

PATRIMONIO SEPARADO

BSECS-13

Estados financieros por los años terminados
el 31 de diciembre de 2016 y 2015 e informe
de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Sociedad Administradora del
Patrimonio Separado BSECS-13

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-13, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Securitizadora Security S.A., Sociedad Administradora del Patrimonio Separado BSECS-13 es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estos estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

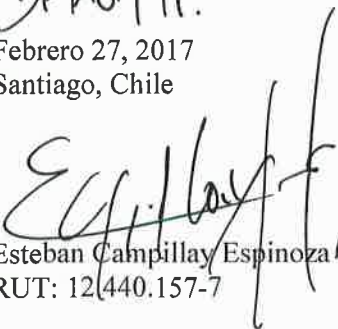
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-13 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Otros asuntos

El Análisis Razonado y los Hechos relevantes adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.

Deloitte.

Febrero 27, 2017
Santiago, Chile



Esteban Campillay Espinoza
RUT: 12440.157-7

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	31-12-2016	31-12-2015
11.010	Disponible	485.608	625.300
11.020	Valores negociables	98.397	99.956
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	1.785.585	1.823.238
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	1.807.507	1.847.363
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	(21.922)	(24.125)
11.200	Otros activos circulantes	163.529	171.737
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	2.533.119	2.720.231
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	12.694.112	13.967.421
13.110	Activo securitizado largo plazo	12.694.112	13.967.421
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	318.462	347.375
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	13.012.574	14.314.796
10.000	TOTAL ACTIVOS	15.545.693	17.035.027

PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2016	31-12-2015
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	11.082	17.844
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	6.697	6.703
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	390	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	392	392
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.176	989
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	41.764	159.323
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	22.716	15.051
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	1.130.930	1.207.068
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	1.215.147	1.407.756
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	14.771.244	16.002.288
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	14.771.244	16.002.288
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(375.017)	(312.789)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(375.017)	(312.789)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(65.681)	(62.228)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(440.698)	(375.017)
20.000	TOTAL PASIVOS	15.545.693	17.035.027

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 31-12-2016	01-01-2015 31-12-2015
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	844.104	932.465
35.120	Intereses por inversiones	8.506	8.325
35.130	Reajustes por activos securitizados	421.575	653.492
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	36.545	93.867
35.100	TOTAL INGRESOS	1.310.730	1.688.149
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(97.154)	(99.558)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(15.919)	(15.921)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.576)	(1.577)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.572)	(1.572)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.338)	(3.965)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(722.088)	(785.486)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(451.527)	(697.561)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(15.558)	(11.999)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(27.820)	(89.218)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(28.914)	(28.914)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(31.559)	(54.979)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(1.398.025)	(1.790.750)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	21.614	40.373
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(65.681)	(62.228)

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 diciembre 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) Ejercicio contable

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 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 diciembre de 2015, han sido actualizados extracontable en un 2,9%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	2016	2015
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,9	3,9

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF), se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$26.347,98 y \$25.629,09, al 31 de diciembre 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 ejercicio.

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\$21.922 y M\$24.125 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2016 y 2015, respectivamente. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.082 (M\$17.844 al 31 de diciembre 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 diciembre de 2016 y 2015 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre 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 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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 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.

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 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 diciembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2016	2015
Activos no monetarios	IPC	10.383	27.456
Cuentas de resultados	IPC	662	1.176
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	10.569	11.741
Totales		21.614	40.373

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre 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	\$	-	99.956
Fondos Mutuos Security Plus	\$	98.397	-
Totales		98.397	99.956

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre 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	317	334	65.395	64.523
4 o más	41	35	39.676	35.182
Totales	358	369 (a)	105.071	99.705

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.228 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2016 (1.254 al 31 de diciembre 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 122 meses (133 de 2015).

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre 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	1.557.751	1.573.535	10.940.073	11.897.078	12.497.824	13.470.613	9,25
Aj. Tasa valorización	249.756	273.828	1.754.039	2.070.343	2.003.795	2.344.171	5,74
Prov. Activos securitizados	(21.922)	(24.125)	-	-	(21.922)	(24.125)	
Totales	1.785.585	1.823.238	12.694.112	13.967.421	14.479.697	15.790.659	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre 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 diciembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Bienes recuperados por leasing (a)	54.360	68.008
Activos securitizados en mora (b)	105.071	99.705
Otros	4.098	4.024
Totales	163.529	171.737

(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 2 n).

(b) Ver detalle en Nota 6.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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 2 m) y el detalle es el siguiente:

RUT	Sociedad	31-12-2016		31-12-2015	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-13	(28.914)	318.462	(28.914)	347.375
Totales		(28.914)	318.462	(28.914)	347.375

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre 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)	6.471	13.229
Administración maestra (b)	4.611	4.615
Totales	11.082	17.844

- (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.

Nota 11 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Facturas por pagar	8.061	5.250
Seguros	14.655	8.850
Otros	-	951
Totales	22.716	15.051

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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 diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto	Unidad	Tasa	Plazo	Periodicidad		Valor par		Coloc.en
		Nominal Vigente	de reaj.	interés	final	pago int.	pago amoritz.	M\$ 2016	M\$ 2015	Chile o en el extranjero
582-27-04-09	BSECS-13A		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.172.694	1.366.391	nacional
Obligaciones por prepago								(41.764)	(159.323)	
Total porción corto plazo								1.130.930	1.207.068	
Bonos largo plazo										
582-27-04-09	BSECS-13A	347.811	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	8.092.825	9.485.225	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	21.158	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	563.639	660.230	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	26.432	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	704.135	674.416	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	12.520	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	333.527	319.464	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	34.222	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	911.657	873.197	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	156.364	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	4.165.461	3.989.756	nacional
Total largo plazo								14.771.244	16.002.288	

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

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 ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 14 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	31-12-2016		31-12-2015	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(364.448)	-	(292.564)	-
Revalorización de excedentes	(10.569)	-	(11.410)	-
Déficit del ejercicio	-	(65.681)	-	(60.474)
Saldo final	(375.017)	(65.681)	(303.974)	(60.474)
Saldo actualizado	-	-	(312.789)	(62.228)

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Liberación de provisiones	17.364	5.055
Ventas de viviendas	10.942	45.988
Otros ingresos percibidos de la administración de fondos para la vivienda	-	1.465
Bienes recuperados	8.112	41.324
Otros Ingresos	127	35
Totales	36.545	93.867

Nota 16 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales (a)	(16.053)	(27.963)
Seguros (a)	(3.213)	(10.300)
Otros gastos (a)	(12.293)	(16.716)
Totales	(31.559)	(54.979)

(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-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13

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

		M\$	
Gastos devengados		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(78.664)	(81.056)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(18.490)	(18.502)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.338)	(3.965)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.572)	(1.572)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.576)	(1.577)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(15.919)	(15.921)
Totales		(120.559)	(122.593)

	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
Securitizadora 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.

Nota 18 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 20 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 21 - Caucciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		31-12-2016	31-12-2015
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	485.608	625.300
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	98.397	99.956
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.807.507	1.847.363
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(21.922)	(24.125)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	163.529	171.737
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	12.694.112	13.967.421
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	318.462	347.375
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES		
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	725.612	872.868
	\$REAJUSTABLES	14.820.081	16.162.159
TOTAL ACTIVOS		15.545.693	17.035.027

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		31-12-2016	31-12-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.082	17.844
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	6.697	6.703
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	392	392
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.176	989
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	41.764	159.323
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	22.716	15.051
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.130.930	1.207.068
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	64.480	174.374
	\$REAJUSTABLES	1.150.667	1.233.382
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.215.147	1.407.756

c) Pasivos largo plazo

31-12-2016

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	
		M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.891.164	4,5%	1.731.809	4,5%	3.713.931	4,5%	755.921	4,5%	8.092.825
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	563.639	4,5%	563.639
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	704.135	4,5%	704.135
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	333.527	4,5%	333.527
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	911.657	4,5%	911.657
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.165.461	4,5%	4.165.461
Total pasivo largo plazo		1.891.164		1.731.809		3.713.931		7.434.340		14.771.244

31-12-2015

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	
		M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	2.056.405	4,5%	1.883.122	4,5%	4.042.523	4,5%	1.503.175	4,5%	9.485.225
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	660.230	4,5%	660.230
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	674.416	4,5%	674.416
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	319.464	4,5%	319.464
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	873.197	4,5%	873.197
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.989.756	4,5%	3.989.756
Total pasivo largo plazo		2.056.405		1.883.122		4.042.523		8.020.238		16.002.288

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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.

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 Contable M\$	Valor Contable M\$	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	31-12-2016	31-12-2015	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	35.566	38.113	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	450.042	587.187	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile		Feller-Rate				
		Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	-	99.956	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile		Feller-Rate				
		Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	98.397	-	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

Al 31 de diciembre 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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 ejercicio 2015.

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.

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 ejercicio 2016.

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

El 3 de enero de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda M\$450.012.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2017 y la fecha de emisión (27 de febrero) 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

I1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	1228
Saldo Insoluto Total	19.765.095	12.427.713
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.093	11.606
Tasa de Originacion	9,25%	9,25%
Plazo Transcurrido	26	112
Plazo Remanente	207	122
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	50,35%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1463	1228

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-13A	19.760.985	9.164.113	1500	1500	222	132	4,50%
BSECS-13B	1.185.659	557.475	225	225	222	132	4,50%
BSECS-13C	500.612	696.418	95	95	222	132	4,50%
BSECS-13D	237.132	329.882	45	45	222	132	4,50%
BSECS-13E	648.160	901.678	123	123	222	132	4,50%
BSECS-13F	2.961.513	4.119.864	562	562	222	132	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 EEFF	Cierre
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16		
Al día	9.348.579	8.954.493	8.873.631	9.103.517	9.125.043	9.321.915	9.011.352	8.871.576	8.952.121	8.752.219	8.709.878	8.505.839	8.637.237	
1 cuota en mora	2.164.302	2.363.572	2.293.829	2.173.866	2.103.754	1.971.250	2.006.188	2.213.705	1.877.215	2.011.747	2.067.078	2.080.252	1.800.779	
2 cuota en mora	1.078.291	1.044.908	1.154.121	1.086.538	1.025.595	859.023	957.591	959.752	1.198.807	1.000.485	973.716	1.053.340	1.160.233	
3 cuota en mora	386.077	540.898	428.181	326.083	381.571	450.788	528.909	367.686	373.140	528.040	343.762	412.530	408.921	
4 cuota en mora	134.269	127.498	230.518	158.404	161.276	75.382	111.426	170.998	113.612	138.854	295.598	153.740	126.233	
5 cuota en mora	74.433	82.443	23.924	95.169	85.947	100.491	84.182	68.478	106.736	59.099	47.558	174.582	113.112	
6 y mas cuotas en mora(1)	196.424	207.174	242.217	220.849	211.890	217.424	171.842	160.222	117.038	151.817	137.826	114.956	181.221	
Activos en liquidación	65.290	51.647	51.647	62.210	37.461	25.687	39.233	24.109	24.109	24.109	24.109	24.109	24.109	
TOTAL	13.382.376	13.320.985	13.246.421	13.164.426	13.095.078	12.996.273	12.871.489	12.812.417	12.738.669	12.642.261	12.575.417	12.495.240	12.427.736	

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16		
Al día	69,86%	67,22%	66,99%	69,15%	69,68%	71,73%	70,01%	69,24%	70,28%	69,23%	69,26%	68,07%	69,50%	
1 cuota en mora	16,17%	17,74%	17,32%	16,51%	16,07%	15,17%	15,59%	17,28%	14,74%	15,91%	16,44%	16,65%	14,49%	
2 cuota en mora	8,06%	7,84%	8,71%	8,25%	7,83%	6,61%	7,44%	7,49%	9,41%	7,91%	7,74%	8,43%	9,34%	
3 cuota en mora	2,88%	4,06%	3,23%	2,48%	2,91%	3,47%	4,11%	2,87%	2,93%	4,18%	2,73%	3,30%	3,29%	
4 cuota en mora	1,00%	0,96%	1,74%	1,20%	1,23%	0,58%	0,87%	1,33%	0,89%	1,10%	2,35%	1,23%	1,02%	
5 cuota en mora	0,56%	0,62%	0,18%	0,72%	0,66%	0,77%	0,65%	0,53%	0,84%	0,47%	0,38%	1,40%	0,91%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,47%	1,56%	1,83%	1,68%	1,62%	1,67%	1,34%	1,25%	0,92%	1,20%	1,10%	0,92%	1,46%	
Activos en liquidación	0,49%	0,39%	0,39%	0,47%	0,29%	0,20%	0,30%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	
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 EEFF	Cierre
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16		
Al día	885	850	847	870	874	894	879	865	877	863	863	851	870	
1 cuota en mora	195	215	207	200	188	183	178	208	175	188	193	197	173	
2 cuota en mora	101	97	108	100	99	80	92	89	115	95	92	95	106	
3 cuota en mora	38	51	39	29	39	42	49	36	36	51	36	41	38	
4 cuota en mora	12	13	22	15	15	8	11	14	12	15	28	16	13	
5 cuota en mora	6	7	3	10	8	10	9	7	8	6	5	16	10	
6 y mas cuotas en mora(1)	17	18	22	21	21	23	18	17	12	14	14	13	18	
Activos en liquidación	5	4	4	5	3	2	3	2	2	2	2	2	2	
TOTAL	1.254	1.251	1.248	1.245	1.244	1.240	1.236	1.236	1.235	1.232	1.231	1.229	1228	

(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
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16		
Al día	70,57%	67,95%	67,87%	69,88%	70,26%	72,10%	71,12%	69,98%	71,01%	70,05%	70,11%	69,24%	70,85%	
1 cuota en mora	15,55%	17,19%	16,59%	16,06%	15,11%	14,76%	14,40%	16,83%	14,17%	15,26%	15,68%	16,03%	14,09%	
2 cuota en mora	8,05%	7,75%	8,65%	8,03%	7,96%	6,45%	7,44%	7,20%	9,31%	7,71%	7,47%	7,73%	8,63%	
3 cuota en mora	3,03%	4,08%	3,13%	2,33%	3,14%	3,39%	3,96%	2,91%	2,91%	4,14%	2,92%	3,34%	3,09%	
4 cuota en mora	0,96%	1,04%	1,76%	1,20%	1,21%	0,65%	0,89%	1,13%	0,97%	1,22%	2,27%	1,30%	1,06%	
5 cuota en mora	0,48%	0,56%	0,24%	0,80%	0,64%	0,81%	0,73%	0,57%	0,65%	0,49%	0,41%	1,30%	0,81%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,36%	1,44%	1,76%	1,69%	1,69%	1,85%	1,46%	1,38%	0,97%	1,14%	1,14%	1,06%	1,47%	
Activos en liquidación	0,40%	0,32%	0,32%	0,40%	0,24%	0,16%	0,24%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	
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 diciembre de 2016, la morosidad total a saldo insoluto desciende a un 30,50% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,39%. A diciembre de 2015 la mora total era de 30,14% y la de 4 y más de 3,03%.

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	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	9.459	3.820	16.731	13.437	10.987	31.618	52.353	-	14.254	36.571	6.534	19.524	6.613	
Total Prepagos	9.459	3.820	16.731	13.437	10.987	31.618	52.353	-	14.254	36.571	6.534	19.524	6.613	
Prepagos Acumulados	1.263.463	1.267.283	1.284.014	1.297.452	1.308.439	1.340.057	1.392.410	1.392.410	1.406.664	1.443.235	1.449.770	1.469.293	1.475.907	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-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	0,05%	0,02%	0,09%	0,07%	0,06%	0,16%	0,27%	0,00%	0,07%	0,19%	0,03%	0,10%	0,03%	
Total Prepagos	0,05%	0,02%	0,09%	0,07%	0,06%	0,16%	0,27%	0,00%	0,07%	0,19%	0,03%	0,10%	0,03%	
Prepagos Acumulados	6,48%	6,50%	6,58%	6,65%	6,71%	6,87%	7,14%	7,14%	7,21%	7,40%	7,43%	7,53%	7,57%	

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	2	1	2	2	1	4	3	-	1	3	1	2	1	1
Total Prepagos	2	1	2	2	1	4	3	-	1	3	1	2	1	1
Prepagos Acumulados	112	113	115	117	118	122	125	125	126	129	130	132	133	

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

Prepago	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-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%	0,00%
Prepagos Totales	0,14%	0,07%	0,14%	0,14%	0,07%	0,27%	0,21%	0,00%	0,07%	0,21%	0,07%	0,14%	0,07%	0,07%
Total Prepagos	0,14%	0,07%	0,14%	0,14%	0,07%	0,27%	0,21%	0,00%	0,07%	0,21%	0,07%	0,14%	0,07%	0,07%
Prepagos Acumulados	7,66%	7,72%	7,86%	8,00%	8,07%	8,34%	8,54%	8,54%	8,61%	8,82%	8,89%	9,02%	9,09%	

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes EEFF	Cierre
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16		
Tasa de Originación	11,83%	11,94%	10,49%	9,82%	8,22%	9,94%	8,84%	0,00%	7,56%	9,00%	11,20%	9,70%		10,74%
Plazo Transcurrido	104	95	113	99	94	103	96	-	104	124	114	110		112
Plazo Remanente	74	143	125	79	84	113	142	-	134	114	124	96		126

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

A diciembre de 2016, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 7,57% y a diciembre 2015 un 6,48%.

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
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16		
Activos en Proceso Judicial	807.865	815.654	770.168	781.415	742.100	713.456	755.166	824.466	763.832	782.294	806.370	852.296		807.526
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	65.290	51.647	51.647	62.210	37.461	25.687	39.233	24.109	24.109	24.109	24.109	24.109		24.109
Activos Liquidados	1.139.076	1.152.726	1.152.726	1.152.726	1.165.605	1.177.379	1.177.379	1.192.503	1.192.503	1.192.503	1.192.503	1.192.503		1.192.503

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16		
Activos en Proceso Judicial	4,09%	4,13%	3,90%	3,95%	3,75%	3,61%	3,82%	4,17%	3,86%	3,96%	4,08%	4,31%		4,09%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,33%	0,26%	0,26%	0,31%	0,19%	0,13%	0,20%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%		0,12%
Activos Liquidados	5,76%	5,83%	5,83%	5,83%	5,90%	5,96%	5,96%	6,03%	6,03%	6,03%	6,03%	6,03%		6,03%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16		
Activos en Proceso Judicial	67	72	68	71	70	67	70	77	71	74	78	83		77
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	5	4	4	5	3	2	3	2	2	2	2	2		2
Activos Liquidados	90	91	91	91	92	93	93	94	94	94	94	94		94

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEEE	Cierre
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16		
Activos en Proceso Judicial	4,58%	4,92%	4,65%	4,85%	4,78%	4,58%	4,78%	5,26%	4,85%	5,06%	5,33%	5,67%		5,26%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,34%	0,27%	0,27%	0,34%	0,21%	0,14%	0,21%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%		0,14%
Activos Liquidados	6,15%	6,22%	6,22%	6,22%	6,29%	6,36%	6,36%	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%		6,43%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 4,09% al cierre de diciembre de 2016 y 4,09% a diciembre 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 diciembre 2015 y diciembre 2016, se han liquidado 3 viviendas.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes EEEE	Cierre
Tasa Activos	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,24%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%		9,25%
Relación Deuda/Garantía	53,28%	53,09%	52,88%	52,66%	52,42%	52,21%	51,92%	51,67%	51,41%	51,12%	50,87%	50,64%		50,35%
Plazo Transcurrido	99	100	101	102	103	104	105	107	108	108	109	111		112
Plazo Remanente	133	132	131	131	130	129	128	127	126	125	124	123		122

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 50,35% a diciembre de 2016 y a diciembre de 2015 era de 53,28%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes EEEE	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	10.722.939	10.288.683	10.288.683	10.288.683	9.953.138	9.953.138	9.953.138	9.528.676	9.528.676	9.528.676	9.164.113	9.164.113		9.164.113
Saldo Insoluto Total	17.162.749	16.766.220	16.766.220	16.766.220	16.474.763	16.474.763	16.474.763	16.090.189	16.090.189	16.090.189	15.769.432	15.769.432		15.769.432
Valor Par Preferente	10.841.596	10.326.620	10.364.565	10.402.511	9.989.846	10.026.558	10.063.270	9.563.812	9.598.956	9.634.101	9.197.918	9.231.718		9.277.649
Valor Par Total	17.352.640	16.828.057	16.889.893	16.951.729	16.535.525	16.596.290	16.657.056	16.149.503	16.208.847	16.268.192	15.827.613	15.885.775		15.964.812

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes EEFF	Cierre
Razón Tasas Preferente	2,06	2,06	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,06	2,06	2,05	2,05		2,05
Razón Tasas	2,06	2,06	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,06	2,06	2,05	2,05		2,05
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,25	1,29	1,29	1,28	1,32	1,31	1,29	1,34	1,34	1,33	1,37	1,36		1,36
Razón Activos/Pasivos Total	0,78	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,78	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79		0,79
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,26	1,30	1,29	1,29	1,32	1,31	1,31	1,35	1,34	1,33	1,37	1,37		1,36
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,89	0,87	0,87	0,89	0,92	0,94	0,92	0,93	0,94	0,93	0,95	0,93		0,95

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas y la razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,36 al cierre de diciembre de 2016. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,95 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,36.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	95.967	98.741	91.053	102.502	93.332	102.746	93.856	95.794	100.930	98.236	89.962	93.009		91.090
Ingresos deudores morosos	59.620	54.957	58.194	63.751	54.588	62.240	52.447	62.563	61.952	54.243	51.910	60.772		58.938
Ingresos por prepago	9.414	3.827	16.692	13.548	11.144	31.781	52.522	-	14.279	36.807	6.542	19.804		6.633

I.10.2 Egresos

	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes EEFF	Cierre
Gastos	17.681	16.474	1.814	25.737	25.577	13.884	20.092	24.226	17.023	6.065	24.430	18.905		11.641
pago ordinario capital	-	170.510	-	-	167.469	-	-	167.901	-	-	164.301	-		-
pago ordinario interes	-	118.653	-	-	113.430	-	-	110.641	-	-	105.283	-		-
pago extra. pref	-	263.746	-	-	166.882	-	-	258.507	-	-	199.745	-		-
intereses subord.	-	7.218	-	-	6.903	-	-	6.730	-	-	6.407	-		-
capital subord.	-	26.311	-	-	20.584	-	-	171.272	-	-	22.348	-		-

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					
Excdentes 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.