

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**  
(cifras en miles de pesos)

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2017</b>	<b>31-03-2016</b>
11.010	Disponible		55.047	31.804
11.020	Valores negociables		197.966	147.745
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		409.635	438.581
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		409.635	441.286
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	(2.705)
11.200	Otros activos circulantes		20.436	22.372
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>683.084</b>	<b>640.502</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		3.681.349	3.944.624
13.110	Activo securitizado largo plazo		3.681.349	3.944.624
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>3.681.349</b>	<b>3.944.624</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4.364.433</b>	<b>4.585.126</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2017</b>	<b>31-03-2016</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		2.409	2.492
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		1.456	1.458
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		390	385
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		236	236
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.890	1.591
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		52.013	19.605
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		2.745	2.807
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		210.382	260.294
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>271.521</b>	<b>288.868</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		8.926.864	8.790.546
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>8.926.864</b>	<b>8.790.546</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(4.759.319)	(4.412.959)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(4.759.319)	(4.412.959)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(74.633)	(81.329)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(4.833.952)</b>	<b>(4.494.288)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>4.364.433</b>	<b>4.585.126</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3  
(cifras en miles de pesos)**

	Para el período comprendido entre el y el	01-01-2017 31-03-2017	01-01-2016 31-03-2016
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	79.689	81.992
35.120	Intereses por inversiones	860	839
35.130	Reajustes por activos securitizados	19.342	31.224
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	8.860	-
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>108.751</b>	<b>114.055</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(4.644)	(4.837)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(1.064)	(1.067)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(391)	(386)
35.225	Remuneración banco pagador	(237)	(237)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.896)	(1.596)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(155.934)	(153.918)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(42.292)	(63.301)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	(558)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(5.307)	(2.501)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(293)	(2.354)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(212.058)</b>	<b>(230.755)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	28.674	35.371
23.200	<b>DEFICIT DEL PERÍODO</b>	<b>(74.633)</b>	<b>(81.329)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

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

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

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2022.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Períodos contables**

Los presentes estados financieros, cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2017 y 2016.

**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 2016, han sido actualizados extracontablemente en un 2,7%.

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentajes de actualización</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	0,6	0,8

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

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

**e) Bases de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$26.471,94 y \$25.812,05, al 31 de marzo de 2017 y 2016, respectivamente.

**f) Valores negociables**

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre de cada período.

**g) Activos securitizados**

Están compuestos por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de transferencia. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

**h) Provisiones activos securitizados**

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La administración de la Sociedad Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de marzo de 2017 (M\$2.705 en 2016). Ver Nota 7.

**i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

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

**j) Provisiones**

Al 31 de marzo de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$2.409 (M\$2.492 al 31 de marzo de 2016), 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 2017 y 2016, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de marzo de 2017 y 2016 los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Bienes recuperados**

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de leasing habitacional, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

**n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad adquiera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2017, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Cuentas de resultados	IPC	289	348
Déficit acumulados	IPC	28.385	35.023
Totales		28.674	35.371

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2017	2016
Fondos Mutuos BBVA Corporativo	\$	27.175	26.057
Fondos Mutuos Euroamerica Money Market	\$	31.196	29.132
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	27.167	23.916
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	27.141	26.025
Fondos Mutuos Security Plus	\$	44.159	26.840
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	41.128	15.775
Totales		197.966	147.745

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2017	2016	2017	2016
1 a 3	61	48	15.503	11.942
4 o más	5	9	4.304	9.810
<b>Totales</b>	<b>66</b>	<b>57 (a)</b>	<b>19.807</b>	<b>21.752</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 205 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de marzo de 2017 (220 al 31 de marzo de 2016) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-3, tuvieron una tasa de originación del 11,33% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,65% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 39 meses (51 en 2016).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de marzo de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
Valor par	371.244	390.468	3.336.335	3.490.361	3.707.579	3.880.829	11,33
Aj. Tasa valorización	38.391	50.818	345.014	454.263	383.405	505.081	7,65
Prov. Activos securitizados	-	(2.705)	-	-	-	(2.705)	
<b>Totales</b>	<b>409.635</b>	<b>438.581</b>	<b>3.681.349</b>	<b>3.944.624</b>	<b>4.090.984</b>	<b>4.383.205</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2017 y 2016, el Patrimonio Separado BSECS-3 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Activos securitizados en mora (a)	19.807	21.752
Otros	629	620
<b>Totales</b>	<b>20.436</b>	<b>22.372</b>

(a) Ver detalle en Nota 6.

**Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Administración primaria (a)	1.085	1.167
Administración maestra (b)	1.324	1.325
<b>Totales</b>	<b>2.409</b>	<b>2.492</b>

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 100 semestrales.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	1.308	1.168
Seguros	1.437	1.610
Otros	-	29
<b>Totales</b>	<b>2.745</b>	<b>2.807</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

**Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización**

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF530.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 2 series; la serie BSECS-3A por UF450.000 con 450 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón semestral y la serie BSECS-3B con UF80.000 con 400 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón semestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de marzo de 2017 y 2016, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2017	M\$ 2016	
228-02-05-00	BSECS-3A		UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	262.395	279.899	nacional
Obligaciones por prepago								(52.013)	(19.605)	
Total porción corto plazo								210.382	260.294	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-3A	112.944	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	2.778.889	3.036.720	nacional
228-02-05-00	BSECS-3B	228.317	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	6.147.975	5.753.826	nacional
Total largo plazo								8.926.864	8.790.546	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	31-03-2017		31-03-2016	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(4.730.934)	-	(4.262.839)	-
Revalorización de excedentes	(28.385)	-	(34.102)	-
Déficit del Ejercicio	-	(74.633)	-	(79.191)
Saldo final	(4.759.319)	(74.633)	(4.296.941)	(79.191)
Saldo actualizado	-	-	(4.412.959)	(81.329)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de marzo de 2017 y 2016 de cargo del patrimonio separado BSECS-3, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2017	2016
Legales y notariales	(a)	(9)	(2.100)
Otros gastos	(a)	(284)	(254)
Totales		(293)	(2.354)

(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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Otros ingresos percibidos de la Administradora de Fondos para la Vivienda	7.937	-
Otros	923	-
Totales	8.860	-

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

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

El detalle al 31 de marzo de 2017 y 2016, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(3.316)	(3.507)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(1.328)	(1.330)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.896)	(1.596)
Remuneración banco pagador	(4)	(237)	(237)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(391)	(386)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(1.064)	(1.067)
<b>Totales</b>		<b>(8.232)</b>	<b>(8.123)</b>

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

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

**Nota 17 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda**

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

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

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

**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 2017 y 2016, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-03-2017	31-03-2016
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	55.047	31.804
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	197.966	147.745
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	409.635	441.286
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(2.705)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	20.436	22.372
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.681.349	3.944.624
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	273.449	199.216
	\$REAJUSTABLES	4.090.984	4.385.910
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4.364.433</b>	<b>4.585.126</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-03-2017	31-03-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.409	2.492
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.456	1.458
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	385
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	236	236
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.890	1.591
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	52.013	19.605
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.744	2.807
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	210.382	260.294
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	54.757	22.412
	\$REAJUSTABLES	216.763	266.456
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		271.520	288.868

**c) Pasivos largo plazo**

**31-03-2017**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-3A	\$REAJUSTABLES	474.415	7,0%	2.089.150	7,0%	215.324	7,0%	2.778.889
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.147.975	7,0%	6.147.975
Total pasivo largo plazo		474.415		2.089.150		6.363.299		8.926.864

**31-03-2016**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-3A	\$REAJUSTABLES	506.062	7,0%	1.967.395	7,0%	563.263	7,0%	3.036.720
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	5.753.826	7,0%	5.753.826
Total pasivo largo plazo		506.062		1.967.395		6.317.089		8.790.546

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Superintendencia de Valores y Seguros, Cuotas de Fondos Mutuos que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 31-03-2017	M\$ 31-03-2016	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	55.027	31.730	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	20	74	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BBVA Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+Yfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	27.175	26.057	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Euroamerica Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	31.196	29.132	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	27.167	23.916	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	27.141	26.025	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	44.159	26.840	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	41.128	15.775	Cumple

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecte a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

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.

**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 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el período 2017.

A juicio de la Administración entre el 1 de abril de 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 3**

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

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 3

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	541	205
Saldo Insoluto Total	10.285.222	3.684.990
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.206	19.566
Tasa de Originación	11,33%	11,63%
Plazo Transcurrido	12	201
Plazo Remanente	220	39
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	37,87%

#### I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	541	205

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-3A	11.912.373	2.989.836	450	138	252	63	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.117.755	6.044.001	400	400	252	63	7,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-3A	AA	AA	AA	AA
BSECS-3B (subordinada)	C	C	B	C

### I.3. Morosidad

#### I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

##### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	
Al día	2.834.986	2.793.954	2.780.507	2.723.883	2.821.591	2.607.830	2.666.439	2.604.257	2.593.774	2.574.767	2.644.600	2.342.025	2.482.989
1 cuota en mora	482.398	555.672	540.081	520.518	432.763	692.797	556.996	527.983	670.084	615.234	511.703	750.321	636.835
2 cuota en mora	292.118	218.341	263.819	322.375	337.676	271.284	373.625	503.443	271.576	314.195	336.352	322.216	393.744
3 cuota en mora	76.927	129.342	78.701	94.584	90.481	100.673	151.261	63.877	184.298	109.435	174.821	168.785	87.490
4 cuota en mora	81.269	42.223	66.683	74.624	71.183	88.628	-	68.377	31.872	85.875	45.585	108.085	16.095
5 cuota en mora	17.816	45.982	28.590	33.196	13.633	19.642	23.957	-	-	31.872	-	21.628	33.196
6 y mas cuotas en mora(1)	66.286	66.286	93.419	54.188	41.402	14.824	19.642	23.957	23.957	23.957	13.024	13.024	34.652
Activos en liquidación	-	-	-	19.589	19.589	19.589	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>3.851.800</b>	<b>3.851.800</b>	<b>3.851.800</b>	<b>3.823.369</b>	<b>3.808.730</b>	<b>3.795.679</b>	<b>3.791.920</b>	<b>3.791.894</b>	<b>3.775.560</b>	<b>3.755.336</b>	<b>3.726.084</b>	<b>3.726.084</b>	<b>3.685.000</b>

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	
Al día	73,60%	72,54%	72,19%	71,24%	74,08%	68,71%	70,32%	68,68%	68,70%	68,56%	70,98%	62,85%	67,38%
1 cuota en mora	12,52%	14,43%	14,02%	13,61%	11,36%	18,25%	14,69%	13,92%	17,75%	16,38%	13,73%	20,14%	17,28%
2 cuota en mora	7,58%	5,67%	6,85%	8,43%	8,87%	7,15%	9,85%	13,28%	7,19%	8,37%	9,03%	8,65%	10,69%
3 cuota en mora	2,00%	3,36%	2,04%	2,47%	2,38%	2,65%	3,99%	1,68%	4,88%	2,91%	4,69%	4,53%	2,37%
4 cuota en mora	2,11%	1,10%	1,73%	1,95%	1,87%	2,33%	0,00%	1,80%	0,84%	2,29%	1,22%	2,90%	0,44%
5 cuota en mora	0,46%	1,19%	0,74%	0,87%	0,36%	0,52%	0,63%	0,00%	0,00%	0,85%	0,00%	0,58%	0,90%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,72%	1,72%	2,43%	1,42%	1,09%	0,39%	0,52%	0,63%	0,63%	0,64%	0,35%	0,35%	0,94%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,51%	0,51%	0,52%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(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-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	
Al día	163	160	162	155	159	149	151	147	147	147	149	134	139
1 cuota en mora	27	32	28	30	26	37	31	31	38	34	29	40	35
2 cuota en mora	17	12	15	18	19	17	22	27	15	18	18	18	21
3 cuota en mora	4	8	5	5	5	6	8	4	10	6	10	9	5
4 cuota en mora	4	2	4	4	3	4	0	4	2	4	2	6	1
5 cuota en mora	1	2	1	2	1	1	1	0	0	2	0	1	2
6 y mas cuotas en mora(1)	4	4	5	3	3	1	1	1	1	1	1	1	2
Activos en liquidación	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>220</b>	<b>220</b>	<b>220</b>	<b>217</b>	<b>216</b>	<b>215</b>	<b>214</b>	<b>214</b>	<b>213</b>	<b>212</b>	<b>209</b>	<b>209</b>	<b>205</b>

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	
Al día	74,09%	72,73%	73,64%	71,43%	73,61%	69,30%	70,56%	68,69%	69,01%	69,34%	71,29%	64,11%	67,80%
1 cuota en mora	12,27%	14,55%	12,73%	13,82%	12,04%	17,21%	14,49%	14,49%	17,84%	16,04%	13,88%	19,14%	17,07%
2 cuota en mora	7,73%	5,45%	6,82%	8,29%	8,80%	7,91%	10,28%	12,62%	7,04%	8,49%	8,61%	8,61%	10,24%
3 cuota en mora	1,82%	3,64%	2,27%	2,30%	2,31%	2,79%	3,74%	1,87%	4,69%	2,83%	4,78%	4,31%	2,44%
4 cuota en mora	1,82%	0,91%	1,82%	1,84%	1,39%	1,86%	0,00%	1,87%	0,94%	1,89%	0,96%	2,87%	0,49%
5 cuota en mora	0,45%	0,91%	0,45%	0,92%	0,46%	0,47%	0,47%	0,00%	0,00%	0,94%	0,00%	0,48%	0,98%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,82%	1,82%	2,27%	1,38%	1,39%	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%	0,48%	0,48%	0,98%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,46%	0,46%	0,47%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A marzo de 2017, la morosidad total de la cartera vigente, en términos de saldo insoluto, es de 32,62% y los contratos de 4 y más cuotas en mora son 2,28%. Estos mismos indicadores a marzo de 2016, alcanzaron un 26,40% y un 4,29% respectivamente.

Securitizadora Security ha tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables de mora con ayuda del administrador primario y a su vez mejorar estos indicadores.

### I.4 Activos Prepagados

#### I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	-	-	-	14.639	13.051	-	-	16.333	20.225	23.375	-	28.351
Total Prepagos	-	-	-	-	14.639	13.051	-	-	16.333	20.225	23.375	-	28.351
Prepagos Acumulados	4.154.030	4.154.030	4.154.030	4.154.030	4.168.669	4.181.719	4.181.719	4.181.719	4.198.053	4.218.277	4.241.652	4.241.652	4.270.003

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,14%	0,13%	0,00%	0,00%	0,16%	0,20%	0,23%	0,00%	0,28%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,14%	0,13%	0,00%	0,00%	0,16%	0,20%	0,23%	0,00%	0,28%
Prepagos Acumulados	40,39%	40,39%	40,39%	40,39%	40,53%	40,66%	40,66%	40,66%	40,82%	41,01%	41,24%	41,24%	41,52%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1	1	0	1
Total Prepagos	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1	1	0	1
Prepagos Acumulados	211	211	211	211	212	213	213	213	214	215	216	216	217

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,18%	0,00%	0,18%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,18%	0,00%	0,18%
Prepagos Acumulados	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,19%	39,37%	39,37%	39,37%	39,56%	39,74%	39,93%	39,93%	40,11%

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

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,80%	11,91%	0,00%	0,00%	11,73%	11,58%	11,46%	0,00%	11,26%
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	188	193	-	-	195	203	198	-	202
Plazo Remanente	-	-	-	-	52	47	-	-	45	37	42	-	38

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

El mercado hipotecario sigue teniendo un nivel de prepago considerable debido principalmente a la fuerte caída en las tasas de interés en años recientes y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento. Sin embargo, esta cartera en particular, muestra un crecimiento bastante moderado de esta variable dentro del año.

A marzo de 2017, el índice acumulado muestra un 41,52% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de marzo de 2016 este índice fue de un 40,39%, incrementando en un 1,13% el prepago de la cartera. Lo anterior está en línea con los parámetros originales de evaluación de clasificación de riesgo para las categorías de riesgo asignadas a los bonos.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

**Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

**I.5.3 Características de Activos sustitutos**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

**I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

**I.6 Activos en incumplimiento**

**I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto**

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	
Activos en Proceso Judicial	336.564	300.854	261.649	261.966	203.225	244.124	245.713	245.713	232.159	263.343	244.257	244.998	285.076
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	-	-	-	19.589	19.589	19.589	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	1.945.264	1.945.264	1.945.264	1.945.264	1.945.264	1.945.264	1.964.853	1.964.853	1.964.853	1.964.853	1.964.853	1.964.853	1.964.853

**Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	
Activos en Proceso Judicial	3,27%	2,93%	2,54%	2,55%	1,98%	2,37%	2,39%	2,39%	2,26%	2,56%	2,37%	2,38%	2,77%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,19%	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	18,91%	18,91%	18,91%	18,91%	18,91%	18,91%	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	
Activos en Proceso Judicial	18	16	17	16	12	14	14	14	13	14	13	13	15
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	97	97	97	97	97	97	98	98	98	98	98	98	98

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	
Activos en Proceso Judicial	3,33%	2,96%	3,14%	2,96%	2,22%	2,59%	2,59%	2,59%	2,40%	2,59%	2,40%	2,40%	2,77%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%

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

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

Los activos en procesos judiciales a marzo 2017 fueron de un 2,77% sobre saldo insoluto inicial. A marzo 2016 el indicador fue 3,27%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a marzo 2017 fue de 2,77% y a marzo 2016 fue de 3,33%.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de marzo 2016 y marzo 2017, se ha registrado 1 vivienda vendida.

Los demás indicadores sobre activos en liquidación y liquidados, se comportan de manera normal al tiempo de demora que significa su enajenación en términos de contratos liquidados. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

### **I.7. Antecedentes del activo**

#### **I.7.1 Principales características del activo**

	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%
Relación Deuda/Garantía	40,28%	39,90%	39,75%	39,44%	39,28%	39,01%	38,72%	38,68%	39,03%	38,01%	37,84%	37,68%	37,87%
Plazo Transcurrido	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201
Plazo Remanente	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39

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

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 40,28% a 37,87% debido a la acumulación de los fondos en las cuentas de AFV, producto de los pagos de los deudores y la rentabilidad de dichos fondos que disminuyen la deuda.

La tasa de la cartera se ha mantenido prácticamente sin variaciones. En tanto, el plazo remanente y transcurrido de las operaciones se comportan de acuerdo a su naturaleza.

## **I.8 Antecedentes del Pasivo**

	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Tasa Pasivo Total	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Saldo Insoluto preferente	3.255.980	3.255.980	3.255.980	3.255.980	3.155.269	3.155.269	3.155.269	3.155.269	3.155.269	3.155.269	2.989.836	2.989.836	2.989.836
Saldo Insoluto Total	8.904.579	8.904.579	8.904.579	8.904.579	8.998.226	8.998.226	8.998.226	8.998.226	8.998.226	8.998.226	9.033.837	9.033.837	9.033.837
Valor Par Preferente	3.311.985	3.330.657	3.349.329	3.368.001	3.173.364	3.191.459	3.209.553	3.227.648	3.245.742	3.263.836	3.006.993	3.024.138	3.041.284
Valor Par Total	9.057.773	9.108.837	9.159.902	9.210.967	9.049.838	9.101.440	9.153.042	9.204.644	9.256.245	9.307.847	9.085.647	9.137.453	9.189.259

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razón Tasas	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,18	1,18	1,18	1,17	1,21	1,20	1,20	1,20	1,20	1,19	1,25	1,25	1,23
Razón Activos/Pasivos Total	0,43	0,43	0,43	0,43	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,41	0,41	0,41
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,19	1,19	1,19	1,18	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,25	1,25	1,25
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,88	0,86	0,86	0,84	0,90	0,84	0,86	0,84	0,84	0,84	0,89	0,79	0,85

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo y con un comportamiento acorde a lo esperado.

La razón de activos sin mora sobre pasivos alcanza un 0,85 al cierre de marzo de 2017 y a marzo de 2016 fue de 0.88.-.

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-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	22.731	20.709	21.520	20.593	21.657	20.004	20.860	18.225	19.135	19.811	19.861	17.291	19.755
Ingresos deudores morosos	18.872	11.883	14.972	12.375	15.294	14.424	15.690	14.376	15.713	13.326	19.385	12.833	18.142
Ingresos por prepago	-	-	-	-	14.596	13.040	-	-	16.304	20.197	23.406	-	28.276

### **I.10.2 Egresos**

	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	Mes Cierre EEFF
Gastos	5.039	4.128	2.657	3.951	9.987	3.283	2.060	4.882	4.785	2.686	9.183	3.648	3.672
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	35.136	0	0	0	0	0	35.483	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	114.844	0	0	0	0	0	108.696	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	65.790	0	0	0	0	0	130.148	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos, términos de contratos por la vía judicial que posteriormente son vendidos y el nivel de mora del patrimonio.

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

### **I. 11 Comportamiento de excedentes**

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

### **I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos**

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

### **I.13 Otros**

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