

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**  
**(cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2016</b>	<b>31-03-2015</b>
11.010	Disponible	30.968	48.012
11.020	Valores negociables	143.860	245.351
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	427.051	557.528
11.110	Activo securitizado (corto plazo )	429.685	557.528
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	(2.634)	-
11.200	Otros activos circulantes	21.784	34.089
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>623.663</b>	<b>884.980</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	3.840.919	4.272.732
13.110	Activo securitizado largo plazo	3.840.919	4.272.732
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>3.840.919</b>	<b>4.272.732</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>4.464.582</b>	<b>5.157.712</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2016</b>	<b>31-03-2015</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	2.426	2.527
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	1.420	1.418
21.020	Remuneración por pagar por auditoria 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	19.090	78.637
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	2.733	2.633
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	253.450	250.969
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>281.273</b>	<b>338.353</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	8.559.441	8.885.305
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>8.559.441</b>	<b>8.885.305</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(4.296.941)	(3.987.940)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(4.296.941)	(3.987.940)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(79.191)	(78.006)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(4.376.132)</b>	<b>(4.065.946)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>4.464.582</b>	<b>5.157.712</b>

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  
(cifras en miles de pesos)**

		<b>Para el ejercicio comprendido entre el y el</b>	<b>01-01-2016 31-03-2016</b>	<b>01-01-2015 31-03-2015</b>
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		79.836	101.365
35.120	Intereses por inversiones		817	855
35.130	Reajustes por activos securitizados		30.403	(1.163)
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		0	210
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>111.056</b>	<b>101.267</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(4.710)	(5.069)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(1.039)	(1.032)
35.220	Remuneración por auditoria 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		(149.871)	(156.267)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(61.637)	1.724
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(543)	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(2.435)	(15.773)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(2.292)	(851)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(224.688)</b>	<b>(179.443)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		34.441	170
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(79.191)</b>	<b>(78.006)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-3**

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

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2022.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Períodos contables**

Los presentes estados financieros, 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.

<b>Porcentajes de actualización</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	0,8	0,0

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

**Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**e) Bases de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$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 ha constituido provisión por M\$2.634 año 2016.

**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

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

**Nota 2 - Resumen 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\$2.426 (M\$2.527 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 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

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 han ocurrido 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	-	35
Cuentas de resultados	IPC	339	135
Déficit acumulados	IPC	34.102	-
<b>Totales</b>		<b>34.441</b>	<b>170</b>

**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	\$	25.372	20.745
Fondos Mutuos Euroamerica Money Market	\$	28.366	37.564
Fondos Mutuos Scotia Valoriza	\$	-	43.696
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	23.287	23.855
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	25.341	48.997
Fondos Mutuos BTG Pactual Money Market	\$	-	37.475
Fondos Mutuos Security Plus	\$	26.134	1.778
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	15.360	31.241
<b>Totales</b>		<b>143.860</b>	<b>245.351</b>

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

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	48	61	11.628	14.525
4 o más	9	10	9.552	7.804
Totales	57	71 (a)	21.180	22.329

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 220 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de marzo de 2016 (240 al 31 de marzo de 2015) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-3, tuvieron una tasa de originación del 11,33% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,65% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 51 meses (60 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	380.203	485.132	3.398.599	3.717.911	3.778.802	4.203.043	11,33
Aj. Tasa valorización	49.482	72.396	442.320	554.821	491.802	627.217	7,65
Prov. activo securitizado	(2.634)	-	-	-	(2.634)	-	
Totales	427.051	557.528	3.840.919	4.272.732	4.267.970	4.830.260	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-3 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

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
Bienes recuperados por leasing (a)	-	11.095
Activos securitizados en mora (b)	21.180	22.329
Otros	604	665
<b>Totales</b>	<b>21.784</b>	<b>34.089</b>

- (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 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)	1.136	1.238
Administración maestra (b)	1.290	1.289
<b>Totales</b>	<b>2.426</b>	<b>2.527</b>

- (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

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

**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	1.137	1.145
Seguros	1.568	1.145
Otros	28	343
<b>Totales</b>	<b>2.733</b>	<b>2.633</b>

**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 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-3A		UF	7%	01-07-2022	Sem.	Sem.	272.540	329.606	nacional
Obligaciones por prepago								(19.090)	(78.637)	
Total porción corto plazo								253.450	250.969	
Bonos largo plazo										
	BSECS-3A	122.997	UF	7%	01-07-2022	Sem.	Sem.	2.956.884	3.655.774	nacional
	BSECS-3B	213.381	UF	7%	01-07-2022	Sem.	Sem.	5.602.557	5.229.531	nacional
Total largo plazo								8.559.441	8.885.305	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

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

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	M\$ 31-03-2016		M\$ 31-03-2015	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(4.262.839)	-	(3.808.921)	-
Revalorización de excedentes	(34.102)	-	-	-
Déficit del Ejercicio	-	(79.191)	-	(74.504)
Saldo final	(4.296.941)	(79.191)	(3.808.921)	(74.504)
Saldo actualizado	-	-	(3.987.940)	(78.006)

**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-3, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales (a)	(2.045)	(48)
Seguros (a)	-	(242)
Otros gastos (a)	(247)	(561)
Totales	(2.292)	(851)

(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

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	-	210
<b>Totales</b>	-	210

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 3**

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

Gastos devengados		M\$	
		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(3.415)	(3.777)
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)	(1.039)	(1.032)
<b>Totales</b>		<b>(7.910)</b>	<b>(8.276)</b>

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

**Nota 17 - Garantía 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 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 31 de marzo de 2016 y 2015, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

A la fecha de los presentes estados financieros, 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-3**

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	30.968	48.012
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	143.860	245.351
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	429.685	557.528
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(2.634)	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	21.784	34.089
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.840.919	4.272.732
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	193.978	327.452
	\$REAJUSTABLES	4.270.604	4.830.260
TOTAL ACTIVOS		4.464.582	5.157.712

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-03-2016	31-03-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.426	2.527
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.420	1.418
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	19.090	78.637
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.733	2.633
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	253.450	250.969
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	21.823	81.270
	\$REAJUSTABLES	259.450	257.083
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		281.273	338.353

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

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-3A	\$REAJUSTABLES	492.758	7%	1.915.672	7%	548.454	7%	2.956.884
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	5.602.557	7%	5.602.557
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>492.758</b>		<b>1.915.672</b>		<b>6.151.011</b>		<b>8.559.441</b>

**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-3A	\$REAJUSTABLES	595.934	7%	520.511	7%	2.539.330	7%	3.655.775
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	5.229.530	7%	5.229.530
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>595.934</b>		<b>520.511</b>		<b>7.768.860</b>		<b>8.885.305</b>

**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

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 Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	30.896	47.982	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	72	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	25.372	20.745	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	28.366	37.564	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	-	43.696	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	23.287	23.855	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	25.341	48.997	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	-	37.475	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	26.134	1.778	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	15.360	31.241	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-3**

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 3**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

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

## 1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 3

#### 1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	541	220
Saldo Insoluto Total	10.028.833	3.755.782
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.678	18.992
Tasa de Originacion	11,33%	11,63%
Plazo Transcurrido	12	189
Plazo Remanente	220	51
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	40,28%

#### 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	220

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	11.615.423	3.174.815	450	147	252	75	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.064.964	5.507.792	400	400	252	75	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
	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	2.935.992	2.994.508	2.904.269	2.815.140	2.859.304	2.861.266	2.818.289	2.806.234	2.827.684	2.682.027	2.754.507	2.735.122	2.764.316
1 cuota en mora	690.343	413.819	572.202	585.908	451.762	518.177	447.245	456.977	424.892	556.663	474.116	455.350	470.373
2 cuota en mora	232.980	415.677	338.396	279.080	257.501	177.742	279.493	249.293	284.552	226.707	292.967	269.039	284.836
3 cuota en mora	140.495	68.944	138.817	146.380	236.000	162.384	148.626	202.212	107.765	183.808	132.571	200.973	75.010
4 cuota en mora	93.956	60.297	19.153	37.221	36.860	108.256	55.702	49.353	46.771	21.372	39.751	17.372	79.243
5 cuota en mora	74.365	92.949	42.099	18.740	18.740	18.740	36.808	-	49.353	33.788	-	18.378	17.372
6 y mas cuotas en mora(1)	14.455	40.138	52.140	75.500	33.556	33.556	33.556	33.556	33.556	70.209	80.637	59.548	64.633
Activos en liquidación	13.629	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	4.182.585	4.086.331	4.067.076	3.957.968	3.893.722	3.880.119	3.819.719	3.797.624	3.774.574	3.774.574	3.774.548	3.755.782	3.755.782

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado 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	
Al día	70,20%	73,28%	71,41%	71,13%	73,43%	73,74%	73,78%	73,89%	74,91%	71,06%	72,98%	72,82%	73,60%
1 cuota en mora	16,51%	10,13%	14,07%	14,80%	11,60%	13,35%	11,71%	12,03%	11,26%	14,75%	12,56%	12,12%	12,52%
2 cuota en mora	5,57%	10,17%	8,32%	7,05%	6,61%	4,58%	7,32%	6,56%	7,54%	6,01%	7,76%	7,16%	7,58%
3 cuota en mora	3,36%	1,69%	3,41%	3,70%	6,06%	4,19%	3,89%	5,32%	2,86%	4,87%	3,51%	5,35%	2,00%
4 cuota en mora	2,25%	1,48%	0,47%	0,94%	0,95%	2,79%	1,46%	1,30%	1,24%	0,57%	1,05%	0,46%	2,11%
5 cuota en mora	1,78%	2,27%	1,04%	0,47%	0,48%	0,48%	0,96%	0,00%	1,31%	0,90%	0,00%	0,49%	0,46%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,35%	0,98%	1,28%	1,91%	0,86%	0,86%	0,88%	0,88%	0,89%	1,86%	2,14%	1,59%	1,72%
Activos en liquidación	0,33%	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	Número 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	
Al día	169	174	168	164	165	167	167	165	166	157	161	162	163
1 cuota en mora	39	25	33	34	27	31	24	26	24	33	28	25	27
2 cuota en mora	14	23	21	16	16	10	17	16	18	14	19	17	17
3 cuota en mora	8	4	7	8	13	9	8	10	6	10	6	10	4
4 cuota en mora	5	3	1	2	2	6	3	3	2	1	2	1	4
5 cuota en mora	4	5	2	1	1	1	2	0	3	2	0	1	1
6 y mas cuotas en mora(1)	1	2	3	4	2	2	2	2	2	4	5	4	4
Activos en liquidación	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	240	236	235	229	226	226	223	222	221	221	221	220	220

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												
	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
Al día	70,42%	73,73%	71,49%	71,62%	73,01%	73,89%	74,89%	74,32%	75,11%	71,04%	72,85%	73,64%	74,09%
1 cuota en mora	16,25%	10,59%	14,04%	14,85%	11,95%	13,72%	10,76%	11,71%	10,86%	14,93%	12,67%	11,36%	12,27%
2 cuota en mora	5,83%	9,75%	8,94%	6,99%	7,08%	4,42%	7,62%	7,21%	8,14%	6,33%	8,60%	7,73%	7,73%
3 cuota en mora	3,33%	1,69%	2,98%	3,49%	5,75%	3,98%	3,59%	4,50%	2,71%	4,52%	2,71%	4,55%	1,82%
4 cuota en mora	2,08%	1,27%	0,43%	0,87%	0,88%	2,65%	1,35%	1,35%	0,90%	0,45%	0,90%	0,45%	1,82%
5 cuota en mora	1,67%	2,12%	0,85%	0,44%	0,44%	0,44%	0,90%	0,00%	1,36%	0,90%	0,00%	0,45%	0,45%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,42%	0,85%	1,28%	1,75%	0,88%	0,88%	0,90%	0,90%	0,90%	1,81%	2,26%	1,82%	1,82%
Activos en liquidación	0,42%	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 vigente, en términos de saldo insoluto, es de 26,40% y los contratos de 4 y más cuotas en mora son 4,29%. Estos mismos indicadores a marzo de 2015, alcanzaron un 29,80% y un 4,38% 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												
	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
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	65.666	69.150	19.256	56.193	16.133	-	60.426	14.222	23.050	-	-	18.765	-
Total Prepagos	65.666	69.150	19.256	56.193	16.133	-	60.426	14.222	23.050	-	-	18.765	-
Prepagos Acumulados	3.773.283	3.842.433	3.861.689	3.917.882	3.934.015	3.934.015	3.994.441	4.008.663	4.031.713	4.031.713	4.031.713	4.050.479	4.050.479

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	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
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	0,65%	0,69%	0,19%	0,56%	0,16%	0,00%	0,60%	0,14%	0,23%	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%
Total Prepagos	0,65%	0,69%	0,19%	0,56%	0,16%	0,00%	0,60%	0,14%	0,23%	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%
Prepagos Acumulados	37,62%	38,31%	38,51%	39,07%	39,23%	39,23%	39,83%	39,97%	40,20%	40,20%	40,20%	40,39%	40,39%

#### I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EFFF
	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	4	4	1	4	1	0	3	1	1	0	0	1	0
Total Prepagos	4	4	1	4	1	0	3	1	1	0	0	1	0
Prepagos Acumulados	195	199	200	204	205	205	208	209	210	210	210	211	211

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EFFF
	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	0,74%	0,74%	0,18%	0,74%	0,18%	0,00%	0,55%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%
Total Prepagos	0,74%	0,74%	0,18%	0,74%	0,18%	0,00%	0,55%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%
Prepagos Acumulados	36,04%	36,78%	36,97%	37,71%	37,89%	37,89%	38,45%	38,63%	38,82%	38,82%	38,82%	39,00%	39,00%

#### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EFFF
	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 Originacion	11,73%	11,67%	11,60%	11,84%	11,72%	0,00%	11,52%	11,80%	11,63%	0,00%	0,00%	11,62%	0,00%
Plazo Transcurrido	177	178	175	180	177	-	183	181	185	-	-	190	-
Plazo Remanente	52	62	65	45	63	-	41	59	55	-	-	50	-

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

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 y se debe esperar en lo que ha reformas tributarias pudiera influenciar para poder ver el efecto en esta variable.

A marzo de 2016, el índice acumulado muestra un 40,39% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de marzo de 2015 este índice fue de un 37,62%, incrementando en un 2,77% 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.6.2 Activos en incumplimiento en término de número de activos**

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EFFF
	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	22	19	15	15	13	16	14	13	15	17	19	17	18
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	96	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97

## **Activos en incumplimiento en término de número de activos %**

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EFFF
	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	4,07%	3,51%	2,77%	2,77%	2,40%	2,96%	2,59%	2,40%	2,77%	3,14%	3,51%	3,14%	3,33%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,18%	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	17,74%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%

## **I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento**

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

Los activos en procesos judiciales a marzo 2016 fueron de un 3,27% sobre saldo insoluto inicial. A marzo 2015 el indicador fue 4,07%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a marzo 2016 fue 3,33% y a marzo 2015 de 4,07%.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de marzo 2015 y marzo 2016, se ha liquidado 1 vivienda.

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**

	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 EFFF
Tasa Activos	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%
Relación Deuda/Garantía	42,36%	42,27%	43,09%	42,25%	41,88%	41,98%	41,81%	41,93%	41,56%	41,43%	40,80%	40,52%	40,28%
Plazo Transcurrido	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189
Plazo Remanente	60	59	58	58	58	57	57	56	55	54	53	52	51

## **I.7.2 Análisis de los índices del activo**

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 42,36% a 40,28% 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**

	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	7,00%	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	3.922.850	3.922.850	3.922.850	3.922.850	3.513.288	3.513.288	3.513.288	3.513.288	3.513.288	3.513.288	3.174.815	3.174.815	3.174.815
Saldo Insoluto Total	9.070.319	9.070.319	9.070.319	9.070.319	8.837.871	8.837.871	8.837.871	8.837.871	8.837.871	8.837.871	8.682.607	8.682.607	8.682.607
Valor Par Preferente	3.990.327	4.012.823	4.035.319	4.057.816	3.533.995	3.553.573	3.573.721	3.593.868	3.614.016	3.634.164	3.193.011	3.211.218	3.229.424
Valor Par Total	9.226.349	9.278.364	9.330.379	9.382.394	8.889.979	8.939.230	8.989.912	9.040.595	9.091.277	9.141.959	8.732.398	8.782.190	8.831.981

## **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	1,66	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
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,07	1,04	1,04	1,01	1,11	1,10	1,09	1,08	1,07	1,07	1,19	1,18	1,18
Razón Activos/Pasivos Total	0,46	0,45	0,45	0,44	0,44	0,44	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,09	1,08	1,08	1,07	1,12	1,12	1,12	1,11	1,11	1,11	1,19	1,19	1,19
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,77	0,80	0,79	0,78	0,83	0,83	0,83	0,83	0,85	0,80	0,87	0,87	0,88

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo. La razón de activos sin mora sobre pasivos alcanza un 0,88 al cierre de marzo de 2016.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	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	23.418	23.317	23.319	22.441	23.852	22.818	24.230	22.798	21.478	21.157	20.740	19.788	22.165
Ingresos deudores morosos	19.388	13.962	18.373	14.719	15.354	12.303	14.866	10.659	11.365	10.269	14.130	10.348	18.401
Ingresos por prepago	65.544	68.947	19.167	56.065	16.064	-	60.106	14.200	22.861	-	-	18.701	-



### **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 EFF
Gastos	6.868	5.026	2.663	1.567	9.139	4.021	3.610	3.849	3.890	3.736	8.426	1.297	4.913
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	38.444	0	0	0	0	0	36.109	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	134.451	0	0	0	0	0	120.885	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	369.520	0	0	0	0	0	302.363	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.