

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 319

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-03-2016	31-03-2015
11.010	Disponible		397.510	378.853
11.020	Valores negociables		150.068	148.766
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.139.390	1.110.275
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.141.753	1.115.602
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(2.363)	(5.327)
11.200	Otros activos circulantes		53.515	50.612
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.740.483	1.688.506
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		10.485.942	11.556.978
13.110	Activo securitizado largo plazo		10.485.942	11.556.978
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		10.485.942	11.556.978
10.000	TOTAL ACTIVOS		12.226.425	13.245.484
PASIVOS		Antecedentes al	31-03-2016	31-03-2015
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.413	7.611
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		4.517	5.263
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		1.420	1.418
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		93.380	103.914
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		7.250	8.545
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		879.729	743.111
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		994.314	870.485
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		17.251.690	17.973.588
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		17.251.690	17.973.588
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(5.915.849)	(5.497.106)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(5.915.849)	(5.497.106)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(103.730)	(101.483)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(6.019.579)	(5.598.589)
20.000	TOTAL PASIVOS		12.226.425	13.245.484

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 319

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2016 31-03-2016	01-01-2015 31-03-2015
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		193.904	209.987
35.120	Intereses por inversiones		2.541	1.713
35.130	Reajustes por activos securitizados		83.246	(2.777)
35.140	Reajustes por inversiones		-	-
35.150	Ingresos por prepago de contratos		-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados		-	-
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda		-	-
35.190	Otros ingresos		-	9.949
35.100	TOTAL INGRESOS		279.691	218.872
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(13.348)	(13.873)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(4.535)	(4.521)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(376)	(394)
35.225	Remuneración banco pagador		(231)	(230)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(1.424)	(1.422)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(264.435)	(272.900)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(127.515)	3.542
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(1.180)	(3.871)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(15.417)	(23.897)
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)	(3.005)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(430.753)	(320.571)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		47.332	216
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(103.730)	(101.483)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-4

Por escritura de fecha 30 de octubre de 2002, modificada por escritura pública de 26 de noviembre del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-4. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°319 de fecha 3 de diciembre de 2002. Adicionalmente, el 27 de marzo de 2003 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-4.

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2025.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) 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.

Porcentaje de actualización:	2016	2015
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	0,8	0,0

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

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 ha constituido provisión por M\$2.363 y M\$5.327 por los años 2016 y 2015, respectivamente.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 2 - Principales 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\$7.413 (M\$7.611 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 la 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-4

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
Cuentas de resultado	IPC	381	216
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	46.951	-
Totales		47.332	216

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	\$	25.011	21.251
Fondos Mutuos Scotia Valoriza	\$	-	21.248
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	25.009	21.251
Fondos Mutuos Euroamerica Money Market	\$	25.016	21.254
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	25.011	21.253
Fondos Mutuos Security Plus	\$	25.012	-
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	25.009	21.255
Fondos Mutuos BTG Pactual Money Market	\$	-	21.254
Totales		150.068	148.766

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de marzo 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	148	147	32.897	32.856
4 o más	21	17	19.006	16.167
Totales	169	164	(a) 51.903	49.023

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 561 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de marzo 2016 (601 al 31 de marzo de 2015), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 10,79% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,59% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 63 meses (74 en 2015).

El detalle de los activos securitizados al 31 de marzo 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	978.964	936.630	8.990.875	9.702.931	9.969.839	10.639.561	10,79
Aj. Tasa valoriz	162.789	178.972	1.495.067	1.854.047	1.657.856	2.033.019	6,59
Prov. activos securitizados	(2.363)	(5.327)	-	-	(2.363)	(5.327)	
Totales	1.139.390	1.110.275	10.485.942	11.556.978	11.625.332	12.667.253	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-4 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de 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)	51.903	49.023
Otros	1.612	1.589
Totales	53.515	50.612

(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)	2.896	3.099
Administración maestra (b)	4.517	4.512
Totales	7.413	7.611

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 175 trimestrales.

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

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	3.031	4.025
Seguros	4.219	3.013
Otros	-	1.507
Totales	7.250	8.545

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF1.108.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-4A por UF950.000 con 950 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-4B con UF58.000 con 290 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-4C con UF100.000 con 500 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa Interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amortiz	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2016	M\$ 2015	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6%	01-01-2025	Trim.	Trim.	973.109	847.025	nacional
Obligaciones por prepago								(93.380)	(103.914)	
Total porción corto plazo								879.729	743.111	
Bonos largo plazo										
	BSECS-4A	358.844	UF	6%	01-01-2025	Trim.	Trim.	8.425.307	9.657.146	nacional
	BSECS-4B	123.710	UF	6%	01-01-2025	Trim.	Trim.	3.240.066	3.052.861	nacional
	BSECS-4C	213.293	UF	6%	01-01-2025	Trim.	Trim.	5.586.317	5.263.581	nacional
Total largo plazo								17.251.690	17.973.588	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

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

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 10,79% anual y la de los bonos de 6,0%. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del 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\$		M\$	
	31-03-2016		31-03-2015	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(5.868.898)	-	(5.250.340)	-
Revalorización de excedentes	(46.951)	-	-	-
Déficit del Ejercicio	-	(103.730)	-	(96.927)
Saldo final	(5.915.849)	(103.730)	(5.250.340)	(96.927)
Saldo actualizado	-	-	(5.497.106)	(101.483)

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-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales	(a) (1.512)	(883)
Seguros	(a) -	(947)
Otros gastos	(a) (780)	(1.175)
Totales	(2.292)	(3.005)

(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-4**

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
Liberación de provisiones	-	626
Otros ingresos percibidos de la administración de fondos para la vivienda	-	9.323
Totales	-	9.949

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

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

Gastos devengados	M\$		
		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(8.816)	(9.350)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(4.532)	(4.523)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.424)	(1.422)
Remuneración banco pagador	(4)	(231)	(230)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(376)	(394)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(4.535)	(4.521)
Totales		(19.914)	(20.440)

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-4 en el registro de la 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-4**

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

Al 31 de 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-4**

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	MONTO	
		31-03-2016	31-03-2015
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	397.510	378.853
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	150.068	148.766
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.165.023	1.115.602
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(2.363)	(5.327)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	53.515	50.612
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	10.462.672	11.556.978
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	598.730	572.904
	\$REAJUSTABLES	11.627.695	12.672.580
TOTAL ACTIVOS		12.226.425	13.245.484

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2016	31-03-2015
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.413	7.611
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.517	5.263
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	375	393
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	230	230
REMUN X PAGAR REPRES.TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.420	1.418
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	93.380	103.914
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	7.250	8.545
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	879.729	743.111
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	100.630	112.459
	\$REAJUSTABLES	893.684	758.026
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		994.314	870.485

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

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		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	1.576.790	6,0%	1.374.006	6,0%	5.474.511	6,0%	-	-	8.425.307
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.240.066	6,0%	3.240.066
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.586.317	6,0%	5.586.317
Total pasivo largo plazo		1.576.790		1.374.006		5.474.511		8.826.383		17.251.690

31-03-2015

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	1.929.371	6,0%	1.272.037	6,0%	6.455.738	6,0%	0	6,0%	9.657.146
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.052.861	6,0%	3.052.861
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.263.581	6,0%	5.263.581
Total pasivo largo plazo		1.929.371		1.272.037		6.455.738		8.316.442		17.973.588

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 primer y último instrumento mencionado en el párrafo anterior las demás inversiones requieren clasificación AA y N-1.

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

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\$ 31-03-2016	M\$ 31-03-2015	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	20.439	21.420	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	377.071	357.433	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	25.011	21.251	Cumple
Cuota de 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	-	21.248	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	25.009	21.251	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Euroamerica Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	25.016	21.254	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	25.011	21.253	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	25.012	-	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Itaí 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	25.009	21.255	Cumple
Cuota de 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	-	21.254	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el período terminado el 31 de marzo de 2016 y 2015.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

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

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.

En marzo de 2016 Clasificadora de Riesgo Humphreys aumento la clasificación del bono preferente desde “AA” a “AA+”.

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.

El 1 de abril de 2016 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 6 láminas de securitización por M\$257.804 y M\$119.237, respectivamente.

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 4

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-4: En términos de liquidez, este patrimonio ha mostrado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus tenedores de títulos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos de la serie preferente.

Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados. Adicionalmente, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan de una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en la industria hipotecaria.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 4

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	561
Saldo Insoluto Total	20.279.340	9.913.350
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.532	19.409
Tasa de Originación	10,79%	10,79%
Plazo Transcurrido	14	173
Plazo Remanente	215	63
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	45,65%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1100	561

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-4A	24.521.448	9.262.500	950	460	264	105	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.497.099	3.193.203	290	290	264	105	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.581.205	5.505.523	500	500	264	105	6,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-4A	AA	AA	AA	AA+
BSECS-4B (Subordinada)	BBB	C	BBB	C
BSECS-4C (Subordinada)	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												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	7.652.215	7.938.832	7.860.853	7.614.064	7.716.409	7.785.301	7.516.598	7.543.804	7.335.965	7.481.571	7.249.779	7.263.201	6.834.515
1 cuota en mora	1.704.628	1.305.961	1.396.509	1.537.701	1.542.425	1.292.229	1.534.526	1.473.068	1.528.951	1.494.285	1.541.547	1.469.403	1.703.621
2 cuota en mora	742.019	738.405	658.440	791.501	552.946	755.209	805.568	728.364	722.505	604.208	621.296	642.359	761.378
3 cuota en mora	210.162	310.132	306.079	321.850	299.110	128.131	229.082	292.967	335.918	243.227	326.858	254.507	196.094
4 cuota en mora	128.157	98.938	157.144	96.485	112.954	203.605	69.202	94.033	92.097	202.779	155.285	123.433	184.995
5 cuota en mora	12.235	30.974	-	17.578	66.673	56.838	61.200	18.378	15.074	30.665	98.989	141.347	48.682
6 y mas cuotas en mora(1)	143.670	98.060	117.419	85.464	88.948	80.353	66.673	67.318	67.344	16.829	47.494	65.021	184.066
Activos en liquidación	-	16.907	16.907	16.907	16.907	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	10.593.085	10.521.301	10.496.444	10.464.644	10.379.464	10.301.667	10.282.850	10.217.932	10.097.855	10.073.566	10.041.249	9.959.270	9.913.350

(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	72,24%	75,45%	74,89%	72,76%	74,34%	75,57%	73,10%	73,83%	72,65%	74,27%	72,20%	72,93%	68,94%
1 cuota en mora	16,09%	12,41%	13,30%	14,69%	14,86%	12,54%	14,92%	14,42%	15,14%	14,83%	15,35%	14,75%	17,19%
2 cuota en mora	7,00%	7,02%	6,27%	7,56%	5,33%	7,33%	7,83%	7,13%	7,16%	6,00%	6,19%	6,45%	7,68%
3 cuota en mora	1,98%	2,95%	2,92%	3,08%	2,88%	1,24%	2,23%	2,87%	3,33%	2,41%	3,26%	2,56%	1,98%
4 cuota en mora	1,21%	0,94%	1,50%	0,92%	1,09%	1,98%	0,67%	0,92%	0,91%	2,01%	1,55%	1,24%	1,87%
5 cuota en mora	0,12%	0,29%	0,00%	0,17%	0,64%	0,55%	0,60%	0,18%	0,15%	0,30%	0,99%	1,42%	0,49%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,36%	0,93%	1,12%	0,82%	0,86%	0,78%	0,65%	0,66%	0,67%	0,17%	0,47%	0,65%	1,86%
Activos en liquidación	0,00%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	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	437	453	450	435	444	448	430	432	423	430	414	412	392
1 cuota en mora	96	75	79	88	86	71	85	78	84	79	88	84	96
2 cuota en mora	39	40	35	42	29	40	43	39	36	32	30	36	39
3 cuota en mora	12	16	16	17	16	7	13	17	20	13	19	13	13
4 cuota en mora	8	6	10	7	6	11	4	6	5	12	9	7	9
5 cuota en mora	1	2	0	1	4	3	3	1	1	1	5	7	2
6 y mas cuotas en mora(1)	8	5	6	4	4	4	4	4	4	1	2	4	10
Activos en liquidación	-	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	601	597	596	594	589	584	582	577	573	568	567	563	561

(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	72,71%	75,88%	75,50%	73,23%	75,38%	76,71%	73,88%	74,87%	73,82%	75,70%	73,02%	73,18%	69,88%
1 cuota en mora	15,97%	12,56%	13,26%	14,81%	14,60%	12,16%	14,60%	13,52%	14,66%	13,91%	15,52%	14,92%	17,11%
2 cuotas en mora	6,49%	6,70%	5,87%	7,07%	4,92%	6,85%	7,39%	6,76%	6,28%	5,63%	5,29%	6,39%	6,95%
3 cuotas en mora	2,00%	2,68%	2,68%	2,86%	2,72%	1,20%	2,23%	2,95%	3,49%	2,29%	3,35%	2,31%	2,32%
4 cuotas en mora	1,33%	1,01%	1,68%	1,18%	1,02%	1,88%	0,69%	1,04%	0,87%	2,11%	1,59%	1,24%	1,60%
5 cuotas en mora	0,17%	0,34%	0,00%	0,17%	0,68%	0,51%	0,52%	0,17%	0,17%	0,18%	0,88%	1,24%	0,36%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,33%	0,84%	1,01%	0,67%	0,68%	0,68%	0,69%	0,69%	0,70%	0,18%	0,35%	0,71%	1,78%
Activos en liquidación	0,00%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	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 términos de saldo insoluto es de un 31,06% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 4,22%. Estos mismos indicadores a marzo de 2015, alcanzaron un 27,76% y un 2,69% respectivamente. Este aumento en la mora puede ser producto de la estacionalidad aunque seguiremos monitoreando esta variable.

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	18.146	48.991	24.857	31.775	82.495	72.429	16.855	58.490	120.078	15.203	-	57.587	34.330
Total Prepagos	18.146	48.991	24.857	31.775	82.495	72.429	16.855	58.490	120.078	15.203	-	57.587	34.330
Prepagos Acumulados	6.634.840	6.683.831	6.708.688	6.740.463	6.822.958	6.895.386	6.912.242	6.970.732	7.090.809	7.106.013	7.106.013	7.163.599	7.197.929

Activos prepago 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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,09%	0,24%	0,12%	0,16%	0,41%	0,36%	0,08%	0,29%	0,59%	0,07%	0,00%	0,28%	0,17%
Total Prepagos	0,09%	0,24%	0,12%	0,16%	0,41%	0,36%	0,08%	0,29%	0,59%	0,07%	0,00%	0,28%	0,17%
Prepagos Acumulados	32,72%	32,96%	33,08%	33,24%	33,64%	34,00%	34,09%	34,37%	34,97%	35,04%	35,04%	35,32%	35,49%

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													
Prepagos Totales	1	2	1	2	4	3	1	3	4	1	0	3	2
Total Prepagos	1	2	1	2	4	3	1	3	4	1	0	3	2
Prepagos Acumulados	333	335	336	338	342	345	346	349	353	354	354	357	359

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													
Prepagos Totales	0,09%	0,18%	0,09%	0,18%	0,36%	0,27%	0,09%	0,27%	0,36%	0,09%	0,00%	0,27%	0,18%
Total Prepagos	0,09%	0,18%	0,09%	0,18%	0,36%	0,27%	0,09%	0,27%	0,36%	0,09%	0,00%	0,27%	0,18%
Prepagos Acumulados	30,27%	30,45%	30,55%	30,73%	31,09%	31,36%	31,45%	31,73%	32,09%	32,18%	32,18%	32,45%	32,64%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	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	
Tasa de Originación	11,07%	10,53%	10,46%	11,25%	11,12%	10,45%	10,08%	10,89%	9,81%	11,79%	0,00%	10,63%	11,07%
Plazo Transcurrido	157	163	161	166	168	169	161	165	163	179	-	171	170
Plazo Remanente	83	77	79	74	58	71	79	60	77	1	-	69	70

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

El mercado crediticio habitacional ha seguido influido por prepagos debido principalmente a una caída en las tasas de interés en años recientes y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento.

A marzo de 2016 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 35,49% y a marzo 2015 llegó a un 32,72% teniendo una variación al alza de un 2,77% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido y dependerá de los factores financieros y económicos que puedan incidir en esta variación.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.2 Sustitución de los activos en términos de número de activos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvían ciertas variables consideradas como parámetros de estructuración del patrimonio separado como precio de liquidación de los bienes recuperados, costos y tiempo.

Podemos apreciar que a marzo de 2016, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 2,67% y a marzo de 2015 fue de 3,09% en términos de saldo insoluto.

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

La estrategia que se ha seguido en la recuperación de los dineros en este patrimonio es liquidar las viviendas en incumplimiento, al mejor precio posible, lo que podría afectar el plazo promedio de recuperación (más alto que el utilizado en la estructuración). Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	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	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,78%	10,79%	10,79%	10,79%	10,80%	10,80%	10,79%	10,79%	10,79%
Relación Deuda/Garantía	46,23%	46,43%	46,44%	46,01%	45,55%	45,48%	45,61%	45,61%	45,69%	45,65%	45,11%	44,88%	44,67%
Plazo Transcurrido	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173
Plazo Remanente	74	73	72	71	70	69	68	67	66	65	64	64	63

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 46,23% a marzo de 2015 a un 44,67% a marzo de 2016. El plazo remanente y transcurrido tienen una tendencia normal a la baja y alza respectivamente.

Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el nivel de prepagos de la cartera, los saldos en las cuentas de AFV y el valor de las liquidaciones.

I.10.3 Análisis

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

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

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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