

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 228

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-03-2016	31-03-2015
11.010	Disponible		29.170	10.950
11.020	Valores negociables		145.190	235.038
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		391.841	426.836
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		391.841	426.836
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		27.328	34.545
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		593.529	707.369
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		3.287.263	3.627.833
13.110	Activo securitizado largo plazo		3.287.263	3.627.833
13.120	Provisiones (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		3.287.263	3.627.833
10.000	TOTAL ACTIVOS		3.880.792	4.335.202
PASIVOS		Antecedentes al	31-03-2016	31-03-2015
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		2.384	2.475
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		430	429
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		375	393
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		230	230
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.549	1.546
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		31.658	82.024
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		2.433	2.171
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		315.003	305.672
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		354.062	394.940
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		7.584.184	7.709.775
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		7.584.184	7.709.775
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(3.980.450)	(3.694.493)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(3.980.450)	(3.694.493)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(77.004)	(75.020)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(4.057.454)	(3.769.513)
20.000	TOTAL PASIVOS		3.880.792	4.335.202

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 228

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2
(Cifras en miles de pesos)**

	Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2016 31-03-2016	01-01-2015 31-03-2015
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	75.399	90.446
35.120	Intereses por inversiones	799	956
35.130	Reajustes por activos securitizados	26.414	(1.034)
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	-	577
35.100	TOTAL INGRESOS	102.612	90.945
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(4.617)	(4.899)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(1.289)	(1.289)
35.220	Remuneración por auditoría externa	(376)	(394)
35.225	Remuneración banco pagador	(231)	(230)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.554)	(1.551)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(143.851)	(146.777)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(55.265)	1.506
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(2.156)	(11.663)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(2.179)	(809)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(211.518)	(166.106)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	31.902	141
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(77.004)	(75.020)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-2

Por escritura de fecha 29 de marzo de 2000, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 2. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°228 de fecha 2 de mayo de 2000. Adicionalmente, el 1 de junio de 2000 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-2.

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2021.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Períodos contables

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2016 y 2015.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter N° 287 impartida por la Superintendencia de Valores y Seguros.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de marzo de 2015, han sido actualizados extracontablemente en un 4,7%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de marzo 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	0,8	0,0

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$25.812,05 y \$24.622,78, al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2016 y 2015.

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-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

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

j) Provisiones

Al 31 de marzo de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$2.384 (M\$2.475 al 31 de marzo de 2015), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de marzo de 2016 y 2015, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, los ingresos de la 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-2

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2016, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2016	2015
Activos no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	311	141
Déficit acumulados	IPC	31.591	-
Totales		31.902	141

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de marzo 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	\$	22.625	18.514
Fondos Mutuos EuroAmerica Money Market	\$	26.630	39.642
Fondos Mutuos Scotia Valoriza	\$	-	44.625
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	29.581	24.784
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	22.604	45.731
Fondos Mutuos BTG Pactual Money Market	\$	-	40.504
Fondos Mutuos Security Plus	\$	29.134	2.706
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	14.616	18.532
Totales		145.190	235.038

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de marzo 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	55	63	14.343	17.177
4 o más	7	12	8.301	4.848
Totales	62	75 (a)	22.644	22.025

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 212 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de marzo de 2016 (230 al 31 de marzo de 2015) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-2, tuvieron una tasa de originación del 12,11% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 8,28% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 35 meses (46 en 2015).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de marzo 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	359.513	382.605	3.016.052	3.251.901	3.375.565	3.634.506	12,11
Aj. Tasa valorización	32.328	44.231	271.211	375.932	303.539	420.163	8,28
Prov. activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	391.841	426.836	3.287.263	3.627.833	3.679.104	4.054.669	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-2 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-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Activos securitizados en mora (a)	22.644	22.025
Otros	4.684	12.520
Totales	27.328	34.545

(a) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de marzo 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)	1.094	1.186
Administración maestra (b)	1.290	1.289
Totales	2.384	2.475

- (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.

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Facturas por pagar	1.106	916
Seguros	1.327	916
Otros	-	339
Totales	2.433	2.171

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2i), se originan en la colocación de UF493.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 2 series; la serie BSECS-2A por UF433.000 con 433 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón semestral y la serie BSECS-2B con UF60.000 con 300 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón semestral.

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2016	M\$ 2015	
228-02-05-00	BSECS-2A		UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	346.661	387.696	nacional
Obligaciones por prepago								(31.658)	(82.024)	
Total porción corto plazo								315.003	305.672	
Bonos largo plazo										
	BSECS-2A	114.271	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	2.657.212	3.132.218	nacional
	BSECS-2B	187.428	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	4.926.972	4.577.557	nacional
Total largo plazo								7.584.184	7.709.775	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 12,11% anual y la de los bonos de 7,5%. 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, si no en sus valores económicos.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-03-2016		31-03-2015	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(3.948.859)	-	(3.528.647)	-
Revalorización de excedentes	(31.591)	-	-	-
Déficit del ejercicio	-	(77.004)	-	(71.652)
Saldo final	(3.980.450)	(77.004)	(3.528.647)	(71.652)
Saldo actualizado	-	-	(3.694.493)	(75.020)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de marzo de 2016 y 2015 de cargo del patrimonio separado BSECS-2, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales	(a) (1.962)	(338)
Otros gastos	(a) (217)	(471)
Totales	(2.179)	(809)

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Otros	-	577
Totales	-	577

Nota 16 - 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 31 de marzo de 2016 y 2015, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-2

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

Gastos devengados	M\$	
	2016	2015
Remuneración administración primaria del activo (1)	(3.322)	(3.607)
Remuneración administración maestra del activo (2)	(1.295)	(1.292)
Remuneración representante tenedores de bonos (3)	(1.554)	(1.551)
Remuneración banco pagador (4)	(231)	(230)
Remuneración por auditoría externa (5)	(376)	(394)
Remuneración por clasificación de riesgo (6)	(1.289)	(1.289)
Totales	(8.067)	(8.363)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-2 (continuación)

	<u>Institución</u>	<u>Periodicidad</u>	<u>Oportunidad</u>	<u>Cálculo</u>
(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 y Consultores Ltda.	mensual	semestral	devengado
(6)	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6)	Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-2 en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

Nota 18 - Garantías de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-03-2016	31-03-2015
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	29.170	10.950
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	145.190	235.038
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	391.841	426.836
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	27.328	34.545
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.287.263	3.627.833
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	201.688	280.533
	\$REAJUSTABLES	3.679.104	4.054.669
TOTAL ACTIVOS		3.880.792	4.335.202

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-03-2016	31-03-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.384	2.475
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	430	429
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	375	393
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	230	230
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.549	1.546
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	31.658	82.024
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.433	2.171
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	315.003	305.672
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	34.091	84.195
	\$REAJUSTABLES	319.971	310.745
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		354.062	394.940

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

31-03-2016

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-2A	\$REAJUSTABLES	622.452	7,5%	1.906.119	7,5%	128.641	7,5%	2.657.212
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	4.926.972	7,5%	4.926.972
Total pasivo largo plazo		622.452		1.906.119		5.055.613		7.584.184

31-03-2015

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-2A	\$REAJUSTABLES	696.134	7,5%	2.131.751	7,5%	304.333	7,5%	3.132.218
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	4.577.557	7,5%	4.577.557
Total pasivo largo plazo		696.134		2.131.751		4.881.890		7.709.775

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

El Contrato General 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-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	29.102	10.920	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	68	30	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	22.625	18.514	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	26.630	39.642	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	-	44.625	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	29.581	24.784	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	22.604	45.731	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	-	40.504	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	29.134	2.706	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	14.616	18.532	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de marzo 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-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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.

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

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.

A juicio de la Administración entre el 1 de abril de 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 2

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-2: En términos de liquidez, este patrimonio ha demostrado tener la capacidad de cumplir con la obligación de pagos de cupón de las series preferentes a los inversionistas en tiempo y forma; y los índices de liquidez actualmente observados indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva más larga, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto del bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma sus futuras obligaciones. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad normal de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo (Cifras expresadas en M\$)

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 2

1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	538	212
Saldo Insoluto Total	9.505.870	3.353.957
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	19.821	16.981
Tasa de Originación	12,11%	12,24%
Plazo Transcurrido	11	205
Plazo Remanente	222	35
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,10%	34,63%

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	538	212

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-2A	11.176.618	2.949.577	433	167	255	63	7,50%
BSECS-2B (Subordinada)	1.548.723	4.837.903	300	300	255	63	7,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-2A	AA	A	AA	AA+
BSECS-2B (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 EFF
	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	
Al día	2.405.244	2.397.888	2.287.361	2.248.152	2.409.323	2.528.600	2.338.546	2.314.412	2.349.103	2.345.309	2.334.442	2.260.051	2.352.820
1 cuota en mora	575.505	571.582	704.359	603.305	598.427	502.793	592.748	512.756	483.150	563.425	520.293	528.837	422.079
2 cuota en mora	419.188	332.666	204.225	414.412	294.696	272.859	243.769	347.946	348.592	279.183	311.371	394.976	315.939
3 cuota en mora	125.214	182.594	177.948	144.341	90.007	130.402	140.366	140.314	118.813	124.698	104.926	87.167	143.128
4 cuota en mora	47.546	60.400	127.950	25.993	15.229	-	25.115	25.115	28.729	13.293	51.960	28.729	72.558
5 cuota en mora	42.332	39.286	39.286	92.304	39.286	28.522	15.229	15.229	11.822	-	-	23.231	-
6 y mas cuotas en mora(1)	12.777	12.777	27.283	27.283	106.294	47.443	47.443	47.443	47.443	59.264	59.264	59.264	47.443
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3.627.806	3.597.193	3.568.413	3.555.791	3.553.261	3.510.619	3.403.216	3.403.216	3.387.651	3.385.173	3.382.256	3.382.256	3.353.966

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

Morosidad a saldo insoluto en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EFF
	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	
Al día	66,30%	66,66%	64,10%	63,23%	67,81%	72,03%	68,72%	68,01%	69,34%	69,28%	69,02%	66,82%	70,15%
1 cuota en mora	15,86%	15,89%	19,74%	16,97%	16,84%	14,32%	17,42%	15,07%	14,26%	16,64%	15,38%	15,64%	12,58%
2 cuota en mora	11,55%	9,25%	5,72%	11,65%	8,29%	7,77%	7,16%	10,22%	10,29%	8,25%	9,21%	11,68%	9,42%
3 cuota en mora	3,45%	5,08%	4,99%	4,06%	2,53%	3,71%	4,12%	4,12%	3,51%	3,68%	3,10%	2,58%	4,27%
4 cuota en mora	1,31%	1,68%	3,59%	0,73%	0,43%	0,00%	0,74%	0,74%	0,85%	0,39%	1,54%	0,85%	2,16%
5 cuota en mora	1,17%	1,09%	1,10%	2,60%	1,11%	0,81%	0,45%	0,45%	0,35%	0,00%	0,00%	0,69%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,35%	0,36%	0,76%	0,77%	2,99%	1,35%	1,39%	1,39%	1,40%	1,75%	1,75%	1,75%	1,41%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EFF
	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	
Al día	156	157	151	148	156	161	151	150	151	153	151	145	150
1 cuota en mora	35	34	43	38	39	32	38	33	32	35	33	35	28
2 cuota en mora	25	22	12	24	17	16	15	21	20	16	18	23	19
3 cuota en mora	8	9	12	10	6	8	8	8	8	7	6	5	8
4 cuota en mora	3	3	5	1	1	0	2	2	2	1	3	2	4
5 cuota en mora	3	3	2	3	2	2	1	1	1	0	0	1	0
6 y mas cuotas en mora(1)	1	1	2	2	4	3	3	3	3	4	4	4	3
Activos en liquidación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	231	229	227	226	225	222	218	218	217	216	215	215	212

(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
	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	
Al día	67,53%	68,56%	66,52%	65,49%	69,33%	72,52%	69,27%	68,81%	69,59%	70,83%	70,23%	67,44%	70,75%
1 cuota en mora	15,15%	14,85%	18,94%	16,81%	17,33%	14,41%	17,43%	15,14%	14,75%	16,20%	15,35%	16,28%	13,21%
2 cuota en mora	10,82%	9,61%	5,29%	10,62%	7,56%	7,21%	6,88%	9,63%	9,22%	7,41%	8,37%	10,70%	8,96%
3 cuota en mora	3,46%	3,93%	5,29%	4,42%	2,67%	3,60%	3,67%	3,67%	3,69%	3,24%	2,79%	2,33%	3,77%
4 cuota en mora	1,30%	1,31%	2,20%	0,44%	0,44%	0,00%	0,92%	0,92%	0,92%	0,46%	1,40%	0,93%	1,89%
5 cuota en mora	1,30%	1,31%	0,88%	1,33%	0,89%	0,90%	0,46%	0,46%	0,46%	0,00%	0,00%	0,47%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,43%	0,44%	0,88%	0,88%	1,78%	1,35%	1,38%	1,38%	1,38%	1,85%	1,86%	1,86%	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%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A marzo de 2016, la morosidad total de la cartera en término de saldo insoluto llega a un 29,85% siendo los más críticos los de 4 o más aportes en mora que llegan a un 3,57%.

Estos mismos indicadores en relación a Marzo 2015 son 33,70% y 2,83% respectivamente.

Securitizadora 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
	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	30.587	28.780	12.622	-	36.782	104.513	-	15.565	-	-	-	23.050
Total Prepagos	-	30.587	28.780	12.622	-	36.782	104.513	-	15.565	-	-	-	23.050
Prepagos Acumulados	3.579.016	3.609.603	3.638.383	3.651.006	3.651.006	3.687.788	3.792.301	3.792.301	3.807.865	3.807.865	3.807.865	3.807.865	3.830.916

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,32%	0,30%	0,13%	0,00%	0,39%	1,10%	0,00%	0,16%	0,00%	0,00%	0,00%	0,24%
Total Prepagos	0,00%	0,32%	0,30%	0,13%	0,00%	0,39%	1,10%	0,00%	0,16%	0,00%	0,00%	0,00%	0,24%
Prepagos Acumulados	37,65%	37,97%	38,28%	38,41%	38,41%	38,79%	39,89%	39,89%	40,06%	40,06%	40,06%	40,06%	40,30%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0	2	2	1	0	1	3	0	1	0	0	0	1
Total Prepagos	0	2	2	1	0	1	3	0	1	0	0	0	1
Prepagos Acumulados	195	197	199	200	200	201	204	204	205	205	205	205	206

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-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	0,00%	0,37%	0,37%	0,19%	0,00%	0,19%	0,56%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%
Total Prepagos	0,00%	0,37%	0,37%	0,19%	0,00%	0,19%	0,56%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%
Prepagos Acumulados	36,25%	36,62%	36,99%	37,17%	37,17%	37,36%	37,92%	37,92%	38,10%	38,10%	38,10%	38,10%	38,29%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	
Tasa de Originación	0,00%	12,16%	12,53%	12,85%	0,00%	11,02%	11,20%	0,00%	13,10%	0,00%	0,00%	0,00%	11,81%
Plazo Transcurrido	-	191	200	202	-	202	198	-	212	-	-	-	206
Plazo Remanente	-	49	40	38	-	38	42	-	28	-	-	-	34

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

El mercado de financiamiento inmobiliario sigue afectado por el prepago debido principalmente a la baja en las tasas de interés que se ha mantenido durante los últimos años y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento, sin embargo, estos indicadores han tendido a estabilizarse durante los últimos meses en los que los prepagos han tenido un bajo movimiento.

A marzo de 2015, el índice porcentual de los prepago acumulados respecto al saldo insoluto fue de 37,65% respecto a la cartera inicial, llegando a 40,30% a marzo de 2016 teniendo una variación del 2,65% manteniendo un alza moderada en este índice, tal como se explicó en el párrafo anterior.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en los contratos de emisión, pudiendo rescatar láminas o sustituir activos. Esta Securizadora ha optado por el rescate anticipado de bonos con los montos ingresados por prepagos de activos.

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	
Activos en Proceso Judicial	18	13	13	15	15	13	15	15	14	12	10	10	12
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	
Activos en Proceso Judicial	3,35%	2,42%	2,42%	2,79%	2,79%	2,42%	2,79%	2,79%	2,60%	2,23%	1,86%	1,86%	2,23%
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%	0,00%
Activos Liquidados	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento de los activos securitizados genera una pérdida respecto de los flujos que respaldan las obligaciones de los bonos emitidos. Es importante destacar que Securitizadora Security S.A. está realizando esfuerzos necesarios en conjunto con la administración primaria para que los casos con riesgo de mora alta sean subsanados con reprogramaciones que controla esa morosidad, y que los activos recuperados sean liquidados en el menor tiempo así como también su recuperación judicial. Por lo antes dicho, es esperable disminuir las pérdidas mejorando la posición relativa del patrimonio si analizamos esta variable en forma independiente.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial durante el periodo de marzo 2015 y marzo 2016, no hay viviendas disponibles para venta al cierre de estos estados financieros.

Los activos en procesos judiciales llegan a marzo 2015 a un 3,11% y a 2,29% a marzo 2016. 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

	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	12,21%	12,21%	12,21%	12,20%	12,20%	12,21%	12,25%	12,25%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%
Relación Deuda/Garantía	35,86%	35,89%	35,86%	35,25%	35,07%	36,48%	35,27%	35,44%	35,26%	35,25%	34,70%	34,78%	34,63%
Plazo Transcurrido	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205
Plazo Remanente	46	45	44	43	42	42	41	40	39	38	37	36	35

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en el último año desde valores de 35,86% a 34,63% entre marzo de 2015 y 2016 respectivamente. El plazo remanente promedio mantiene una tendencia normal a la baja. Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el prepago parcial de los créditos, términos judiciales y la acumulación de los fondos de la AFV.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Tasa Pasivo Total	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Saldo Insoluto preferente	3.460.568	3.460.568	3.460.568	3.460.568	3.256.478	3.256.478	3.256.478	3.256.478	3.256.478	3.256.478	2.949.577	2.949.577	2.949.577
Saldo Insoluto Total	7.960.942	7.960.942	7.960.942	7.960.942	7.922.566	7.922.566	7.922.566	7.922.566	7.922.566	7.922.566	7.787.480	7.787.480	7.787.480
Valor Par Preferente	4.185.013	4.210.233	4.235.452	4.260.671	3.881.753	3.905.430	3.929.107	3.952.784	3.976.461	3.970.982	2.967.670	2.996.060	3.025.317
Valor Par Total	8.297.080	8.347.078	8.397.077	8.447.076	8.093.849	8.143.218	8.192.587	8.241.956	8.291.325	8.279.900	7.835.262	7.910.216	7.987.462

I.9 Relación activo y pasivo

	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63
Razón Tasas	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63
Razón Activos/Pasivos Preferentes	1,05	1,04	1,03	1,03	1,09	1,08	1,05	1,05	1,04	1,04	1,15	1,15	1,14
Razón Activos/Pasivos	0,46	0,45	0,45	0,45	0,45	0,44	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,07	1,07	1,07	1,07	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,15	1,15	1,15
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,72	0,73	0,70	0,69	0,75	0,80	0,77	0,77	0,78	0,78	0,79	0,77	0,81

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo, con una leve tendencia a la baja debido a la capitalización de intereses de las series subordinadas. La misma relación medida sobre pasivos preferente presenta un alza durante este periodo.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	19.590	19.572	20.466	18.762	19.210	20.558	18.936	19.007	18.800	18.919	18.969	17.356	19.552
Ingresos deudores morosos	19.590	15.454	15.248	17.091	15.196	19.094	14.888	12.496	13.168	12.149	11.811	12.294	16.629
Ingresos por prepago	-	30.444	28.634	12.616	-	36.688	103.830	-	15.494	-	-	-	22.950

I.10.2 Egresos

	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	Mes Cierre EEFF
Gastos	5.829	2.267	3.754	1.476	8.875	3.724	5.263	3.379	4.324	3.255	7.683	1.937	4.546
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	77.146	0	0	0	0	0	77.294	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	126.928	0	0	0	0	0	119.910	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	126.146	0	0	0	0	0	229.608	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte el periodo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

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

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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