

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 367

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**  
(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		358.631	343.472
11.020	Valores negociables		33.362	92.951
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.052.860	1.022.281
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		1.055.045	1.027.536
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(2.185)	(5.255)
11.200	Otros activos circulantes		87.267	71.916
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.532.120</b>	<b>1.530.620</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		8.182.518	9.077.518
13.110	Activo securitizado largo plazo		8.182.518	9.077.518
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>8.182.518</b>	<b>9.077.518</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>9.714.638</b>	<b>10.608.138</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		7.360	7.534
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		6.177	6.186
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		390	385
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		394	394
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.181	994
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		38.427	74.660
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		6.642	11.206
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		722.585	737.279
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>783.156</b>	<b>838.638</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		12.753.835	13.323.341
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>12.753.835</b>	<b>13.323.341</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(3.768.440)	(3.472.954)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(3.768.440)	(3.472.954)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Déficit del período (déficit)		(53.913)	(80.887)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(3.822.353)</b>	<b>(3.553.841)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>9.714.638</b>	<b>10.608.138</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 367

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6  
(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	152.200	158.718
35.120	Intereses por inversiones	1.198	1.928
35.130	Reajustes por activos securitizados	43.520	72.139
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	11.247	6.438
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>208.165</b>	<b>239.223</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(12.873)	(13.401)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(4.654)	(4.666)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(391)	(386)
35.225	Remuneración banco pagador	(395)	(395)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.185)	(997)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(195.449)	(203.630)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(62.352)	(98.925)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(381)	(1.127)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(6.004)	(22.190)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(1.250)	(2.326)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(284.934)</b>	<b>(348.043)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	22.856	27.933
23.200	<b>DEFICIT DEL PERÍODO</b>	<b>(53.913)</b>	<b>(80.887)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2017 y 2016

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-6**

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

El Patrimonio termina el 01 de octubre del 2025.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Períodos contables**

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 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>Porcentaje 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-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2017 y 2016

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

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$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 ha constituido provisión por M\$2.185 y M\$5.255 por los períodos terminados al 31 de marzo 2017 y 2016, respectivamente. 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-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2017 y 2016

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

**j) Provisiones**

Al 31 de marzo de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.360 (M\$7.534 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 el período que se informa, 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-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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
Activos no monetarios	UF	164	53
Cuentas de resultado	IPC	216	317
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	22.476	27.563
<b>Totales</b>		<b>22.856</b>	<b>27.933</b>

**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 Security Plus	\$	33.362	92.951
<b>Totales</b>		<b>33.362</b>	<b>92.951</b>

**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	Números de Arrendatarios		Monto M\$	
	2017	2016	2017	2016
1 a 3	129	125	32.809	29.695
4 o más	8	12	17.620	14.382
<b>Totales</b>	<b>137</b>	<b>137 (a)</b>	<b>50.429</b>	<b>44.077</b>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2017 y 2016

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 515 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigentes al 31 de marzo de 2017 (546 al 31 de marzo 2016), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-6, cuya tasa de originación fue de un 10,23% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,69% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 67 meses (79 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	934.850	895.844	7.250.331	7.914.116	8.185.181	8.809.960	10,23
Aj. Tasa valorización	120.195	131.692	932.187	1.163.402	1.052.382	1.295.094	6,69
Prov. Activos securitizados	(2.185)	(5.255)	-	-	(2.185)	(5.255)	
<b>Totales</b>	<b>1.052.860</b>	<b>1.022.281</b>	<b>8.182.518</b>	<b>9.077.518</b>	<b>9.235.378</b>	<b>10.099.799</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2017 y 2016, el Patrimonio Separado BSECS-6 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por leasing (a)	35.072	14.549
Activos securitizados en mora (b)	50.429	44.077
Cuenta por cobrar término de contratos	-	11.771
Otros	1.766	1.519
<b>Totales</b>	<b>87.267</b>	<b>71.916</b>

a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2 m).

b) Ver detalle en Nota 6.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2017 y 2016

**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)	2.727	2.895
Administración maestra (b)	4.633	4.639
<b>Totales</b>	<b>7.360</b>	<b>7.534</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 UF0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF175 trimestrales.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	2.779	3.080
Seguros	3.863	4.346
Otros	-	3.780
<b>Totales</b>	<b>6.642</b>	<b>11.206</b>

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

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF856.800 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 4 series; la serie BSECS-6A1 por UF321.500 con 643 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6AA1 por UF452.500 con 905 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6B1 por UF31.000 con 155 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-6C1 por UF51.800 con 259 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2017 y 2016

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

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2017	M\$ 2016	
367-23-02-04	BSECS-6A1		UF	5,5%	01-04-2023	trim.	trim.	388.761	414.315	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1		UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	372.251	397.624	nacional
Obligaciones por prepago								(38.427)	(74.660)	
Total porción corto plazo								722.585	737.279	
Bonos largo plazo										
367-23-02-04	BSECS-6A1	80.114	UF	5,5%	01-10-2025	trim.	trim.	1.760.589	2.176.821	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	242.623	UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	6.143.159	6.577.497	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	67.556	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	1.815.863	1.710.628	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	112.883	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	3.034.224	2.858.395	nacional
Total largo plazo								12.753.835	13.323.341	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 10,23% anual y la de los bonos de 5,5% y 5,9% para las series "A" y "AA" respectivamente, y 6,3% para las series "B" y "C". La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del período, sino en sus valores económicos.

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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	(3.745.964)	-	(3.354.812)	-
Revalorización de excedentes	(22.476)	-	(26.838)	-
Déficit del Ejercicio	-	(53.913)	-	(78.760)
Saldo final	(3.768.440)	(53.913)	(3.381.650)	(78.760)
Saldo actualizado	-	-	(3.472.954)	(80.887)

**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-6, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales	(a) (282)	(1.326)
Otros gastos	(a) (968)	(1.000)
Totales	(1.250)	(2.326)

(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 administración de fondos para la vivienda	7.815	-
Liberación de provisiones	3.262	6.438
Otros	170	-
Totales	11.247	6.438

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2017 y 2016

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-6**

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

Gastos devengados		M\$	
		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(8.225)	(8.747)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(4.648)	(4.654)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.185)	(997)
Remuneración banco pagador	(4)	(395)	(395)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(391)	(386)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(4.654)	(4.666)
<b>Totales</b>		<b>(19.498)</b>	<b>(19.845)</b>

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-6 en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

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

Al 31 de marzo de 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 A1, AA1, B1, y C1 y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2017 y 2016

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**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	MONTO	
		31-03-2017	31-03-2016
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	358.631	343.472
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	33.362	92.951
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.055.045	1.027.536
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(2.185)	(5.255)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	87.267	71.916
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	8.182.518	9.077.518
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	477.075	503.084
	\$REAJUSTABLES	9.237.563	10.105.054
TOTAL ACTIVOS		9.714.638	10.608.138

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2017 y 2016

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2017	31-03-2016
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.360	7.534
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	6.177	6.186
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	385
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	394	394
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.181	994
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	38.427	74.660
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	6.642	11.206
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	722.585	737.279
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	45.069	85.866
	\$REAJUSTABLES	738.087	752.772
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		783.156	838.638

**c) Pasivo 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-6A1	\$REAJUSTABLES	717.776	5,5%	644.888	5,5%	397.925	5,5%	-	5,5%	1.760.589
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	683.441	5,9%	609.409	5,9%	4.850.309	5,9%	-	5,9%	6.143.159
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.815.863	6,3%	1.815.863
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.034.224	6,3%	3.034.224
Total pasivo largo plazo		1.401.217		1.254.297		5.248.234		4.850.087		12.753.835

**31-03-2016**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-6A1	\$REAJUSTABLES	764.960	5,5%	687.279	5,5%	724.582	5,5%	-	5,5%	2.176.821
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	730.023	5,9%	650.945	5,9%	5.196.529	5,9%	-	5,9%	6.577.497
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.710.628	6,3%	1.710.628
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.858.395	6,3%	2.858.395
Total pasivo largo plazo		1.494.983		1.338.224		5.921.111		4.569.023		13.323.341

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2017 y 2016

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	73.884	29.119	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	284.747	314.353	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	33.362	92.951	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, la Sociedad Securitizadora, no han recibido sanciones de ningún tipo.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2017 y 2016

**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.

El 3 de abril de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 9 láminas de securitización por M\$196.969 y M\$87.747, 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 6**

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

BSECS-6: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente con las obligaciones hacia los inversionistas y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.) Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva más de largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior y la morosidad natural de la cartera hipotecaria nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados. De hecho, esta falla está reflejada en los excedentes negativos acumulados por el patrimonio separado. Sin perjuicio de lo cual, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una buena capacidad de pago del capital e intereses.



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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 6

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	906	515
Saldo Insoluto Total	16.987.198	8.093.213
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.765	18.478
Tasa de Originación	10,23%	10,09%
Plazo Transcurrido	18	168
Plazo Remanente	215	67
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	85,63%	45,65%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	906	515

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

## 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-6A1	8.510.729	2.120.786	643	358	228	72	5,50%
BSECS-6AA1	11.978.553	6.422.691	905	495	258	72	5,90%
BSECS-6B1	820.630	1.788.325	155	155	258	72	6,30%
BSECS-6C1	1.371.246	2.988.234	259	259	258	72	6,30%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Fitchratings	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-6A1	AA	AA	AA	A
BSECS-6AA1	AA	A	AA	BBB+
BSECS-6B1	BBB	C	BBB	C
BSECS-6C1	C	C	C	C

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-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	6.569.383	6.462.780	6.470.642	6.100.803	6.159.067	6.209.179	6.139.346	5.953.725	5.894.295	6.069.407	5.902.157	5.692.314	5.917.087
1 cuota en mora	1.162.171	1.280.792	1.176.439	1.435.044	1.300.831	1.227.848	1.161.589	1.425.090	1.242.752	1.122.040	1.352.266	1.382.338	1.106.845
2 cuota en mora	619.443	508.658	683.108	552.205	687.265	630.403	755.668	534.071	564.514	583.283	531.212	695.974	751.883
3 cuota en mora	170.082	241.980	133.895	289.815	141.387	191.207	224.111	250.769	261.437	184.112	191.260	215.535	209.578
4 cuota en mora	70.309	30.602	25.598	73.513	98.052	55.829	-	84.498	127.171	96.940	65.095	10.033	19.060
5 cuota en mora	40.714	47.914	30.919	26.154	28.246	30.681	-	-	50.800	26.948	8.259	30.284	9.953
6 y mas cuotas en mora(1)	60.727	60.621	83.016	82.831	73.407	72.480	94.346	72.083	71.871	100.329	101.335	109.329	78.807
Activos en liquidación	35.922	35.922	35.922	35.922	21.416	21.416	21.416	21.416	21.416	21.416	21.416	21.416	21.416
TOTAL	8.692.829	8.633.347	8.603.619	8.560.364	8.488.254	8.417.627	8.375.060	8.320.237	8.212.840	8.183.059	8.151.584	8.135.807	8.093.213

(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	75,57%	74,86%	75,21%	71,27%	72,56%	73,76%	73,31%	71,56%	71,77%	74,17%	72,41%	69,97%	73,11%
1 cuota en mora	13,37%	14,84%	13,67%	16,76%	15,33%	14,59%	13,87%	17,13%	15,13%	13,71%	16,59%	16,99%	13,68%
2 cuota en mora	7,13%	5,89%	7,94%	6,45%	8,10%	7,49%	9,02%	6,42%	6,87%	7,13%	6,52%	8,55%	9,29%
3 cuota en mora	1,96%	2,80%	1,56%	3,39%	1,67%	2,27%	2,68%	3,01%	3,18%	2,25%	2,35%	2,65%	2,59%
4 cuota en mora	0,81%	0,35%	0,30%	0,86%	1,16%	0,66%	0,00%	1,02%	1,55%	1,18%	0,80%	0,12%	0,24%
5 cuota en mora	0,47%	0,55%	0,36%	0,31%	0,33%	0,36%	0,00%	0,00%	0,62%	0,33%	0,10%	0,37%	0,12%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,70%	0,70%	0,96%	0,97%	0,86%	0,86%	1,13%	0,87%	0,88%	1,23%	1,24%	1,34%	0,97%
Activos en liquidación	0,41%	0,42%	0,42%	0,42%	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%
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	409	406	407	383	388	388	386	376	373	384	378	365	378
1 cuota en mora	75	80	73	87	81	80	74	89	78	71	83	88	72
2 cuota en mora	39	32	43	36	42	38	47	33	35	36	31	39	44
3 cuota en mora	11	15	9	18	7	11	13	16	17	12	14	14	13
4 cuota en mora	5	2	2	5	7	4	0	5	8	6	3	1	1
5 cuota en mora	3	4	2	2	2	2	0	0	3	2	1	2	1
6 y mas cuotas en mora(1)	4	4	6	6	5	5	6	5	5	7	7	8	6
Activos en liquidación	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	546	543	542	537	532	528	526	524	519	518	517	517	515

(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	74,91%	74,77%	75,09%	71,32%	72,93%	73,48%	73,38%	71,76%	71,87%	74,13%	73,11%	70,60%	73,40%
1 cuota en mora	13,74%	14,73%	13,47%	16,20%	15,23%	15,15%	14,07%	16,98%	15,03%	13,71%	16,05%	17,02%	13,98%
2 cuota en mora	7,14%	5,89%	7,93%	6,70%	7,89%	7,20%	8,94%	6,30%	6,74%	6,95%	6,00%	7,54%	8,54%
3 cuota en mora	2,01%	2,76%	1,66%	3,35%	1,32%	2,08%	2,47%	3,05%	3,28%	2,32%	2,71%	2,71%	2,52%
4 cuota en mora	0,92%	0,37%	0,37%	0,93%	1,32%	0,76%	0,00%	0,95%	1,54%	1,16%	0,58%	0,19%	0,19%
5 cuota en mora	0,55%	0,74%	0,37%	0,37%	0,38%	0,38%	0,00%	0,00%	0,58%	0,39%	0,19%	0,39%	0,19%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,73%	0,74%	1,11%	1,12%	0,94%	0,95%	1,14%	0,95%	0,96%	1,35%	1,35%	1,55%	1,17%
Activos en liquidación	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
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, llega a un 26,89% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 1,33%. Estos índices al cierre de marzo de 2016 estaban en 24,43% y 1,98% respectivamente.

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

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												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	15.645	44.764	14.824	17.630	52.997	52.812	24.301	39.417	91.831	14.321	15.830	-	22.131
Total Prepagos	15.645	44.764	14.824	17.630	52.997	52.812	24.301	39.417	91.831	14.321	15.830	-	22.131
Prepagos Acumulados	3.980.578	4.025.342	4.040.166	4.057.796	4.110.793	4.163.605	4.187.906	4.227.323	4.319.154	4.333.475	4.349.305	4.349.305	4.371.436

#### **Activos prepago 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													
Prepagos Totales	0,09%	0,26%	0,09%	0,10%	0,31%	0,31%	0,14%	0,23%	0,54%	0,08%	0,09%	0,00%	0,13%
Total Prepagos	0,09%	0,26%	0,09%	0,10%	0,31%	0,31%	0,14%	0,23%	0,54%	0,08%	0,09%	0,00%	0,13%
Prepagos Acumulados	23,43%	23,70%	23,78%	23,89%	24,20%	24,51%	24,65%	24,89%	25,43%	25,51%	25,60%	25,60%	25,73%

#### **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	3	1	1	4	3	1	2	5	1	1	0	1
Total Prepagos	2	3	1	1	4	3	1	2	5	1	1	0	1
Prepagos Acumulados	213	216	217	218	222	225	226	228	233	234	235	235	236

#### **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	0,22%	0,33%	0,11%	0,11%	0,44%	0,33%	0,11%	0,22%	0,55%	0,11%	0,11%	0,00%	0,11%
Total Prepagos	0,22%	0,33%	0,11%	0,11%	0,44%	0,33%	0,11%	0,22%	0,55%	0,11%	0,11%	0,00%	0,11%
Prepagos Acumulados	23,51%	23,84%	23,95%	24,06%	24,50%	24,83%	24,94%	25,17%	25,72%	25,83%	25,94%	25,94%	26,05%

#### **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	11,36%	10,12%	10,08%	9,86%	10,50%	9,74%	9,04%	9,70%	9,89%	10,16%	10,00%	0,00%	9,51%
Plazo Transcurrido	152	157	162	162	161	161	162	165	163	170	165	-	165
Plazo Remanente	70	63	76	76	77	77	76	42	75	8	73	-	73

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

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

A marzo de 2017 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 25,73% y a marzo de 2016 fue de un 23,43% obteniendo un alza de 2,30% en niveles de prepago. Lo anterior está en línea con lo originalmente establecido para el nivel de clasificación actual.

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

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

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

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo



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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	mar-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	2,43%	2,54%	2,76%	2,76%	2,87%	2,54%	2,43%	2,54%	3,09%	2,76%	2,32%	2,32%	2,65%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Activos Liquidados	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%

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

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

A marzo de 2017 los casos en proceso judicial alcanzaron un 2,02% y a marzo 2016 fue de un 2,00% respecto al saldo insoluto de la cartera.

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

### I.7. Antecedentes del activo

#### I.7.1 Principales características del activo

	mar-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	10,11%	10,11%	10,11%	10,10%	10,50%	10,10%	10,10%	10,10%	10,10%	10,10%	10,09%	10,09%	10,09%
Relación Deuda/Garantía	49,13%	48,71%	48,39%	48,35%	48,14%	47,92%	47,66%	47,35%	47,28%	46,64%	46,24%	45,99%	45,65%
Plazo Transcurrido	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Plazo Remanente	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70	69	68	67

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

La relación deuda garantía está en 45,65% a marzo de 2017 y el mismo indicador a marzo 2016 llega a un 49,13%. El plazo remanente mantiene una tendencia normal a la baja y el plazo transcurrido mantiene su tendencia normal al alza.

### I.8 Antecedentes del Pasivo

	mar-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	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%
Tasa Pasivo Total	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%
Saldo Insoluto preferente	9.419.363	9.239.035	9.239.035	9.239.035	9.059.306	9.059.306	9.059.306	8.790.794	8.790.794	8.790.794	8.543.477	8.543.477	8.543.477
Saldo Insoluto Total	13.912.834	13.801.665	13.801.665	13.801.665	13.692.160	13.692.160	13.692.160	13.494.951	13.494.951	13.494.951	13.320.037	13.320.037	13.320.037
Valor Par Preferente	9.552.893	9.282.720	9.326.389	9.370.057	9.102.142	9.144.978	9.187.813	8.832.384	8.873.967	8.915.549	8.583.903	8.624.332	8.690.976
Valor Par Total	14.115.531	13.868.752	13.935.828	14.002.905	13.758.764	13.825.368	13.891.972	13.560.688	13.626.404	13.692.121	13.384.979	13.449.913	13.555.737

## **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	1,75	1,75	1,75	1,75	1,82	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75
Razón Tasas	1,71	1,71	1,71	1,71	1,78	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
Razon Activos/Pasivos Preferentes	0,92	0,93	0,93	0,93	0,94	0,93	0,92	0,95	0,93	0,93	0,95	0,95	0,95
Razón Activos/Pasivos Total	0,62	0,63	0,62	0,62	0,62	0,61	0,61	0,62	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,93	0,94	0,94	0,93	0,95	0,94	0,94	0,95	0,95	0,95	0,96	0,95	0,95
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,71	0,70	0,71	0,67	0,69	0,70	0,69	0,68	0,69	0,71	0,69	0,67	0,70

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

La razón de activos sin mora sobre pasivos se ha movido desde 0,71 en marzo de 2016 a 0,70 en marzo 2017.

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	53.918	51.741	52.542	50.308	49.612	50.635	50.591	46.766	48.902	49.308	49.734	44.654	50.953
Ingresos deudores morosos	32.423	29.683	31.032	28.397	31.123	35.371	30.334	28.493	35.682	31.206	33.382	26.235	38.563
Ingresos por prepago	15.936	44.633	14.773	17.620	52.995	52.837	24.279	39.361	91.910	14.297	15.845	-	22.131

### **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	11.634	14.479	10.141	8.440	16.568	8.109	2.160	15.723	20.161	3.141	9.962	10.051	11.365
Pago Ordinario de Capital	0	76.031	0	0	76.870	0	0	76.618	0	0	77.219	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	133.039	0	0	131.607	0	0	128.325	0	0	123.865	0	0
Prepagos Preferentes	0	103.655	0	0	102.864	0	0	191.514	0	0	171.424	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

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

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

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

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

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

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

### **I.13 Otros**

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