

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Estados financieros intermedios por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2016 y 2015 e informe de los auditores independientes

INFORME DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Sociedad Administradora del
Patrimonio Separado BSECS-3

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-3, al 30 de junio de 2016 y 2015 adjuntos y los correspondientes estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

La administración de Securitizadora Security S.A., Sociedad administradora del Patrimonio Separado BSECS-3, es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia 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 suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del Auditor

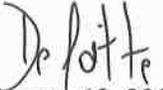
Nuestra responsabilidad es realizar nuestra revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile aplicables a revisiones de la información financiera intermedia. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

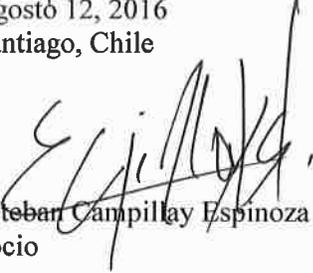
Conclusión

Basados en nuestra revisión no tenemos conocimiento de alguna modificación significativa que debiera efectuarse a la información financiera intermedia, para que esta esté 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 los mismos.


Agosto 12, 2016
Santiago, Chile


Esteban Campillay Espinoza
Socio

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

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3 NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	30-06-2016	30-06-2015
11.010	Disponible		272.334	606.881
11.020	Valores negociables		12.082	79.914
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		434.599	493.585
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		434.599	494.825
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	(1.240)
11.200	Otros activos circulantes		36.252	22.124
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		755.267	1.202.504
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		3.819.250	4.108.296
13.110	Activo securitizado largo plazo		3.819.250	4.108.296
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		3.819.250	4.108.296
10.000	TOTAL ACTIVOS		4.574.517	5.310.800
PASIVOS		Antecedentes al	30-06-2016	30-06-2015
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		3.736	3.795
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		261	260
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		750	782
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		465	465
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.126	3.124
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		19.244	239.359
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		3.384	6.079
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		255.831	93.471
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		286.797	347.335
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		8.789.797	9.129.602
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		8.789.797	9.129.602
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(4.335.307)	(4.024.459)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(4.335.307)	(4.024.459)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(166.770)	(141.678)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(4.502.077)	(4.166.137)
20.000	TOTAL PASIVOS		4.574.517	5.310.800

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3 NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)**

		Para el período comprendido entre el y el	01-01-2016 30-06-2016	01-01-2015 30-06-2015
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		156.078	191.962
35.120	Intereses por inversiones		2.392	3.417
35.130	Reajustes por activos securitizados		70.469	68.492
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		8.532	45.408
35.100	TOTAL INGRESOS		237.471	309.279
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(9.495)	(10.127)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(2.092)	(2.082)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(756)	(789)
35.225	Remuneración banco pagador		(469)	(469)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(3.150)	(3.154)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(303.823)	(317.816)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(143.178)	(130.645)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(922)	(1.242)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(10.405)	(37.938)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(4.135)	(4.052)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(478.425)	(508.314)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		74.184	57.357
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(166.770)	(141.678)

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-3

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

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2022.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Períodos contables

Los presentes estados financieros intermedios no auditados, cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016 y 2015.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios no auditados y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 287 impartida por la Superintendencia de Valores y Seguros.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros intermedios no auditados al 30 de junio de 2015, han sido actualizados extracontablemente en un 4,2%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros intermedios no auditados han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de junio de cada período. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentajes de actualización	2016	2015
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,7	1,4

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Bases de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$26.052,07 y \$24.982,96, al 30 de junio 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 período.

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 30 de junio de 2016 (M\$1.240 en 2015). Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.736 (M\$3.795 al 30 de junio 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 30 de junio de 2016 y 2015, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de junio de 2016 y 2015 los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios no auditados en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 30 de junio de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2016	2015
Activos no monetarios	UF	-	94
Cuentas de resultados	IPC	1.716	1.698
Déficit acumulados	IPC	72.468	55.565
Totales		74.184	57.357

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de junio de 2016 y 2015, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2016	2015
Fondos Mutuos BBVA Corporativo	\$	2.014	11.415
Fondos Mutuos Euroamerica Money Market	\$	2.014	11.417
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	2.013	11.421
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	2.014	11.412
Fondos Mutuos BTG Pactual Money Market	\$	-	11.415
Fondos Mutuos Security Plus	\$	2.013	11.415
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	2.014	11.419
Totales		12.082	79.914

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de junio de 2016 y 2015, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2016	2015	2016	2015
1 a 3	53	58	13.115	14.658
4 o más	9	7	8.341	6.897
Totales	62	65	(a) 21.456	21.555

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 217 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de junio de 2016 (229 al 30 de junio de 2015) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-3, tuvieron una tasa de originación del 11,33% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,65% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 48 meses (58 en 2015).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	%
Valor par	386.779	431.736	3.399.005	3.584.501	3.785.784	4.016.237	11,33
Aj. Tasa valorización	47.820	63.089	420.245	523.795	468.065	586.884	7,65
Prov. activo securitizado	-	(1.240)	-	-	-	(1.240)	
Totales	434.599	493.585	3.819.250	4.108.296	4.253.849	4.601.881	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-3 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de junio de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Bienes recuperados por leasing (a)	14.101	-
Activos securitizados en mora (b)	21.456	21.555
Otros	695	569
Totales	36.252	22.124

- (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 2m).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de junio de 2016 y 2015, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Administración primaria (a)	1.131	1.192
Administración maestra (b)	2.605	2.603
Totales	3.736	3.795

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 30 de junio de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Facturas por pagar	1.292	2.721
Seguros	1.570	1.761
Otros	522	1.597
Totales	3.384	6.079

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de junio de 2016 y 2015, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amortiz.	M\$ 2016	M\$ 2015	
228-02-05-00	BSECS-3A		UF	7%	01-07-2022	Sem.	Sem.	275.075	332.830	nacional
Obligaciones por prepago								(19.244)	(239.359)	
Total porción corto plazo								255.831	93.471	
Bonos largo plazo										
	BSECS-3A	122.997	UF	7%	01-07-2022	Sem.	Sem.	3.039.506	3.759.601	nacional
	BSECS-3B	213.381	UF	7%	01-07-2022	Sem.	Sem.	5.750.291	5.370.001	nacional
Total largo plazo								8.789.797	9.129.602	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

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

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de junio de 2016 y 2015, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$ 30-06-2016		M\$ 30-06-2015	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(4.262.839)	-	(3.808.920)	-
Revalorización de excedentes	(72.468)	-	(53.325)	-
Déficit del Ejercicio	-	(166.770)	-	(135.967)
Saldo final	(4.335.307)	(166.770)	(3.862.245)	(135.967)
Saldo actualizado	-	-	(4.024.459)	(141.678)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2016 y 2015 de cargo del patrimonio separado BSECS-3, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales	(a) (2.994)	(2.437)
Seguros	(a) (88)	(319)
Otros gastos	(a) (1.053)	(1.296)
Totales	(4.135)	(4.052)

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de junio de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Liberación de provisiones	3.006	-
Otros ingresos percibidos de la Administradora de Fondos para la Vivienda	5.526	35.952
Ventas de viviendas	-	9.245
Otros	-	211
Totales	8.532	45.408

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 3

El detalle al 30 de junio de 2016 y 2015, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1) (6.870)	(7.498)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (2.625)	(2.629)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (3.150)	(3.154)
Remuneración banco pagador	(4) (469)	(469)
Remuneración por auditoría externa	(5) (756)	(789)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (2.092)	(2.082)
Totales	(15.962)	(16.621)

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

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

Al 30 de junio de 2016 y 2015, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

Al 30 de junio de 2016 y 2015, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de junio de 2016 y 2015, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de junio de 2016 y 2015, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		30-06-2016	30-06-2015
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	272.334	606.881
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	12.082	79.914
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	434.599	494.825
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(1.240)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	36.252	22.124
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.819.250	4.108.296
TOTALACTMOS	\$NO REAJUSTABLES	320.668	707.679
	\$REAJUSTABLES	4.253.849	4.603.121
TOTALACTMOS		4.574.517	5.310.800

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		30-06-2016	30-06-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.736	3.795
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	261	260
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	750	782
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	465	465
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.126	3.124
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	19.244	239.359
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	3.384	6.079
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	255.831	93.471
TOTAL PASMOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	22.628	245.438
	\$REAJUSTABLES	264.169	101.897
TOTAL PASMOS CIRCULANTES		286.797	347.335

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

30-06-2016

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-3A	\$REAJUSTABLES	497.340	7%	1.933.485	7%	608.681	7%	3.039.506
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	5.750.291	7%	5.750.291
Total pasivo largo plazo		497.340		1.933.485		6.358.972		8.789.797

30-06-2015

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-3A	\$REAJUSTABLES	601.763	7%	525.603	7%	2.632.235	7%	3.759.601
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	5.370.001	7%	5.370.001
Total pasivo largo plazo		601.763		525.603		8.002.236		9.129.602

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 30-06-2016	M\$ 30-06-2015	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	62.922	57.626	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	209.412	549.255	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BBVA Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	2.014	11.415	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Euroamerica Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	2.014	11.417	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Felley-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	2.013	11.421	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Felley-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	2.014	11.412	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BTG Pactual Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	-	11.415	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Felley-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	2.013	11.415	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Felley-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	2.014	11.419	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de junio de 2016 y 2015, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecte a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

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 período 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 período 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 1 de julio de 2016 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 3 láminas de securitización por M\$144.686 y M\$64.696, respectivamente.

En el período comprendido entre el 1 de julio de 2016 y el 12 de agosto de 2016, fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios no auditados no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 3

Situación Financiera Patrimonio Separado

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

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 3

1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	541	217
Saldo Insoluto Total	10.122.089	3.762.727
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.870	19.202
Tasa de Originación	11,33%	11,63%
Plazo Transcurrido	12	192
Plazo Remanente	220	48
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	39,44%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	541	217

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-3A	11.723.432	3.204.337	450	147	252	72	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.084.166	5.559.007	400	400	252	72	7,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	
Al día	2.841.317	2.885.892	2.887.872	2.844.495	2.832.329	2.853.978	2.706.966	2.780.121	2.760.555	2.790.020	2.749.640	2.736.405	2.680.680
1 cuota en mora	591.356	455.963	522.995	451.404	461.226	428.843	561.839	478.524	459.585	474.747	546.859	531.514	512.262
2 cuota en mora	281.675	259.895	179.395	282.092	251.611	287.198	228.815	295.691	271.541	287.485	214.877	259.635	317.262
3 cuota en mora	147.741	238.194	163.894	150.008	204.092	108.767	185.517	133.803	202.841	75.707	127.290	77.453	93.084
4 cuota en mora	37.567	37.202	109.262	56.220	49.812	47.206	21.571	40.120	17.533	79.980	41.553	65.625	73.441
5 cuota en mora	18.914	18.914	18.914	37.150	-	49.812	34.102	-	18.549	17.533	45.252	28.136	32.669
6 y mas cuotas en mora(1)	76.202	33.868	33.868	33.868	33.868	33.868	70.862	81.387	60.102	65.234	65.234	91.938	53.329
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.279
TOTAL	3.994.772	3.929.929	3.916.199	3.855.237	3.832.937	3.809.672	3.809.672	3.809.646	3.790.706	3.790.706	3.790.706	3.790.706	3.762.727

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	
Al día	71,13%	73,43%	73,74%	73,78%	73,89%	74,91%	71,06%	72,98%	72,82%	73,60%	72,54%	72,19%	71,24%
1 cuota en mora	14,80%	11,60%	13,35%	11,71%	12,03%	11,26%	14,75%	12,56%	12,12%	12,52%	14,43%	14,02%	13,61%
2 cuota en mora	7,05%	6,61%	4,58%	7,32%	6,56%	7,54%	6,01%	7,76%	7,16%	7,58%	5,67%	6,85%	8,43%
3 cuota en mora	3,70%	6,06%	4,19%	3,89%	5,32%	2,86%	4,87%	3,51%	5,35%	2,00%	3,36%	2,04%	2,47%
4 cuota en mora	0,94%	0,95%	2,79%	1,46%	1,30%	1,24%	0,57%	1,05%	0,46%	2,11%	1,10%	1,73%	1,95%
5 cuota en mora	0,47%	0,48%	0,48%	0,96%	0,00%	1,31%	0,90%	0,00%	0,49%	0,46%	1,19%	0,74%	0,87%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,91%	0,86%	0,86%	0,88%	0,88%	0,89%	1,86%	2,14%	1,59%	1,72%	1,72%	2,43%	1,42%
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%	0,51%
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	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	
Al día	164	165	167	167	165	166	157	161	162	163	160	162	155
1 cuota en mora	34	27	31	24	26	24	33	28	25	27	32	28	30
2 cuota en mora	16	16	10	17	16	18	14	19	17	17	12	15	18
3 cuota en mora	8	13	9	8	10	6	10	6	10	4	8	5	5
4 cuota en mora	2	2	6	3	3	2	1	2	1	4	2	4	4
5 cuota en mora	1	1	1	2	0	3	2	0	1	1	2	1	2
6 y mas cuotas en mora(1)	4	2	2	2	2	2	4	5	4	4	4	5	3
Activos en liquidación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
TOTAL	229	226	226	223	222	221	221	221	220	220	220	220	217

(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
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	
Al día	71,62%	73,01%	73,89%	74,89%	74,32%	75,11%	71,04%	72,85%	73,64%	74,09%	72,73%	73,64%	71,43%
1 cuota en mora	14,85%	11,95%	13,72%	10,76%	11,71%	10,86%	14,93%	12,67%	11,36%	12,27%	14,55%	12,73%	13,82%
2 cuota en mora	6,99%	7,08%	4,42%	7,62%	7,21%	8,14%	6,33%	8,60%	7,73%	7,73%	5,45%	6,82%	8,29%
3 cuota en mora	3,49%	5,75%	3,98%	3,59%	4,50%	2,71%	4,52%	2,71%	4,55%	1,82%	3,64%	2,27%	2,30%
4 cuota en mora	0,87%	0,88%	2,65%	1,35%	1,35%	0,90%	0,45%	0,90%	0,45%	1,82%	0,91%	1,82%	1,84%
5 cuota en mora	0,44%	0,44%	0,44%	0,90%	0,00%	1,36%	0,90%	0,00%	0,45%	0,45%	0,91%	0,45%	0,92%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,75%	0,88%	0,88%	0,90%	0,90%	0,90%	1,81%	2,26%	1,82%	1,82%	1,82%	2,27%	1,38%
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%	0,46%
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 junio de 2016, la morosidad total de la cartera vigente, en términos de saldo insoluto, es de 28,76% y los contratos de 4 y más cuotas en mora son 4,24%. Estos mismos indicadores a junio de 2015, alcanzaron un 28,87% y un 3,32% respectivamente.

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

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	56.715	16.283	-	60.988	14.355	23.264	-	-	18.940	-	-	-	-
Total Prepagos	56.715	16.283	-	60.988	14.355	23.264	-	-	18.940	-	-	-	-
Prepagos Acumulados	3.954.313	3.970.596	3.970.596	4.031.584	4.045.939	4.069.203	4.069.203	4.069.203	4.088.143	4.088.143	4.088.143	4.088.143	4.088.143

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,56%	0,16%	0,00%	0,60%	0,14%	0,23%	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,56%	0,16%	0,00%	0,60%	0,14%	0,23%	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	39,07%	39,23%	39,23%	39,83%	39,97%	40,20%	40,20%	40,20%	40,39%	40,39%	40,39%	40,39%	40,39%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	4	1	0	3	1	1	0	0	1	0	0	0	0
Total Prepagos	4	1	0	3	1	1	0	0	1	0	0	0	0
Prepagos Acumulados	204	205	205	208	209	210	210	210	211	211	211	211	211

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

Prepago	Numero de Activos												
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,74%	0,18%	0,00%	0,55%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,74%	0,18%	0,00%	0,55%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	37,71%	37,89%	37,89%	38,45%	38,63%	38,82%	38,82%	38,82%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Tasa de Originacion	11,84%	11,72%	0,00%	11,52%	11,80%	11,63%	0,00%	0,00%	11,62%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	180	177	-	183	181	185	-	-	190	-	-	-	-
Plazo Remanente	45	63	-	41	59	55	-	-	50	-	-	-	-

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

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

A junio de 2016, el índice acumulado muestra un 40,39% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de junio de 2015 este índice fue de un 39,07%, incrementando en un 1,32% el prepago de la cartera. Lo anterior está en línea con los parámetros originales de evaluación de clasificación de riesgo para las categorías de riesgo asignadas a los bonos.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	2,77%	2,40%	2,96%	2,59%	2,40%	2,77%	3,14%	3,51%	3,14%	3,33%	2,96%	2,77%	2,77%
Activos en Proceso de Liquidacion (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%	0,18%
Activos Liquidados	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

Los activos en procesos judiciales a junio 2016 fueron de un 2,55% sobre saldo insoluto inicial. A junio 2015 el indicador fue 2,83%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a junio 2016 y a junio 2015 fue de 2,77%.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de junio 2015 y junio 2016, no se han registrado viviendas vendidas.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%
Relación Deuda/Garantía	42,25%	41,88%	41,98%	41,81%	41,93%	41,56%	41,43%	40,80%	40,52%	40,28%	39,90%	39,75%	39,44%
Plazo Transcurrido	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Plazo Remanente	58	58	57	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 42,25% a 39,44% debido a la acumulación de los fondos en las cuentas de AFV, producto de los pagos de los deudores y la rentabilidad de dichos fondos que disminuyen la deuda.

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

I.10.3 Análisis

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

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

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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