

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

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

ACTIVOS		Antecedentes al	31-03-2017	31-03-2016
11.010	Disponible		593.063	408.243
11.020	Valores negociables		38.974	154.120
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.019.974	1.170.153
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.019.974	1.172.580
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	(2.427)
11.200	Otros activos circulantes		44.933	54.960
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.696.944	1.787.476
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		9.835.223	10.769.062
13.110	Activo securitizado largo plazo		9.835.223	10.769.062
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		9.835.223	10.769.062
10.000	TOTAL ACTIVOS		11.532.167	12.556.538

PASIVOS		Antecedentes al	31-03-2017	31-03-2016
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.481	7.613
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		4.633	4.639
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		390	385
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		236	236
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.733	1.458
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		95.847	95.901
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		8.083	7.446
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		825.837	903.482
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		944.240	1.021.160
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		17.220.734	17.717.486
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		17.220.734	17.717.486
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(6.528.081)	(6.075.577)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(6.528.081)	(6.075.577)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(104.726)	(106.531)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(6.632.807)	(6.182.108)
20.000	TOTAL PASIVOS		11.532.167	12.556.538

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

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

		Para el período comprendido entre el y el	01-01-2017 31-03-2017	01-01-2016 31-03-2016
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		180.321	199.139
35.120	Intereses por inversiones		1.927	2.610
35.130	Reajustes por activos securitizados		51.279	85.494
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		489	-
35.100	TOTAL INGRESOS		234.016	287.243
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(13.255)	(13.708)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(4.649)	(4.657)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(391)	(386)
35.225	Remuneración banco pagador		(237)	(237)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(1.738)	(1.463)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(263.240)	(271.575)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(83.664)	(130.958)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	(1.212)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(9.383)	(15.833)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(1.501)	(2.355)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(378.058)	(442.384)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		39.316	48.610
23.200	DEFICIT DEL PERIODO		(104.726)	(106.531)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-4

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

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2025.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Períodos contables

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

Porcentaje de actualización:	2017	2016
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	0,6	0,8

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

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 \$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\$2.427 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-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

Nota 2 - Principales 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\$7.481 (M\$7.613 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 la 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-4

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Cuentas de resultado	IPC	381	391
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	38.935	48.219
Totales		39.316	48.610

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	\$	6.493	25.686
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	6.493	25.684
Fondos Mutuos Euroamerica Money Market	\$	6.501	25.692
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	6.492	25.686
Fondos Mutuos Security Plus	\$	6.496	25.688
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	6.499	25.684
Totales		38.974	154.120

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de marzo 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	118	148	29.064	33.785
4 o más	18	21	14.259	19.519
Totales	136	169	(a) 43.323	53.304

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 538 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de marzo 2017 (561 al 31 de marzo de 2016), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 10,79% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,59% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 53 meses (63 en 2016).

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

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
Valor par	890.939	1.005.396	8.590.989	9.233.628	9.481.928	10.239.024	10,79
Aj. Tasa valoriz	129.035	167.184	1.244.234	1.535.434	1.373.269	1.702.618	6,59
Prov. Activos securitizados	-	(2.427)	-	-	-	(2.427)	
Totales	1.019.974	1.170.153	9.835.223	10.769.062	10.855.197	11.939.215	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2017 y 2016, el Patrimonio Separado BSECS-4 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 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)	43.323	53.304
Otros	1.610	1.656
Totales	44.933	54.960

(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)	2.848	2.974
Administración maestra (b)	4.633	4.639
Totales	7.481	7.613

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

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	3.967	3.113
Seguros	4.116	4.333
Totales	8.083	7.446

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de marzo 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-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	921.684	999.383	nacional
Obligaciones por prepago								(95.847)	(95.901)	
Total porción corto plazo								825.837	903.482	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	318.212	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	7.625.614	8.652.790	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	131.132	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	3.522.256	3.327.548	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	226.090	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	6.072.864	5.737.148	nacional
Total largo plazo								17.220.734	17.717.486	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 10,79% anual y la de los bonos de 6,0%. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del período, sino en sus valores económicos.

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de marzo de 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	(6.489.146)	-	(5.868.898)	-
Revalorización de excedentes	(38.935)	-	(46.951)	-
Déficit del Ejercicio	-	(104.726)	-	(103.730)
Saldo final	(6.528.081)	(104.726)	(5.915.849)	(103.730)
Saldo actualizado	-	-	(6.075.577)	(106.531)

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-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales	(a) (502)	(1.553)
Otros gastos	(a) (999)	(802)
Totales	(1.501)	(2.355)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

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	489	-
Totales	489	-

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

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

Gastos devengados	M\$		
		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(8.607)	(9.054)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(4.648)	(4.654)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.738)	(1.463)
Remuneración banco pagador	(4)	(237)	(237)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(391)	(386)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(4.649)	(4.657)
Totales		(20.270)	(20.451)

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-4 en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

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

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

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

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	MONTO	
		31-03-2017	31-03-2016
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	593.063	408.243
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	38.974	154.120
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.019.974	1.172.580
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(2.427)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	44.933	54.960
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	9.835.223	10.769.062
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	676.970	614.896
	\$REAJUSTABLES	10.855.197	11.941.642
TOTAL ACTIVOS		11.532.167	12.556.538

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2017	31-03-2016
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.481	7.613
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.633	4.639
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	385
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	236	236
REMUN X PAGAR REPRES.TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.733	1.458
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	95.847	95.901
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	8.083	7.446
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	825.837	903.482
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	103.930	103.347
	\$REAJUSTABLES	840.310	917.813
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		944.240	1.021.160

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

31-03-2017

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	1.259.633	6,0%	3.664.358	6,0%	2.701.623	6,0%	-	-	7.625.614
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.522.256	6,0%	3.522.256
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.072.864	6,0%	6.072.864
Total pasivo largo plazo		1.259.633		3.664.358		2.701.623		9.595.120		17.220.734

31-03-2016

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	1.619.363	6,0%	1.411.104	6,0%	5.622.323	6,0%	0	6,0%	8.652.790
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.327.548	6,0%	3.327.548
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.737.148	6,0%	5.737.148
Total pasivo largo plazo		1.619.363		1.411.104		5.622.323		9.064.696		17.717.486

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 31-03-2017	M\$ 31-03-2016	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	163.885	20.991	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	429.178	387.252	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	6.493	25.686	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	6.493	25.684	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Euroamerica Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	6.501	25.692	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	6.492	25.686	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	6.496	25.688	Cumple
Cuota de 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	6.499	25.684	Cumple

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

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.

El 3 de abril de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 8 láminas de securitización por M\$275.218 y M\$153.930, respectivamente.

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 4

Situación Financiera Patrimonio Separado

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

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

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

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 4

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	538
Saldo Insoluto Total	20.797.786	9.428.193
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.057	19.746
Tasa de Originacion	10,79%	10,79%
Plazo Transcurrido	14	185
Plazo Remanente	215	53
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	42,15%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1100	538

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-4A	25.148.343	8.423.690	950	430	264	93	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.535.373	3.471.329	290	290	264	93	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.647.194	5.985.050	500	500	264	93	6,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-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	7.009.240	7.269.539	7.405.260	7.318.115	7.247.885	7.119.946	7.084.156	6.818.695	6.921.327	6.892.314	6.943.828	6.728.241	6.875.345
1 cuota en mora	1.747.175	1.402.722	1.230.151	1.271.818	1.522.745	1.733.700	1.633.689	1.629.401	1.449.948	1.395.786	1.318.620	1.423.873	1.363.173
2 cuota en mora	780.843	696.636	859.041	941.210	656.292	580.794	719.110	940.760	834.819	829.366	764.457	727.555	555.461
3 cuota en mora	201.107	252.383	207.990	184.139	265.514	261.252	137.786	204.257	304.030	342.891	347.179	258.604	319.569
4 cuota en mora	189.724	233.006	112.770	85.796	72.215	76.583	158.408	66.789	76.160	134.107	122.221	161.161	145.490
5 cuota en mora	49.926	37.167	83.519	66.656	127.171	20.860	47.411	76.795	52.970	14.560	60.727	90.931	50.429
6 y mas cuotas en mora(1)	188.771	175.880	92.890	77.033	48.444	89.819	48.338	48.338	58.635	64.274	45.717	91.884	118.727
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	10.166.787	10.067.332	9.991.622	9.944.767	9.940.266	9.882.955	9.828.899	9.785.035	9.697.889	9.673.297	9.602.749	9.482.249	9.428.193

(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	68,94%	72,21%	74,11%	73,59%	72,91%	72,04%	72,07%	69,68%	71,37%	71,25%	72,31%	70,96%	72,92%
1 cuota en mora	17,19%	13,93%	12,31%	12,79%	15,32%	17,54%	16,62%	16,65%	14,95%	14,43%	13,73%	15,02%	14,46%
2 cuota en mora	7,68%	6,92%	8,60%	9,46%	6,60%	5,88%	7,32%	9,61%	8,61%	8,57%	7,96%	7,67%	5,89%
3 cuota en mora	1,98%	2,51%	2,08%	1,85%	2,67%	2,64%	1,40%	2,09%	3,14%	3,54%	3,62%	2,73%	3,39%
4 cuota en mora	1,87%	2,31%	1,13%	0,86%	0,73%	0,77%	1,61%	0,68%	0,79%	1,39%	1,27%	1,70%	1,54%
5 cuota en mora	0,49%	0,37%	0,84%	0,67%	1,28%	0,21%	0,48%	0,78%	0,55%	0,15%	0,63%	0,96%	0,53%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,86%	1,75%	0,93%	0,77%	0,49%	0,91%	0,49%	0,49%	0,60%	0,66%	0,48%	0,97%	1,26%
Activos en liquidación	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%
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-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	392	409	417	413	412	405	403	390	399	395	400	392	402
1 cuota en mora	96	79	70	72	82	96	89	88	76	75	72	78	72
2 cuota en mora	39	34	44	48	34	29	40	50	45	47	39	37	28
3 cuota en mora	13	13	11	11	15	14	6	12	16	16	20	16	18
4 cuota en mora	9	13	6	5	4	5	9	3	5	8	6	9	9
5 cuota en mora	2	2	5	3	6	1	2	4	2	1	3	5	3
6 y mas cuotas en mora(1)	10	9	4	4	2	3	2	2	3	3	3	5	6
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	561	559	557	556	555	553	551	549	546	545	543	542	538

(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	69,88%	73,17%	74,87%	74,28%	74,23%	73,24%	73,14%	71,04%	73,08%	72,48%	73,66%	72,32%	74,72%
1 cuota en mora	17,11%	14,13%	12,57%	12,95%	14,77%	17,36%	16,15%	16,03%	13,92%	13,76%	13,26%	14,39%	13,38%
2 cuota en mora	6,95%	6,08%	7,90%	8,63%	6,13%	5,24%	7,26%	9,11%	8,24%	8,62%	7,18%	6,83%	5,20%
3 cuota en mora	2,32%	2,33%	1,97%	1,98%	2,70%	2,53%	1,09%	2,19%	2,93%	2,94%	3,68%	2,95%	3,35%
4 cuota en mora	1,60%	2,33%	1,08%	0,90%	0,72%	0,90%	1,63%	0,55%	0,92%	1,47%	1,10%	1,66%	1,67%
5 cuota en mora	0,36%	0,36%	0,90%	0,54%	1,08%	0,18%	0,36%	0,73%	0,37%	0,18%	0,55%	0,92%	0,56%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,78%	1,61%	0,72%	0,72%	0,36%	0,54%	0,36%	0,36%	0,55%	0,55%	0,55%	0,92%	1,12%
Activos en liquidación	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%
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 en términos de saldo insoluto es de un 27,08% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 3,33%. Estos mismos indicadores a marzo de 2016, alcanzaron un 31,06% y un 4,22% respectivamente.

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	35.208	48.788	41.455	31.422	-	34.202	44.049	29.622	48.179	5.718	37.802	17.154	40.529
Total Prepagos	35.208	48.788	41.455	31.422	-	34.202	44.049	29.622	48.179	5.718	37.802	17.154	40.529
Prepagos Acumulados	7.382.551	7.431.339	7.472.794	7.504.216	7.504.216	7.538.418	7.582.467	7.612.089	7.660.268	7.665.986	7.703.788	7.720.942	7.761.470

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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,17%	0,23%	0,20%	0,15%	0,00%	0,16%	0,21%	0,14%	0,23%	0,03%	0,18%	0,08%	0,19%
Total Prepagos	0,17%	0,23%	0,20%	0,15%	0,00%	0,16%	0,21%	0,14%	0,23%	0,03%	0,18%	0,08%	0,19%
Prepagos Acumulados	35,50%	35,73%	35,93%	36,08%	36,08%	36,25%	36,46%	36,60%	36,83%	36,86%	37,04%	37,12%	37,32%

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	2	2	2	1	0	2	2	2	2	1	2	1	2
Total Prepagos	2	2	2	1	0	2	2	2	2	1	2	1	2
Prepagos Acumulados	369	371	373	374	374	376	378	380	382	383	385	386	388

Activos prepago 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													
Prepagos Totales	0,18%	0,18%	0,18%	0,09%	0,00%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,09%	0,18%	0,09%	0,18%
Total Prepagos	0,18%	0,18%	0,18%	0,09%	0,00%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,09%	0,18%	0,09%	0,18%
Prepagos Acumulados	33,55%	33,73%	33,91%	34,00%	34,00%	34,18%	34,36%	34,55%	34,73%	34,82%	35,00%	35,09%	35,27%

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	11,07%	10,12%	10,03%	10,20%	0,00%	10,80%	10,61%	10,31%	10,58%	10,80%	10,97%	11,20%	10,36%
Plazo Transcurrido	170	171	170	171	-	173	182	171	181	155	188	181	183
Plazo Remanente	70	69	70	69	-	67	58	69	59	25	52	59	25

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

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

A marzo de 2017 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 37,32% y a marzo 2016 llegó a un 35,04% teniendo una variación al alza de un 1,82% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido y dependerá de los factores financieros y económicos que puedan incidir en esta variación.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

Podemos apreciar que a marzo de 2017, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 2,38% y a marzo de 2016 fue de 2,67% en términos de saldo insoluto.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de marzo 2016 y marzo 2017, no hubo viviendas liquidadas.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	mar-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	10,79%	10,79%	10,79%	10,80%	10,80%	10,79%	10,79%	10,80%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%
Relación Deuda/Garantía	44,67%	44,36%	44,07%	43,75%	43,63%	43,28%	42,70%	42,65%	42,78%	42,15%	41,67%	41,39%	41,16%
Plazo Transcurrido	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185
Plazo Remanente	63	62	61	60	59	59	58	57	56	55	54	54	53

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 44,67% a marzo de 2016 a un 41,16% a marzo de 2016. El plazo remanente y transcurrido tienen una tendencia normal a la baja y alza respectivamente.

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

I.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	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Tasa Pasivo Total	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Saldo Insoluto preferente	9.499.297	9.252.045	9.252.045	9.252.045	8.932.801	8.932.801	8.932.801	8.697.794	8.697.794	8.697.794	17.880.069	17.880.069	17.880.069
Saldo Insoluto Total	18.420.409	18.304.065	18.304.065	18.304.065	18.117.648	18.117.648	18.117.648	18.017.418	18.017.418	18.017.418	17.880.069	17.880.069	17.880.069
Valor Par Preferente	9.638.688	9.297.303	9.342.558	9.387.812	8.976.490	9.020.183	9.063.875	8.740.349	8.782.893	8.825.436	8.464.892	8.506.095	8.547.297
Valor Par Total	18.690.719	18.393.606	18.483.136	18.572.667	18.206.252	18.294.871	18.383.489	18.105.566	18.193.695	18.281.823	17.967.505	18.054.961	18.142.418

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	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razón Tasas	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,07	1,09	1,08	1,07	1,11	1,11	1,10	1,13	1,11	1,11	0,54	0,53	0,53
Razón Activos/Pasivos Total	0,55	0,55	0,55	0,54	0,55	0,55	0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,53	0,53
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,08	1,09	1,09	1,09	1,12	1,11	1,11	1,13	1,13	1,12	0,54	0,53	0,53
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,75	0,79	0,81	0,81	0,81	0,80	0,81	0,79	0,81	0,80	0,39	0,38	0,39

Comentarios

Las variables de tasas y, se han mantenido estables en el último año. Las razones de activos sobre pasivos tienen un comportamiento acorde a lo estructurado.

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	50.202	49.199	52.311	50.924	50.954	49.309	52.394	47.444	51.238	50.100	48.549	46.245	52.074
Ingresos deudores morosos	37.030	40.215	37.130	39.427	35.186	35.800	34.788	30.330	38.767	32.310	34.040	31.770	36.955
Ingresos por prepago	35.109	48.557	41.360	31.408	-	34.174	44.037	14.242	39.157	19.404	37.848	17.105	40.501

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	27.854	11.903	7.761	9.093	16.414	7.855	12.716	13.192	10.299	4.443	13.276	7.438	11.334
Pago Ordinario de Capital	0	124.533	0	0	97.884	0	0	115.423	0	0	137.138	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	138.895	0	0	136.386	0	0	130.892	0	0	127.783	0	0
Prepagos Preferentes	0	121.838	0	0	221.062	0	0	119.251	0	0	137.294	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

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

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

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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