

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Estados financieros intermedios por los períodos de seis
meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016
e informe de los auditores independientes

INFORME DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTES

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 2017 y 2016 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

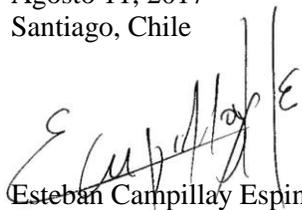
Basados en nuestra revisión no tenemos conocimiento de alguna modificación significativa que debiera efectuarse a la información financiera intermedia, para que esta esté de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

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.

Deloitte

Agosto 11, 2017
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	30-06-2017	30-06-2016
Disponible		340.807	279.415
Valores negociables		23.403	12.396
Activo securitizado (corto plazo)		412.639	445.898
Activo securitizado (corto plazo)		412.639	445.898
Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
Otros activos circulantes		28.558	37.195
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		805.407	774.904
Activo securitizado (largo plazo)		3.652.285	3.918.550
Activo securitizado largo plazo		3.652.285	3.918.550
Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
Gastos de colocación		-	-
Otros activos		-	-
TOTAL OTROS ACTIVOS		3.652.285	3.918.550
TOTAL ACTIVOS		4.457.692	4.693.454
PASIVOS	Antecedentes al	30-06-2017	30-06-2016
Remuneración por pagar por administración y custodia		3.750	3.833
Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		267	268
Remuneración por pagar por auditoría externa		779	770
Remuneración por pagar al banco pagador		476	477
Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.808	3.207
Excedentes por pagar		-	-
Obligaciones por prepagos		65.792	19.744
Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
Otros acreedores (corto plazo)		1.778	3.471
Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		198.518	262.483
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		275.168	294.253
Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		9.148.550	9.018.332
Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
Otros acreedores (largo plazo)		-	-
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		9.148.550	9.018.332
Reservas de excedentes anteriores		(4.792.436)	(4.448.025)
Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(4.792.436)	(4.448.025)
Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
Excedentes del período (déficit)		(173.590)	(171.106)
Retiros de excedentes (menos)		-	-
Aportes adicionales (más)		-	-
TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(4.966.026)	(4.619.131)
TOTAL PASIVOS		4.457.692	4.693.454

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	01-01-2017 30-06-2017	01-01-2016 30-06-2016
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	155.667	160.136
35.120	Intereses por inversiones	2.329	2.454
35.130	Reajustes por activos securitizados	49.363	72.301
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	9.191	8.754
35.100	TOTAL INGRESOS	216.550	243.645
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(9.310)	(9.742)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(2.140)	(2.146)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(784)	(776)
35.225	Remuneración banco pagador	(479)	(481)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(3.832)	(3.232)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(315.075)	(311.722)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(108.701)	(146.901)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	(946)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(10.678)	(10.676)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(1.953)	(4.242)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(452.952)	(490.864)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	62.812	76.113
23.200	DEFICIT DEL PERÍODO	(173.590)	(171.106)

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

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 2017 y 2016.

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 2016, han sido actualizados extracontablemente en un 2,6%.

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	2017	2016
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,3	1,7

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

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 \$26.665,09 y \$26.052,07, al 30 de junio 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 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 2017y 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-3

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.750 (M\$3.833 al 30 de junio 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 30 de junio de 2017 y 2016, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de junio 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-3**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017, 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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Cuentas de resultados	IPC	1.310	1.761
Déficit acumulados	IPC	61.502	74.352
Totales		62.812	76.113

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de junio 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	\$	3.899	2.066
Fondos Mutuos Euroamerica Money Market	\$	3.902	2.066
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	3.901	2.066
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	3.900	2.066
Fondos Mutuos Security Plus	\$	3.901	2.066
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	3.900	2.066
Totales		23.403	12.396

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de junio de 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	56	53	14.543	13.456
4 o más	3	9	3.359	8.558
Totales	59	62 (a)	17.902	22.014

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 203 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de junio de 2017 (217 al 30 de junio de 2016) 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 36 meses (48 en 2016).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
Valor par	376.406	396.835	3.331.584	3.487.379	3.707.990	3.884.214	11,33
Aj. Tasa valorización	36.233	49.063	320.701	431.171	356.934	480.234	7,65
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	412.639	445.898	3.652.285	3.918.550	4.064.924	4.364.448	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de junio de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por leasing (a)	10.168	14.468
Activos securitizados en mora (b)	17.902	22.014
Otros	488	713
Totales	28.558	37.195

- (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 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)	1.083	1.160
Administración maestra (b)	2.667	2.673
Totales	3.750	3.833

- (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 2017 y 2016

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 30 de junio de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	890	1.325
Seguros	888	1.611
Otros	-	535
Totales	1.778	3.471

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 2017 y 2016, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amoritz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2017	M\$ 2016	
228-02-05-00	BSECS-3A		UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	264.310	282.227	nacional
Obligaciones por prepago								(65.792)	(19.744)	
Total porción corto plazo								198.518	262.483	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-3A	112.944	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	2.850.977	3.118.533	nacional
228-02-05-00	BSECS-3B	228.317	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	6.297.573	5.899.799	nacional
Total largo plazo								9.148.550	9.018.332	

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 2017 y 2016

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 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	30-06-2017		30-06-2016	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(4.730.934)	-	(4.262.839)	-
Revalorización de excedentes	(61.502)	-	(72.468)	-
Déficit del Ejercicio	-	(173.590)	-	(166.770)
Saldo final	(4.792.436)	(173.590)	(4.335.307)	(166.770)
Saldo actualizado	-	-	(4.448.025)	(171.106)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2017 y 2016 de cargo del patrimonio separado BSECS-3, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2017	2016
Legales y notariales	(a)	(1.065)	(3.072)
Seguros	(a)	(17)	(90)
Otros gastos	(a)	(871)	(1.080)
Totales		(1.953)	(4.242)

(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 2017 y 2016

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de junio de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Liberación de provisiones	-	3.084
Otros ingresos percibidos de la Administradora de Fondos para la Vivienda	8.001	5.670
Otros	1.190	-
Totales	9.191	8.754

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 3

El detalle al 30 de junio de 2017 y 2016, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$		
		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(6.626)	(7.049)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(2.684)	(2.693)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.832)	(3.232)
Remuneración banco pagador	(4)	(479)	(481)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(784)	(776)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(2.140)	(2.146)
Totales		(16.545)	(16.377)

	Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1)	Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2)	Securizadora 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 2017 y 2016

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

Al 30 de junio 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 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 2017 y 2016, 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 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de junio de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de junio de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		30-06-2017	30-06-2016
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	340.807	279.415
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	23.403	12.396
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	412.639	445.898
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	28.558	37.195
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.652.285	3.918.550
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	392.768	329.006
	\$REAJUSTABLES	4.064.924	4.364.448
TOTAL ACTIVOS		4.457.692	4.693.454

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		30-06-2017	30-06-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.750	3.833
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	267	268
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	779	770
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	476	477
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.808	3.207
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	65.792	19.744
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	1.778	3.471
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	198.518	262.483
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	67.570	23.215
	\$REAJUSTABLES	207.598	271.038
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		275.168	294.253

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

30-06-2017

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	477.877	7,0%	2.104.394	7,0%	268.706	7,0%	2.850.977
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.297.573	7,0%	6.297.573
Total pasivo largo plazo		477.877		2.104.394		6.566.279		9.148.550

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	510.271	7,0%	1.983.756	7,0%	624.506	7,0%	3.118.533
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	5.899.799	7,0%	5.899.799
Total pasivo largo plazo		510.271		1.983.756		6.524.305		9.018.332

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 2017 y 2016

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\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	50.764	64.558	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	290.043	214.857	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	3.899	2.066	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	3.902	2.066	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	3.901	2.066	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	3.900	2.066	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	3.901	2.066	Cumple
Cuota 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	3.900	2.066	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de junio de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

Nota 25 - Hechos Relevantes

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.

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

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 3 de julio de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 7 láminas de securitización por M\$139.028 y M\$150.985, respectivamente.

En el período comprendido entre el 1 de julio de 2017 y el 11 de agosto de 2017, 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

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	541	203
Saldo Insoluto Total	10.360.267	3.685.398
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.361	19.755
Tasa de Originación	11,33%	11,63%
Plazo Transcurrido	12	204
Plazo Remanente	220	36
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	36,88%

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	203

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	11.999.291	3.011.651	450	138	252	60	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.133.207	6.088.101	400	400	252	60	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-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Al día	2.743.758	2.842.179	2.626.858	2.685.895	2.623.258	2.612.699	2.593.553	2.663.896	2.359.114	2.501.105	2.440.416	2.621.392	2.626.111
1 cuota en mora	524.316	435.921	697.852	561.060	531.835	674.973	619.723	515.436	755.795	641.482	704.732	545.994	586.952
2 cuota en mora	324.727	340.140	273.264	376.351	507.117	273.557	316.488	338.807	324.567	396.617	393.817	420.242	260.171
3 cuota en mora	95.274	91.141	101.407	152.364	64.343	185.642	110.233	176.096	170.017	88.128	65.249	41.784	156.471
4 cuota en mora	75.169	71.702	89.275	-	68.876	32.105	86.502	45.917	108.874	16.212	42.904	47.571	-
5 cuota en mora	33.438	13.733	19.785	24.132	-	-	32.105	-	21.785	33.438	16.212	-	33.918
6 y mas cuotas en mora(1)	54.583	41.704	14.932	19.785	24.132	24.132	24.132	13.119	13.119	34.905	48.557	34.905	21.785
Activos en liquidación	19.732	19.732	19.732	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.119
TOTAL	3.851.266	3.836.520	3.823.374	3.819.587	3.819.561	3.803.108	3.782.736	3.753.271	3.753.271	3.711.887	3.711.887	3.711.887	3.685.409

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Al día	71,24%	74,08%	68,71%	70,32%	68,68%	68,70%	68,56%	70,98%	62,85%	67,38%	65,75%	70,62%	71,26%
1 cuota en mora	13,61%	11,36%	18,25%	14,69%	13,92%	17,75%	16,38%	13,73%	20,14%	17,28%	18,99%	14,71%	15,93%
2 cuota en mora	8,43%	8,87%	7,15%	9,85%	13,28%	7,19%	8,37%	9,03%	8,65%	10,69%	10,61%	11,32%	7,06%
3 cuota en mora	2,47%	2,38%	2,65%	3,99%	1,68%	4,88%	2,91%	4,69%	4,53%	2,37%	1,76%	1,13%	4,25%
4 cuota en mora	1,95%	1,87%	2,33%	0,00%	1,80%	0,84%	2,29%	1,22%	2,90%	0,44%	1,16%	1,28%	0,00%
5 cuota en mora	0,87%	0,36%	0,52%	0,63%	0,00%	0,00%	0,85%	0,00%	0,58%	0,90%	0,44%	0,00%	0,92%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,42%	1,09%	0,39%	0,52%	0,63%	0,63%	0,64%	0,35%	0,35%	0,94%	1,31%	0,94%	0,59%
Activos en liquidación	0,51%	0,51%	0,52%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,36%
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-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Al día	155	159	149	151	147	147	147	149	134	139	136	145	144
1 cuota en mora	30	26	37	31	31	38	34	29	40	35	39	29	32
2 cuota en mora	18	19	17	22	27	15	18	18	18	21	20	23	16
3 cuota en mora	5	5	6	8	4	10	6	10	9	5	4	3	8
4 cuota en mora	4	3	4	0	4	2	4	2	6	1	2	3	0
5 cuota en mora	2	1	1	1	0	0	2	0	1	2	1	0	2
6 y mas cuotas en mora(1)	3	3	1	1	1	1	1	1	1	2	3	2	1
Activos en liquidación	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
TOTAL	217	216	215	214	214	213	212	209	209	205	205	205	203

(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-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Al día	71,43%	73,61%	69,30%	70,56%	68,69%	69,01%	69,34%	71,29%	64,11%	67,80%	66,34%	70,73%	70,94%
1 cuota en mora	13,82%	12,04%	17,21%	14,49%	14,49%	17,84%	16,04%	13,88%	19,14%	17,07%	19,02%	14,15%	15,76%
2 cuotas en mora	8,29%	8,80%	7,91%	10,28%	12,62%	7,04%	8,49%	8,61%	8,61%	10,24%	9,76%	11,22%	7,88%
3 cuotas en mora	2,30%	2,31%	2,79%	3,74%	1,87%	4,69%	2,83%	4,78%	4,31%	2,44%	1,95%	1,46%	3,94%
4 cuotas en mora	1,84%	1,39%	1,86%	0,00%	1,87%	0,94%	1,89%	0,96%	2,87%	0,49%	0,98%	1,46%	0,00%
5 cuotas en mora	0,92%	0,46%	0,47%	0,47%	0,00%	0,00%	0,94%	0,00%	0,48%	0,98%	0,49%	0,00%	0,99%
6 y más cuotas en mora(1)	1,38%	1,39%	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%	0,48%	0,48%	0,98%	1,46%	0,98%	0,49%
Activos en liquidación	0,46%	0,46%	0,47%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,49%
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 2017, la morosidad total de la cartera vigente, en términos de saldo insoluto, es de 28,75% y los contratos de 4 y más cuotas en mora son 1,51%. Estos mismos indicadores a junio de 2016, alcanzaron un 28,75% y un 4,24% 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-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	14.746	13.146	-	-	16.452	20.372	23.545	-	28.558	-	-	13.359
Total Prepagos	-	14.746	13.146	-	-	16.452	20.372	23.545	-	28.558	-	-	13.359
Prepagos Acumulados	4.184.339	4.199.085	4.212.231	4.212.231	4.212.231	4.228.683	4.249.055	4.272.601	4.272.601	4.301.159	4.301.159	4.301.159	4.314.518

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,14%	0,13%	0,00%	0,00%	0,16%	0,20%	0,23%	0,00%	0,28%	0,00%	0,00%	0,13%
Total Prepagos	0,00%	0,14%	0,13%	0,00%	0,00%	0,16%	0,20%	0,23%	0,00%	0,28%	0,00%	0,00%	0,13%
Prepagos Acumulados	40,39%	40,53%	40,66%	40,66%	40,66%	40,82%	41,01%	41,24%	41,24%	41,52%	41,52%	41,52%	41,64%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Total Prepagos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Prepagos Acumulados	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	212

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%
Total Prepagos	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%
Prepagos Acumulados	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,19%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Tasa de Originacion	0,00%	11,80%	11,91%	0,00%	0,00%	11,73%	11,58%	11,46%	0,00%	11,26%	0,00%	0,00%	11,85%
Plazo Transcurrido	-	188	193	-	-	195	203	198	-	202	-	-	212
Plazo Remanente	-	52	47	-	-	45	37	42	-	38	-	-	28

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 2017, el índice acumulado muestra un 41,64% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de junio de 2016 este índice fue de un 40,39%, incrementando en un 1,26% 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.

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Activos en Proceso Judicial	2,96%	2,22%	2,59%	2,59%	2,59%	2,40%	2,59%	2,40%	2,40%	2,77%	2,40%	2,03%	1,48%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,18%	0,18%	0,18%	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%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

Los activos en procesos judiciales a junio 2017 fueron de un 1,52% sobre saldo insoluto inicial. A junio 2016 el indicador fue 2,55%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a junio 2017 fue de 1,48% y a junio 2016 fue de 2,96%.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de junio 2016 y junio 2017, se ha registrado 1 vivienda vendida.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	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	39,44%	39,28%	39,01%	38,72%	38,68%	39,03%	38,01%	37,84%	37,68%	37,87%	37,67%	37,49%	36,88%
Plazo Transcurrido	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204
Plazo Remanente	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 39,44% a 37,87% debido a la acumulación de los fondos en las cuentas de AFV, producto de los pagos de los deudores y la rentabilidad de dichos fondos que disminuyen la deuda.

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

I.8 Antecedentes del Pasivo

	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Tasa Pasivo Total	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Saldo Insoluto preferente	3.279.737	3.178.291	3.178.291	3.178.291	3.178.291	3.178.291	3.178.291	3.011.651	3.011.651	3.011.651	3.011.651	3.011.651	3.011.651
Saldo Insoluto Total	8.969.551	9.063.880	9.063.880	9.063.880	9.063.880	9.063.880	9.063.880	9.099.751	9.099.751	9.099.751	9.099.751	9.099.751	9.099.751
Valor Par Preferente	3.392.575	3.196.519	3.214.745	3.232.971	3.251.198	3.269.424	3.287.651	3.028.933	3.046.204	3.063.474	3.080.745	3.098.016	3.115.287
Valor Par Total	9.278.174	9.115.869	9.167.848	9.219.826	9.271.804	9.323.783	9.375.761	9.151.939	9.204.124	9.256.308	9.308.492	9.360.676	9.412.860

I.9 Relación activo y pasivo

	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razón Tasas	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razón Activos/Pasivos Preferentes	1,17	1,21	1,20	1,20	1,20	1,20	1,19	1,25	1,25	1,23	1,23	1,23	1,22
Razón Activos/Pasivos Total	0,43	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,18	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,84	0,90	0,84	0,86	0,84	0,84	0,84	0,89	0,79	0,85	0,83	0,89	0,89

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo y con un comportamiento acorde a lo esperado.

La razón de activos sin mora sobre pasivos alcanza un 0,89 al cierre de junio de 2017 y a junio de 2016 fue de 0.84.-.

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

	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	20.743	21.815	20.150	21.012	18.358	19.274	19.956	20.006	17.417	19.899	18.799	22.447	19.947
Ingresos deudores morosos	12.465	15.405	14.529	15.805	14.481	15.828	13.424	19.527	12.927	18.275	15.960	15.912	11.162
Ingresos por prepago	-	14.702	13.135	-	-	16.423	20.344	23.577	-	28.482	-	-	13.355

I.10.2 Egresos

	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes Cierre EEFF
Gastos	3.979	10.059	3.307	2.075	4.917	4.820	2.706	9.250	3.675	3.698	4.434	2.335	3.759
Pago Ordinario de Capital	0	35.392	0	0	0	0	0	35.742	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	115.682	0	0	0	0	0	109.489	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	66.270	0	0	0	0	0	131.098	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

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

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

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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