

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)

ACTIVOS		Antecedentes al	30-09-2017	30-09-2016
11.010	Disponible		309.231	349.428
11.020	Valores negociables		-	72.853
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		903.678	943.962
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		909.879	945.729
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(6.201)	(1.767)
11.200	Otros activos circulantes		78.121	46.219
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.291.030	1.412.462
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		4.038.224	4.796.190
13.110	Activo securitizado largo plazo		4.038.224	4.796.190
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		4.038.224	4.796.190
10.000	TOTAL ACTIVOS		5.329.254	6.208.652
PASIVOS		Antecedentes al	30-09-2017	30-09-2016
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.005	7.109
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		5.442	5.456
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		1.169	794
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		397	397
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.190	1.192
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		13.974	100.996
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		6.012	10.558
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		159.368	203.600
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		194.557	330.102
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		4.866.688	5.641.337
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		4.866.688	5.641.337
23.100	Reservas de excedentes anteriores		236.173	217.927
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		236.173	217.927
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período		31.836	19.286
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES ACUMULADO		268.009	237.213
20.000	TOTAL PASIVOS		5.329.254	6.208.652

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 30-09-2017	01-01-2016 30-09-2016
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	268.167	308.781
35.120	Intereses por inversiones	2.961	5.010
35.130	Reajustes por activos securitizados	61.865	140.567
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	17.108	17.859
35.100	TOTAL INGRESOS	350.101	472.217
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(35.432)	(36.797)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(14.001)	(14.054)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.175)	(1.203)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.193)	(1.196)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(3.580)	(3.206)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(173.043)	(203.478)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(61.657)	(140.351)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(5.267)	(6.415)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(12.041)	(29.137)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(7.502)	(11.348)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(314.891)	(447.185)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(3.374)	(5.746)
23.200	EXCEDENTES DEL PERIODO	31.836	19.286

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 General 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 2016, han sido actualizados extracontablemente en un 1,9%.

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.

Porcentajes de actualización:	2017	2016
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,4	2,5

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 \$26.656,79 y \$26.224,30, al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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\$6.201 y M\$1.767 por los períodos de 9 meses terminados al 30 de septiembre 2017 y 2016. Ver Nota 6.

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

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.005 (M\$7.109 al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2017 y 2016, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de septiembre 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

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	UF	18	-
Cuentas de resultado	IPC	(131)	(431)
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	(3.261)	(5.315)
Totales		(3.374)	(5.746)

Nota 5 – Valores Negociables

Al 30 de septiembre 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	28-09-2016	27-12-2016	90	0,32%	\$	-	72.853
Totales						-	72.853

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de septiembre 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	131	123	37.733	33.721
4 o más	11	13	14.951	11.096
Totales	142	136 (a)	52.684	44.817

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 439 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre de 2017 (455 al 30 de septiembre 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 79 meses (90 en 2016).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	%
Valor par	804.161	822.319	3.569.025	4.170.326	4.373.186	4.992.645	11,49
Aj. Tasa valorización	105.718	123.410	469.199	625.864	574.917	749.274	6,88
Prov. Activos securitizados	(6.201)	(1.767)	-	-	(6.201)	(1.767)	
Totales	903.678	943.962	4.038.224	4.796.190	4.941.902	5.740.152	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre 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.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por leasing (a)	23.935	-
Activos securitizados en mora (b)	52.684	44.817
Otros	1.502	1.402
Totales	78.121	46.219

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 2m).

b) Ver detalle en Nota 6.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de septiembre 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)	2.340	2.433
Administración maestra (b)	4.665	4.676
Totales	7.005	7.109

- (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.

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	-	2.995
Seguros	4.638	6.242
Otros	1.374	1.321
Totales	6.012	10.558

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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de septiembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2017	M\$ 2016	
420-23-06-05	BSECS-7A		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	122.837	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	173.342	181.759	nacional
Obligaciones por prepago								(13.974)	(100.996)	
Total porción corto plazo								159.368	203.600	
Bonos largo plazo										
420-23-06-05	BSECS-7A	-	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	755.391	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	41.257	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	938.606	1.117.738	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	54.869	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.478.815	1.418.620	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	48.010	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.293.953	1.241.299	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	42.866	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.155.314	1.108.289	nacional
Total largo plazo								4.866.688	5.641.337	

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

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,49% 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	30-09-2017		30-09-2016	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Período	Excedentes Acumulados	Excedentes del Período
Saldo inicial	232.912	-	208.648	-
Revalorización de excedentes	3.261	-	5.216	-
Déficit (Excedentes) del Ejercicio	-	31.836	-	18.926
Saldo final	236.173	31.836	213.864	18.926
Saldo actualizado	-	-	217.927	19.286

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2017 y 2016 de cargo del patrimonio separado BSECS-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales	(a) (2.592)	(6.997)
Seguros	(a) (1.602)	(1.332)
Otros gastos	(a) (3.308)	(3.019)
Totales	(7.502)	(11.348)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Liberación de provisiones	2.301	10.726
Ventas de viviendas	-	7.133
Bienes recuperados	14.807	-
Total	17.108	17.859

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

El detalle al 30 de septiembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

		M\$	
Gastos devengados		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(21.394)	(22.714)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(14.038)	(14.083)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.580)	(3.206)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.193)	(1.196)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.175)	(1.203)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(14.001)	(14.054)
Total		(55.381)	(56.456)

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.

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

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2017 y 2016, no se han efectuado retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2017	30-09-2016
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	309.231	349.428
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	0	72.853
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	909.879	945.729
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(6.201)	(1.767)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	78.121	46.219
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (Largo plazo)	\$REAJUSTABLES	4.038.224	4.796.190
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	381.151	466.733
	\$REAJUSTABLES	4.948.103	5.741.919
TOTAL ACTIVOS		5.329.254	6.208.652

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		30-09-2017	30-09-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.005	7.109
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.442	5.456
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	1.169	794
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	397	397
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.190	1.192
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	13.974	100.996
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	6.012	10.558
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	159.368	203.600
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	19.986	111.554
	\$REAJUSTABLES	174.571	218.548
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		194.557	330.102

c) Pasivos largo plazo

30-09-2017

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	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	0
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	324.613	4,5%	297.258	4,5%	316.735	4,5%	-	4,5%	938.606
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.478.815	4,5%	1.478.815
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.293.953	4,5%	1.293.953
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.155.314	4,5%	1.155.314
Total pasivo largo plazo		324.613		297.258		316.735		3.928.082		4.866.688

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-7A	\$REAJUSTABLES	230.034	4,5%	210.649	4,5%	314.708	4,5%	-	4,5%	755.391
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	340.376	4,5%	311.692	4,5%	465.670	4,5%	-	4,5%	1.117.738
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.418.620	4,5%	1.418.620
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.241.299	4,5%	1.241.299
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.108.289	4,5%	1.108.289
Total pasivo largo plazo		570.410		522.341		780.378		3.768.208		5.641.337

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Superintendencia de Valores y Seguros.

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\$ 30-09-2017	M\$ 30-09-2016	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	92.866	23.318	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	216.365	326.110	Cumple
Inversiones en DPF	Banco Security	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-/N1+	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-/N1+	-	72.853	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016, la Sociedad Securitizadora, no se han recibido sanciones de ningún tipo.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

Nota 25 - Hechos Relevantes

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

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 21 de junio de 2017, existiendo los excedentes necesarios para cubrir el valor de laminas vigentes de la serie A, se procedió a rescatar todas las laminas, para luego pagar el 03 de julio de 2017, estas laminas, por un monto de \$183.371.657, a los tenedores de bonos correspondientes. Al mismo tiempo se procedió a prepagar 8 láminas de la serie B por un monto de \$50.585.285, con los excedentes según lo indica el contrato de emisión.

El 3 de julio de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 37 láminas de securitización por M\$54.035 y M\$233.957, respectivamente.

El 31 de Julio de 2017 Feller Rate sube la clasificación de las series subordinadas C y D de “AA+” a “AAA” y de “AA” a “AAA”, respectivamente.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 2 de octubre de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 28 láminas de securitización por M\$44.547 y M\$171.789, respectivamente.

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2017 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 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. De hecho, a esta fecha la serie BSECS7A se ha pagado completamente. 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	439
Saldo Insoluto Total	13.522.883	4.347.064
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	19.972	11.092
Tasa de Origenación	11,49%	11,45%
Plazo Transcurrido	9	159
Plazo Remanente	223	79
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	46,01%

I. 1.2 Antecedentes de Origenación 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	439

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	13.514.993	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	2.425.768	1.099.777	182	182	234	84	4,50%
BSECS-7C	853.017	1.462.623	160	160	234	84	4,50%
BSECS-7D	746.390	1.279.795	140	140	234	84	4,50%
BSECS-7E	666.420	1.142.674	125	125	234	84	4,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-7A	AAA	Terminado	AAA	Terminado
BSECS-7B	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-7C	AA	AAA	AA-	AAA
BSECS-7D	A	AAA	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												
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes Cierre EEFF
Al día	3.472.047	3.379.041	3.345.774	3.349.559	3.276.813	3.128.388	3.183.087	3.085.630	3.079.206	2.958.157	2.962.076	2.991.052	2.907.349
1 cuota en mora	800.050	690.091	636.937	781.044	805.995	664.261	653.251	630.673	674.683	705.365	633.845	643.415	650.932
2 cuota en mora	392.441	508.825	470.866	374.981	387.696	607.508	448.794	480.302	500.321	609.241	512.743	465.774	514.050
3 cuota en mora	147.919	163.699	249.667	164.019	167.591	125.660	229.888	233.567	147.439	78.238	214.267	146.586	140.295
4 cuota en mora	91.833	76.798	69.334	70.667	49.208	91.140	36.413	79.757	30.495	41.025	29.509	82.956	54.087
5 cuota en mora	31.882	71.067	4.798	21.299	30.789	37.559	33.534	-	38.039	24.258	10.983	8.397	33.081
6 y mas cuotas en mora(1)	24.551	24.391	54.193	33.054	39.372	55.579	68.215	88.474	70.667	67.762	68.188	47.662	47.262
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.214	7.214
TOTAL	4.960.722	4.913.913	4.831.570	4.794.624	4.757.464	4.710.095	4.653.183	4.598.403	4.540.851	4.484.045	4.431.611	4.385.842	4.347.056

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes Cierre EEFF
Al día	69,99%	68,76%	69,25%	69,86%	68,88%	66,42%	68,41%	67,10%	67,81%	65,97%	66,84%	68,20%	66,88%
1 cuota en mora	16,13%	14,04%	13,18%	16,29%	16,94%	14,10%	14,04%	13,72%	14,86%	15,73%	14,30%	14,67%	14,97%
2 cuota en mora	7,91%	10,35%	9,75%	7,82%	8,15%	12,90%	9,64%	10,44%	11,02%	13,59%	11,57%	10,62%	11,83%
3 cuota en mora	2,98%	3,33%	5,17%	3,42%	3,52%	2,67%	4,94%	5,08%	3,25%	1,74%	4,83%	3,34%	3,23%
4 cuota en mora	1,85%	1,56%	1,44%	1,47%	1,03%	1,93%	0,78%	1,73%	0,67%	0,91%	0,67%	1,89%	1,24%
5 cuota en mora	0,64%	1,45%	0,10%	0,44%	0,65%	0,80%	0,72%	0,00%	0,84%	0,54%	0,25%	0,19%	0,76%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,49%	0,50%	1,12%	0,69%	0,83%	1,18%	1,47%	1,92%	1,56%	1,51%	1,54%	1,09%	1,09%
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%	0,16%	0,17%
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-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes Cierre EEFF
Al día	319	316	316	321	316	302	308	300	303	297	296	303	297
1 cuota en mora	75	64	61	72	75	67	66	65	66	66	66	65	66
2 cuota en mora	35	44	41	31	34	53	42	44	47	57	48	45	50
3 cuota en mora	13	15	21	15	14	11	19	21	14	9	20	13	15
4 cuota en mora	7	7	6	6	5	7	3	7	3	4	3	8	4
5 cuota en mora	3	6	1	2	3	4	3	0	3	2	1	1	3
6 y mas cuotas en mora(1)	3	3	6	4	4	6	7	9	7	6	6	4	4
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
TOTAL	455	455	452	451	451	450	448	446	443	441	440	439	439

(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
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Al día	70,11%	69,45%	69,91%	71,18%	70,07%	67,11%	68,75%	67,26%	68,40%	67,35%	67,27%	69,02%	67,65%
1 cuota en mora	16,48%	14,07%	13,50%	15,96%	16,63%	14,89%	14,73%	14,57%	14,90%	14,97%	15,00%	14,81%	15,03%
2 cuota en mora	7,69%	9,67%	9,07%	6,87%	7,54%	11,78%	9,38%	9,87%	10,61%	12,93%	10,91%	10,25%	11,39%
3 cuota en mora	2,86%	3,30%	4,65%	3,33%	3,10%	2,44%	4,24%	4,71%	3,16%	2,04%	4,55%	2,96%	3,42%
4 cuota en mora	1,54%	1,54%	1,33%	1,33%	1,11%	1,56%	0,67%	1,57%	0,68%	0,91%	0,68%	1,82%	0,91%
5 cuota en mora	0,66%	1,32%	0,22%	0,44%	0,67%	0,89%	0,67%	0,00%	0,68%	0,45%	0,23%	0,23%	0,68%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,66%	0,66%	1,33%	0,89%	0,89%	1,33%	1,56%	2,02%	1,58%	1,36%	1,36%	0,91%	0,91%
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%	0,23%	0,23%
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 2017, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 33,12% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,09%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 30,01% y 2,98% 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
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	17.593	-	45.343	-	-	9.810	19.086	16.820	19.486	18.740	8.424	-	-
Total Prepagos	14.901	-	45.343	-	-	9.810	19.086	16.820	19.486	18.740	8.424	-	-
Prepagos Acumulados	2.513.514	2.513.514	2.558.857	2.558.857	2.558.857	2.568.667	2.587.753	2.604.573	2.624.060	2.642.799	2.651.223	2.651.223	2.651.223

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,13%	0,00%	0,34%	0,00%	0,00%	0,07%	0,14%	0,12%	0,14%	0,14%	0,06%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,13%	0,00%	0,34%	0,00%	0,00%	0,07%	0,14%	0,12%	0,14%	0,14%	0,06%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	18,59%	18,59%	18,92%	18,92%	18,92%	18,99%	19,14%	19,26%	19,40%	19,54%	19,61%	19,61%	19,61%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	2	0	3	0	0	1	2	2	3	2	1	0	0
Total Prepagos	1	0	3	0	0	1	2	2	3	2	1	0	0
Prepagos Acumulados	182	182	185	185	185	186	188	190	193	195	196	196	196

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,26%	0,00%	0,38%	0,00%	0,00%	0,13%	0,26%	0,26%	0,38%	0,26%	0,13%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,26%	0,00%	0,38%	0,00%	0,00%	0,13%	0,26%	0,26%	0,38%	0,26%	0,13%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	23,24%	23,24%	23,63%	23,63%	23,63%	23,75%	24,01%	24,27%	24,65%	24,90%	25,03%	25,03%	25,03%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Tasa de Originacion	12,25%	0,00%	11,04%	0,00%	0,00%	11,83%	11,81%	11,09%	12,32%	11,83%	12,08%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	147	-	152	-	-	150	155	154	155	159	158	-	-
Plazo Remanente	91	-	86	-	-	88	83	70	75	79	80	-	-

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 septiembre de 2017 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 19,61% y el de septiembre 2016 un 18,59% teniendo una variación al alza de un 1,02% 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 septiembre de 2017 el indicador muestra un 2,16% de casos en proceso judicial, y en septiembre de 2016 fue de un 2,64% respecto a la cartera vigente.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de septiembre 2017 y septiembre 2016, no hay viviendas vendidas.

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 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

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,45%	11,45%	11,46%	11,46%	11,46%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%
Relación Deuda/Garantía	49,35%	48,88%	48,52%	48,21%	47,84%	47,47%	47,06%	46,72%	46,39%	46,01%	45,55%	45,16%	44,76%
Plazo Transcurrido	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159
Plazo Remanente	90	89	88	87	86	85	84	84	83	82	81	80	79

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 49,35% en septiembre de 2016 a 44,76% en septiembre 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

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-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	2.148.602	1.847.106	1.847.106	1.847.106	1.591.402	1.591.402	1.591.402	1.372.464	1.372.464	1.372.464	1.099.777	1.099.777	1.099.777
Saldo Insoluto Total	5.866.393	5.606.034	5.606.034	5.606.034	5.391.922	5.391.922	5.391.922	5.215.037	5.215.037	5.215.037	4.984.869	4.984.869	4.984.869
Valor Par Preferente	2.172.365	1.853.915	1.860.728	1.867.541	1.597.280	1.603.150	1.609.020	1.377.514	1.382.576	1.387.638	1.103.836	1.107.892	1.114.150
Valor Par Total	5.931.298	5.626.707	5.647.384	5.668.061	5.411.810	5.431.697	5.451.584	5.234.263	5.253.498	5.272.732	5.003.259	5.021.645	5.050.012

I.9 Relación activo y pasivo

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,54	2,54	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razón Tasas	2,54	2,54	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razon Activos/Pasivos Preferentes	2,31	2,66	2,62	2,60	2,99	2,96	2,92	3,35	3,31	3,27	4,03	3,99	3,95
Razón Activos/Pasivos Total	0,85	0,88	0,86	0,86	0,88	0,87	0,86	0,88	0,87	0,86	0,89	0,88	0,87
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,36	2,67	2,65	2,63	2,99	2,97	2,94	3,37	3,34	3,32	4,04	4,00	3,97
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,66	1,84	1,85	1,85	2,06	1,97	2,02	2,27	2,28	2,20	2,71	2,73	2,66

Las variables de tasas tienden a ir por la misma línea y las razones de activos sobre pasivos preferentes, tienen tendencia al alza, con valores entre 2,31 en septiembre 2016 y 3,95 en septiembre 2017.

La razón de activos sin mora sobre pasivos tuvo una variación positiva entre septiembre 2016 y 2017, terminando esta razón en 2,66%.

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-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	51.165	45.436	48.379	44.733	48.317	39.652	47.989	46.180	48.531	41.253	46.035	45.104	42.254
Ingresos deudores morosos	30.582	26.749	33.083	34.120	35.012	17.971	45.080	28.773	32.312	31.922	34.215	32.526	32.119
Ingresos por prepago	17.718	-	46.334	-	-	9.788	19.133	16.986	19.593	19.775	8.588	-	-

I.10.2 Egresos

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes Cierre EEFF
Gastos	2.778	14.840	9.165	5.547	11.986	18.319	10.335	12.442	8.490	4.948	13.915	7.237	5.551
Pago Ordinario de Capital	0	54.223	0	0	48.479	0	0	43.177	0	0	38.929	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	23.741	0	0	20.463	0	0	17.553	0	0	15.227	0	0
Prepagos Preferentes	0	246.846	0	0	207.531	0	0	175.066	0	0	234.480	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.

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