9.486.499	10.257.715
10.000	TOTAL ACTIVOS		10.893.201	11.954.311
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2017	31-12-2016
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.498	7.626
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.345	2.349
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		375	397
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		239	239
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.508	3.515
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		29.938	101.032
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		7.840	10.682
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		656.541	927.851
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		708.284	1.053.691
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		17.252.185	17.513.060
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		17.252.185	17.513.060
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(6.612.440)	(6.153.839)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(6.612.440)	(6.153.839)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(454.828)	(458.601)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(7.067.268)	(6.612.440)
20.000	TOTAL PASIVOS		10.893.201	11.954.311

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	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2016 31-12-2016
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	698.224	767.361
35.120	Intereses por inversiones	5.196	8.300
35.130	Reajustes por activos securitizados	182.965	328.666
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	-	5.019
35.100	TOTAL INGRESOS	886.385	1.109.346
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(53.172)	(54.800)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(18.811)	(18.904)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.513)	(1.606)
35.225	Remuneración banco pagador	(960)	(961)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(7.058)	(6.504)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(1.052.326)	(1.086.975)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(302.702)	(511.244)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	(1.228)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(22.371)	(56.967)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(10.106)	(9.553)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(1.469.019)	(1.748.742)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	127.806	180.795
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(454.828)	(458.601)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 2017 y 2016.

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 General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido actualizados extracontablemente en un 1,9%.

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:	2017	2016
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,9	2,9

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 \$26.798,14 y \$26.347,98, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016. 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 2017 y 2016

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$7.498 (M\$7.626 al 31 de diciembre de 2016), 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 2017 y 2016 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de la explotación

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017, 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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Cuentas de resultado	IPC	4.512	7.363
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	123.294	173.432
Totales		127.806	180.795

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2017	2016
Fondos Mutuos BBVA Corporativo	\$	20.354	21.174
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	19.296	27.848
Fondos Mutuos Euroamerica Money Market	\$	20.356	21.176
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	20.352	21.169
Fondos Mutuos Security Plus	\$	20.352	21.169
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	19.298	21.170
Totales		120.008	133.706

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de Arrendatarios		Monto M\$	
	2017	2016	2017	2016
1 a 3	140	138	36.484	35.305
4 o más	20	12	16.136	8.780
Totales	160	150	(a) 52.620	44.085

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 524 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre 2017 (545 al 31 de diciembre de 2016), 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 45 meses (55 en 2016).

El detalle de los activos securitizados al 31 de diciembre 2017 y 2016, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
Valor par	855.850	940.400	8.425.738	8.926.473	9.281.588	9.866.873	10,79
Aj. Tasa valoriz	107.747	140.246	1.060.761	1.331.242	1.168.508	1.471.488	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	963.597	1.080.646	9.486.499	10.257.715	10.450.096	11.338.361	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Activos securitizados en mora (a)	52.620	44.085
Otros	1.520	1.510
Totales	54.140	45.595

(a) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Administración primaria (a)	2.808	2.927
Administración maestra (b)	4.690	4.699
Totales	7.498	7.626

(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.

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	-	3.736
Seguros	4.840	6.834
Otros	3.000	112
Totales	7.840	10.682

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 2017 y 2016, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de Interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz	M\$ 2017	M\$ 2016	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	686.479	1.028.883	nacional
Obligaciones por prepago								(29.938)	(101.032)	
Total porción corto plazo								656.541	927.851	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	286.539	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	7.104.909	7.922.124	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	136.990	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	3.724.946	3.520.720	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	236.190	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	6.422.330	6.070.216	nacional
Total largo plazo								17.252.185	17.513.060	

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 10,79% 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	31-12-2017		31-12-2016	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(6.489.146)	-	(5.868.898)	-
Revalorización de excedentes	(123.294)	-	(170.198)	-
Déficit del Ejercicio	-	(454.828)	-	(450.050)
Saldo final	(6.612.440)	(454.828)	(6.039.096)	(450.050)
Saldo actualizado	-	-	(6.153.839)	(458.601)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales	(a) (3.874)	(3.439)
Seguros	(a) (846)	(342)
Otros gastos	(a) (5.386)	(5.772)
Totales	(10.106)	(9.553)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Liberación de provisiones	-	2.490
Otros ingresos percibidos de la administración de fondos para la vivienda	-	2.344
Otros	-	185
Totales	-	5.019

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

El detalle al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(34.359)	(35.959)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(18.813)	(18.841)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.058)	(6.504)
Remuneración banco pagador	(4)	(960)	(961)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.513)	(1.606)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(18.811)	(18.904)
Totales		(81.514)	(82.775)

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2017	31-12-2016
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	268.957	436.649
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	120.008	133.706
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	963.597	1.080.646
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	54.140	45.595
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	9.486.499	10.257.715
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	443.105	615.950
	\$REAJUSTABLES	10.450.096	11.338.361
TOTAL ACTIVOS		10.893.201	11.954.311

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2017	31-12-2016
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.498	7.626
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.345	2.349
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	375	397
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	239	239
REMUN X PAGAR REPRES.TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.508	3.515
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	29.938	101.032
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	7.840	10.682
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	656.541	927.851
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	37.778	111.714
	\$REAJUSTABLES	670.506	941.977
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		708.284	1.053.691

c) Pasivos largo plazo

31-12-2017

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-4A	\$REAJUSTABLES	1.172.592	6,0%	4.846.146	6,0%	1.086.171	6,0%	-	-	7.104.909
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.724.946	6,0%	3.724.946
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.422.330	6,0%	6.422.330
Total pasivo largo plazo		1.172.592		4.846.146		1.086.171		10.147.276		17.252.185

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-4A	\$REAJUSTABLES	1.307.043	6,0%	3.221.190	6,0%	3.393.891	6,0%	0	6,0%	7.922.124
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.520.720	6,0%	3.520.720
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.070.216	6,0%	6.070.216
Total pasivo largo plazo		1.307.043		3.221.190		3.393.891		9.590.936		17.513.060

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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.

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 31-12-2017	M\$ 31-12-2016	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	40.897	29.142	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	228.060	407.506	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BBVA Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+Yfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	20.354	21.174	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	19.296	27.848	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	20.356	21.176	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	20.352	21.169	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	20.352	21.169	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	19.298	21.170	Cumple

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Nota 25 - Hechos Relevantes

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.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2017.

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 3 láminas de securitización por M\$171.863 y M\$56.167, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión (28 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	524
Saldo Insoluto Total	21.054.066	9.229.011
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.316	20.060
Tasa de Originacion	10,79%	10,79%
Plazo Transcurrido	14	194
Plazo Remanente	215	45
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	39,68%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1100	524

Administrador Primario: Mapsa 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	25.458.233	7.678.706	950	407	264	84	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.554.292	3.671.082	290	290	264	84	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.679.814	6.329.451	500	500	264	84	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												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Al día	6.977.244	7.029.393	6.811.149	6.960.067	6.683.724	6.759.804	6.924.425	6.666.279	6.320.850	6.338.135	6.487.481	6.357.162	6.291.078
1 cuota en mora	1.412.986	1.334.869	1.441.418	1.379.970	1.598.455	1.455.487	1.363.999	1.433.808	1.756.377	1.675.875	1.369.037	1.357.353	1.325.168
2 cuota en mora	839.586	773.877	736.520	562.305	642.861	711.705	681.771	652.669	700.691	829.644	930.994	975.935	921.883
3 cuota en mora	347.116	351.458	261.791	323.507	249.759	242.362	241.880	261.737	200.718	180.539	172.124	344.061	371.556
4 cuota en mora	135.759	123.727	163.147	147.283	251.661	105.638	71.658	143.799	131.927	29.666	129.623	38.348	179.119
5 cuota en mora	14.739	61.475	92.052	51.050	29.585	83.289	74.847	48.076	81.815	95.857	18.223	71.712	23.529
6 y mas cuotas en mora(1)	65.066	46.280	93.016	120.190	71.980	101.565	72.677	89.211	75.758	118.394	154.009	114.321	116.679
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	9.792.496	9.721.079	9.599.094	9.544.372	9.528.025	9.459.851	9.431.257	9.295.578	9.268.137	9.268.110	9.261.491	9.258.891	9.229.011

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Al día	71,25%	72,31%	70,96%	72,92%	70,15%	71,46%	73,42%	71,71%	68,20%	68,39%	70,05%	68,66%	68,17%
1 cuota en mora	14,43%	13,73%	15,02%	14,46%	16,78%	15,39%	14,46%	15,42%	18,95%	18,08%	14,78%	14,66%	14,36%
2 cuota en mora	8,57%	7,96%	7,67%	5,89%	6,75%	7,52%	7,23%	7,02%	7,56%	8,95%	10,05%	10,54%	9,99%
3 cuota en mora	3,54%	3,62%	2,73%	3,39%	2,62%	2,56%	2,56%	2,82%	2,17%	1,95%	1,86%	3,72%	4,03%
4 cuota en mora	1,39%	1,27%	1,70%	1,54%	2,64%	1,12%	0,76%	1,55%	1,42%	0,32%	1,40%	0,41%	1,94%
5 cuota en mora	0,15%	0,63%	0,96%	0,53%	0,31%	0,88%	0,79%	0,52%	0,88%	1,03%	0,20%	0,77%	0,25%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,66%	0,48%	0,97%	1,26%	0,76%	1,07%	0,77%	0,96%	0,82%	1,28%	1,66%	1,23%	1,26%
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												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Al día	395	400	392	402	383	389	391	386	369	369	375	366	364
1 cuota en mora	75	72	78	72	87	76	78	79	95	90	75	78	72
2 cuota en mora	47	39	37	28	34	39	36	36	37	44	48	47	50
3 cuota en mora	16	20	16	18	12	13	14	13	11	10	11	20	18
4 cuota en mora	8	6	9	9	15	7	4	8	6	3	8	3	10
5 cuota en mora	1	3	5	3	1	4	5	4	5	4	2	5	1
6 y mas cuotas en mora(1)	3	3	5	6	5	6	4	5	6	9	8	7	9
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	545	543	542	538	537	534	532	531	529	529	527	526	524

(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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	72,48%	73,66%	72,32%	74,72%	71,32%	72,85%	73,50%	72,69%	69,75%	69,75%	71,16%	69,58%	69,47%
1 cuota en mora	13,76%	13,26%	14,39%	13,38%	16,20%	14,23%	14,66%	14,88%	17,96%	17,01%	14,23%	14,83%	13,74%
2 cuota en mora	8,62%	7,18%	6,83%	5,20%	6,33%	7,30%	6,77%	6,78%	6,99%	8,32%	9,11%	8,94%	9,54%
3 cuota en mora	2,94%	3,68%	2,95%	3,35%	2,23%	2,43%	2,63%	2,45%	2,08%	1,89%	2,09%	3,80%	3,44%
4 cuota en mora	1,47%	1,10%	1,66%	1,67%	2,79%	1,31%	0,75%	1,51%	1,13%	0,57%	1,52%	0,57%	1,91%
5 cuota en mora	0,18%	0,55%	0,92%	0,56%	0,19%	0,75%	0,94%	0,75%	0,95%	0,76%	0,38%	0,95%	0,19%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,55%	0,55%	0,92%	1,12%	0,93%	1,12%	0,75%	0,94%	1,13%	1,70%	1,52%	1,33%	1,72%
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 2017, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 31,83% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 3,45%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2016, alcanzaron un 28,75% y un 2,20% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	5.788	38.268	17.365	41.028	-	35.025	-	-	27.468	-	-	-	29.934
Total Prepagos	5.788	38.268	17.365	41.028	-	35.025	-	-	27.468	-	-	-	29.934
Prepagos Acumulados	7.765.783	7.804.051	7.821.416	7.862.444	7.862.444	7.897.469	7.897.469	7.897.469	7.924.937	7.924.937	7.924.937	7.924.937	7.954.870

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,03%	0,18%	0,08%	0,19%	0,00%	0,17%	0,00%	0,00%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%	0,14%
Total Prepagos	0,03%	0,18%	0,08%	0,19%	0,00%	0,17%	0,00%	0,00%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%	0,14%
Prepagos Acumulados	36,88%	37,07%	37,15%	37,34%	37,34%	37,51%	37,51%	37,51%	37,64%	37,64%	37,64%	37,64%	37,78%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	2	1	2	0	2	0	0	2	0	0	0	2
Total Prepagos	1	2	1	2	0	2	0	0	2	0	0	0	2
Prepagos Acumulados	383	385	386	388	388	390	390	390	392	392	392	392	394

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,09%	0,18%	0,09%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%
Total Prepagos	0,09%	0,18%	0,09%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%
Prepagos Acumulados	34,82%	35,00%	35,09%	35,27%	35,27%	35,45%	35,45%	35,45%	35,64%	35,64%	35,64%	35,64%	35,82%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Tasa de Originacion	10,80%	10,97%	11,20%	10,36%	0,00%	11,18%	0,00%	0,00%	11,58%	0,00%	0,00%	0,00%	11,40%
Plazo Transcurrido	155	188	181	183	-	192	-	-	189	-	-	-	196
Plazo Remanente	25	52	59	25	-	48	-	-	51	-	-	-	44

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 2017 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 37,78% y a diciembre 2016 llegó a un 36,88% teniendo una variación al alza de un 0,90% 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.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Activos en Proceso Judicial	343.767	427.564	550.916	501.098	530.067	535.025	494.586	492.925	433.540	386.858	415.023	360.462	410.333
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.688.550	2.688.550	2.688.550	2.688.550	2.688.550	2.688.550	2.688.550	2.688.550	2.688.550	2.688.550	2.688.550	2.688.550	2.688.550

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Activos en Proceso Judicial	1,63%	2,03%	2,62%	2,38%	2,52%	2,54%	2,35%	2,34%	2,06%	1,84%	1,97%	1,71%	1,95%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	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%
Activos Liquidados	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Activos en Proceso Judicial	20	23	29	27	29	29	26	26	22	21	22	20	22
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Activos en Proceso Judicial	1,82%	2,09%	2,64%	2,45%	2,64%	2,64%	2,36%	2,36%	2,00%	1,91%	2,00%	1,82%	2,00%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	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%
Activos Liquidados	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%

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 2017, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 1,95% y a diciembre de 2016 fue de 1,63% en términos de saldo insoluto.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de diciembre 2016 y septiembre 2017, 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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,78%	10,78%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%
Relación Deuda/Garantía	42,15%	41,67%	41,39%	41,16%	41,04%	40,91%	40,55%	40,23%	39,97%	39,68%	39,63%	39,64%	39,06%
Plazo Transcurrido	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194
Plazo Remanente	55	54	54	53	52	51	51	50	49	48	47	46	45

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 42,15% a diciembre de 2016 a un 39,06% 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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	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	8.804.972	8.527.491	8.527.491	8.527.491	8.218.271	8.218.271	8.218.271	7.945.276	7.945.276	7.945.276	7.678.706	7.678.706	7.678.706
Saldo Insoluto Total	18.239.437	18.100.396	18.100.396	18.100.396	17.931.647	17.931.647	17.931.647	17.801.184	17.801.184	17.801.184	17.679.240	17.679.240	17.679.240
Valor Par Preferente	8.934.187	8.569.200	8.610.911	8.652.621	8.258.464	8.298.662	8.338.860	7.984.136	8.022.999	8.061.861	7.716.271	7.753.830	7.791.389
Valor Par Total	18.507.100	18.188.909	18.277.443	18.365.977	18.019.363	18.107.071	18.194.780	17.888.244	17.975.315	18.062.386	17.765.716	17.852.190	17.938.664

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razón Tasas	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razón Activos/Pasivos Preferentes	1,11	1,14	1,13	1,12	1,16	1,15	1,15	1,17	1,17	1,17	1,21	1,21	1,20
Razón Activos/Pasivos Total	0,54	0,54	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,12	1,14	1,13	1,13	1,16	1,16	1,16	1,17	1,17	1,17	1,21	1,21	1,21
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,80	0,83	0,81	0,83	0,82	0,83	0,85	0,84	0,80	0,80	0,84	0,83	0,82

Comentarios

Las variables de tasas y, se han mantenido estables en el último año. Las razones de activos sobre pasivos tienen un comportamiento acorde a lo estructurado.

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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	50.717	49.147	46.815	52.715	48.311	50.598	51.118	51.010	48.696	46.467	49.478	46.499	45.380
Ingresos deudores morosos	32.709	34.459	32.162	37.410	30.529	40.179	32.513	27.363	28.065	31.928	32.780	28.655	26.321
Ingresos por prepago	19.643	38.314	17.315	41.000	-	34.949	-	-	27.467	-	-	-	29.881

I.10.2 Egresos

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Gastos	4.498	13.440	7.530	11.473	13.147	6.749	5.911	17.038	7.881	15.875	12.242	6.890	10.691
Pago Ordinario de Capital	0	138.827	0	0	152.936	0	0	178.199	0	0	77.977	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	129.357	0	0	124.734	0	0	120.913	0	0	116.699	0	0
Prepagos Preferentes	0	138.986	0	0	155.302	0	0	95.519	0	0	188.846	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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.