

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

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

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2017</b>	<b>31-03-2016</b>
11.010	Disponible		319.507	304.247
11.020	Valores negociables		-	42.262
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		917.747	970.165
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		922.179	973.634
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(4.432)	(3.469)
11.200	Otros activos circulantes		54.101	63.368
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.291.355</b>	<b>1.380.042</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		4.381.411	5.207.325
13.110	Activo securitizado largo plazo		4.381.411	5.207.325
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>4.381.411</b>	<b>5.207.325</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>5.672.766</b>	<b>6.587.367</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		7.005	7.162
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		772	773
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		29.125	27.325
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		6.174	7.092
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		206.331	330.315
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>251.372</b>	<b>374.440</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		5.178.324	5.983.168
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>5.178.324</b>	<b>5.983.168</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		234.310	215.996
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		234.310	215.996
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período		8.760	13.763
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES ACUMULADO</b>		<b>243.070</b>	<b>229.759</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>5.672.766</b>	<b>6.587.367</b>

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7  
(cifras en miles de pesos)**

	Para el 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	95.483	109.153
35.120	Intereses por inversiones	1.203	1.667
35.130	Reajustes por activos securitizados	25.165	44.488
35.140	Reajustes por inversiones	-	-
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	-	-
35.190	Otros ingresos	-	4.345
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>121.851</b>	<b>159.653</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(11.804)	(12.331)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(4.620)	(4.630)
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	(59.445)	(69.625)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(25.086)	(44.494)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(1.178)	(1.834)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(4.526)	(6.737)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(3.034)	(2.670)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(111.664)</b>	<b>(144.099)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(1.427)	(1.791)
<b>23.200</b>	<b>EXCEDENTES DEL PERIODO</b>	<b>8.760</b>	<b>13.763</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7**

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

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Períodos contables**

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

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de marzo de 2016, han sido actualizados extracontablemente en un 2,7%.

**d) Corrección monetaria**

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

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

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

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**

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo a su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 31 de marzo de 2017 y 2016 respectivamente.

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$4.432 y M\$3.469 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 por bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de marzo de 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 gasto de administración primaria y maestra por M\$7.005 (M\$7.162 al 31 de marzo de 2016), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (Ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de marzo de 2017 y 2016, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

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

**m) Bienes recuperados**

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de marzo de 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	(29)	(77)
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	(1.398)	(1.714)
Totales		(1.427)	(1.791)

**Nota 5 – Valores Negociables**

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, este rubro está constituido por los depósitos a plazo, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Fecha emisión	Fecha término	Número de días	Tasa de interes	Moneda	2017	2016
						M\$	M\$
Banco Security	28-03-2016	28-06-2016	92	0,33%	\$	-	42.262
Totales						-	42.262

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

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

Cuotas	Números de Arrendatarios		Monto M\$	
	2017	2016	2017	2016
1 a 3	127	134	37.801	39.753
4 o más	13	13	14.525	14.884
<b>Totales</b>	<b>140</b>	<b>147 (a)</b>	<b>52.326</b>	<b>54.637</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 448 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo de 2017 (476 al 31 de marzo 2016), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,49% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 84 meses (96 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 M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	%
Valor par	808.314	840.170	3.840.420	4.493.515	4.648.734	5.333.685	11,49
Aj. Tasa valorización	113.865	133.464	540.991	713.810	654.856	847.274	6,88
Prov. Activos securitizados	(4.432)	(3.469)	-	-	(4.432)	(3.469)	
<b>Totales</b>	<b>917.747</b>	<b>970.165</b>	<b>4.381.411</b>	<b>5.207.325</b>	<b>5.299.158</b>	<b>6.177.490</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2017 y 2016, el Patrimonio Separado BSECS-7 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de marzo de 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
Bienes recuperados por leasing (a)	-	7.018
Activos securitizados en mora (b)	52.326	54.637
Otros	1.775	1.713
<b>Totales</b>	<b>54.101</b>	<b>63.368</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.

**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)	2.372	2.523
Administración maestra (b)	4.633	4.639
<b>Totales</b>	<b>7.005</b>	<b>7.162</b>

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF175 trimestrales.



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

Notas a los Estados Financieros no auditados

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	2.569	3.194
Seguros	3.605	3.898
<b>Totales</b>	<b>6.174</b>	<b>7.092</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 UF683.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 5 series; la serie BSECS-7A por UF507.000 con 1.014 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7B por UF91.000 con 182 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7C por UF 32.000 con 160 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7D por UF 28.000 con 140 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-7E por UF25.000 con 125 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amoritz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2017	M\$ 2016	
420-23-06-05	BSECS-7A		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	55.401	177.334	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	180.055	180.306	nacional
Obligaciones por prepago								(29.125)	(27.325)	
Total porción corto plazo								206.331	330.315	
Bonos largo plazo										
420-23-06-05	BSECS-7A	14.047	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	320.565	1.153.561	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	45.653	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.041.840	1.172.889	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	53.674	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.436.577	1.376.646	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	46.965	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.257.011	1.204.576	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	41.933	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.122.331	1.075.496	nacional
Total largo plazo								5.178.324	5.983.168	

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

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de marzo de 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 11,49% anual y la de los bonos de 4,5% para las series "A", "B", "C", "D" y "E". La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del período, sino en sus valores económicos.

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

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	M\$		M\$	
	31-03-2017		31-03-2016	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Período	Excedentes Acumulados	Excedentes del Período
Saldo inicial	232.912	-	208.648	-
Revalorización de excedentes	1.398	-	1.669	-
Déficit (Excedentes) del Ejercicio	-	8.760	-	13.401
Saldo final	234.310	8.760	210.317	13.401
Saldo actualizado	-	-	215.996	13.763

**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-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales	(a) (1.764)	(2.133)
Seguros	(a) (380)	-
Otros gastos	(a) (890)	(537)
Totales	(3.034)	(2.670)

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

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de marzo de 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
Liberación de provisiones	-	4.345
<b>Total</b>	-	4.345

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7**

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

Gastos devengados		M\$	
		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(7.155)	(7.677)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(4.649)	(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)	(4.620)	(4.630)
<b>Total</b>		<b>(18.395)</b>	<b>(18.739)</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 Clasificadora de riesgo Limitada	mensual	anual	devengado
(6)	Humphreys Clasificadora de riesgo Limitada	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-7 en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de marzo de 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, C, D y E y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Emisión.

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

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de marzo de 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	319.507	304.247
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	0	42.262
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	922.179	973.634
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(4.432)	(3.469)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	54.101	63.368
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (Largo plazo)	\$REAJUSTABLES	4.381.411	5.207.325
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	369.176	406.408
	\$REAJUSTABLES	5.303.590	6.180.959
TOTAL ACTIVOS		5.672.766	6.587.367

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2017	31-03-2016
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.005	7.162
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	772	773
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	29.125	27.325
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	6.174	7.092
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	206.331	330.315
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	35.299	34.417
	\$REAJUSTABLES	216.073	340.023
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		251.372	374.440

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

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-7A	\$REAJUSTABLES	103.749	4,5%	95.006	4,5%	121.810	4,5%	-	4,5%	320.565
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	337.183	4,5%	308.768	4,5%	395.889	4,5%	-	4,5%	1.041.840
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.436.577	4,5%	1.436.577
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.257.011	4,5%	1.257.011
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.122.331	4,5%	1.122.331
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>440.932</b>		<b>403.774</b>		<b>517.699</b>		<b>3.815.919</b>		<b>5.178.324</b>

**31-03-2016**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	332.089	4,5%	304.104	4,5%	517.369	4,5%	-	4,5%	1.153.562
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	337.655	4,5%	309.200	4,5%	526.034	4,5%	-	4,5%	1.172.889
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.376.646	4,5%	1.376.646
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.204.575	4,5%	1.204.575
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.075.496	4,5%	1.075.496
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>669.744</b>		<b>613.304</b>		<b>1.043.403</b>		<b>3.656.717</b>		<b>5.983.168</b>

**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.

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)**

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 31-03-2017	M\$ 31-03-2016	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	84.525	26.447	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	234.982	257.108	Cumple
Efectivo		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	-	20.692	Cumple
Inversiones en DPF	Banco Security	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-/N1+	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-/N1+	-	42.262	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 recibidos sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 29 de abril de 2016, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el período 2016.

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de marzo de 2017 y 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 27 láminas de securitización por M\$60.513 y M\$174.439, 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 7**

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

BSECS-7: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de bonos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado serie E. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una muy buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 7

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	783	448
Saldo Insoluto Total	13.429.109	4.620.933
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	19.834	11.551
Tasa de Originación	11,49%	11,45%
Plazo Transcurrido	9	153
Plazo Remanente	223	84
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	48,21%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	783	451

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	13.421.274	371.851	1014	56	234	90	4,50%
BSECS-7B	2.408.947	1.208.515	182	182	234	90	4,50%
BSECS-7C	847.102	1.420.863	160	160	234	90	4,50%
BSECS-7D	741.214	1.243.255	140	140	234	90	4,50%
BSECS-7E	661.799	1.110.049	125	125	234	90	4,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-7A	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-7B	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-7C	AA	AA+	AA-	AAA
BSECS-7D	A	AA	BBB	A-
BSECS-7E	C	C	C	C

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-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	3.602.328	3.592.851	3.577.550	3.397.621	3.400.321	3.353.571	3.447.970	3.355.610	3.322.573	3.326.332	3.254.090	3.106.694	3.161.014
1 cuota en mora	788.361	802.947	753.312	862.509	725.940	709.236	794.502	685.306	632.521	775.628	800.406	659.654	648.721
2 cuota en mora	488.910	435.463	525.256	552.734	633.526	603.084	389.720	505.296	467.600	372.381	385.008	603.296	445.682
3 cuota en mora	242.907	233.906	150.387	185.727	185.277	186.680	146.893	162.564	247.936	162.882	166.429	124.789	228.294
4 cuota en mora	117.562	118.700	125.027	79.231	60.621	88.019	91.196	76.266	68.854	70.177	48.867	90.508	36.161
5 cuota en mora	36.267	14.957	7.915	32.534	9.106	14.851	31.660	70.574	4.765	21.151	30.575	37.299	33.302
6 y más cuotas en mora(1)	18.054	22.739	22.581	-	15.671	24.619	24.381	24.222	53.817	32.825	39.099	55.194	67.742
Activos en liquidación	8.526	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	5.294.388	5.221.564	5.162.028	5.110.355	5.030.463	4.980.060	4.926.322	4.879.837	4.798.066	4.761.375	4.724.474	4.677.433	4.620.915

(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	68,04%	68,81%	69,31%	66,49%	67,59%	67,34%	69,99%	68,76%	69,25%	69,86%	68,88%	66,42%	68,41%
1 cuota en mora	14,89%	15,38%	14,59%	16,88%	14,43%	14,24%	16,13%	14,04%	13,18%	16,29%	16,94%	14,10%	14,04%
2 cuota en mora	9,23%	8,34%	10,18%	10,82%	12,59%	12,11%	7,91%	10,35%	9,75%	7,82%	8,15%	12,90%	9,64%
3 cuota en mora	4,59%	4,48%	2,91%	3,63%	3,68%	3,75%	2,98%	3,33%	5,17%	3,42%	3,52%	2,67%	4,94%
4 cuota en mora	2,22%	2,27%	2,42%	1,55%	1,21%	1,77%	1,85%	1,56%	1,44%	1,47%	1,03%	1,93%	0,78%
5 cuota en mora	0,69%	0,29%	0,15%	0,64%	0,18%	0,30%	0,64%	1,45%	0,10%	0,44%	0,65%	0,80%	0,72%
6 y más cuotas en mora(1)	0,34%	0,44%	0,44%	0,00%	0,31%	0,49%	0,49%	0,50%	1,12%	0,69%	0,83%	1,18%	1,47%
Activos en liquidación	0,16%	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	329	326	325	315	314	313	319	316	316	321	316	302	308
1 cuota en mora	71	76	74	79	71	64	75	64	61	72	75	67	66
2 cuota en mora	43	37	43	48	54	52	35	44	41	31	34	53	42
3 cuota en mora	20	21	13	15	15	17	13	15	21	15	14	11	19
4 cuota en mora	8	9	10	6	5	6	7	7	6	6	5	7	3
5 cuota en mora	3	1	1	4	1	2	3	6	1	2	3	4	3
6 y más cuotas en mora(1)	2	2	2	0	2	3	3	3	6	4	4	6	7
Activos en liquidación	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	476	472	468	467	462	457	455	455	452	451	451	450	448

(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	69,12%	69,07%	69,44%	67,45%	67,97%	68,49%	70,11%	69,45%	69,91%	71,18%	70,07%	67,11%	68,75%
1 cuota en mora	14,92%	16,10%	15,81%	16,92%	15,37%	14,00%	16,48%	14,07%	13,50%	15,96%	16,63%	14,89%	14,73%
2 cuota en mora	9,03%	7,84%	9,19%	10,28%	11,69%	11,38%	7,69%	9,67%	9,07%	6,87%	7,54%	11,78%	9,38%
3 cuota en mora	4,20%	4,45%	2,78%	3,21%	3,25%	3,72%	2,86%	3,30%	4,65%	3,33%	3,10%	2,44%	4,24%
4 cuota en mora	1,68%	1,91%	2,14%	1,28%	1,08%	1,31%	1,54%	1,54%	1,33%	1,33%	1,11%	1,56%	0,67%
5 cuota en mora	0,63%	0,21%	0,21%	0,86%	0,22%	0,44%	0,66%	1,32%	0,22%	0,44%	0,67%	0,89%	0,67%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,42%	0,42%	0,43%	0,00%	0,43%	0,66%	0,66%	0,66%	1,33%	0,89%	0,89%	1,33%	1,56%
Activos en liquidación	0,21%	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, a saldo insoluto asciende a un 31,59% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,97%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 31,96% y 3,25% respectivamente. Si bien la mora ha aumentado durante el periodo, la recaudación, midiéndola sobre la potencial de cada mes, se ha mantenido en niveles altos debido a la movilidad de mora friccional.

### 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	4.977	35.817	22.686	14.798	42.752	13.633	17.471	-	45.029	-	-	9.742	18.954
Total Prepagos	4.977	35.817	22.686	14.798	42.752	13.633	17.471	-	45.029	-	-	9.742	18.954
Prepagos Acumulados	2.348.927	2.384.743	2.407.430	2.422.227	2.464.980	2.478.613	2.496.084	2.496.084	2.541.113	2.541.113	2.541.113	2.550.855	2.569.808

**Activos prepagados 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	0,04%	0,27%	0,17%	0,11%	0,32%	0,10%	0,13%	0,00%	0,34%	0,00%	0,00%	0,07%	0,14%
Total Prepagos	0,04%	0,27%	0,17%	0,11%	0,32%	0,10%	0,13%	0,00%	0,34%	0,00%	0,00%	0,07%	0,14%
Prepagos Acumulados	17,49%	17,76%	17,93%	18,04%	18,36%	18,46%	18,59%	18,59%	18,92%	18,92%	18,92%	18,99%	19,14%

#### 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	1	3	2	1	3	1	2	0	3	0	0	1	2
Total Prepagos	1	3	2	1	3	1	2	0	3	0	0	1	2
Prepagos Acumulados	170	173	175	176	179	180	182	182	185	185	185	186	188

### Activos prepagados 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	0,13%	0,38%	0,26%	0,13%	0,38%	0,13%	0,26%	0,00%	0,38%	0,00%	0,00%	0,13%	0,26%
Total Prepagos	0,13%	0,38%	0,26%	0,13%	0,38%	0,13%	0,26%	0,00%	0,38%	0,00%	0,00%	0,13%	0,26%
Prepagos Acumulados	21,71%	22,09%	22,35%	22,48%	22,86%	22,99%	23,24%	23,24%	23,63%	23,63%	23,63%	23,75%	24,01%

### 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	14,19%	11,39%	11,67%	11,45%	10,72%	11,12%	12,25%	0,00%	11,04%	0,00%	0,00%	11,83%	11,81%
Plazo Transcurrido	143	146	142	144	144	151	147	-	152	-	-	150	155
Plazo Remanente	95	92	96	93	94	87	91	-	86	-	-	88	83

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

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

A marzo de 2017 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 19,14% y el de marzo 2016 un 17,49% teniendo una variación al alza de un 1,65% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada respecto al trimestre anterior.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.



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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvía el comportamiento de las variables como precio, costo o tiempo de incumplimiento respecto a los supuestos originales de estructuración.

A marzo de 2017 el indicador muestra un 2,51% de casos en proceso judicial, y en marzo de 2016 fue de un 2,54% respecto a la cartera vigente.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de marzo 2017 y marzo 2016, se han liquidado 1 viviendas.

La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial y además se está realizando un plan de liquidación de las recuperaciones a fin de estar en línea con la estructura de de la cartera. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

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

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

	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,46%	11,46%	11,46%	11,45%	11,45%
Relación Deuda/Garantía	50,78%	50,47%	50,24%	49,88%	49,67%	49,71%	49,35%	48,88%	48,52%	48,21%	47,84%	47,47%	47,06%
Plazo Transcurrido	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153
Plazo Remanente	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87	86	85	84

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

La relación deuda garantía ha variado de 50,78% en marzo de 2016 a 47,06% en marzo de 2017, baja normal de acuerdo a la estructura de la cartera.

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

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

	mar-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	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	2.651.025	2.423.666	2.423.666	2.423.666	2.133.703	2.133.703	2.133.703	1.834.297	1.834.297	1.834.297	1.580.366	1.580.366	1.580.366
Saldo Insoluto Total	6.262.666	6.075.271	6.075.271	6.075.271	5.825.713	5.825.713	5.825.713	5.567.159	5.567.159	5.567.159	5.354.532	5.354.532	5.354.532
Valor Par Preferente	2.680.340	2.432.604	2.441.544	2.450.483	2.141.561	2.149.431	2.157.301	1.841.059	1.847.825	1.854.591	1.586.204	1.592.033	1.602.696
Valor Par Total	6.331.950	6.097.665	6.120.073	6.142.481	5.847.194	5.868.681	5.890.168	5.587.689	5.608.222	5.628.756	5.374.282	5.394.031	5.430.160

## **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	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,55	2,54	2,54	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55
Razón Tasas	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,55	2,54	2,54	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55
Razon Activos/Pasivos Preferentes	2,00	2,15	2,13	2,11	2,36	2,33	2,31	2,66	2,62	2,60	2,99	2,96	2,92
Razón Activos/Pasivos Total	0,85	0,86	0,85	0,84	0,86	0,85	0,85	0,88	0,86	0,86	0,88	0,87	0,86
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,01	2,17	2,16	2,14	2,38	2,37	2,36	2,67	2,65	2,63	2,99	2,97	2,94
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,37	1,50	1,50	1,44	1,62	1,61	1,66	1,84	1,85	1,85	2,06	1,97	2,02

Las variables de tasas tienden a ser parejas y las razones de activos sobre pasivos preferentes, tienen tendencia al alza, con valores entre 2,00 en marzo 2016 y 2,92 en marzo 2017.

La razón de activos sin mora sobre pasivos tuvo una variación positiva entre marzo 2016 y 2017, terminando esta razón en 2,02%.

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	54.001	51.040	52.149	50.483	49.911	50.249	50.810	45.121	48.043	44.423	47.982	39.377	47.800
Ingresos deudores morosos	33.814	32.707	30.808	32.493	32.519	30.039	30.370	26.564	32.854	33.883	34.769	17.846	44.903
Ingresos por prepago	5.007	35.761	22.758	15.112	42.925	13.889	17.596	-	46.012	-	-	9.720	19.057

### **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	11.037	13.226	7.265	8.383	15.284	4.361	2.759	14.737	9.102	5.509	11.903	18.192	10.295
Pago Ordinario de Capital	0	62.212	0	0	59.375	0	0	53.847	0	0	48.142	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	29.230	0	0	26.941	0	0	23.576	0	0	20.321	0	0
Prepagos Preferentes	0	164.337	0	0	230.084	0	0	245.134	0	0	206.092	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

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



Securizadora Security S.A.  
Registro N° 420

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar y el nivel de mora del patrimonio. Tambien se puede observar un aumento en los ingresos de deudores morosos, confirmando lo antes mencionado de que existe una alta mora friccional.

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

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

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

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

### **I.13 Otros**

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