

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 420

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	Antecedentes al	31-03-2016	31-03-2015
11.010	Disponible	296.248	439.823
11.020	Valores negociables	41.151	2.171
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	944.659	997.633
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	948.037	1.006.873
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	(3.378)	(9.240)
11.200	Otros activos circulantes	61.702	75.147
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	1.343.760	1.514.774
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	5.070.424	5.800.322
13.110	Activo securitizado largo plazo	5.070.424	5.800.322
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	5.070.424	5.800.322
10.000	TOTAL ACTIVOS	6.414.184	7.315.096
PASIVOS	Antecedentes al	31-03-2016	31-03-2015
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	6.974	7.100
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	753	752
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	26.607	84.294
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	6.905	7.541
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	321.631	367.566
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	364.597	468.995
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	5.825.869	6.653.204
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	5.825.869	6.653.204
23.100	Reservas de excedentes anteriores	210.317	177.799
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	210.317	177.799
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio	13.401	15.098
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES ACUMULADO	223.718	192.897
20.000	TOTAL PASIVOS	6.414.184	7.315.096

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 420

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7
(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		106.283	115.828
35.120	Intereses por inversiones		1.623	1.982
35.130	Reajustes por activos securitizados		43.319	(1.648)
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		4.231	11.834
35.100	TOTAL INGRESOS		155.456	127.996
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(12.007)	(12.366)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(4.508)	(4.492)
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		(67.794)	(77.964)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(43.324)	1.331
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(1.786)	(3.151)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(6.560)	(10.410)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(2.600)	(4.000)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(140.311)	(112.800)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		(1.744)	(98)
23.200	EXCEDENTES DEL EJERCICIO		13.401	15.098

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7

Por escritura de fecha 17 de mayo de 2005, modificada por escritura pública de 13 de junio del mismo año y complementada por escritura de 28 de junio de 2005, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 7. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°420 de fecha 23 de junio de 2005. Adicionalmente, el 30 de noviembre de 2005 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-7.

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Períodos contables

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

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

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

d) Corrección monetaria

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de marzo de cada período. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros no auditados

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

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo a su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 31 de marzo de 2016 y 2015 respectivamente.

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\$3.378 y M\$9.240 por los años 2016 y 2015, respectivamente.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros no auditados

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 gasto de administración primaria y maestra por M\$6.974 (M\$7.100 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 adquiriera 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 -7**

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 3 - Cambios Contables

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

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2016	2015
Activos no monetarios	UF	-	(68)
Cuentas de resultado	IPC	(75)	(30)
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	(1.669)	-
Totales		(1.744)	(98)

Nota 5 – Valores Negociables

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, este rubro está constituido por los depósitos a plazo, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Fecha emisión	Fecha término	Número de días	Tasa de interes	Moneda	2016	2015
						M\$	M\$
Banco Security	28-03-2016	28-06-2016	92	0,33%	\$	41.151	-
Banco Security	30-03-2015	25-06-2015	87	0,29%	\$	-	2.171
Totales						41.151	2.171

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros no auditados

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	Números de Arrendatarios		Monto M\$	
	2016	2015	2016	2015
1 a 3	134	136	38.708	37.962
4 o más	13	15	14.493	15.090
Totales	147	151 (a)	53.201	53.052

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 476 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo de 2016 (502 al 31 de marzo 2015), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,49% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 96 meses (107 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	818.082	855.570	4.375.380	4.928.705	5.193.462	5.784.275	11,49
Aj. Tasa valorización	129.955	151.303	695.044	871.617	824.999	1.022.920	6,88
Prov. activos securitizados	(3.378)	(9.240)	-	-	(3.378)	(9.240)	
Totales	944.659	997.633	5.070.424	5.800.322	6.015.083	6.797.955	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-7 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 -7**

Notas a los Estados Financieros no auditados

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)	6.833	19.976
Activos securitizados en mora (b)	53.201	53.052
Otros	1.668	2.119
Totales	61.702	75.147

- 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)	2.457	2.588
Administración maestra (b)	4.517	4.512
Totales	6.974	7.100

- (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 UF175 trimestrales.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros no auditados

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	3.110	2.874
Seguros	3.795	2.743
Otros	-	1.924
Totales	6.905	7.541

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 UF683.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 5 series; la serie BSECS-7A por UF507.000 con 1.014 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7B por UF91.000 con 182 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7C por UF 32.000 con 160 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7D por UF 28.000 con 140 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-7E por UF25.000 con 125 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 de 2016 y 2015, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par M\$	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero	
								2016	2015		
420-23-06-05	BSECS-7A		UF	4,5%	01-10-2024	trim. trim.	172.672	276.512		nacional	
420-23-06-05	BSECS-7B		UF	4,5%	01-10-2024	trim. trim.	175.566	175.348		nacional	
Obligaciones por prepago								(26.607)	(84.294)		
Total porción corto plazo								321.631	367.566		
Bonos largo plazo											
	BSECS-7A	49.656	UF	4,5%	01-10-2024	trim. trim.	1.123.234	1.988.928		nacional	
	BSECS-7B	50.488	UF	4,5%	01-10-2024	trim. trim.	1.142.053	1.261.268		nacional	
	BSECS-7C	51.363	UF	4,5%	01-10-2024	trim. trim.	1.340.454	1.281.136		nacional	
	BSECS-7D	44.943	UF	4,5%	01-10-2024	trim. trim.	1.172.907	1.120.990		nacional	
	BSECS-7E	40.127	UF	4,5%	01-10-2024	trim. trim.	1.047.221	1.000.882		nacional	
Total largo plazo								5.825.869	6.653.204		

Los bonos serie C, D y E capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros no auditados

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 11,49% anual y la de los bonos de 4,5% para las series "A", "B", "C", "D" y "E". 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	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	208.648	-	169.817	-
Revalorización de excedentes	1.669	-	-	-
Déficit (Excedentes) del Ejercicio	-	13.401	-	14.420
Saldo final	210.317	13.401	169.817	14.420
Saldo actualizado	-	-	177.799	15.098

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-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales	(a) (2.077)	(1.493)
Seguros	(a) -	(1.199)
Otros gastos	(a) (523)	(1.308)
Totales	(2.600)	(4.000)

(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 -7**

Notas a los Estados Financieros no auditados

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	4.231	1.476
Bienes recuperados	-	10.358
Total	4.231	11.834

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

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

Gastos devengados		M\$	
		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(7.475)	(7.843)
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)	(4.508)	(4.492)
Total		(18.247)	(18.606)

	Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1)	Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2)	Securizadora 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 Limitada	mensual	anual	devengado
(6)	Humphreys Clasificadora de riesgo Limitada	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-7 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 -7**

Notas a los Estados Financieros no auditados

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, C, D y E y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Emisión.

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, no se han efectuado 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 -7**

Notas a los Estados Financieros no auditados

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	296.248	439.823
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	41.151	2.171
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	948.037	1.006.873
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(3.378)	(9.240)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	61.702	75.147
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (Largo plazo)	\$REAJUSTABLES	5.070.424	5.800.322
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	395.723	507.901
	\$REAJUSTABLES	6.018.461	6.807.195
TOTAL ACTIVOS		6.414.184	7.315.096

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2016	31-03-2015
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	6.974	7.100
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	753	752
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	26.607	84.294
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	6.905	7.541
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	321.631	367.566
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	33.512	91.835
	\$REAJUSTABLES	331.085	377.160
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		364.597	468.995

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros no auditados

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-7A	\$REAJUSTABLES	323.358	4,5%	296.109	4,5%	503.767	4,5%	-	4,5%	1.123.234
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	328.778	4,5%	301.071	4,5%	512.204	4,5%	-	4,5%	1.142.053
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.340.454	4,5%	1.340.454
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.172.907	4,5%	1.172.907
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.047.221	4,5%	1.047.221
Total pasivo largo plazo		652.136		597.180		1.015.971		3.560.582		5.825.869

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-7A	\$REAJUSTABLES	517.814	4,5%	474.178	4,5%	996.936	4,5%	0	4,5%	1.988.928
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	328.370	4,5%	300.698	4,5%	632.200	4,5%	0	4,5%	1.261.268
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.281.136	4,5%	1.281.136
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.120.990	4,5%	1.120.990
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.000.882	4,5%	1.000.882
Total pasivo largo plazo		846.184		774.876		1.629.136		3.403.008		6.653.204

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.

A excepción del primer instrumento mencionado en el párrafo anterior, las demás inversiones requieren clasificación AA y N-1.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros no auditados

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	25.752	78.971	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	250.348	360.852	Cumple
Efectivo		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	20.148	-	Cumple
Inversiones en DPF	Banco Security	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-/N1+	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-/N1+	41.151	2.171	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 se han recibido sanciones de ningún tipo.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

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.

El 12 de junio de 2015, Feller Rate Clasificadora de Riesgo, sube desde A a AA la categoría de riesgo de la serie D subordinada de este patrimonio separado.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de marzo de 2016 y 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 23 láminas de securitización por M\$89.490 y M\$160.828, 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 7

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-7: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de bonos preferentes 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 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 preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado serie E. En todo caso, 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 muy buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 7

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	783	476
Saldo Insoluto Total	13.094.350	5.162.393
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	19.340	12.359
Tasa de Originación	11,49%	11,45%
Plazo Transcurrido	9	141
Plazo Remanente	223	96
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	51,30%

I. 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	783	476

Administrador Primario: Inmobiliaria Mapsa S.A.
 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

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	13.086.709	1.281.730	1014	179	234	102	4,50%
BSECS-7B	2.348.897	1.303.211	182	182	234	102	4,50%
BSECS-7C	825.986	1.325.783	160	160	234	102	4,50%
BSECS-7D	722.737	1.160.060	140	140	234	102	4,50%
BSECS-7E	645.301	1.035.768	125	125	234	102	4,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-7A	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-7B	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-7C	AA	AA+	AA-	AAA
BSECS-7D	A	AA	BBB	BBB+
BSECS-7E	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	4.004.869	4.107.509	3.936.260	4.042.683	3.850.564	3.939.538	3.931.562	3.784.227	3.819.925	3.787.273	3.596.806	3.553.132	3.512.530
1 cuota en mora	848.003	724.606	862.458	763.082	907.810	753.273	663.421	826.528	779.679	799.890	862.639	711.122	768.709
2 cuota en mora	550.390	590.737	568.794	513.582	557.437	600.956	602.634	488.364	421.640	416.968	518.074	622.716	476.723
3 cuota en mora	202.547	150.696	251.203	227.585	154.433	146.638	211.607	195.913	269.736	143.696	144.083	164.474	236.851
4 cuota en mora	32.342	71.664	16.184	45.920	63.678	31.129	5.756	83.063	7.331	101.441	77.385	97.079	114.631
5 cuota en mora	47.494	15.168	9.783	8.182	14.661	18.456	22.405	6.685	20.288	13.913	13.190	24.289	35.363
6 y mas cuotas en mora(1)	71.086	53.034	30.432	27.541	35.517	41.816	32.033	17.397	23.954	37.350	44.371	39.183	17.604
Activos en liquidación	11.211	8.324	8.324	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.313
TOTAL	5.756.732	5.713.415	5.675.115	5.628.576	5.584.101	5.531.806	5.469.419	5.402.178	5.342.552	5.300.530	5.256.547	5.211.995	5.162.410

(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	69,57%	71,89%	69,36%	71,82%	68,96%	71,22%	71,88%	70,05%	71,50%	71,45%	68,43%	68,17%	68,04%
1 cuota en mora	14,73%	12,68%	15,20%	13,56%	16,26%	13,62%	12,13%	15,30%	14,59%	15,09%	16,41%	13,64%	14,89%
2 cuota en mora	9,56%	10,34%	10,02%	9,12%	9,98%	10,86%	11,02%	9,04%	7,89%	7,87%	9,86%	11,95%	9,23%
3 cuota en mora	3,52%	2,64%	4,43%	4,04%	2,77%	2,65%	3,87%	3,63%	5,05%	2,71%	2,74%	3,16%	4,59%
4 cuota en mora	0,56%	1,25%	0,29%	0,82%	1,14%	0,56%	0,11%	1,54%	0,14%	1,91%	1,47%	1,86%	2,22%
5 cuota en mora	0,83%	0,27%	0,17%	0,15%	0,26%	0,33%	0,41%	0,12%	0,38%	0,26%	0,25%	0,47%	0,69%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,23%	0,93%	0,54%	0,49%	0,64%	0,76%	0,59%	0,32%	0,45%	0,70%	0,84%	0,75%	0,34%
Activos en liquidación	0,19%	0,15%	0,15%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,16%
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	363	362	354	363	348	358	362	353	350	349	337	332	329
1 cuota en mora	65	64	69	65	80	66	59	70	74	72	77	66	71
2 cuota en mora	42	47	51	42	45	53	48	42	37	37	44	53	43
3 cuota en mora	21	15	21	21	13	10	18	16	20	14	12	15	20
4 cuota en mora	5	7	2	5	7	3	1	6	1	7	8	7	8
5 cuota en mora	1	1	1	1	2	2	2	1	2	2	1	4	3
6 y mas cuotas en mora(1)	3	5	3	3	4	5	4	2	3	4	5	4	2
Activos en liquidación	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
TOTAL	500	501	501	500	499	497	494	490	487	485	484	481	476

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número 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	72,60%	72,26%	70,66%	72,60%	69,74%	72,03%	73,28%	72,04%	71,87%	71,96%	69,63%	69,02%	69,12%
1 cuota en mora	13,00%	12,77%	13,77%	13,00%	16,03%	13,28%	11,94%	14,29%	15,20%	14,85%	15,91%	13,72%	14,92%
2 cuotas en mora	8,40%	9,38%	10,18%	8,40%	9,02%	10,66%	9,72%	8,57%	7,60%	7,63%	9,09%	11,02%	9,03%
3 cuotas en mora	4,20%	2,99%	4,19%	4,20%	2,61%	2,01%	3,64%	3,27%	4,11%	2,89%	2,48%	3,12%	4,20%
4 cuotas en mora	1,00%	1,40%	0,40%	1,00%	1,40%	0,60%	0,20%	1,22%	0,21%	1,44%	1,65%	1,46%	1,68%
5 cuotas en mora	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,40%	0,40%	0,40%	0,20%	0,41%	0,41%	0,21%	0,83%	0,63%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,60%	1,00%	0,60%	0,60%	0,80%	1,01%	0,81%	0,41%	0,62%	0,82%	1,03%	0,83%	0,42%
Activos en liquidación	0,20%	0,20%	0,20%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%
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, a saldo insoluto asciende a un 31,96% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,25%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 30,43% y 2,62% respectivamente, mostrando una leve mejoría en los casos de mayor morosidad.

Producto de la gestión de cobranza y monitoreo de la administración primaria, se ha logrado bajar la mora dura de casos con más de 4 cuotas impagas.

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	1.729	-	-	10.918	8.621	16.210	26.070	30.845	23.257	5.704	7.589	7.873	4.853
Total Prepagos	1.729	-	-	10.918	8.621	16.210	26.070	30.845	23.257	5.704	7.589	7.873	4.853
Prepagos Acumulados	2.148.432	2.148.432	2.148.432	2.159.351	2.167.972	2.184.182	2.210.252	2.241.098	2.264.354	2.270.059	2.277.647	2.285.520	2.290.373

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,01%	0,00%	0,00%	0,08%	0,07%	0,12%	0,20%	0,24%	0,18%	0,04%	0,06%	0,06%	0,04%
Total Prepagos	0,01%	0,00%	0,00%	0,08%	0,07%	0,12%	0,20%	0,24%	0,18%	0,04%	0,06%	0,06%	0,04%
Prepagos Acumulados	16,41%	16,41%	16,41%	16,49%	16,56%	16,68%	16,88%	17,11%	17,29%	17,34%	17,39%	17,45%	17,49%

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	0	0	1	1	2	3	3	2	1	1	2	1
Total Prepagos	1	0	0	1	1	2	3	3	2	1	1	2	1
Prepagos Acumulados	153	153	153	154	155	157	160	163	165	166	167	169	170

Activos prepagados 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	0,13%	0,00%	0,00%	0,13%	0,13%	0,26%	0,38%	0,38%	0,26%	0,13%	0,13%	0,26%	0,13%
Total Prepagos	0,13%	0,00%	0,00%	0,13%	0,13%	0,26%	0,38%	0,38%	0,26%	0,13%	0,13%	0,26%	0,13%
Prepagos Acumulados	19,54%	19,54%	19,54%	19,67%	19,80%	20,05%	20,43%	20,82%	21,07%	21,20%	21,33%	21,58%	21,71%

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 Originacion	12,96%	0,00%	0,00%	11,82%	12,51%	12,50%	11,68%	11,77%	11,15%	13,91%	11,68%	11,73%	14,19%
Plazo Transcurrido	132	-	-	130	136	130	133	135	138	135	137	137	143
Plazo Remanente	10	-	-	108	102	108	98	103	100	103	101	93	95

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

El mercado crediticio habitacional ha seguido siendo afectado por el prepago debido principalmente a la caída en las tasas de interés en años recientes y a 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 17,49% y el de marzo 2015 un 16,41% teniendo una variación al alza de un 1,08% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada respecto al trimestre anterior.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												
	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
Activos en Proceso Judicial	4,34%	4,34%	3,07%	3,32%	3,45%	2,94%	2,30%	2,55%	2,68%	2,94%	3,19%	3,19%	3,58%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,13%	0,13%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,13%
Activos Liquidados	15,96%	16,09%	16,09%	16,22%	16,22%	16,22%	16,22%	16,22%	16,22%	16,22%	16,22%	16,22%	16,22%

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 como precio, costo o tiempo de incumplimiento respecto a los supuestos originales de estructuración.

A marzo de 2016 el indicador muestra un 2,54% de casos en proceso judicial, y en marzo de 2015 fue de un 2,96% respecto a la cartera vigente.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de marzo 2016 y marzo 2015, se han liquidado 2 viviendas.

La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial y además se está realizando un plan de liquidación de las recuperaciones a fin de estar en línea con la estructura de la cartera. 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	11,47%	11,47%	11,47%	11,47%	11,47%	11,46%	11,46%	11,46%	11,46%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%
Relación Deuda/Garantía	54,04%	53,70%	53,34%	53,00%	52,65%	52,31%	52,02%	51,76%	51,53%	51,30%	50,95%	50,79%	50,78%
Plazo Transcurrido	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141
Plazo Remanente	107	106	106	105	104	103	102	101	100	99	98	97	96

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 54,04% en marzo de 2015 a 50,78% en marzo de 2016, baja normal de acuerdo a la estructura de la cartera.

En relación a los índices de tasas de activos, plazo transcurrido y plazo remanente, estos se comportan también de manera normal con respecto a la cartera.

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	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	3.666.079	3.345.420	3.345.420	3.345.420	3.101.796	3.101.796	3.101.796	2.842.989	2.842.989	2.842.989	2.584.941	2.584.941	2.584.941
Saldo Insoluto Total	7.036.042	6.752.671	6.752.671	6.752.671	6.546.748	6.546.748	6.546.748	6.326.060	6.326.060	6.326.060	6.106.551	6.106.551	6.106.551
Valor Par Preferente	3.706.651	3.357.761	3.370.100	3.382.440	3.113.750	3.124.690	3.136.130	2.853.477	2.863.963	2.874.449	2.594.456	2.603.991	2.613.525
Valor Par Total	7.113.883	6.777.571	6.802.477	6.827.383	6.571.967	6.595.055	6.619.202	6.349.402	6.372.735	6.396.067	6.129.061	6.151.584	6.174.107

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	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,54	2,54
Razón Tasas	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,54	2,54
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,57	1,71	1,70	1,68	1,80	1,78	1,76	1,90	1,88	1,86	2,03	2,02	2,00
Razón Activos/Pasivos Total	0,82	0,85	0,84	0,83	0,85	0,84	0,84	0,85	0,84	0,84	0,86	0,85	0,85
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,59	1,71	1,70	1,70	1,81	1,79	1,78	1,91	1,90	1,89	2,04	2,02	2,01
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,12	1,23	1,18	1,22	1,25	1,28	1,29	1,34	1,36	1,35	1,40	1,38	1,37

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos preferentes, tienen tendencia al alza, con valores entre 1,57 en marzo 2015 y 2,00 en marzo 2016.

La razón de activos sin mora sobre pasivos tuvo una variación positiva entre marzo 2015 y 2016, terminando esta razón en 1,37%.

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	51.511	53.245	51.684	53.597	54.730	54.611	53.381	53.774	50.732	49.390	52.910	48.280	52.654
Ingresos deudores morosos	35.676	34.078	32.577	33.472	34.456	27.601	29.596	31.462	31.579	27.445	34.206	27.586	32.971
Ingresos por prepago	1.904	-	-	10.941	8.793	16.268	26.224	30.899	23.412	5.750	7.636	8.118	4.882

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	12.609	8.417	5.943	11.745	13.733	8.055	7.295	13.720	8.882	13.272	8.716	10.975	10.762
Pago Ordinario de Capital	0	75.292	0	0	71.024	0	0	67.929	0	0	65.431	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	40.354	0	0	36.873	0	0	34.137	0	0	30.742	0	0
Prepagos Preferentes	0	243.699	0	0	171.649	0	0	189.484	0	0	193.334	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 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 y el nivel de mora del patrimonio. También se puede observar un aumento en los ingresos de deudores morosos, confirmando lo antes mencionado de que existe una alta mora friccional.

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.