

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 582

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-03-2016	31-03-2015
11.010	Disponible		486.959	585.526
11.020	Valores negociables		112.524	89.677
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.769.767	1.827.755
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.795.975	1.852.141
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(26.208)	(24.386)
11.200	Otros activos circulantes		158.147	128.818
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.527.397	2.631.776
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		13.384.993	14.746.251
13.110	Activo securitizado largo plazo		13.384.993	14.746.251
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		333.205	361.421
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		13.718.198	15.107.672
10.000	TOTAL ACTIVOS		16.245.595	17.739.448
PASIVOS		Antecedentes al	31-03-2016	31-03-2015
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		10.944	11.163
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		753	752
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		74.771	65.435
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		15.963	14.633
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.149.115	1.100.823
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.253.273	1.194.548
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		15.383.037	16.848.314
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		15.383.037	16.848.314
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(367.364)	(306.314)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(367.364)	(306.314)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(23.351)	2.900
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(390.715)	(303.414)
20.000	TOTAL PASIVOS		16.245.595	17.739.448

Las notas adjuntas números 1 al 28 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: 582

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13
(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	218.422	256.523
35.120	Intereses por inversiones	2.545	1.999
35.130	Reajustes por activos securitizados	108.783	(3.718)
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	3.505	10.082
35.100	TOTAL INGRESOS	333.255	264.886
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(24.012)	(24.615)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(3.914)	(3.853)
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	(182.338)	(197.678)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(116.611)	3.367
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(6.295)	(6.903)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(13.899)	(14.330)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(7.081)	(7.079)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(6.670)	(9.028)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(362.552)	(261.867)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	5.946	(119)
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(23.351)	2.900

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-13

Por convenio de Securitización, Contrato de Promesa y Contrato Marco de Compraventas prometidas de fecha 28 de noviembre de 2008, y modificada con fecha 11 de junio de 2009, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-13. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N° 582 de fecha 27 de abril de 2009. Adicionalmente, el 8 de enero de 2010 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-13.

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2027.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Período contable

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 extracontable 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-13

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 valorización. La tasa de valorización 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\$26.208 y M\$24.386 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-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 2 - Principales Criterios Contables 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\$10.944 (M\$11.163 al 31 de marzo de 2015), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver nota 10).

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) Menor valor en colocación de títulos de deuda de securitización patrimonio separado

Corresponde al menor valor obtenido en la colocación de los títulos de deuda de securitización del patrimonio separado al momento de su colocación respecto del valor par.

Este menor valor está siendo amortizado linealmente en el plazo de duración de los títulos de deuda.

n) 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 recuperado, 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

ñ) 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.

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2016, no han ocurrido 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	IPC	2.974	(96)
Cuentas de resultados	IPC	56	(23)
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	2.916	-
Totales		5.946	(119)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

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	
		2016	2015
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	-	89.677
Fondos Mutuos Security Plus	\$	112.524	-
Totales		112.524	89.677

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	
	2016	2015	2016	2015
1a 3	329	344	61.130	64.585
4 o más	46	40	43.214	36.222
Totales	375	384 (a)	104.344	100.807

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.245 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo de 2016 (1.290 al 31 de marzo 2015), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una de originación del 9,25% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 5,74% anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-13 es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 131 meses (142 de 2015).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)

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		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	%
Valor par	1.534.368	1.564.401	11.435.299	12.455.342	12.969.667	14.019.743	9,25
Aj. Tasa valorización	261.607	287.740	1.949.694	2.290.909	2.211.301	2.578.649	5,74
Prov. activos securitizados	(26.208)	(24.386)	-	-	(26.208)	(24.386)	
Totales	1.769.767	1.827.755	13.384.993	14.746.251	15.154.760	16.574.006	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-13 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Bienes recuperados por leasing (a)	48.058	23.342
Activos securitizados en mora (b)	104.344	100.807
Otros	5.745	4.669
Totales	158.147	128.818

- (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 los descrito en la Nota 2n).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 9 - Menor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización

El detalle del menor valor en colocación de títulos de deuda de securitización se presenta de acuerdo a Nota 2m) y el detalle es el siguiente:

RUT	Sociedad	31-03-2016		31-03-2015	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-13	(7.081)	333.205	(7.079)	361.421
Totales		(7.081)	333.205	(7.079)	361.421

Nota 10 - 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 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Administración primaria (a)	6.427	6.652
Administración maestra (b)	4.517	4.511
Totales	10.944	11.163

- (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-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 11 - 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	6.971	7.553
Seguros	8.992	6.387
Otros	-	693
Totales	15.963	14.633

Nota 12 - 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 UF960.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-13A por UF750.000 con 1.500 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13B por UF45.000 con 450 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13C por UF19.000 con 190 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13D por UF9.000 con 90 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13E por UF24.600 con 246 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13F por UF112.400 con 1.124 títulos de UF100 cada uno 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 amoritz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2016	M\$ 2015	
582-27-04-09	BSECS-13A		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.223.886	1.166.258	nacional
Obligaciones por prepago								(74.771)	(65.435)	
Total porción corto plazo								1.149.115	1.100.823	
Bonos largo plazo										
	BSECS-13A	390.492	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	8.967.033	10.593.761	nacional
	BSECS-13B	23.762	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	620.132	715.154	nacional
	BSECS-13C	25.573	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	667.396	637.870	nacional
	BSECS-13D	12.114	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	316.147	302.149	nacional
	BSECS-13E	33.111	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	864.119	825.880	nacional
	BSECS-13F	151.286	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	3.948.210	3.773.500	nacional
Total largo plazo								15.383.037	16.848.314	

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 13 - 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 9,25% anual y la de los bonos de 4,5%, para la serie 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 14 - 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	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	(364.448)	-	(292.564)	-
Revalorización de excedentes	(2.916)	-	-	-
Déficit del ejercicio	-	(23.351)	-	2.770
Saldo final	(367.364)	(23.351)	(292.564)	2.770
Saldo actualizado	-	-	(306.314)	2.900

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Liberación de provisiones	3.505	330
Otros ingresos percibidos de la administración de fondos para la vivienda	-	1.497
Bienes recuperados	-	8.219
Otros Ingresos	-	36
Totales	3.505	10.082

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 16 - 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-13, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2016	2015
Legales y notariales	(a)	(4.130)	(1.847)
Seguros	(a)	-	(2.777)
Otros gastos	(a)	(2.540)	(4.404)
Totales		(6.670)	(9.028)

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

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13

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

Gastos devengados		M\$	
		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(19.480)	(20.092)
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)	(3.914)	(3.853)
Totales		(29.658)	(30.216)

	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
Securizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	mensual	semestral	devengado
Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado
Feller Chile Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-13 en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros, a excepción de Deloitte Auditores Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 18 - 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 19 - 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 20 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 21 - 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-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 22 - 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	486.959	585.526
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	112.524	89.677
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.795.975	1.852.141
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(26.208)	(24.386)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	158.147	128.818
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	13.384.993	14.746.251
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	333.205	361.421
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES		
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	731.422	779.635
	\$REAJUSTABLES	15.514.173	16.959.813
TOTAL ACTIVOS		16.245.595	17.739.448

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2016	31-03-2015
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	10.944	11.163
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	753	752
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	74.771	65.435
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	15.963	14.633
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.149.115	1.100.823
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	90.734	80.068
	\$REAJUSTABLES	1.162.539	1.114.480
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.253.273	1.194.548

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 22 - 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	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.979.641	4,5%	1.812.831	4,5%	3.891.635	4,5%	1.282.926	4,5%	8.967.033
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	620.132	4,5%	620.132
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	667.396	4,5%	667.396
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	316.147	4,5%	316.147
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	864.119	4,5%	864.119
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.948.210	4,5%	3.948.210
Total pasivo largo plazo		1.979.641		1.812.831		3.891.635		7.698.930		15.383.037

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-13A	\$REAJUSTABLES	2.184.032	4,5%	2.000.006	4,5%	4.293.438	4,5%	2.116.285	4,5%	10.593.761
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	715.154	4,5%	715.154
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	637.870	4,5%	637.870
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	302.149	4,5%	302.149
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	825.880	4,5%	825.880
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.773.500	4,5%	3.773.500
Total pasivo largo plazo		2.184.032		2.000.006		4.293.438		8.370.838		16.848.314

Nota 23 - Ingresos Netos de Caja

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 23 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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

Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable M\$	Valor Contable M\$	Cumplimiento
	Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	31-03-2016	31-03-2015	
Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	19.605	51.505	Cumple
Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	467.354	534.021	Cumple
Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	-	89.677	Cumple
Security Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	112.524	-	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

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

Nota 25 - Medio Ambiente

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

Nota 26 - Hechos Relevantes

Con fecha 2 de marzo de 2015 Humphreys Clasificadora de Riesgo elevó la clasificación de los títulos de deuda serie B subordinada desde categoría “AA+” a “AAA”, los títulos de la serie C subordinada desde la categoría “A” a “A+”, los títulos de la serie D subordinada desde la categoría “BBB” a “BBB” y títulos de la serie E subordinada desde la categoría “B+” a “BB-”.

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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2016 y 2015

Nota 26 - Hechos Relevantes (continuación)

En marzo de 2016 Feller Rate Clasificadora de Riesgo sube la categoría de riesgo del bono Serie E desde “A” a “A+”.

En marzo de 2016 Clasificadora de Riesgo Humphreys sube la categoría de riesgo de los bonos Series C, D y E de desde “A+” a “AA-”, “BBB+” a “A-“ y “BB- a BB respectivamente.

Nota 27 – 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 28 - 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 por M\$467.309.

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 13

Situación Financiera Patrimonio Separado

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 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 y parte de los dineros recaudados se han destinado a pagar parte del capital e interés de la serie B subordinada de acuerdo al contrato de emisión.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una muy buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor o en la industria hipotecaria, además cabe recordar que en los últimos períodos se han pagado los intereses, capital extraordinario de la serie preferente y parte del capital de la serie B subordinada según lo establece el contrato de emisión. Lo anterior, sin embargo, debe tener en cuenta que la vida de este patrimonio es aún corta en comparación con los años que le restan hasta su extinción.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 13

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	1245
Saldo Insoluto Total	19.363.064	12.896.661
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	14.786	11.819
Tasa de Originacion	9,25%	9,25%
Plazo Transcurrido	26	102
Plazo Remanente	207	131
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	52,66%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa	1463	1245

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-13A	19.359.038	10.079.407	1500	1500	222	162	4,50%
BSECS-13B	1.161.542	613.351	225	225	222	162	4,50%
BSECS-13C	490.429	660.098	95	95	222	162	4,50%
BSECS-13D	232.308	312.678	45	45	222	162	4,50%
BSECS-13E	634.976	854.653	123	123	222	162	4,50%
BSECS-13F	2.901.274	3.905.001	562	562	222	162	4,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-13A	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-13B	AA	AA+	AA	AAA
BSECS-13C	AA-	AA	A	AA-
BSECS-13D	A	AA-	BBB	A-
BSECS-13E	BBB	A+	B+	BB
BSECS-13F	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 E E F F	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		
Al día	9.651.306	9.622.835	9.406.298	9.538.946	9.496.047	9.463.962	9.406.221	9.363.347	9.243.579	9.158.425	8.772.354	8.693.137	8.918.347	
1 cuota en mora	2.328.247	2.235.246	2.273.809	2.018.425	1.976.119	2.130.501	2.041.320	1.996.407	2.028.001	2.120.279	2.315.496	2.247.171	2.129.649	
2 cuota en mora	1.089.785	1.208.056	1.333.063	1.389.772	1.311.252	1.077.059	1.074.452	1.111.957	1.050.215	1.056.358	1.023.654	1.130.645	1.064.437	
3 cuota en mora	407.392	350.011	402.900	373.810	449.465	483.098	488.416	372.287	407.546	378.224	529.896	419.472	319.450	
4 cuota en mora	197.023	182.414	69.822	70.389	96.253	156.111	171.934	155.130	173.973	131.538	124.905	225.830	155.182	
5 cuota en mora	63.085	88.510	64.324	69.589	30.974	22.018	58.206	141.760	74.261	72.919	80.766	23.437	93.233	
6 y mas cuotas en mora(1)	221.029	187.602	208.819	204.586	198.546	170.360	161.222	160.525	197.875	192.429	202.960	237.290	216.357	
Activos en liquidación	23.150	53.415	63.511	76.877	58.240	36.529	36.529	51.345	63.962	63.962	50.596	50.596	60.945	
TOTAL	13.957.866	13.874.674	13.759.036	13.665.519	13.558.657	13.503.109	13.401.771	13.301.414	13.175.451	13.110.173	13.050.030	12.976.982	12.896.655	

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes E E F F	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		
Al día	69,15%	69,36%	68,36%	69,80%	70,04%	70,09%	70,19%	70,39%	70,16%	69,86%	67,22%	66,99%	69,15%	
1 cuota en mora	16,68%	16,11%	16,53%	14,77%	14,57%	15,78%	15,23%	15,01%	15,39%	16,17%	17,74%	17,32%	16,51%	
2 cuota en mora	7,81%	8,71%	9,69%	10,17%	9,67%	7,98%	8,02%	8,36%	7,97%	8,06%	7,84%	8,71%	8,25%	
3 cuota en mora	2,92%	2,52%	2,93%	2,74%	3,31%	3,58%	3,64%	2,80%	3,09%	2,88%	4,06%	3,23%	2,48%	
4 cuota en mora	1,41%	1,31%	0,51%	0,52%	0,71%	1,16%	1,28%	1,17%	1,32%	1,00%	0,96%	1,74%	1,20%	
5 cuota en mora	0,45%	0,64%	0,47%	0,51%	0,23%	0,16%	0,43%	1,07%	0,56%	0,56%	0,62%	0,18%	0,72%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,58%	1,35%	1,52%	1,50%	1,46%	1,26%	1,20%	1,21%	1,50%	1,47%	1,56%	1,83%	1,68%	
Activos en liquidación	0,17%	0,38%	0,46%	0,56%	0,43%	0,27%	0,27%	0,39%	0,49%	0,49%	0,39%	0,39%	0,47%	
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 E E F F	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		
Al día	906	907	894	915	905	907	897	899	889	885	850	847	870	
1 cuota en mora	212	203	202	181	184	194	195	186	191	195	215	207	200	
2 cuota en mora	97	109	119	117	116	98	100	108	101	101	97	108	100	
3 cuota en mora	35	29	34	33	38	43	42	32	39	38	51	39	29	
4 cuota en mora	16	16	8	7	8	12	15	13	14	12	13	22	15	
5 cuota en mora	6	8	7	7	3	2	4	12	6	6	7	3	10	
6 y mas cuotas en mora(1)	18	15	18	19	19	17	15	14	18	17	18	22	21	
Activos en liquidación	2	4	5	6	5	3	3	4	5	5	4	4	5	
TOTAL	1.290	1.287	1.282	1.279	1.273	1.273	1.268	1.264	1.258	1.254	1.251	1.248	1245	

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												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		
Al día	70,23%	70,47%	69,73%	71,54%	71,09%	71,25%	70,74%	71,12%	70,67%	70,57%	67,95%	67,87%	69,88%	
1 cuota en mora	16,43%	15,77%	15,76%	14,15%	14,45%	15,24%	15,38%	14,72%	15,18%	15,55%	17,19%	16,59%	16,06%	
2 cuota en mora	7,52%	8,47%	9,28%	9,15%	9,11%	7,70%	7,89%	8,54%	8,03%	8,05%	7,75%	8,65%	8,03%	
3 cuota en mora	2,71%	2,25%	2,65%	2,58%	2,99%	3,38%	3,31%	2,53%	3,10%	3,03%	4,08%	3,13%	2,33%	
4 cuota en mora	1,24%	1,24%	0,62%	0,55%	0,63%	0,94%	1,18%	1,03%	1,11%	0,96%	1,04%	1,76%	1,20%	
5 cuota en mora	0,47%	0,62%	0,55%	0,55%	0,24%	0,16%	0,32%	0,95%	0,48%	0,48%	0,56%	0,24%	0,80%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,40%	1,17%	1,40%	1,49%	1,49%	1,34%	1,18%	1,11%	1,43%	1,36%	1,44%	1,76%	1,69%	
Activos en liquidación	0,16%	0,31%	0,39%	0,47%	0,39%	0,24%	0,24%	0,32%	0,40%	0,40%	0,32%	0,32%	0,40%	
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 a saldo insoluto desciende a un 30,85% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,60%. A marzo de 2015 la mora total era de 30,85% y la de 4 y más de 3,44%.

La estructura y tamaño de esta cartera absorbe el indicador como parte natural del comportamiento de la cartera.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saklo Insoluto												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		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	25.812	9.576	40.344	25.038	51.469	-	45.455	29.477	56.993	9.267	3.743	16.391	13.164	
Total Prepagos	25.812	9.576	40.344	25.038	51.469	-	45.455	29.477	56.993	9.267	3.743	16.391	13.164	
Prepagos Acumulados	970.144	979.720	1.020.065	1.045.102	1.096.572	1.096.572	1.142.027	1.171.504	1.228.497	1.237.764	1.241.506	1.257.897	1.271.061	

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

Prepago	Saklo Insoluto en %												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		
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	0,14%	0,05%	0,21%	0,13%	0,27%	0,00%	0,24%	0,15%	0,30%	0,05%	0,02%	0,09%	0,07%	
Total Prepagos	0,14%	0,05%	0,21%	0,13%	0,27%	0,00%	0,24%	0,15%	0,30%	0,05%	0,02%	0,09%	0,07%	
Prepagos Acumulados	5,08%	5,13%	5,34%	5,47%	5,74%	5,74%	5,98%	6,13%	6,43%	6,48%	6,50%	6,58%	6,65%	

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	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		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	2	2	4	2	5	-	5	3	4	2	1	2	2	
Total Prepagos	2	2	4	2	5	-	5	3	4	2	1	2	2	
Prepagos Acumulados	85	87	91	93	98	98	103	106	110	112	113	115	117	

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

Prepago	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		
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	0,14%	0,14%	0,27%	0,14%	0,34%	0,00%	0,34%	0,21%	0,27%	0,14%	0,07%	0,14%	0,14%	
Total Prepagos	0,14%	0,14%	0,27%	0,14%	0,34%	0,00%	0,34%	0,21%	0,27%	0,14%	0,07%	0,14%	0,14%	
Prepagos Acumulados	5,81%	5,95%	6,22%	6,36%	6,70%	6,70%	7,04%	7,25%	7,52%	7,66%	7,72%	7,86%	8,00%	

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													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		
Tasa de Originación	8,51%	9,63%	9,88%	9,15%	9,17%	0,00%	10,33%	9,17%	8,34%	11,83%	11,94%	10,49%	9,82%	
Plazo Transcurrido	91	84	91	109	88	-	114	94	92	104	95	113	99	
Plazo Remanente	147	109	139	129	144	-	114	135	131	74	143	125	79	

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

A marzo de 2016, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 6,65% y a marzo 2015 un 5,08%.

Dicha variación nos indica que los prepago tienden a incrementarse producto de la coyuntura en esta materia. Prevemos que si bien este índice se da al alza, la estructura y tamaño de la cartera absorbería de buena manera el indicador. De hecho, la estructura de este patrimonio permite absorber el incremento en esta variable.

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

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

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

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

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

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												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	985.008	961.548	798.126	712.045	743.954	781.001	755.290	836.996	810.616	791.433	799.064	754.502	765.521	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	23.150	53.415	63.511	76.877	58.240	36.529	36.529	51.345	63.962	63.962	50.596	50.596	60.945	
Activos Liquidados	1.064.478	1.064.478	1.064.478	1.064.478	1.083.115	1.115.907	1.115.907	1.115.907	1.115.907	1.115.907	1.129.279	1.129.279	1.129.279	

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												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	5,09%	4,97%	4,12%	3,68%	3,84%	4,03%	3,90%	4,32%	4,19%	4,09%	4,13%	3,90%	3,95%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,12%	0,28%	0,33%	0,40%	0,30%	0,19%	0,19%	0,27%	0,33%	0,33%	0,26%	0,26%	0,31%	
Activos Liquidados	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,59%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,83%	5,83%	5,83%	

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

Incumplimiento	Número 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	80	80	67	60	64	66	63	70	68	67	72	68	71	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	2	4	5	6	5	3	3	4	5	5	4	4	5	
Activos Liquidados	86	86	86	86	87	90	90	90	90	90	91	91	91	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Número 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	5,47%	5,47%	4,58%	4,10%	4,37%	4,51%	4,31%	4,78%	4,65%	4,58%	4,92%	4,65%	4,85%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,14%	0,27%	0,34%	0,41%	0,34%	0,21%	0,21%	0,27%	0,34%	0,34%	0,27%	0,27%	0,34%	
Activos Liquidados	5,88%	5,88%	5,88%	5,88%	5,95%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,22%	6,22%	6,22%	

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 3,95% al cierre de marzo de 2016 y 5,09% a marzo 2015. La variación es absorbida por la estructura y las perspectivas se ven positivas con la información a esta fecha.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de marzo 2015 y marzo 2016, se han liquidado 5 viviendas.

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	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%		9,25%
Relación Deuda/Garantía	55,19%	55,02%	54,77%	54,51%	54,31%	54,07%	53,90%	53,65%	53,45%	53,28%	53,09%	52,88%		52,66%
Plazo Transcurrido	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101		102
Plazo Remanente	142	141	140	139	138	137	136	135	134	133	132	131		131

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 52,66% a marzo de 2016 y a marzo de 2015 era de 55,19%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

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 EEFF	Cierre
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	11.645.758	11.270.781	11.270.781	11.270.781	10.904.818	10.904.818	10.904.818	10.504.829	10.504.829	10.504.829	10.079.407	10.079.407		10.079.407
Saldo Insoluto Total	17.839.555	17.502.397	17.502.397	17.502.397	17.175.761	17.175.761	17.175.761	16.813.651	16.813.651	16.813.651	16.425.187	16.425.187		16.425.187
Valor Par Preferente	11.774.617	11.312.350	11.353.921	11.395.491	10.946.801	10.985.260	11.025.482	10.543.580	10.582.326	10.621.073	10.116.572	10.153.745		10.190.919
Valor Par Total	18.036.932	17.566.931	17.631.485	17.696.039	17.241.904	17.302.478	17.365.828	16.875.649	16.937.664	16.999.680	16.485.767	16.546.345		16.606.923

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 EEFF	Cierre
Razón Tasas Preferente	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,05	2,05	2,06	2,06	2,06	2,05		2,05
Razón Tasas	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,05	2,05	2,06	2,06	2,06	2,05		2,05
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,20	1,23	1,22	1,21	1,24	1,24	1,23	1,27	1,25	1,25	1,29	1,29		1,28
Razón Activos/Pasivos Total	0,78	0,79	0,79	0,78	0,79	0,79	0,78	0,79	0,78	0,78	0,79	0,79		0,79
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,20	1,23	1,23	1,22	1,25	1,25	1,24	1,27	1,27	1,26	1,30	1,29		1,29
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,83	0,86	0,84	0,86	0,88	0,88	0,88	0,90	0,89	0,89	0,87	0,87		0,89

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,28 al cierre de marzo de 2016. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,89 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,29.

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 EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	103.747	98.298	101.366	99.314	101.154	99.645	98.041	101.017	95.413	94.015	96.733	89.201		100.417
Ingresos deudores morosos	65.562	51.834	60.017	52.384	56.400	56.201	56.626	54.649	50.366	58.407	53.839	57.011		62.454
Ingresos por prepago	25.874	9.825	40.447	25.039	51.544	-	45.314	29.562	57.148	9.222	3.750	16.352		13.273

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 EEFF	Cierre
Gastos	41.329	21.260	11.049	9.004	22.536	89.206	22.160	21.977	21.440	17.321	16.139	1.777		25.214
pago ordinario capital	-	170.290	-	-	169.328	-	-	167.936	-	-	167.041	-		-
pago ordinario interes	-	128.195	-	-	124.224	-	-	120.015	-	-	116.239	-		-
pago extra. pref	-	202.736	-	-	195.206	-	-	229.898	-	-	258.381	-		-
intereses subord.	-	7.796	-	-	7.554	-	-	7.300	-	-	7.071	-		-
capital subord.	-	22.759	-	-	21.954	-	-	24.039	-	-	25.776	-		-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

Los ingresos del patrimonio están conforme al ingreso teórico considerando una morosidad normal.

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 582

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.