

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

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

ACTIVOS		Antecedentes al	30-09-2016	30-09-2015
11.010	Disponible		365.025	551.110
11.020	Valores negociables		171.001	131.252
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.112.905	1.166.797
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.112.905	1.167.685
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	(888)
11.200	Otros activos circulantes		40.807	43.805
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.689.738	1.892.964
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		10.198.340	11.201.054
13.110	Activo securitizado largo plazo		10.198.340	11.201.054
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		10.198.340	11.201.054
10.000	TOTAL ACTIVOS		11.888.078	13.094.018
PASIVOS		Antecedentes al	30-09-2016	30-09-2015
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.479	7.637
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		-	-
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		779	776
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		234	234
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.716	1.441
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		108.937	182.610
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		10.808	10.705
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		947.921	748.607
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.077.874	952.010
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		17.154.657	18.005.874
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		17.154.657	18.005.874
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(6.015.621)	(5.591.717)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(6.015.621)	(5.591.717)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(328.832)	(272.149)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(6.344.453)	(5.863.866)
20.000	TOTAL PASIVOS		11.888.078	13.094.018

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

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

		Para el período comprendido entre el y el	01-01-2016 30-09-2016	01-01-2015 30-09-2015
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		567.828	621.906
35.120	Intereses por inversiones		6.271	6.135
35.130	Reajustes por activos securitizados		268.372	362.508
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		4.721	98.986
35.100	TOTAL INGRESOS		847.192	1.089.535
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(40.298)	(41.982)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(13.878)	(13.895)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.181)	(1.186)
35.225	Remuneración banco pagador		(704)	(705)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(4.627)	(4.366)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(799.518)	(829.787)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(415.477)	(537.861)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(1.200)	(4.968)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(43.220)	(85.808)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(7.466)	(11.889)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(1.327.569)	(1.532.447)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		151.545	170.763
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(328.832)	(272.149)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-4

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

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2025.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Períodos contables

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2016 y 2015.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 30 de septiembre de 2015, han sido actualizados extracontablemente en un 3,4%.

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 30 de septiembre de cada período. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización:	2016	2015
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,5	3,0

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF), se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$26.224,30 y \$25.346,89, al 30 de septiembre de 2016 y 2015, respectivamente.

f) Valores negociables

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

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 30 de septiembre de 2016 (M\$888 en 2015. Ver Nota 6.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$7.479 (M\$7.637 al 30 de septiembre de 2015), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 30 de septiembre de 2016 y 2015 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de la explotación

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2016, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2016	2015
Activos no monetarios	UF	-	295
Cuentas de resultado	IPC	4.822	7.603
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	146.723	162.865
Totales		151.545	170.763

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2016	2015
Fondos Mutuos BBVA Corporativo	\$	22.810	21.851
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	27.127	3
Fondos Mutuos Euroamerica Money Market	\$	20.010	21.858
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	25.002	21.841
Fondos Mutuos Security Plus	\$	49.920	21.853
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	26.132	21.996
Fondos Mutuos BTG Pactual Money Market	\$	-	21.850
Totales		171.001	131.252

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de septiembre 2016 y 2015, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de Arrendatarios		Monto M\$	
	2016	2015	2016	2015
1 a 3	135	141	29.572	33.422
4 o más	13	11	9.957	8.768
Totales	148	152	(a) 39.529	42.190

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 551 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de septiembre 2016 (582 al 30 de septiembre de 2015), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 10,79% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,59% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 58 meses (68 en 2015).

El detalle de los activos securitizados al 30 de septiembre 2016 y 2015, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	
Valor par	963.474	991.293	8.829.001	9.509.009	9.792.475	10.500.302	10,79
Aj. Tasa valoriz	149.431	176.392	1.369.339	1.692.045	1.518.770	1.868.437	6,59
Prov. Activos securitizados	-	(888)	-	-	-	(888)	
Totales	1.112.905	1.166.797	10.198.340	11.201.054	11.311.245	12.367.851	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-4 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Activos securitizados en mora (a)	39.529	42.190
Otros	1.278	1.615
Totales	40.807	43.805

(a) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Administración primaria (a)	2.890	3.050
Administración maestra (b)	4.589	4.587
Totales	7.479	7.637

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Facturas por pagar	3.355	7.383
Seguros	6.775	2.929
Otros	678	393
Totales	10.808	10.705

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de septiembre 2016 y 2015, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa Interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz	M\$ 2016	M\$ 2015	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	1.056.858	931.217	nacional
Obligaciones por prepago								(108.937)	(182.610)	
Total porción corto plazo								947.921	748.607	
Bonos largo plazo										
	BSECS-4A	337.444	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	7.922.226	9.301.206	nacional
	BSECS-4B	127.367	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	3.389.123	3.195.394	nacional
	BSECS-4C	219.598	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	5.843.308	5.509.274	nacional
Total largo plazo								17.154.657	18.005.874	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

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

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	30-09-2016		30-09-2015	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(5.868.898)	-	(5.250.340)	-
Revalorización de excedentes	(146.723)	-	(157.510)	-
Déficit del Ejercicio	-	(328.832)	-	(263.200)
Saldo final	(6.015.621)	(328.832)	(5.407.850)	(263.200)
Saldo actualizado	-	-	(5.591.717)	(272.149)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2016 y 2015 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales	(a) (3.612)	(6.184)
Seguros	(a) (646)	(1.400)
Otros gastos	(a) (3.208)	(4.305)
Totales	(7.466)	(11.889)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Liberación de provisiones	2.421	6.014
Otros ingresos percibidos de la administración de fondos para la vivienda	2.300	88.073
Bienes recuperados	-	4.899
Totales	4.721	98.986

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

El detalle al 30 de septiembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1) (26.489)	(28.159)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (13.809)	(13.823)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (4.627)	(4.366)
Remuneración banco pagador	(4) (704)	(705)
Remuneración por auditoría externa	(5) (1.181)	(1.186)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (13.878)	(13.895)
Totales	(60.688)	(62.134)

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2016	30-09-2015
M\$			
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	365.025	551.110
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	171.001	131.252
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.112.905	1.167.685
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(888)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	40.807	43.805
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	10.198.340	11.201.054
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	576.833	725.279
	\$REAJUSTABLES	11.311.245	12.368.739
TOTAL ACTIVOS		11.888.078	13.094.018

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2016	30-09-2015
M\$			
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.479	7.637
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	-
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	779	776
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	234	234
REMUN X PAGAR REPRES.TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.716	1.441
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	108.937	182.610
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.808	10.705
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	947.921	748.607
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	119.745	193.315
	\$REAJUSTABLES	958.129	758.695
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.077.874	952.010

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

30-09-2016

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	1.320.772	6,0%	2.572.134	6,0%	4.029.320	6,0%	-	-	7.922.226
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.389.123	6,0%	3.389.123
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.843.308	6,0%	5.843.308
Total pasivo largo plazo		1.320.772		2.572.134		4.029.320		9.232.431		17.154.657

30-09-2015

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	1.815.900	6,0%	1.219.990	6,0%	6.265.316	6,0%	0	6,0%	9.301.206
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.195.394	6,0%	3.195.394
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.509.274	6,0%	5.509.274
Total pasivo largo plazo		1.815.900		1.219.990		6.265.316		8.704.668		18.005.874

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 30-09-2016	M\$ 30-09-2015	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	2.086	35.372	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	362.939	515.738	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BBVA Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	22.810	21.851	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	27.127	3	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Euroamerica Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	20.010	21.858	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	25.002	21.841	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	49.920	21.853	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Itaí Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	26.132	21.996	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	BTG Pactual Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	-	21.850	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el período terminado el 30 de septiembre de 2016 y 2015.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

Nota 25 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2015, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el período 2015.

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

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

El 1 de octubre de 2016 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 6 láminas de securitización por M\$244.357 y M\$118.303, respectivamente.

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2016 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 4

Situación Financiera Patrimonio Separado

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

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

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

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 4

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	551
Saldo Insoluto Total	20.603.226	9.736.951
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.860	19.603
Tasa de Originacion	10,79%	10,79%
Plazo Transcurrido	14	179
Plazo Remanente	215	58
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	43,75%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1100	551

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-4A	24.913.085	8.849.236	950	443	264	99	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.521.009	3.340.112	290	290	264	99	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.622.430	5.758.813	500	500	264	99	6,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Al día	7.636.647	7.664.288	7.453.130	7.601.061	7.365.567	7.379.203	6.943.670	7.201.534	7.335.986	7.249.655	7.180.082	7.053.340	7.017.885
1 cuota en mora	1.559.035	1.496.595	1.553.370	1.518.151	1.566.168	1.492.871	1.730.830	1.389.599	1.218.643	1.259.920	1.508.500	1.717.482	1.618.406
2 cuota en mora	818.434	739.997	734.044	613.858	631.219	652.618	773.538	690.119	851.005	932.405	650.153	575.361	712.383
3 cuota en mora	232.741	297.646	341.283	247.112	332.078	258.572	199.226	250.022	206.044	182.416	263.030	258.808	136.497
4 cuota en mora	70.307	95.535	93.568	206.018	157.765	125.405	187.950	230.826	111.716	84.993	71.540	75.867	156.926
5 cuota en mora	62.178	18.672	15.315	31.154	100.570	143.604	49.459	36.819	82.738	66.033	125.982	20.665	46.968
6 y mas cuotas en mora(1)	67.737	68.393	68.419	17.098	48.253	66.059	187.005	174.234	92.021	76.313	47.990	88.979	47.886
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	10.447.079	10.381.125	10.259.130	10.234.453	10.201.620	10.118.331	10.071.678	9.973.154	9.898.152	9.851.735	9.847.277	9.790.501	9.736.951

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Al día	73,10%	73,83%	72,65%	74,27%	72,20%	72,93%	68,94%	72,21%	74,11%	73,59%	72,91%	72,04%	72,07%
1 cuota en mora	14,92%	14,42%	15,14%	14,83%	15,35%	14,75%	17,19%	13,93%	12,31%	12,79%	15,32%	17,54%	16,62%
2 cuota en mora	7,83%	7,13%	7,16%	6,00%	6,19%	6,45%	7,68%	6,92%	8,60%	9,46%	6,60%	5,88%	7,32%
3 cuota en mora	2,23%	2,87%	3,33%	2,41%	3,26%	2,56%	1,98%	2,51%	2,08%	1,85%	2,67%	2,64%	1,40%
4 cuota en mora	0,67%	0,92%	0,91%	2,01%	1,55%	1,24%	1,87%	2,31%	1,13%	0,86%	0,73%	0,77%	1,61%
5 cuota en mora	0,60%	0,18%	0,15%	0,30%	0,99%	1,42%	0,49%	0,37%	0,84%	0,67%	1,28%	0,21%	0,48%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,65%	0,66%	0,67%	0,17%	0,47%	0,65%	1,86%	1,75%	0,93%	0,77%	0,49%	0,91%	0,49%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Al día	430	432	423	430	414	412	392	409	417	413	412	405	403
1 cuota en mora	85	78	84	79	88	84	96	79	70	72	82	96	89
2 cuota en mora	43	39	36	32	30	36	39	34	44	48	34	29	40
3 cuota en mora	13	17	20	13	19	13	13	13	11	11	15	14	6
4 cuota en mora	4	6	5	12	9	7	9	13	6	5	4	5	9
5 cuota en mora	3	1	1	1	5	7	2	2	5	3	6	1	2
6 y mas cuotas en mora(1)	4	4	4	1	2	4	10	9	4	4	2	3	2
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	582	577	573	568	567	563	561	559	557	556	555	553	551

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	
Al día	73,88%	74,87%	73,82%	75,70%	73,02%	73,18%	69,88%	73,17%	74,87%	74,28%	74,23%	73,24%	73,14%
1 cuota en mora	14,60%	13,52%	14,66%	13,91%	15,52%	14,92%	17,11%	14,13%	12,57%	12,95%	14,77%	17,36%	16,15%
2 cuota en mora	7,39%	6,76%	6,28%	5,63%	5,29%	6,39%	6,95%	6,08%	7,90%	8,63%	6,13%	5,24%	7,26%
3 cuota en mora	2,23%	2,95%	3,49%	2,29%	3,35%	2,31%	2,32%	2,33%	1,97%	1,98%	2,70%	2,53%	1,09%
4 cuota en mora	0,69%	1,04%	0,87%	2,11%	1,59%	1,24%	1,60%	2,33%	1,08%	0,90%	0,72%	0,90%	1,63%
5 cuota en mora	0,52%	0,17%	0,17%	0,18%	0,88%	1,24%	0,36%	0,36%	0,90%	0,54%	1,08%	0,18%	0,36%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,69%	0,69%	0,70%	0,18%	0,35%	0,71%	1,78%	1,61%	0,72%	0,72%	0,36%	0,54%	0,36%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A septiembre de 2016, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 27,93% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 2,58%. Estos mismos indicadores a septiembre de 2015, alcanzaron un 26,90% y un 1,92% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	17.124	59.424	121.995	15.446	-	58.506	34.878	48.331	41.067	31.128	-	33.882	43.637
Total Prepagos	17.124	59.424	121.995	15.446	-	58.506	34.878	48.331	41.067	31.128	-	33.882	43.637
Prepagos Acumulados	7.023.238	7.082.662	7.204.658	7.220.104	7.220.104	7.278.610	7.313.489	7.361.820	7.402.887	7.434.015	7.434.015	7.467.897	7.511.534

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,08%	0,29%	0,59%	0,07%	0,00%	0,28%	0,17%	0,23%	0,20%	0,15%	0,00%	0,16%	0,21%
Total Prepagos	0,08%	0,29%	0,59%	0,07%	0,00%	0,28%	0,17%	0,23%	0,20%	0,15%	0,00%	0,16%	0,21%
Prepagos Acumulados	34,09%	34,38%	34,97%	35,04%	35,04%	35,33%	35,50%	35,73%	35,93%	36,08%	36,08%	36,25%	36,46%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	3	4	1	0	3	2	2	2	1	0	2	2
Total Prepagos	1	3	4	1	0	3	2	2	2	1	0	2	2
Prepagos Acumulados	356	359	363	364	364	367	369	371	373	374	374	376	378

Activos prepago expresados en % número de activos respecto de la cartera inicial

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,09%	0,27%	0,36%	0,09%	0,00%	0,27%	0,18%	0,18%	0,18%	0,09%	0,00%	0,18%	0,18%
Total Prepagos	0,09%	0,27%	0,36%	0,09%	0,00%	0,27%	0,18%	0,18%	0,18%	0,09%	0,00%	0,18%	0,18%
Prepagos Acumulados	32,36%	32,64%	33,00%	33,09%	33,09%	33,36%	33,55%	33,73%	33,91%	34,00%	34,00%	34,18%	34,36%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	
Tasa de Originacion	10,08%	10,89%	9,81%	11,79%	0,00%	10,63%	11,07%	10,12%	10,03%	10,20%	0,00%	10,80%	10,61%
Plazo Transcurrido	161	165	163	179	-	171	170	171	170	171	-	173	182
Plazo Remanente	79	60	77	1	-	69	70	69	70	69	-	67	58

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

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

A septiembre de 2016 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 36,46% y a septiembre 2015 llegó a un 34,09% teniendo una variación al alza de un 2,37% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido y dependerá de los factores financieros y económicos que puedan incidir en esta variación.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

Podemos apreciar que a septiembre de 2016, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 1,57% y a septiembre de 2015 fue de 2,25% en términos de saldo insoluto.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de septiembre 2015 y septiembre 2016, no hubo viviendas liquidadas.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,79%	10,79%	10,80%	10,80%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,80%	10,80%	10,79%	10,79%
Relación Deuda/Garantía	45,61%	45,61%	45,69%	45,65%	45,11%	44,88%	44,67%	44,36%	44,07%	43,75%	43,63%	43,28%	42,70%
Plazo Transcurrido	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179
Plazo Remanente	68	67	66	65	64	64	63	62	61	60	59	59	58

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 45,61% a septiembre de 2015 a un 42,70% a septiembre de 2016. El plazo remanente y transcurrido tienen una tendencia normal a la baja y alza respectivamente.

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

I.8 Antecedentes del Pasivo

	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Tasa Pasivo Total	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Saldo Insoluto preferente	10.090.443	9.722.615	9.722.615	9.722.615	9.410.433	9.410.433	9.410.433	9.165.494	9.165.494	9.165.494	8.849.236	8.849.236	8.849.236
Saldo Insoluto Total	18.674.334	18.432.464	18.432.464	18.432.464	18.248.089	18.248.089	18.248.089	18.132.833	18.132.833	18.132.833	17.948.161	17.948.161	17.948.161
Valor Par Preferente	10.238.520	9.770.163	9.817.719	9.865.274	9.456.462	9.502.491	9.548.520	9.210.329	9.255.160	9.299.991	8.892.517	8.935.801	8.979.085
Valor Par Total	18.948.374	18.522.615	18.612.773	18.702.931	18.337.357	18.426.614	18.515.871	18.221.537	18.310.230	18.398.923	18.035.936	18.123.726	18.211.515

I.9 Relación activo y pasivo

	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razón Tasas	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,04	1,07	1,06	1,05	1,08	1,08	1,07	1,09	1,08	1,07	1,11	1,11	1,10
Razón Activos/Pasivos Total	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,55	0,55	0,55	0,55	0,54	0,55	0,55	0,54
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,05	1,07	1,07	1,07	1,08	1,08	1,08	1,09	1,09	1,09	1,12	1,11	1,11
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,77	0,79	0,79	0,80	0,78	0,79	0,75	0,79	0,81	0,81	0,81	0,80	0,81

Comentarios

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

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	53.426	54.752	51.163	50.525	51.558	47.582	49.733	48.739	51.822	50.447	50.477	48.848	51.904
Ingresos deudores morosos	45.678	33.793	32.748	34.045	37.432	31.252	36.683	39.838	36.782	39.058	34.857	35.465	34.463
Ingresos por prepago	17.013	59.199	121.483	15.436	-	58.344	34.781	48.103	40.973	31.114	-	33.854	43.625

I.10.2 Egresos

	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Gastos	20.870	13.418	10.413	8.283	10.772	2.047	27.593	11.792	7.689	9.008	16.261	7.781	12.597
Pago Ordinario de Capital	0	57.878	0	0	87.150	0	0	123.368	0	0	96.525	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	147.268	0	0	142.668	0	0	137.595	0	0	134.493	0	0
Prepagos Preferentes	0	307.970	0	0	225.032	0	0	120.699	0	0	218.994	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

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

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

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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