

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	Antecedentes al	31-03-2016	31-03-2015
11.010	Disponible	334.442	418.164
11.020	Valores negociables	90.507	96.603
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	995.405	1.052.551
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	1.000.522	1.058.364
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	(5.117)	(5.813)
11.200	Otros activos circulantes	70.025	56.529
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	1.490.379	1.623.847
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	8.838.869	9.531.199
13.110	Activo securitizado largo plazo	8.838.869	9.531.199
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	8.838.869	9.531.199
10.000	TOTAL ACTIVOS	10.329.248	11.155.046
PASIVOS	Antecedentes al	31-03-2016	31-03-2015
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	7.336	7.472
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	6.023	6.015
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	375	393
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	384	383
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	968	966
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	72.697	68.753
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	10.911	6.988
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	717.896	767.561
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	816.590	858.531
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	12.973.068	13.511.721
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	12.973.068	13.511.721
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(3.381.650)	(3.166.088)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(3.381.650)	(3.166.088)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Déficit del ejercicio (déficit)	(78.760)	(49.118)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(3.460.410)	(3.215.206)
20.000	TOTAL PASIVOS	10.329.248	11.155.046

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6
(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	154.545	181.676
35.120	Intereses por inversiones	1.877	1.762
35.130	Reajustes por activos securitizados	70.242	(2.466)
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	6.270	5.531
35.100	TOTAL INGRESOS	232.934	186.503
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(13.049)	(13.439)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(4.543)	(4.520)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(376)	(394)
35.225	Remuneración banco pagador	(385)	(384)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(971)	(970)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(198.277)	(205.827)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(96.324)	2.682
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(1.097)	(1.491)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(21.607)	(9.041)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(2.264)	(2.343)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(338.893)	(235.727)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	27.199	106
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(78.760)	(49.118)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2016 y 2015

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-6

Por escritura de fecha 23 de enero de 2004, modificada por escritura pública de 13 de febrero del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 6. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°367 de fecha 23 de febrero de 2004. Adicionalmente, el 27 de agosto de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-6.

El Patrimonio termina el 01 de octubre del 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-6

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2016 y 2015

Nota 2 - Principales de los 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\$5.117 y M\$5.813 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-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2016 y 2015

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

j) Provisiones

Al 31 de marzo de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.336 (M\$7.472 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 el período que se informa, 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-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2016	2015
Activos no monetarios	UF	52	-
Cuentas de resultado	IPC	309	106
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	26.838	-
Totales		27.199	106

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 Santander Money Market	\$	-	96.603
Fondos Security Plus	\$	90.507	-
Totales		90.507	96.603

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	Números de Arrendatarios		Monto M\$	
	2016	2015	2016	2015
1 a 3	125	147	28.914	34.099
4 o más	12	7	14.004	8.829
Totales	137	154 (a)	42.918	42.928

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2016 y 2015

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 546 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigentes al 31 de marzo de 2016 (574 al 31 de marzo 2015), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-6, cuya tasa de originación fue de un 10,23% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,69% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 79 meses (90 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		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	
Valor par	872.292	908.970	7.706.053	8.185.810	8.578.345	9.094.780	10,23
Aj. Tasa valorización	128.230	149.394	1.132.816	1.345.389	1.261.046	1.494.783	6,69
Prov. activos securitizados	(5.117)	(5.813)	-	-	(5.117)	(5.813)	
Totales	995.405	1.052.551	8.838.869	9.531.199	9.834.274	10.583.750	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-6 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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)	14.166	-
Activos securitizados en mora (b)	42.918	42.928
Cuenta por cobrar término de contratos	11.462	12.001
Otros	1.479	1.600
Totales	70.025	56.529

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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2016 y 2015

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)	2.819	2.960
Administración maestra (b)	4.517	4.512
Totales	7.336	7.472

- (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 UF0,2 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 UF175 trimestrales.

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	2.999	3.169
Seguros	4.232	3.040
Otros	3.680	779
Totales	10.911	6.988

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 UF856.800 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 4 series; la serie BSECS-6A1 por UF321.500 con 643 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6AA1 por UF452.500 con 905 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6B1 por UF31.000 con 155 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-6C1 por UF51.800 con 259 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2016 y 2015

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)

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 interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						plazo int.	pagos amoritz.	M\$ 2016	M\$ 2015	
367-23-02-04	BSECS-6A1		UF	5,5%	01-04-2023	trim.	trim.	403.423	426.189	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1		UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	387.170	410.125	nacional
Obligaciones por prepago								(72.697)	(68.753)	
Total porción corto plazo								717.896	767.561	
Bonos largo plazo										
	BSECS-6A1	96.446	UF	5,5%	01-10-2025	trim.	trim.	2.119.592	2.532.168	nacional
	BSECS-6AA1	259.379	UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	6.404.574	6.799.531	nacional
	BSECS-6B1	63.552	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	1.665.655	1.564.982	nacional
	BSECS-6C1	106.193	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	2.783.247	2.615.040	nacional
Total largo plazo								12.973.068	13.511.721	

Los bonos serie B y C 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 10,23% anual y la de los bonos de 5,5% y 5,9% para las series "A" y "AA" respectivamente, y 6,3% para las series "B" y "C". 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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	M\$		M\$	
	31-03-2016		31-03-2015	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(3.354.812)	-	(3.023.962)	-
Revalorización de excedentes	(26.838)	-	-	-
Déficit del Ejercicio	-	(78.760)	-	(46.913)
Saldo final	(3.381.650)	(78.760)	(3.023.962)	(46.913)
Saldo actualizado	-	-	(3.166.088)	(49.118)

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-6, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales	(a) (1.291)	(67)
Seguros	(a) -	(1.211)
Otros gastos	(a) (973)	(1.065)
Totales	(2.264)	(2.343)

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

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 ingresos percibidos de la administración de fondos para la vivienda	-	1.574
Liberación de provisiones	6.270	1.588
Otros	-	2.369
Totales	6.270	5.531

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2016 y 2015

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-6

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

Gastos devengados	M\$	
	2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1) (8.517)	(8.916)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (4.532)	(4.523)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (971)	(970)
Remuneración banco pagador	(4) (385)	(384)
Remuneración por auditoría externa	(5) (376)	(394)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (4.543)	(4.520)
Totales	(19.324)	(19.707)

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 Limitada	mensual	anual	devengado
(6) Fitch Chile Limitada	mensual	trimestral	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-6 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 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 A1, AA1, B1, y C1 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 retiros por este concepto.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2016 y 2015

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros

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

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
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	334.442	418.164
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	90.507	96.603
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.000.522	1.058.364
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(5.117)	(5.813)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	70.025	56.529
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	8.838.869	9.531.199
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	489.857	565.483
	\$REAJUSTABLES	9.839.391	10.589.563
TOTAL ACTIVOS		10.329.248	11.155.046

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2016 y 2015

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		31-03-2016	31-03-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.336	7.472
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	6.023	6.015
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	375	393
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	384	383
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	968	966
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	72.697	68.753
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.911	6.988
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	717.896	767.561
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	83.608	75.741
	\$REAJUSTABLES	732.982	782.790
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		816.590	858.531

c) Pasivo 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-6A1	\$REAJUSTABLES	744.849	5,5%	669.210	5,5%	705.533	5,5%	-	5,5%	2.119.592
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	710.831	5,9%	633.832	5,9%	5.059.911	5,9%	-	5,9%	6.404.574
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.665.655	6,3%	1.665.655
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.783.247	6,3%	2.783.247
Total pasivo largo plazo		1.455.680		1.303.042		5.765.444		4.448.902		12.973.068

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-6A1	\$REAJUSTABLES	786.881	5,5%	706.975	5,5%	1.038.312	5,5%	-	5,5%	2.532.168
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	752.977	5,9%	671.413	5,9%	2.716.938	5,9%	2.658.203	5,9%	6.799.531
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.564.982	6,3%	1.564.982
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.615.040	6,3%	2.615.040
Total pasivo largo plazo		1.539.858		1.378.388		3.755.250		6.838.225		13.511.721

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2016 y 2015

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 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 clasificada en AAfm que inviertan en los 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.

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	28.353	25.327	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	306.089	392.837	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	-	96.603	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	90.507	-	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, la Sociedad Securitizadora, no han recibido sanciones de ningún tipo.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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.

El 1 de abril de 2016 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 10 láminas de securitización por M\$204.606 y M\$101.442, 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 6

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-6: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente con las obligaciones hacia los inversionistas y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante 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 más de 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 preferentes. Sin perjuicio de lo anterior y la morosidad natural de la cartera hipotecaria nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados. De hecho, esta falla está reflejada en los excedentes negativos acumulados por el patrimonio separado. Sin perjuicio de lo cual, 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 una buena capacidad de pago del capital e intereses.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 6

1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	906	546
Saldo Insoluto Total	16.563.743	8.476.135
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.247	18.042
Tasa de Originación	10,23%	10,11%
Plazo Transcurrido	18	156
Plazo Remanente	215	79
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	85,63%	49,13%

1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	906	546

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

1.2 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-6A1	8.298.574	2.489.464	643	381	228	84	5,50%
BSECS-6AA1	11.679.953	6.695.094	905	528	258	84	5,90%
BSECS-6B1	800.174	1.640.401	155	155	258	84	6,30%
BSECS-6C1	1.337.064	2.741.057	259	259	258	84	6,30%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Fitchratings	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-6A1	AA	AA	AA	A
BSECS-6AA1	AA	A	AA	BBB+
BSECS-6B1	BBB	C	BBB	C
BSECS-6C1	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	6.571.567	6.345.247	6.294.888	6.164.744	6.195.692	6.241.922	6.366.929	6.370.879	6.386.727	6.452.522	6.416.488	6.469.093	6.405.622
1 cuota en mora	1.411.713	1.408.047	1.373.975	1.474.797	1.363.780	1.367.342	1.312.646	1.341.865	1.208.907	1.080.570	1.170.086	1.109.092	1.133.201
2 cuota en mora	733.191	784.067	830.529	780.505	785.125	752.447	669.642	591.948	748.214	691.427	648.760	621.786	604.002
3 cuota en mora	170.205	212.098	239.278	280.345	304.995	214.317	206.806	190.467	150.329	187.576	194.674	136.365	165.842
4 cuota en mora	45.171	80.688	44.681	14.429	48.914	57.406	63.420	64.246	25.606	79.475	50.876	85.231	68.557
5 cuota en mora	12.390	31.904	34.382	48.139	-	21.501	21.501	50.746	21.424	37.944	6.918	38.253	39.699
6 y mas cuotas en mora	48.346	48.243	67.679	76.894	90.626	90.523	90.420	90.342	117.909	85.051	96.408	45.945	59.213
Activos en liquidación	14.145	14.145	14.145	14.145	14.145	14.145	14.145	14.145	14.145	14.145	14.145	35.027	35.027
TOTAL	8.992.583	8.910.294	8.885.411	8.839.853	8.789.132	8.745.458	8.731.365	8.700.494	8.659.117	8.614.565	8.584.210	8.505.767	8.476.135

(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	73,08%	71,21%	70,85%	69,74%	70,49%	71,37%	72,92%	73,22%	73,76%	74,90%	74,75%	76,06%	75,57%
1 cuota en mora	15,70%	15,80%	15,46%	16,68%	15,52%	15,63%	15,03%	15,42%	13,96%	12,54%	13,63%	13,04%	13,37%
2 cuota en mora	8,15%	8,80%	9,35%	8,83%	8,93%	8,60%	7,67%	6,80%	8,64%	8,03%	7,56%	7,31%	7,13%
3 cuota en mora	1,89%	2,38%	2,69%	3,17%	3,47%	2,45%	2,37%	2,19%	1,74%	2,18%	2,27%	1,60%	1,96%
4 cuota en mora	0,50%	0,91%	0,50%	0,16%	0,56%	0,66%	0,73%	0,74%	0,30%	0,92%	0,59%	1,00%	0,81%
5 cuota en mora	0,14%	0,36%	0,39%	0,54%	0,00%	0,25%	0,25%	0,58%	0,25%	0,44%	0,08%	0,45%	0,47%
6 y mas cuotas en mora	0,54%	0,54%	0,76%	0,87%	1,03%	1,04%	1,04%	1,04%	1,36%	0,99%	1,12%	0,54%	0,70%
Activos en liquidación	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,41%	0,41%
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 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	420	406	403	400	399	399	407	411	410	411	407	411	409
1 cuota en mora	87	92	90	94	89	90	84	80	75	72	80	76	75
2 cuota en mora	47	48	54	49	51	48	41	42	47	41	41	40	39
3 cuota en mora	13	16	14	17	19	14	15	12	11	14	12	9	11
4 cuota en mora	3	6	4	1	3	4	5	3	2	6	4	6	5
5 cuota en mora	1	2	3	4	0	1	1	4	2	3	1	3	3
6 y mas cuotas en mora	3	3	4	5	6	6	6	6	8	6	7	3	4
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2
TOTAL	574	573	572	570	567	562	559	558	555	553	552	548	546

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero 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	73,17%	70,86%	70,45%	70,18%	70,37%	71,00%	72,81%	73,66%	73,87%	74,32%	73,73%	75,00%	74,91%
1 cuota en mora	15,16%	16,06%	15,73%	16,49%	15,70%	16,01%	15,03%	14,34%	13,51%	13,02%	14,49%	13,87%	13,74%
2 cuotas en mora	8,19%	8,38%	9,44%	8,60%	8,99%	8,54%	7,33%	7,53%	8,47%	7,41%	7,43%	7,30%	7,14%
3 cuotas en mora	2,26%	2,79%	2,45%	2,98%	3,35%	2,49%	2,68%	2,15%	1,98%	2,53%	2,17%	1,64%	2,01%
4 cuotas en mora	0,52%	1,05%	0,70%	0,18%	0,53%	0,71%	0,89%	0,54%	0,36%	1,08%	0,72%	1,09%	0,92%
5 cuotas en mora	0,17%	0,35%	0,52%	0,70%	0,00%	0,18%	0,18%	0,72%	0,36%	0,54%	0,18%	0,55%	0,55%
6 y mas cuotas en mora	0,52%	0,52%	0,70%	0,88%	1,06%	1,07%	1,07%	1,08%	1,44%	1,08%	1,27%	0,55%	0,73%
Activos en liquidación	0,17%	0,17%	0,17%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,36%	0,37%
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, llega a un 24,43% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 1,98%. Estos índices al cierre de marzo de 2015 estaban en 26,92% y 1,18% respectivamente.

La variación del indicador de morosidad total, se puede explicar principalmente por las variables (características) asociadas a la cartera, al empleo e inflación. Se han reforzado los controles de seguimiento de los activos morosos a nivel de administrador maestro y primario, aplicando este último el artículo 37 de la ley de leasing habitacional, que permite imputar morosidad a la cuenta de ahorro de la AFV en los casos que amerite, así como también, realizar esfuerzos para mejorar la mora de la cartera securitizada.

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	11.177	16.003	10.325	30.949	33.298	29.142	-	17.036	23.076	30.432	16.287	40.783	15.255
Total Prepagos	11.177	16.003	10.325	30.949	33.298	29.142	-	17.036	23.076	30.432	16.287	40.783	15.255
Prepagos Acumulados	3.618.764	3.634.768	3.645.093	3.676.041	3.709.339	3.738.481	3.738.481	3.755.517	3.778.592	3.809.025	3.825.312	3.866.095	3.881.350

Activos prepago 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													
Prepagos Totales	0,07%	0,10%	0,06%	0,19%	0,20%	0,18%	0,00%	0,10%	0,14%	0,18%	0,10%	0,25%	0,09%
Total Prepagos	0,07%	0,10%	0,06%	0,19%	0,20%	0,18%	0,00%	0,10%	0,14%	0,18%	0,10%	0,25%	0,09%
Prepagos Acumulados	21,85%	21,94%	22,01%	22,19%	22,39%	22,57%	22,57%	22,67%	22,81%	23,00%	23,09%	23,34%	23,43%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												
	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	1	1	1	2	2	3	0	1	1	2	1	2	2
Total Prepagos	1	1	1	2	2	3	0	1	1	2	1	2	2
Prepagos Acumulados	195	196	197	199	201	204	204	205	206	208	209	211	213

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

Prepago	Numero de Activos												
	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	0,11%	0,11%	0,11%	0,22%	0,22%	0,33%	0,00%	0,11%	0,11%	0,22%	0,11%	0,22%	0,22%
Total Prepagos	0,11%	0,11%	0,11%	0,22%	0,22%	0,33%	0,00%	0,11%	0,11%	0,22%	0,11%	0,22%	0,22%
Prepagos Acumulados	21,52%	21,63%	21,74%	21,96%	22,19%	22,52%	22,52%	22,63%	22,74%	22,96%	23,07%	23,29%	23,51%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												
	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 de Originacion	11,67%	10,14%	11,81%	10,09%	9,89%	12,05%	0,00%	9,87%	9,39%	10,44%	9,93%	9,59%	11,36%
Plazo Transcurrido	140	144	138	150	147	142	-	151	151	150	153	157	152
Plazo Remanente	98	90	100	66	91	96	-	87	87	88	85	81	70

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

El mercado hipotecario ha sufrido un fuerte nivel de prepago debido principalmente a la fuerte caída en las tasas de interés y a la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento.

A marzo de 2016 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 23,43% y a marzo de 2015 fue de un 21,85% obteniendo un alza de 1,58% en niveles de prepago. Lo anterior está en línea con lo originalmente establecido para el nivel de clasificación actual.

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

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

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

No se han producido sustituciones en este periodo

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones en este periodo

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	2,98%	3,20%	2,65%	2,65%	2,43%	2,43%	2,87%	3,20%	3,31%	3,31%	2,87%	2,21%	2,43%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,22%	0,22%
Activos Liquidados	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado, en relación a si ciertas variables consideradas como supuestos originales de estructuración, tuviesen algún grado de desvío y pudiera afectar al patrimonio separado (tiempo de morosidad, costo-precio, etc.).

A marzo de 2016 los casos en proceso judicial alcanzaron un 2,00% y a marzo 2015 fue de un 2,51% respecto al saldo insoluto de la cartera.

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	10,14%	10,14%	10,14%	10,13%	10,13%	10,12%	10,12%	10,12%	10,12%	10,12%	10,11%	10,12%	10,11%
Relación Deuda/Garantía	51,39%	51,09%	51,20%	50,68%	50,35%	50,25%	50,39%	50,28%	50,36%	50,07%	49,70%	49,35%	49,13%
Plazo Transcurrido	143	144	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Plazo Remanente	90	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81	80	79

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 49,13% a marzo de 2016. El plazo remanente mantiene una tendencia normal a la baja y el plazo transcurrido mantiene su tendencia normal al alza.

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	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%
Tasa Pasivo Total	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%
Saldo Insoluto preferente	10.038.536	9.787.409	9.787.409	9.787.409	9.570.188	9.570.188	9.570.188	9.360.957	9.360.957	9.360.957	9.184.558	9.184.558	9.184.558
Saldo Insoluto Total	14.160.322	13.972.633	13.972.633	13.972.633	13.819.827	13.819.827	13.819.827	13.676.002	13.676.002	13.676.002	13.566.016	13.566.016	13.566.016
Valor Par Preferente	10.180.635	9.833.609	9.879.805	9.926.001	9.616.940	9.660.578	9.705.765	9.405.185	9.449.398	9.493.611	9.227.968	9.271.364	9.314.759
Valor Par Total	14.365.845	14.040.298	14.107.966	14.175.634	13.889.074	13.953.826	14.020.815	13.742.349	13.808.700	13.875.050	13.631.913	13.697.787	13.763.661

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	1,76	1,76	1,76	1,76	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75
Razón Tasas	1,72	1,72	1,72	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
Razon Activos/Pasivos Preferentes	0,90	0,91	0,91	0,90	0,92	0,91	0,91	0,93	0,93	0,92	0,93	0,93	0,92
Razón Activos/Pasivos Total	0,64	0,64	0,64	0,63	0,64	0,63	0,63	0,64	0,63	0,63	0,63	0,63	0,62
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,90	0,91	0,91	0,91	0,92	0,92	0,92	0,93	0,93	0,93	0,94	0,93	0,93
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,66	0,65	0,65	0,64	0,65	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70	0,70	0,71	0,71

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo con una leve tendencia al alza en el último trimestre.

La razón de activos sin mora sobre pasivos también sube levemente en el último trimestre y se ha movido entre 0,66 en marzo de 2015 y 0,71 en marzo 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	53.033	51.263	50.688	47.269	52.149	49.571	51.549	52.597	49.707	50.878	50.908	48.529	52.574
Ingresos deudores morosos	41.508	31.192	34.716	32.285	36.507	33.748	34.416	31.370	30.675	29.887	33.906	34.256	31.615
Ingresos por prepago	11.227	15.935	10.349	30.857	33.203	29.383	-	17.009	23.045	30.595	16.287	40.643	15.539

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	15.558	15.087	5.503	49.760	14.626	8.745	10.048	22.544	10.355	7.295	7.899	3.571	11.344
Pago Ordinario de Capital	0	74.199	0	0	73.994	0	0	73.750	0	0	75.184	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	141.356	0	0	138.047	0	0	134.830	0	0	131.637	0	0
Prepagos Preferentes	0	175.619	0	0	142.379	0	0	134.354	0	0	102.217	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte en el tiempo la recuperación y liquidación 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.

Securizadora Security S.A.
Registro N° 367

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

I. 11 Comportamiento de excedentes

	Trimestres -4	Trimestre -3	Trimestre -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.