

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 510

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-03-2016	31-03-2015
11.010	Disponible		589.344	667.321
11.020	Valores negociables		113.487	99.999
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		2.013.633	2.075.109
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		2.039.611	2.097.608
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(25.978)	(22.499)
11.200	Otros activos circulantes		141.450	133.925
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.857.914	2.976.354
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		13.029.286	14.719.554
13.110	Activo securitizado largo plazo		13.029.286	14.719.554
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		13.029.286	14.719.554
10.000	TOTAL ACTIVOS		15.887.200	17.695.908

PASIVOS		Antecedentes al	31-03-2016	31-03-2015
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.440	11.627
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		5.808	5.800
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		375	393
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		384	383
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		968	966
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		88.316	81.746
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		16.102	38.709
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.062.243	983.627
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.185.636	1.123.251
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		16.415.986	18.115.865
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		16.415.986	18.115.865
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.687.654)	(1.510.711)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.687.654)	(1.510.711)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(26.768)	(32.497)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(1.714.422)	(1.543.208)
20.000	TOTAL PASIVOS		15.887.200	17.695.908

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 510

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10
(cifras en miles de pesos)**

	Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2016 31-03-2016	01-01-2015 31-03-2015
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	199.288	207.146
35.120	Intereses por inversiones	2.990	2.132
35.130	Reajustes por activos securitizados	108.334	(4.098)
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	606	10.209
35.100	TOTAL INGRESOS	311.218	215.389
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(25.400)	(25.993)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(3.897)	(3.874)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(376)	(394)
35.225	Remuneración banco pagador	(385)	(384)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(971)	(970)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(171.960)	(187.638)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(123.429)	3.622
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(7.341)	(9.883)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(15.582)	(15.632)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(2.273)	(6.827)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(351.614)	(247.973)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	13.628	87
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(26.768)	(32.497)

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-10

Por escritura de fecha 12 de julio de 2007, ante el notario público Enrique Morgan Torres, modificada por escritura pública de 6 de agosto de 2007, ante el notario público Señor René Benavente Cash, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-10. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°510 de fecha 16 Agosto de 2007. Adicionalmente, el 20 de febrero de 2008 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-10.

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2026.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Períodos contables

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 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 31 de marzo de 2015, han sido actualizados extracontablemente en un 4,7%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	2016	2015
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	0,8	0,0

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 \$25.812,05 y \$24.622,78, al 31 de marzo 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 del período.

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$25.978 y M\$22.499 por los años 2016 y 2015, respectivamente.

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-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de marzo de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.440 (M\$11.627 al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2016 y 2015 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de marzo 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-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2016, no se han registrados cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2016	2015
Activos no monetarios	UF	60	18
Cuentas de resultados	IPC	174	69
Déficit acumulados	IPC	13.394	-
Totales		13.628	87

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de marzo 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 Santander Money Market	\$	-	99.999
Fondos Mutuos Security Plus	\$	113.487	-
Totales		113.487	99.999

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2016	2015	2016	2015
1a 3	337	317	70.746	62.246
4 o más	45	54	41.130	42.592
Totales	382	371 (a)	111.876	104.838

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.341 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo de 2016 (1.380 al 31 de marzo 2015), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 10,38% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 4,90% anual ponderada.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 112 meses (123 en 2015).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de marzo de 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	1.661.125	1.677.669	10.611.471	11.772.714	12.272.596	13.450.383	10,38
Aj. Tasa valorización	378.486	419.939	2.417.815	2.946.840	2.796.301	3.366.779	4,9
Prov. activos securitizados	(25.978)	(22.499)	-	-	(25.978)	(22.499)	
Totales	2.013.633	2.075.109	13.029.286	14.719.554	15.042.919	16.794.663	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-10 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-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Bienes recuperados por leasing (a)	8.405	23.211
Activos Securitizados en mora (b)	111.876	104.838
Otros	21.169	5.876
Totales	141.450	133.925

- (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, según lo descrito en Nota 2m).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Administración primaria (a)	6.923	7.115
Administración maestra (b)	4.517	4.512
Totales	11.440	11.627

- (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., su calidad de administrador maestro equivale a UF 175 trimestrales.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Facturas por pagar	6.918	7.011
Seguros	9.184	6.386
Otros	-	25.312
Totales	16.102	38.709

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 UF1.067.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 4 series; la serie BSECS-10A por UF863.000 con 1.726 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10B por UF141.000 con 705 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10C por UF45.000 con 225 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10D por UF18.000 con 90 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10E por UF46.000 con 231 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-10F por UF113.000 con 565 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de marzo de 2016 y 2015, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amortiz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2016	M\$ 2015	
510-16-08-07	BSECS-10A		UF	4%	01-01-2026	trim.	trim.	1.150.559	1.065.373	nacional
Obligaciones por prepago								(88.316)	(81.746)	
Total porción corto plazo								1.062.243	983.627	
Bonos largo plazo										
	BSECS-10A	312.365	UF	4%	01-01-2026	trim.	trim.	6.991.663	8.737.149	nacional
	BSECS-10B	51.716	UF	4%	01-01-2026	trim.	trim.	1.348.047	1.622.675	nacional
	BSECS-10C	62.804	UF	4%	01-01-2026	trim.	trim.	1.637.073	1.572.171	nacional
	BSECS-10D	25.122	UF	4%	01-01-2026	trim.	trim.	654.839	628.879	nacional
	BSECS-10E	64.200	UF	4%	01-01-2026	trim.	trim.	1.673.462	1.607.108	nacional
	BSECS-10F	157.709	UF	4%	01-01-2026	trim.	trim.	4.110.902	3.947.883	nacional
Total largo plazo								16.415.986	18.115.865	

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 10,38% anual y la de los bonos de 4,0%, para las series A, B, C, D, E y F, respectivamente. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del período, sino en sus valores económicos.

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-03-2016		31-03-2015	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(1.674.260)	-	(1.442.895)	-
Revalorización de excedentes	(13.394)	-	-	-
Déficit del ejercicio	-	(26.768)	-	(31.038)
Saldo final	(1.687.654)	(26.768)	(1.442.895)	(31.038)
Saldo actualizado	-	-	(1.510.711)	(32.497)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de marzo de 2016 y 2015 de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2016	2015
Legales y notariales	(a)	(844)	(1.276)
Seguros	(a)	-	(2.464)
Otros gastos	(a)	(1.429)	(3.087)
Totales		(2.273)	(6.827)

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Liberación de provisiones	606	-
Bienes recuperados	-	7.738
Otros	-	2.471
Totales	606	10.209

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10

El detalle al 31 de marzo de 2016 y 2015, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1) (20.868)	(21.470)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (4.532)	(4.523)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (971)	(970)
Remuneración banco pagador	(4) (385)	(384)
Remuneración por auditoría externa	(5) (376)	(394)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (3.897)	(3.874)
Totales	(31.029)	(31.615)

		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)	Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6)	Feller Chile Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-10 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-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

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

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

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, no se han recibido cauciones de terceros.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2016	31-03-2015
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	589.344	667.321
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	113.487	99.999
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	2.039.611	2.097.608
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(25.978)	(22.499)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	141.450	133.925
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	13.029.286	14.719.554
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	818.303	878.746
	\$REAJUSTABLES	15.068.897	16.817.162
TOTAL ACTIVOS		15.887.200	17.695.908

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2016	31-03-2015
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.440	11.627
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.808	5.800
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	375	393
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	384	383
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	968	966
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	88.316	81.746
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	16.102	38.709
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.062.243	983.627
EXEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	104.418	120.455
	\$REAJUSTABLES	1.081.218	1.002.796
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.185.636	1.123.251

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

31-03-2016

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual							
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	1.753.305	4,0%	1.621.040	4,0%	3.617.318	4,0%	-	4,0%	6.991.663
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.348.047	4,0%	1.348.047
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.637.073	4,0%	1.637.073
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	654.839	4,0%	654.839
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.673.462	4,0%	1.673.462
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.110.902	4,0%	4.110.902
Total pasivo largo plazo		1.753.305		1.621.040		3.617.318		9.424.323		16.415.986

31-03-2015

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-10A	\$REAJUSTABLES	2.009.389	4,0%	1.857.785	4,0%	4.054.205	4,0%	815.770	4,0%	8.737.149
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.622.675	4,0%	1.622.675
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.572.171	4,0%	1.572.171
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	628.879	4,0%	628.879
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.607.108	4,0%	1.607.108
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.947.883	4,0%	3.947.883
Total pasivo largo plazo		2.009.389		1.857.785		4.054.205		10.194.486		18.115.865

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 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	51.931	73.927	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	537.413	593.394	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	-	99.999	Cumple
Cuota 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	113.487	-	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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.

Con fecha 7 de agosto de 2015, Feller Rate Clasificadora de Riesgo sube las categorías de riesgo de las series D desde “A” a “AA-” y la serie E desde “BB” a “BBB”.

Con fecha 5 de agosto de 2015, Humphreys Clasificadora de Riesgo sube la categoría de riesgo de la series C desde “AA-” a “AA”

Nota 26 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Superintendencia de Valores y Seguros, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

Nota 27 - Hechos Posteriores

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 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.

El 1 de abril de 2016 se pagaron obligaciones por títulos de deuda securitización por M\$537.365.

A juicio de la Administración entre el 1 de abril de 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 10

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-10: En términos de liquidez, este patrimonio ha presentado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda preferente y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos subordinados. 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, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor o en la industria hipotecaria, además cabe señalar que en los últimos períodos se han pagado los intereses, amortizaciones extraordinarias de la serie preferente y parte del capital de la serie B subordinada según lo establece el contrato de emisión.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 10

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1715	1341
Saldo Insoluto Total	22.277.116	12.205.768
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	14.605	10.363
Tasa de Originación	10,39%	10,31%
Plazo Transcurrido	19	122
Plazo Remanente	212	112
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	49,56%

1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1715	1341

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-10A	863.000	312.365	1.726	1.726	222	117	4,00%
BSECS-10B	141.000	51.716	705	705	222	117	4,00%
BSECS-10C	45.000	62.804	225	225	222	117	4,00%
BSECS-10D	18.000	25.122	90	90	222	117	4,00%
BSECS-10E	46.000	64.200	230	230	222	117	4,00%
BSECS-10F	113.000	157.709	565	565	222	117	4,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-10A	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-10B	AA	AA+	AA	AAA
BSECS-10C	A	AA	A	AA
BSECS-10D	BBB	AA-	BBB	BBB+
BSECS-10E	BB	BBB	B	B
BSECS-10F	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	
Al día	9.622.835	9.516.180	9.298.894	9.196.833	9.239.630	9.327.752	9.201.583	9.225.975	8.909.003	8.983.342	8.645.152	8.469.218	8.591.799
1 cuota en mora	1.973.538	1.887.893	2.017.083	2.064.706	2.120.150	1.845.045	1.856.532	1.874.084	2.043.927	2.036.442	2.003.738	2.144.336	1.772.591
2 cuota en mora	924.639	972.701	1.006.076	1.202.248	975.773	942.062	956.724	804.923	899.240	826.373	1.031.088	969.113	956.130
3 cuota en mora	310.932	473.161	420.194	322.367	368.674	400.939	411.728	365.241	374.739	355.613	299.007	372.932	444.613
4 cuota en mora	224.074	131.203	202.960	100.641	117.445	152.291	152.291	155.027	129.680	56.451	179.678	101.829	192.558
5 cuota en mora	133.448	80.172	59.213	52.837	56.270	64.814	31.181	94.420	99.944	89.723	45.403	76.404	63.988
6 y mas cuotas en mora(1)	204.225	228.411	197.746	158.383	104.203	149.684	178.077	156.395	139.617	145.425	178.800	168.656	184.066
Activos en liquidación	17.959	10.676	10.676	10.676	10.676	10.676	10.676	10.676	10.676	10.676	10.676	10.676	10.676
TOTAL	13.393.692	13.289.721	13.202.167	13.098.015	12.982.145	12.882.588	12.788.116	12.676.065	12.596.151	12.493.368	12.382.866	12.302.488	12.205.744

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	
Al día	71,85%	71,61%	70,43%	70,22%	71,17%	72,41%	71,95%	72,78%	70,73%	71,90%	69,82%	68,84%	70,39%
1 cuota en mora	14,73%	14,21%	15,28%	15,76%	16,33%	14,32%	14,52%	14,78%	16,23%	16,30%	16,18%	17,43%	14,52%
2 cuota en mora	6,90%	7,32%	7,62%	9,18%	7,52%	7,31%	7,48%	6,35%	7,14%	6,61%	8,33%	7,88%	7,83%
3 cuota en mora	2,32%	3,56%	3,18%	2,46%	2,84%	3,11%	3,22%	2,88%	2,98%	2,85%	2,41%	3,03%	3,64%
4 cuota en mora	1,67%	0,99%	1,54%	0,77%	0,90%	1,18%	1,19%	1,22%	1,03%	0,45%	1,45%	0,83%	1,58%
5 cuota en mora	1,00%	0,60%	0,45%	0,40%	0,43%	0,50%	0,24%	0,74%	0,79%	0,72%	0,37%	0,62%	0,52%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,52%	1,72%	1,50%	1,21%	0,80%	1,16%	1,39%	1,23%	1,11%	1,16%	1,44%	1,37%	1,51%
Activos en liquidación	0,13%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	
Al día	1009	1000	986	981	984	999	992	1001	973	982	953	941	959
1 cuota en mora	195	191	207	214	220	194	195	195	215	216	212	226	190
2 cuota en mora	89	97	97	112	98	94	97	82	93	85	107	101	103
3 cuota en mora	33	45	39	34	38	39	41	36	35	35	30	40	44
4 cuota en mora	21	13	21	10	11	14	14	16	14	7	19	11	19
5 cuota en mora	13	9	6	5	5	7	3	9	10	10	6	8	7
6 y mas cuotas en mora(1)	20	22	19	15	10	14	17	15	13	15	18	17	19
Activos en liquidación	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	1380	1377	1375	1371	1366	1361	1359	1354	1353	1350	1345	1344	1341

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	
Al día	73,12%	72,62%	71,71%	71,55%	72,04%	73,40%	72,99%	73,93%	71,91%	72,74%	70,86%	70,01%	71,51%
1 cuota en mora	14,13%	13,87%	15,05%	15,61%	16,11%	14,25%	14,35%	14,40%	15,89%	16,00%	15,76%	16,82%	14,17%
2 cuota en mora	6,45%	7,04%	7,05%	8,17%	7,17%	6,91%	7,14%	6,06%	6,87%	6,30%	7,96%	7,51%	7,68%
3 cuota en mora	2,39%	3,27%	2,84%	2,48%	2,78%	2,87%	3,02%	2,66%	2,59%	2,59%	2,23%	2,98%	3,28%
4 cuota en mora	1,52%	0,94%	1,53%	0,73%	0,81%	1,03%	1,03%	1,18%	1,03%	0,52%	1,41%	0,82%	1,42%
5 cuota en mora	0,94%	0,65%	0,44%	0,36%	0,37%	0,51%	0,22%	0,66%	0,74%	0,74%	0,45%	0,60%	0,52%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,45%	1,60%	1,38%	1,09%	0,73%	1,03%	1,25%	1,11%	0,96%	1,11%	1,34%	1,26%	1,42%
Activos en liquidación	0,14%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A marzo de 2016, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 29,61% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,61%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 28,15% y 4,19% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	30.381	19.204	17.552	30.019	44.990	28.264	23.153	39.157	7.924	30.252	37.531	7.124	22.818
Total Prepagos	30.381	19.204	17.552	30.019	44.990	28.264	23.153	39.157	7.924	30.252	37.531	7.124	22.818
Prepagos Acumulados	1.922.619	1.941.823	1.959.375	1.989.394	2.034.385	2.062.649	2.085.802	2.124.959	2.132.884	2.163.135	2.200.666	2.207.790	2.230.608

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

Prepago	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,14%	0,09%	0,08%	0,13%	0,20%	0,13%	0,10%	0,18%	0,04%	0,14%	0,17%	0,03%	0,10%
Total Prepagos	0,14%	0,09%	0,08%	0,13%	0,20%	0,13%	0,10%	0,18%	0,04%	0,14%	0,14%	0,03%	0,10%
Prepagos Acumulados	8,63%	8,72%	8,80%	8,93%	9,13%	9,26%	9,36%	9,54%	9,57%	9,71%	9,88%	9,91%	10,01%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago													
	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	4	2	2	4	5	5	2	5	1	3	5	1	3
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	5	1	3
Prepagos Acumulados	182	185	187	191	193	195	199	204	209	211	216	217	220

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

Prepago													
	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	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%
Prepagos Totales	0,23%	0,12%	0,12%	0,23%	0,29%	0,29%	0,12%	0,29%	0,06%	0,17%	0,29%	0,06%	0,17%
Total Prepagos	0,23%	0,12%	0,12%	0,23%	0,29%	0,29%	0,12%	0,29%	0,06%	0,17%	0,29%	0,06%	0,17%
Prepagos Acumulados	10,61%	10,79%	10,90%	11,14%	11,25%	11,37%	11,60%	11,90%	12,19%	12,30%	12,59%	12,65%	12,83%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													
	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	Mes Cierre EEFF
Tasa de Originacion	10,13%	10,19%	10,26%	10,60%	9,95%	12,18%	9,72%	10,54%	10,26%	10,00%	10,64%	10,98%	10,93%
Plazo Transcurrido	106	105	108	111	111	125	109	118	108	116	120	114	123
Plazo Remanente	132	133	108	119	127	68	129	100	70	122	101	124	103

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

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

A marzo de 2016, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 10,01% y a marzo de 2015 fue de 8,63%. Lo anterior está en línea con los parámetros originales para el nivel de clasificación actual, si bien este índice ha aumentado en los últimos 12 meses estas cifras no son preocupantes.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.6.2 Activos en incumplimiento en término de número de activos

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16		
Activos en Proceso Judicial	89	86	71	79	69	71	76	72	73	63	67	63	71	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Activos Liquidados	145	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16		
Activos en Proceso Judicial	5,19%	5,01%	4,14%	4,61%	4,02%	4,14%	4,43%	4,20%	4,26%	3,67%	3,91%	3,67%	4,14%	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,12%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	
Activos Liquidados	8,45%	8,57%	8,57%	8,57%	8,57%	8,57%	8,57%	8,57%	8,57%	8,57%	8,57%	8,57%	8,57%	

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si por alguna o varias razones se desvían las variables que se consideran como supuestos originales que determinan una estructuración (costo-precio, liquidación, tiempo).

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de marzo 2015 y marzo 2016, se han liquidado 2 viviendas.-

A marzo 2016 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 3,16% y a marzo 2015 un 4,12%.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	10,32%	10,32%	10,32%	10,32%	10,32%	10,31%	10,31%	10,31%	10,31%	10,31%	10,31%	10,31%	EEFF	10,31%
Relación Deuda/Garantía	52,96%	52,64%	52,37%	52,07%	51,80%	51,58%	51,28%	51,03%	50,74%	50,44%	50,14%	49,85%		49,56%
Plazo Transcurrido	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121		122
Plazo Remanente	123	122	121	120	119	118	117	116	115	114	114	113		112

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 49,56%. Siendo un patrimonio relativamente nuevo no le ha afectado el nivel de prepago ni otras variables en forma significativa, por el momento.

Los demás índices (tasa activo, plazos transcurrido y remanente) se comportan de acuerdo a la naturaleza de la cartera.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Tasa Pasivo Total	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Saldo Insoluto preferente	9.718.945	9.305.372	9.305.372	9.305.372	8.859.174	8.859.174	8.859.174	8.455.902	8.455.902	8.455.902	8.062.788	8.062.788	8.062.788
Saldo Insoluto Total	19.017.655	18.611.036	18.611.036	18.611.036	18.168.617	18.168.617	18.168.617	17.776.100	17.776.100	17.776.100	17.395.163	17.395.163	17.395.163
Valor Par Preferente	9.814.689	9.335.934	9.366.495	9.397.056	8.889.713	8.917.376	8.946.471	8.483.669	8.511.440	8.539.210	8.089.261	8.115.741	8.142.221
Valor Par Total	19.205.046	18.672.180	18.733.304	18.794.428	18.231.244	18.287.978	18.347.649	17.834.520	17.892.900	17.951.281	17.452.284	17.509.414	17.566.545

I.9 Relación activo y pasivo

	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58
Razón Tasas	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,38	1,43	1,42	1,41	1,47	1,45	1,44	1,50	1,49	1,48	1,54	1,53	1,51
Razón Activos/Pasivos Total	0,70	0,71	0,71	0,70	0,71	0,71	0,70	0,71	0,71	0,70	0,71	0,71	0,70
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,39	1,43	1,43	1,42	1,47	1,46	1,46	1,50	1,50	1,49	1,54	1,53	1,52
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,00	1,03	1,01	1,00	1,05	1,06	1,05	1,10	1,06	1,07	1,08	1,06	1,08

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,08 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,52.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	122.257	118.249	115.590	113.434	122.680	117.225	117.136	116.846	112.153	110.121	113.314	107.468	115.087
Ingresos deudores morosos	67.058	60.797	62.914	66.254	71.117	49.944	57.995	59.500	58.252	65.094	61.290	63.647	63.100
Ingresos por prepago	30.541	19.171	17.568	30.107	45.092	28.951	23.167	39.527	7.964	30.388	37.694	7.124	22.867

I.10.2 Egresos

	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	Mes Cierre EEFF
Gastos	34.702	21.422	15.116	15.800	22.515	19.474	15.409	22.094	21.719	17.601	15.980	1.623	29.057
pago ordinario de capital	0	176.597	0	0	174.151	0	0	170.383	0	0	168.378	0	0
Pago ordinario de interes	0	95.256	0	0	91.325	0	0	86.815	0	0	83.311	0	0
pago extra. pref	0	234.824	0	0	270.331	0	0	230.718	0	0	224.736	0	0
intereses subord.	0	15.768	0	0	15.114	0	0	14.378	0	0	65.851	0	0
capital subord.	0	68.458	0	0	72.453	0	0	66.157	0	0	13.801	0	0

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones significativas. 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.

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.