

PATRIMONIO SEPARADO

BSECS-9

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-9

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-9, 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-9 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.

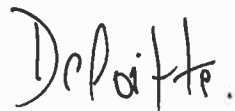
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

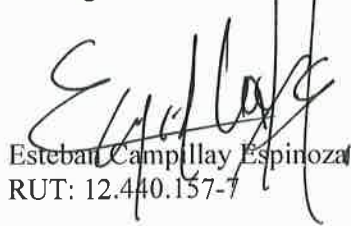
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-9 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años 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.



Febrero 27, 2017
Santiago, Chile



Esteban Campillay Espinoza
RUT: 12.440.157-7

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 495

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2016	31-12-2015
11.010	Disponible		1.066.572	1.045.248
11.020	Valores negociables		407.321	332.973
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		2.592.960	2.666.406
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		3.043.830	3.046.559
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(450.870)	(380.153)
11.200	Otros activos circulantes		708.710	670.659
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		4.775.563	4.715.286
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		20.406.716	22.823.645
13.110	Activo securitizado largo plazo		20.406.716	22.823.645
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		95.658	105.155
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		(177.273)	(195.676)
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		20.325.101	22.733.124
10.000	TOTAL ACTIVOS		25.100.664	27.448.410
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2016	31-12-2015
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		19.867	20.297
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		3.293	3.297
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		914	770
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		291.521	186.654
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		326.606	307.196
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.481.080	1.754.359
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		2.124.063	2.273.351
22.010	Obligaciones por titulos deuda de securitización (largo plazo)		24.311.430	26.539.824
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		24.311.430	26.539.824
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.364.765)	(1.416.752)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.364.765)	(1.416.752)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio		29.936	51.987
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(1.334.829)	(1.364.765)
20.000	TOTAL PASIVOS		25.100.664	27.448.410

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 495

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9
(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	1.620.925	1.728.900
35.120	Intereses por inversiones	21.925	20.504
35.130	Reajustes por activos securitizados	685.253	1.063.941
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	18.402	18.402
35.190	Otros ingresos	111.407	234.863
35.100	TOTAL INGRESOS	2.457.912	3.066.610
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(129.258)	(132.319)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(13.287)	(13.321)
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	(4.977)	(4.610)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(1.310.935)	(1.406.170)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(737.714)	(1.143.084)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(97.661)	(91.617)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(77.832)	(176.491)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(9.496)	(9.497)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(81.230)	(86.733)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(2.465.538)	(3.066.991)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	37.562	52.368
23.200	DEFICIT (EXCEDENTES) DEL EJERCICIO	29.936	51.987

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-9

Por escritura de fecha 13 de diciembre de 2006, modificada por escritura pública de 31 de enero de 2007 y complementada por escritura de 27 de marzo de 2007 y 30 de marzo del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-9. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N° 495 de fecha 6 de marzo de 2007.

Por escritura de fecha 16 de octubre de 2007, modificada por escritura pública de 21 de noviembre de 2007, y escritura complementaria del 21 de enero de 2008, conforme al art. 137 de la Ley de Mercado de Valores, todas otorgadas en la notaria de Enrique Morgan Torres, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-11. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°518 de fecha 29 noviembre de 2007.

De acuerdo a la autorización concedida por Representante de los Tenedores de Bonos y según consta en Certificado de la Superintendencia de Valores y Seguros de fecha 6 de junio de 2008, se procedió a fusionar ambos patrimonios quedando como único el Patrimonio Separado N° 9, como sigue: El número de inscripción N° 495 (que correspondía al Patrimonio 9) absorbe para sí los activos de la inscripción N° 518 (que correspondían al original Patrimonio 11) conformándose en el continuador de dicho patrimonio fusionado.

De acuerdo a la autorización concebida por Representante de los Tenedores de Bonos y según consta en Certificado de la Superintendencia de Valores y Seguros de fecha 1 de junio de 2009, se procedió a fusionar ambos patrimonios quedando como único el Patrimonio Separado N° 9, como sigue: El número de inscripción N° 495 (que correspondía al Patrimonio 9) absorbe para sí los activos de la inscripción N° 586 (que correspondían al original Patrimonio 12) conformándose en el continuador de dicho patrimonio fusionado.

El Patrimonio termina el 1 de abril del 2026.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

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 extracontablemente 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

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 de cada ejercicio.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$450.870 y M\$380.153 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.

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$19.867 (M\$20.297 al 31 de diciembre de 2015), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (Ver Nota 10).

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

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 y mayor valor en colocación de títulos de deuda de securitización patrimonio separado

Corresponde al menor valor y mayor 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 mayor y 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.

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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 3 - Cambios Contables

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

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 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	UF	(1.046)	(476)
Cuentas de resultados	IPC	145	(336)
Déficit (Excedentes) acumulados	IPC	38.463	53.180
Totales		37.562	52.368

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 M\$	
		2016	2015
Fondos Mutuos BBVA Corporativo	\$	-	126.395
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	-	206.578
Fondos Mutuos Security Plus	\$	407.321	-
Totales		407.321	332.973

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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 M\$	
	2016	2015	2016	2015
1a 3	400	467	102.534	108.867
4 o más	164	144	499.613	405.976
Totales	564	611 (a)	602.147	514.843

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.660 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2016 (1.716 al 31 de diciembre 2015), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado fusionado BSECS-9, BSECS-11 y BSECS-12, tuvieron una tasa de originación del 9,88% anual ponderada. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,90% anual ponderada.

El originador de los contratos es Concreces Leasing S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 131 meses (142 en 2015).

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 M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	
Valor par	2.655.378	2.630.236	17.802.419	19.704.714	20.457.797	22.334.950	9,88
Aj. Tasa valorización	388.452	416.323	2.604.297	3.118.931	2.992.749	3.535.254	6,9
Prov. Activos securitizados	(450.870)	(380.153)	-	-	(450.870)	(380.153)	
Totales	2.592.960	2.666.406	20.406.716	22.823.645	22.999.676	25.490.051	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-9 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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)	29.971	79.990
Activos Securitizados en mora (b)	602.147	514.843
Cuenta por cobrar término de contratos	11.386	11.716
Otros	65.206	64.110
Totales	708.710	670.659

- a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2 n).
- b) Ver detalle en Nota 6.

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

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

Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización
Menor Valor

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-9	(3.231)	31.129	(3.231)	34.360
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-11	(6.265)	64.529	(6.266)	70.795
Totales		(9.496)	95.658	(9.497)	105.155

Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización
Mayor valor

RUT	Sociedad	31-12-2016		31-12-2015	
		Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor	Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-9	18.402	(177.273)	18.402	(195.676)
Totales		18.402	(177.273)	18.402	(195.676)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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)	12.951	13.374
Administración maestra (b)	6.916	6.923
Totales	19.867	20.297

- (a) Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios ACFIN 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 0,19 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 262,5 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	20.593	38.680
Provisión gastos legales (1)	217.546	223.855
Seguros	65.846	44.252
Otros	22.621	409
Totales	326.606	307.196

- (1) En virtud de la terminación anticipada del Contrato de Administración con Concreces Leasing S.A., se realizó una provisión de gastos de cobranza judicial máximo de acuerdo al contrato, que al cierre de los estados financieros se encuentra bajo la gestión de Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios ACFIN S.A.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

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:

- 1) UF731.500 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-9A1 por UF578.500 con 1.157 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9B1 por UF52.200 con 522 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9C1 por UF27.400 con 274 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9D1 por UF20.400 con 204 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9E1 por UF22.000 con 220 títulos de UF 100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9F1 por UF31.000 con 310 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.
- 2) UF599.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-11A2 por UF478.000 con 956 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11B2 por UF55.000 con 550 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11C2 por UF18.000 con 180 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11D2 por UF8.000 con 80 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11E2 por UF15.000 con 150 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestre, y la serie BSECS-11F2 por UF25.000 con 250 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.
- 3) UF494.600 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-12A3 por UF402.000 con 804 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12B3 por UF38.200 con 382 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12C3 por UF12.000 con 120 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12D3 por UF6.000 con 60 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12E3 por UF9.000 con 90 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestre, y la serie BSECS-12F3 por UF27.400 con 274 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)

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 Nominal	Unidad de reaj.	Tasa interés	Plazo final	Periodicidad pago pago		Valor par M\$	Coloc.en
		Vigente				int.	amoritz.	2016	Chile o en el extranjero
495-06-03-07	BSECS-9A1		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	651.953	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	569.684	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3		UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	550.964	nacional
Obligaciones por prepago								(291.521)	(186.654)
Total porción corto plazo								1.481.080	1.754.359
Bonos largo plazo									
495-06-03-07	BSECS-9A1	185.357	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	4.279.949	nacional
495-06-03-07	BSECS-9B1	53.489	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.426.622	nacional
495-06-03-07	BSECS-9C1	31.324	UF	5,5%	01-04-2026	trim.	trim.	836.445	nacional
495-06-03-07	BSECS-9D1	25.754	UF	6,0%	01-04-2026	trim.	trim.	688.522	nacional
495-06-03-07	BSECS-9E1	28.837	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	772.757	nacional
495-06-03-07	BSECS-9F1	62.745	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	1.683.365	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2	168.101	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	3.903.078	nacional
495-06-03-07	BSECS-11B2	56.358	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.503.143	nacional
495-06-03-07	BSECS-11C2	19.505	UF	5,5%	02-04-2026	trim.	trim.	520.842	nacional
495-06-03-07	BSECS-11D2	9.528	UF	6,0%	03-04-2026	trim.	trim.	254.727	nacional
495-06-03-07	BSECS-11E2	18.375	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	492.403	nacional
495-06-03-07	BSECS-11F2	41.071	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	1.262.852	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3	163.815	UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	3.815.075	nacional
495-06-03-07	BSECS-12B3	38.687	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.032.323	nacional
495-06-03-07	BSECS-12C3	12.465	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	332.616	nacional
495-06-03-07	BSECS-12D3	6.557	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	174.967	nacional
495-06-03-07	BSECS-12E3	9.835	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	262.437	nacional
495-06-03-07	BSECS-12F3	40.073	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.069.307	nacional
Total largo plazo								24.311.430	26.539.824

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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 11,49% anual y la de los bonos de 4,0%, 5,0%, 5,5%, 6,0%, 7,0% y 7,5%, para las series A1 ,B1, C1, D1 E1yF1, ponderada por un 9,65% anual y la de los bonos de 4,0%, 5,0%, 5,5%, 6,0%, 7,0% y 7,5% para las series A2, B2, C2, D2, E2 y F2, y ponderada por un 9,7%, anual y la de los bonos de 4,7%, 5,2%, 5,2%, 5,2%, 5,2% y 5,2% para las series A3, B3, C3, D3, E3 y F3, 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.

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\$	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	(1.326.302)	-	(1.325.143)	-
Revalorización de excedentes	(38.463)	-	(51.681)	-
Excedentes del ejercicio	-	29.936	-	50.522
Saldo final	(1.364.765)	29.936	(1.376.824)	50.522
Saldo actualizado	-	-	(1.416.752)	51.987

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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	16.191	22.712
Ventas de viviendas	75.966	20.248
Bienes recuperados	18.701	130.754
Otros ingresos	549	61.149
Totales	111.407	234.863

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-9, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2016	2015
Legales y notariales	(a)	(56.691)	(59.749)
Seguros	(a)	(1.959)	(575)
Otros gastos	(a)	(22.580)	(26.409)
Totales		(81.230)	(86.733)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-9

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

		M\$	
Gastos devengados		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(101.523)	(104.566)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(27.735)	(27.753)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.977)	(4.610)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.572)	(1.572)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.576)	(1.577)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(13.287)	(13.321)
Totales		(150.670)	(153.399)

		Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1)	Agente Adm. de Mutuos Hipotecarios ACFIN S.A	mensual	mensual	devengado
(2)	Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3)	Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4)	Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5)	Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	mensual	semestral	devengado
(6)	Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6)	Feller Rate Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-9 en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros, con las excepciones de Feller Rate Clasificadora de Riesgo que comenzó el 14 de septiembre de 2007, Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010, y Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios ACFIN S.A. que comenzó a partir del 19 de julio de 2012.

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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 19 - Retiro de Excedentes

Según el Contrato General de Emisión, el administrador maestro está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A1, B1, C1, D1, E1 y F1, serie A2, B2, C2, D2, E2 y F2, y serie A3, B3, C3, D3, E3 y F3, y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

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

Nota 20 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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	1.066.572	1.045.248
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	407.321	332.973
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	3.043.830	3.046.559
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(450.870)	(380.153)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	708.710	670.659
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	20.406.716	22.823.645
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	95.658	105.155
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	(177.273)	(195.676)
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.731.733	1.668.727
	\$REAJUSTABLES	23.368.931	25.779.683
TOTAL ACTIVOS		25.100.664	27.448.410

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		31-12-2016	31-12-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	19.867	20.297
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	3.293	3.297
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	392	392
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	914	770
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	291.521	186.654
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	326.606	307.196
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.481.080	1.754.359
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	618.127	493.850
	\$REAJUSTABLES	1.505.936	1.779.501
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		2.124.063	2.273.351

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

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 M\$
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		
		Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	
Bonos BSECS-9A1	\$REAJUSTABLES	1.216.005	4,0%	970.375	4,0%	2.093.569	4,0%	-	-	4.279.949
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.426.622	5,0%	1.426.622
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	836.445	5,5%	836.445
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	688.522	6,0%	688.522
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	772.757	7,0%	772.757
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.683.365	7,5%	1.683.365
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	1.067.129	4,0%	973.649	4,0%	1.862.300	4,0%	-	-	3.903.078
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.503.143	5,0%	1.503.143
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	520.842	5,5%	520.842
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	254.727	6,0%	254.727
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	492.403	7,0%	492.403
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.262.852	7,5%	1.262.852
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	1.028.839	4,7%	938.208	4,7%	1.848.028	4,7%	-	-	3.815.075
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.032.323	5,2%	1.032.323
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	332.616	5,2%	332.616
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	174.967	5,2%	174.967
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	262.437	5,2%	262.437
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.069.307	5,2%	1.069.307
Total pasivo largo plazo		3.311.973		2.882.232		5.803.897		12.313.328		24.311.430

31-12-2015

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-9A1	\$REAJUSTABLES	1.339.845	4,0%	1.222.472	4,0%	2.452.210	4,0%	181.668	4,0%	
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.427.941	5,0%	
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	837.218	5,5%	
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	689.158	6,0%	
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	773.472	7,0%	
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.567.383	7,5%	
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	1.172.594	4,0%	1.070.667	4,0%	2.222.184	4,0%	240.197	4,0%	
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.504.532	5,0%	
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	521.323	5,5%	
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	254.963	6,0%	
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	492.858	7,0%	
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.175.832	7,5%	
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	1.126.267	4,7%	1.027.419	4,7%	2.170.625	4,7%	247.600	4,7%	
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.033.278	5,2%	
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	332.924	5,2%	
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	175.129	5,2%	
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	262.679	5,2%	
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.017.386	5,2%	
Total pasivo largo plazo		3.638.706		3.320.558		6.845.019		12.735.541		

SECURITIZADORA SECURITY S.A. **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

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	59.965	47.214	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	1.006.607	998.034	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BBVA Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	-	126.395	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	-	206.578	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	407.321	-	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 recibidos sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Nota 25 - Medio Ambiente

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

Nota 26 – Hechos Relevantes

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

Con fecha 12 de noviembre de 2015, Humphreys sube las categorías de riesgo de la serie B desde “AA” a “AAA”, la serie C desde “A” a “AA-”, la serie D desde “BBB-” a “BBB+” y la serie E desde “B” a “BB-”.

Con fecha 11 de diciembre de 2015, Feller Clasificadora de Riesgo sube la categoría de riesgo de la serie B1, B2 y B3 desde “AA” a “AA+”.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 29 de abril de 2016, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el 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 y rescate de 57 láminas de securitización por M\$566.271 y M\$440.296, respectivamente.

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 9

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-9: En términos de liquidez, este patrimonio ha mantenido el comportamiento esperado, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin embargo, la morosidad normal de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos señala algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos con mayor grado de subordinación. En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes tienen 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. Cabe hacer mención que las series subordinadas B, C, D y E han venido pagando intereses de acuerdo a lo que establece el contrato de emisión durante el último tiempo. Actualmente las carteras del Bsecs-11 y Bsecs-12 están fusionadas con el Bsecs-9.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 9

1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	973	1660
Saldo Insoluto Total	15.247.154	20.211.074
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	17.223	13.805
Tasa de Originación	10,41%	10,02%
Plazo Transcurrido	16	116
Plazo Remanente	224	131
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	77,06%	57,53%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Concreces Leasing S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	973	1660

Administrador Primario: Agente administrador de mutuos hipotecarios ACFIN 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-9A1	15.242.306	4.883.775	1157	665	231	114	4,00%
BSECS-9B1	1.375.365	1.409.328	522	522	231	114	5,00%
BSECS-9C1	721.935	825.328	274	274	231	114	5,50%
BSECS-9D1	537.499	678.567	204	204	231	114	6,00%
BSECS-9E1	579.656	759.797	220	220	231	114	7,00%
BSECS-9F1	816.787	1.653.202	310	310	231	114	7,50%
BSECS-11A2	12.594.334	4.429.126	956	567	219	114	4,00%
BSECS-11B2	1.449.139	1.484.924	550	550	219	114	5,00%
BSECS-11C2	474.264	513.922	180	180	219	114	5,50%
BSECS-11D2	210.784	251.043	80	80	219	114	6,00%
BSECS-11E2	395.220	484.155	150	150	219	114	7,00%
BSECS-11F2	658.700	1.240.216	250	250	219	114	7,50%
BSECS-12A3	10.591.888	4.316.207	804	491	204	114	4,70%
BSECS-12B3	1.006.493	1.019.329	382	382	204	114	5,20%
BSECS-12C3	316.176	328.427	120	120	204	114	5,20%
BSECS-12D3	158.088	172.752	60	60	204	114	5,20%
BSECS-12E3	237.132	259.128	90	90	204	114	5,20%
BSECS-12F3	721.935	1.055.841	274	274	204	114	5,20%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie (fusion 9 -11 -12)			Feller Rate		Humphreys	
			Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-9A1	BSECS- 11A2	BSECS-12A3	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-9B1	BSECS- 11B2	BSECS-12B3	AA	AA+	AA	AAA
BSECS-9C1	BSECS- 11C2	BSECS-12C3	A	AA	A	AA+
BSECS-9D1	BSECS- 11D2	BSECS-12D3	BBB	BBB	BBB-	A
BSECS-9E1	BSECS- 11E2	BSECS-12E3	BB	BB	B	BBB-
BSECS-9F1	BSECS- 11F2	BSECS-12F3	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	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	13.931.969	13.774.856	13.394.865	13.445.743	13.314.082	13.695.891	13.205.239	13.318.245	13.298.563	13.241.994	13.134.389	12.898.496	13.118.396
1 cuota en mora	3.695.805	3.789.103	3.633.307	3.477.301	3.414.435	2.967.151	3.357.734	3.243.015	3.101.052	2.880.994	3.043.771	3.012.206	2.698.507
2 cuota en mora	1.760.229	1.698.101	1.833.082	1.645.695	1.763.602	1.745.870	1.822.147	1.854.924	1.844.253	2.217.103	1.863.751	1.809.210	1.572.026
3 cuota en mora	674.587	577.258	645.684	807.487	744.778	756.688	559.921	420.119	540.608	466.491	524.009	599.179	676.274
4 cuota en mora	250.675	336.016	373.693	398.882	399.330	382.283	402.518	333.882	370.584	229.254	355.777	429.103	351.772
5 cuota en mora	164.833	147.180	204.091	233.364	279.210	153.688	197.425	206.753	204.408	230.176	205.093	178.587	360.677
6 y mas cuotas en mora(1)	1.561.276	1.547.180	1.591.023	1.512.664	1.513.217	1.608.676	1.551.395	1.559.063	1.464.105	1.434.858	1.371.860	1.422.554	1.433.436
Activos en liquidación	60.521	44.875	55.947	46.301	32.772	28.625	63.312	117.136	104.429	75.545	86.860	34.155	34.155
TOTAL	22.039.374	21.869.693	21.675.745	21.521.135	21.428.654	21.310.246	21.096.380	20.936.000	20.823.573	20.700.870	20.498.649	20.349.335	20.211.088

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	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	63,21%	62,99%	61,80%	62,48%	62,13%	64,27%	62,59%	63,61%	63,86%	63,97%	64,07%	63,39%	64,91%
1 cuota en mora	16,77%	17,33%	16,76%	16,16%	15,93%	13,92%	15,92%	15,49%	14,89%	13,92%	14,85%	14,80%	13,35%
2 cuota en mora	7,99%	7,76%	8,46%	7,65%	8,23%	8,19%	8,64%	8,86%	8,86%	10,71%	9,09%	8,89%	7,78%
3 cuota en mora	3,06%	2,64%	2,98%	3,75%	3,48%	3,55%	2,65%	2,01%	2,60%	2,25%	2,56%	2,94%	3,35%
4 cuota en mora	1,14%	1,54%	1,72%	1,85%	1,86%	1,79%	1,91%	1,59%	1,78%	1,11%	1,74%	2,11%	1,74%
5 cuotas en mora	0,75%	0,67%	0,94%	1,08%	1,30%	0,72%	0,94%	0,99%	0,98%	1,11%	1,00%	0,88%	1,78%
6 y mas cuotas en mora(1)	7,08%	7,07%	7,34%	7,03%	7,06%	7,55%	7,35%	7,45%	7,03%	6,93%	6,69%	6,99%	7,09%
Activos en liquidación	0,27%	0,21%	0,26%	0,22%	0,15%	0,13%	0,30%	0,56%	0,50%	0,36%	0,42%	0,17%	0,17%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	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	1105	1099	1078	1085	1078	1109	1072	1096	1098	1094	1092	1077	1096
1 cuota en mora	278	286	274	268	267	231	263	245	236	223	237	235	214
2 cuota en mora	141	133	143	127	138	141	149	147	146	176	145	145	131
3 cuota en mora	48	47	50	61	53	58	40	35	42	35	41	48	55
4 cuota en mora	18	23	29	31	32	28	33	25	30	19	29	35	26
5 cuota en mora	13	10	15	20	20	11	16	19	16	18	17	14	28
6 y mas cuotas en mora(1)	113	112	113	106	110	117	112	114	111	111	105	109	110
Activos en liquidación	5	5	6	5	4	4	7	9	9	8	9	4	4
TOTAL	1716	1710	1702	1698	1698	1695	1685	1681	1679	1676	1666	1663	1660

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número 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	64,39%	64,27%	63,34%	63,90%	63,49%	65,43%	63,62%	65,20%	65,40%	65,27%	65,55%	64,76%		66,02%
1 cuota en mora	16,20%	16,73%	16,10%	15,78%	15,72%	13,63%	15,61%	14,57%	14,06%	13,31%	14,23%	14,13%		12,89%
2 cuota en mora	8,22%	7,78%	8,40%	7,48%	8,13%	8,32%	8,84%	8,74%	8,70%	10,50%	8,70%	8,72%		7,89%
3 cuota en mora	2,80%	2,75%	2,94%	3,59%	3,12%	3,42%	2,37%	2,08%	2,50%	2,09%	2,46%	2,89%		3,31%
4 cuota en mora	1,05%	1,35%	1,70%	1,83%	1,88%	1,65%	1,96%	1,49%	1,79%	1,13%	1,74%	2,10%		1,57%
5 cuota en mora	0,76%	0,58%	0,88%	1,18%	1,18%	0,65%	0,95%	1,13%	0,95%	1,07%	1,02%	0,84%		1,69%
6 y mas cuotas en mora(1)	6,59%	6,55%	6,64%	6,24%	6,48%	6,90%	6,65%	6,78%	6,61%	6,62%	6,30%	6,55%		6,63%
Activos en liquidación	0,29%	0,29%	0,35%	0,29%	0,24%	0,24%	0,42%	0,54%	0,54%	0,48%	0,54%	0,24%		0,24%
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 de la cartera en términos de saldo insoluto, llega a un 35,09% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 10,61%. Estos valores al cierre de diciembre del año anterior eran 36,79% y 8,97% respectivamente.

La variación del indicador de morosidad total, se puede explicar principalmente por las variables asociadas a la madurez de la cartera, capacidad de pago, entre otros, que ha afectado a nuestro país en el último año. Así mismo, se han reforzado los controles de seguimiento de los morosos a nivel de administrador maestro y primario para mejorar los índices de mora total. Sin perjuicio de lo anterior, los niveles de recaudación llegan alrededor del 97% de la recaudación teórica en promedio durante los últimos 12 meses.

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	12.305	55.067	76.673	43.711	-	18.206	84.024	7.483	17.785	7.720	93.562	53.170		41.551
Total Prepagos	12.305	55.067	76.673	43.711	-	18.206	84.024	7.483	17.785	7.720	93.562	53.170		41.551
Prepagos Acumulados	3.081.059	3.136.127	3.212.799	3.256.511	3.256.511	3.274.717	3.358.741	3.366.224	3.384.008	3.391.728	3.485.290	3.538.460		3.580.011

Activos prepagados 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	0,03%	0,14%	0,20%	0,11%	0,00%	0,05%	0,22%	0,02%	0,05%	0,02%	0,24%	0,14%		0,11%
Total Prepagos	0,03%	0,14%	0,20%	0,11%	0,00%	0,05%	0,22%	0,02%	0,05%	0,02%	0,24%	0,14%		0,11%
Prepagos Acumulados	8,02%	8,16%	8,36%	8,48%	8,48%	8,53%	8,74%	8,76%	8,81%	8,83%	9,07%	9,21%		9,32%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	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		
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Prepagos Totales	1	4	6	3	0	2	6	1	2	2	9	3		3
Total Prepagos	1	4	6	3	0	2	6	1	2	2	9	3		3
Prepagos Acumulados	232	236	242	245	245	247	253	254	256	258	267	270		273

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

Prepago	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		
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	0,04%	0,17%	0,26%	0,13%	0,00%	0,09%	0,26%	0,04%	0,09%	0,09%	0,38%	0,13%		0,13%
Total Prepagos	0,04%	0,17%	0,26%	0,13%	0,00%	0,09%	0,26%	0,04%	0,09%	0,09%	0,38%	0,13%		0,13%
Prepagos Acumulados	9,90%	10,07%	10,33%	10,46%	10,46%	10,54%	10,80%	10,84%	10,93%	11,01%	11,40%	11,52%		11,65%

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	10,14%	9,56%	9,77%	9,40%	0,00%	10,21%	9,90%	9,44%	12,29%	12,19%	10,49%	9,53%		9,57%
Plazo Transcurrido	110	101	104	107	-	106	108	98	133	124	114	121		119
Plazo Remanente	130	136	130	156	-	134	152	176	107	47	126	119		154

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

A diciembre de 2016, el índice porcentual acumulado de prepago fue 9,32% y a diciembre de 2015 un 8,02% medido respecto del saldo insoluto. Lo anterior está en línea con los parámetros originales para el nivel de clasificación actual.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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	2.570.456	2.787.300	2.758.142	2.722.695	2.937.888	2.877.605	2.806.800	2.759.356	2.634.864	2.605.357	2.439.114	2.535.984		2.647.089
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	60.521	44.875	55.947	46.301	32.772	28.625	63.312	117.136	104.429	75.545	86.860	34.155		34.155
Activos Liquidados	6.253.851	6.292.659	6.301.079	6.320.543	6.334.072	6.345.144	6.345.144	6.345.144	6.357.851	6.396.364	6.396.364	6.449.069		6.449.069

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	6,69%	7,26%	7,18%	7,09%	7,65%	7,49%	7,31%	7,18%	6,86%	6,78%	6,35%	6,60%		6,89%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,16%	0,12%	0,15%	0,12%	0,09%	0,07%	0,16%	0,30%	0,27%	0,20%	0,23%	0,09%		0,09%
Activos Liquidados	16,28%	16,38%	16,40%	16,46%	16,49%	16,52%	16,52%	16,52%	16,55%	16,65%	16,65%	16,79%		16,79%

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	176	189	192	197	204	199	196	193	187	193	175	183		190
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	5	5	6	5	4	4	7	9	9	8	9	4		4
Activos Liquidados	397	399	400	402	403	404	404	404	405	407	407	412		412

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	7,67%	8,24%	8,37%	8,58%	8,89%	8,67%	8,54%	8,41%	8,15%	8,41%	7,63%	7,97%		8,28%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,22%	0,22%	0,26%	0,22%	0,17%	0,17%	0,31%	0,39%	0,39%	0,35%	0,39%	0,17%		0,17%
Activos Liquidados	17,30%	17,39%	17,43%	17,52%	17,56%	17,60%	17,60%	17,60%	17,65%	17,73%	17,73%	17,95%		17,95%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial durante el periodo de diciembre 2015 y diciembre 2016, se han liquidado 15 viviendas.

A diciembre 2016 los casos en proceso judicial alcanzaron el 6,89% del total de la cartera vigente y a diciembre 2015 un 6,69%. La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial y además se está realizando un plan de liquidación de las recuperaciones a fin de estar en línea con la estructura de la cartera. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro del bien recuperado.

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 Cierre EEFF
Tasa Activos	10,03%	10,03%	10,03%	10,03%	10,03%	10,03%	10,03%	10,03%	10,03%	10,03%	10,02%	10,02%	10,02%
Relación Deuda/Garantía	60,67%	60,45%	60,19%	59,91%	59,66%	59,42%	59,17%	58,87%	58,62%	58,35%	58,10%	57,82%	57,53%
Plazo Transcurrido	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116
Plazo Remanente	142	141	140	139	139	138	137	135	135	134	133	132	131

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 57,53% a diciembre de 2016. A este patrimonio separado, no le ha afectado demasiado el nivel de prepago ni el efecto en la mora lo que no implica que la securitizadora no monitoree permanentemente estas variables dado el actual escenario micro y macroeconómico.

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 Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%
Tasa Pasivo Total	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%
Saldo Insoluto preferente	16.231.013	15.513.879	15.513.879	15.513.879	14.867.318	14.867.318	14.867.318	14.214.839	14.214.839	14.214.839	13.629.108	13.629.108	13.629.108
Saldo Insoluto Total	28.112.931	27.457.700	27.457.700	27.457.700	26.874.101	26.874.101	26.874.101	26.285.662	26.285.662	26.285.662	25.765.066	25.765.066	25.765.066
Valor Par Preferente	16.399.605	15.567.620	15.621.338	15.675.056	14.918.806	14.970.290	15.021.774	14.264.068	14.313.295	14.362.523	13.676.300	13.723.501	13.788.732
Valor Par Total	28.454.536	27.569.448	27.681.193	27.792.937	26.983.966	27.093.836	27.203.705	26.393.619	26.501.597	26.609.575	25.871.382	25.977.706	26.118.180

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	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39		2,39
Razón Tasas	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22		2,22
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,36	1,41	1,40	1,39	1,44	1,43	1,42	1,47	1,46	1,46	1,50	1,49		1,48
Razón Activos/Pasivos Total	0,78	0,80	0,79	0,78	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79		0,78
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,37	1,42	1,41	1,41	1,44	1,44	1,43	1,48	1,47	1,47	1,51	1,51		1,50
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,87	0,90	0,88	0,88	0,90	0,93	0,90	0,94	0,94	0,94	0,97	0,96		0,98

La razón de tasa preferente a diciembre 2016 fue 2,39 y la relación de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,48 al cierre de diciembre de 2016. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,98, superior a la del diciembre de 2015 que fue de 0,87.

Las razones financieras de la cartera nos muestran una tranquilidad en relación a todas las obligaciones que este patrimonio debe enfrentar.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas entre el activo y el pasivo.

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	141.350	148.167	139.599	157.922	147.972	146.969	147.596	148.816	158.577	147.328	145.135	149.637		153.190
Ingresos deudores morosos	103.358	100.696	102.138	119.636	107.590	106.767	106.035	109.296	115.021	97.015	106.734	100.533		98.106
Ingresos por prepago	16.009	55.827	77.238	45.024	-	18.293	86.730	7.693	17.915	7.796	103.577	54.777		46.559

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	20.163	52.040	42.468	28.054	27.128	39.806	20.880	46.188	48.461	35.140	33.057	36.918		16.463
Pago Ordinario de Capital	0	328.890	0	0	323.024	0	0	322.022	0	0	315.978	0		0
Pago Ordinario de Interes	0	168.591	0	0	160.581	0	0	155.160	0	0	147.473	0		0
Pago Interes mezzanines (B-9, 11 Y 12)	0	111.117	0	0	110.721	0	0	110.744	0	0	110.959	0		0
Prepagos Preferentes	0	388.244	0	0	321.234	0	0	330.812	0	0	268.924	0		0
Prepagos Subordinados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Los ingresos del patrimonio en el trimestre está conforme lo esperado de acuerdo a la recaudación teórica.

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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