

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

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

ACTIVOS	Antecedentes al	31-03-2017	31-03-2016
11.010	Disponible	550.905	500.107
11.020	Valores negociables	23.777	115.562
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	1.782.190	1.817.550
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	1.802.289	1.844.466
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	(20.099)	(26.916)
11.200	Otros activos circulantes	188.707	162.417
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	2.545.579	2.595.636
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	12.464.467	13.746.388
13.110	Activo securitizado largo plazo	12.464.467	13.746.388
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	313.101	342.202
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	12.777.568	14.088.590
10.000	TOTAL ACTIVOS	15.323.147	16.684.226
PASIVOS	Antecedentes al	31-03-2017	31-03-2016
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	11.108	11.240
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	772	773
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	390	385
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	394	394
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.181	994
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	24.562	76.790
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	17.333	16.394
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	1.142.868	1.180.141
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	1.198.608	1.287.111
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	14.571.688	15.798.379
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	14.571.688	15.798.379
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(443.342)	(377.283)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(443.342)	(377.283)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del periodo (déficit)	(3.807)	(23.981)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(447.149)	(401.264)
20.000	TOTAL PASIVOS	15.323.147	16.684.226

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 período comprendido entre el y el	01-01-2017 31-03-2017	01-01-2016 31-03-2016
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		204.803	224.319
35.120	Intereses por inversiones		1.728	2.614
35.130	Reajustes por activos securitizados		67.298	111.720
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		11.778	3.600
35.100	TOTAL INGRESOS		285.607	342.253
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(24.160)	(24.660)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(4.002)	(4.020)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(391)	(386)
35.225	Remuneración banco pagador		(395)	(395)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(1.185)	(997)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(172.812)	(187.261)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(72.913)	(119.759)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(2.371)	(6.465)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(4.591)	(14.274)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(7.272)	(7.272)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(4.148)	(6.851)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(294.240)	(372.340)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		4.826	6.106
23.200	DEFICIT DEL PERÍODO		(3.807)	(23.981)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-13

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

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2027.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Período contable

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2017 y 2016.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter N° 287 impartida por la Superintendencia de Valores y Seguros.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de marzo de 2016, han sido actualizados extracontable en un 2,7%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	2017	2016
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	0,6	0,8

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF), se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$26.471,94 y \$25.812,05, al 31 de marzo de 2017 y 2016, respectivamente.

f) Valores negociables

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre del período.

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$20.099 y M\$26.916 por los períodos terminados al 31 de marzo 2017 y 2016, 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 marzo de 2017 y 2016

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de marzo de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.108 (M\$11.240 al 31 de marzo de 2016), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (Ver Nota 10).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de marzo de 2017 y 2016 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, 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 marzo de 2017 y 2016

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 período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2017, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	IPC	2.167	3.054
Cuentas de resultados	IPC	15	57
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	2.644	2.995
Totales		4.826	6.106

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total	
		2017	2016
Fondos Mutuos Security Plus	\$	23.777	115.562
Totales		23.777	115.562

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto	
	2017	2016	2017	2016
1a 3	324	329	67.398	62.780
4 o más	45	46	40.987	44.381
Totales	369	375 (a)	108.385	107.161

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.223 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo de 2017 (1.245 al 31 de marzo 2016), 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 119 meses (131 de 2016).

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de marzo de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		%
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
Valor par	1.558.026	1.575.796	10.775.167	11.744.052	12.333.193	13.319.848	9,25
Aj. Tasa valorización	244.263	268.670	1.689.300	2.002.336	1.933.563	2.271.006	5,74
Prov. Activos securitizados	(20.099)	(26.916)	-	-	(20.099)	(26.916)	
Totales	1.782.190	1.817.550	12.464.467	13.746.388	14.246.657	15.563.938	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2017 y 2016, el Patrimonio Separado BSECS-13 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por leasing (a)	75.383	49.356
Activos securitizados en mora (b)	108.385	107.161
Otros	4.939	5.900
Totales	188.707	162.417

- (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 marzo de 2017 y 2016

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	31-03-2017		31-03-2016	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-13	(7.272)	313.101	(7.272)	342.202
Totales		(7.272)	313.101	(7.272)	342.202

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Administración primaria (a)	6.475	6.601
Administración maestra (b)	4.633	4.639
Totales	11.108	11.240

- (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 marzo de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	8.809	7.159
Seguros	8.524	9.235
Totales	17.333	16.394

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF960.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-13A por UF750.000 con 1.500 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13B por UF45.000 con 450 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13C por UF19.000 con 190 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13D por UF9.000 con 90 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13E por UF24.600 con 246 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13F por UF112.400 con 1.124 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de marzo de 2017 y 2016, 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 amortiz.	M\$ 2017	M\$ 2016	Chile o en el extranjero
582-27-04-09	BSECS-13A		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.167.430	1.256.931	nacional
Obligaciones por prepago								(24.562)	(76.790)	
Total porción corto plazo								1.142.868	1.180.141	
Bonos largo plazo										
582-27-04-09	BSECS-13A	335.563	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	7.813.859	9.209.143	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	20.411	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	546.297	636.875	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	26.724	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	715.264	685.416	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	12.659	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	338.816	324.683	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	34.601	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	926.090	887.450	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	158.094	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	4.231.362	4.054.812	nacional
Total largo plazo								14.571.688	15.798.379	

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 período, sino en sus valores económicos.

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

Nota 14 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-03-2017		31-03-2016	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(440.698)	-	(364.448)	-
Revalorización de excedentes	(2.644)	-	(2.916)	-
Déficit del ejercicio	-	(3.807)	-	(23.351)
Saldo final	(443.342)	(3.807)	(367.364)	(23.351)
Saldo actualizado	-	-	(377.283)	(23.981)

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Liberación de provisiones	4.180	3.600
Ventas de viviendas	7.598	-
Totales	11.778	3.600

Nota 16 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de marzo de 2017 y 2016 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales (a)	(2.240)	(4.242)
Seguros (a)	(101)	-
Otros gastos (a)	(1.807)	(2.609)
Totales	(4.148)	(6.851)

(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 marzo de 2017 y 2016

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13

El detalle al 31 de marzo de 2017 y 2016, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(19.512)	(20.006)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(4.648)	(4.654)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.185)	(997)
Remuneración banco pagador	(4)	(395)	(395)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(391)	(386)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(4.002)	(4.020)
Totales		(30.133)	(30.458)

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

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

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

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 19 - Retiro de Excedentes

Según el Contrato de Emisión, el administrador primario está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A, B, C, D, E y F, y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Emisión.

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, no se han efectuado retiros por este concepto.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

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 marzo de 2017 y 2016, no se han recibidos sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2017	31-03-2016
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	550.905	500.107
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	23.777	115.562
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.802.289	1.844.466
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(20.099)	(26.916)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	188.707	162.417
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	12.464.467	13.746.388
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	313.101	342.202
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES		
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	743.290	751.170
	\$REAJUSTABLES	14.579.857	15.933.056
TOTAL ACTIVOS		15.323.147	16.684.226

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		31-03-2017	31-03-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.108	11.240
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	772	773
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	385
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	394	394
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.181	994
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	24.562	76.790
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	17.333	16.394
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.142.868	1.180.141
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	41.895	93.184
	\$REAJUSTABLES	1.156.713	1.193.927
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.198.608	1.287.111

c) Pasivos largo plazo

31-03-2017

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.863.261	4,5%	1.706.258	4,5%	3.659.081	4,5%	585.259	4,5%	7.813.859
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	546.297	4,5%	546.297
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	715.264	4,5%	715.264
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	338.816	4,5%	338.816
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	926.090	4,5%	926.090
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.231.362	4,5%	4.231.362
Total pasivo largo plazo		1.863.261		1.706.258		3.659.081		7.343.088		14.571.688

31-03-2016

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	2.033.091	4,5%	1.861.777	4,5%	3.996.709	4,5%	1.317.565	4,5%	9.209.142
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	636.876	4,5%	636.876
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	685.416	4,5%	685.416
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	324.683	4,5%	324.683
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	887.450	4,5%	887.450
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.054.812	4,5%	4.054.812
Total pasivo largo plazo		2.033.091		1.861.777		3.996.709		7.906.802		15.798.379

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

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	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	94.547	20.134	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	456.358	479.973	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	23.777	115.562	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

Al 31 de marzo de 2017 y 2016, 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 marzo de 2017 y 2016

Nota 26 - Hechos Relevantes

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 período 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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el período 2017.

El 3 de abril de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda securitización por M\$456.328.

A juicio de la Administración entre el 1 de abril de 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 13

Situación Financiera Patrimonio Separado

En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda preferente y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos subordinados. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio y parte de los dineros recaudados se han destinado a pagar parte del capital e interés de la serie B subordinada de acuerdo al contrato de emisión.

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

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 13

1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	1223
Saldo Insoluto Total	19.858.085	12.264.080
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.164	11.520
Tasa de Originacion	9,25%	9,24%
Plazo Transcurrido	26	115
Plazo Remanente	207	119
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	49,54%

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	1463	1223

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-13A	19.853.955	8.882.993	1500	1500	222	129	4,50%
BSECS-13B	1.191.237	540.309	225	225	222	129	4,50%
BSECS-13C	502.967	707.437	95	95	222	129	4,50%
BSECS-13D	238.247	335.102	45	45	222	129	4,50%
BSECS-13E	651.210	915.944	123	123	222	129	4,50%
BSECS-13F	2.975.446	4.185.047	562	562	222	129	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+	BBB
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
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17		
Al día	9.146.346	9.167.974	9.365.772	9.053.748	8.913.314	8.994.239	8.793.396	8.750.856	8.545.857	8.677.873	8.577.014	7.905.977	8.455.323	
1 cuota en mora	2.184.094	2.113.652	1.980.525	2.015.626	2.224.119	1.886.046	2.021.212	2.076.803	2.090.039	1.809.251	2.021.768	2.246.647	1.777.088	
2 cuota en mora	1.091.650	1.030.420	863.065	962.096	964.267	1.204.447	1.005.193	978.297	1.058.295	1.165.692	902.587	1.321.956	1.138.585	
3 cuota en mora	327.617	383.367	452.908	531.398	369.416	374.896	530.524	345.379	414.471	410.845	516.944	400.759	432.631	
4 cuota en mora	159.149	162.035	75.736	111.950	171.803	114.147	139.507	296.989	154.464	126.827	161.161	177.521	212.437	
5 cuota en mora	95.617	86.351	100.964	84.578	68.801	107.238	59.377	47.782	175.403	113.644	52.917	98.952	80.369	
6 y mas cuotas en	221.888	212.887	218.446	172.650	160.976	117.588	152.531	138.475	115.497	182.074	183.027	198.195	167.620	
Activos en liquidación	62.503	37.638	25.808	39.417	24.223	24.223	24.223	24.223	24.223	24.223	24.223	24.223	36.014	
TOTAL	13.226.361	13.156.687	13.057.417	12.932.046	12.872.696	12.798.601	12.701.740	12.634.580	12.554.026	12.486.205	12.415.419	12.350.007	12.264.053	

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17		
Al día	69,15%	69,68%	71,73%	70,01%	69,24%	70,28%	69,23%	69,26%	68,07%	69,50%	69,08%	64,02%	68,94%	
1 cuota en mora	16,51%	16,07%	15,17%	15,59%	17,28%	14,74%	15,91%	16,44%	16,65%	14,49%	16,28%	18,19%	14,49%	
2 cuota en mora	8,25%	7,83%	6,61%	7,44%	7,49%	9,41%	7,91%	7,74%	8,43%	9,34%	7,27%	10,70%	9,28%	
3 cuota en mora	2,48%	2,91%	3,47%	4,11%	2,87%	2,93%	4,18%	2,73%	3,30%	3,29%	4,16%	3,25%	3,53%	
4 cuota en mora	1,20%	1,23%	0,58%	0,87%	1,33%	0,89%	1,10%	2,35%	1,23%	1,02%	1,30%	1,44%	1,73%	
5 cuota en mora	0,72%	0,66%	0,77%	0,65%	0,53%	0,84%	0,47%	0,38%	1,40%	0,91%	0,43%	0,80%	0,66%	
6 y mas cuotas en	1,68%	1,62%	1,67%	1,34%	1,25%	0,92%	1,20%	1,10%	0,92%	1,46%	1,47%	1,60%	1,37%	
Activos en liquidación	0,47%	0,29%	0,20%	0,30%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,20%	0,20%	0,29%	
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	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17		
Al día	870	874	894	879	865	877	863	863	851	870	863	798	854	
1 cuota en mora	200	188	183	178	208	175	188	193	197	173	191	221	178	
2 cuota en mora	100	99	80	92	89	115	95	92	95	106	87	120	104	
3 cuota en mora	29	39	42	49	36	36	51	36	41	38	47	40	42	
4 cuota en mora	15	15	8	11	14	12	15	28	16	13	16	19	19	
5 cuota en mora	10	8	10	9	7	8	6	5	16	10	5	9	9	
6 y mas cuotas en mora(1)	21	21	23	18	17	12	14	14	13	18	18	19	17	
Activos en liquidación	5	3	2	3	2	2	2	2	2	2	2	2	3	
TOTAL	1.245	1.244	1.240	1.236	1.236	1.235	1.232	1.231	1.229	1.228	1.227	1.226	1.223	

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes EEFF	Cierre
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17		
Al día	69,88%	70,26%	72,10%	71,12%	69,98%	71,01%	70,05%	70,11%	69,24%	70,85%	70,33%	65,09%	69,83%	
1 cuota en mora	16,06%	15,11%	14,76%	14,40%	16,83%	14,17%	15,26%	15,68%	16,03%	14,09%	15,57%	18,03%	14,55%	
2 cuota en mora	8,03%	7,96%	6,45%	7,44%	7,20%	9,31%	7,71%	7,47%	7,73%	8,63%	7,09%	9,79%	8,50%	
3 cuota en mora	2,33%	3,14%	3,39%	3,96%	2,91%	2,91%	4,14%	2,92%	3,34%	3,09%	3,83%	3,26%	3,43%	
4 cuota en mora	1,20%	1,21%	0,65%	0,89%	1,13%	0,97%	1,22%	2,27%	1,30%	1,06%	1,30%	1,55%	1,55%	
5 cuota en mora	0,80%	0,64%	0,81%	0,73%	0,57%	0,65%	0,49%	0,41%	1,30%	0,81%	0,41%	0,73%	0,74%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,69%	1,69%	1,85%	1,46%	1,38%	0,97%	1,14%	1,14%	1,06%	1,47%	1,47%	1,55%	1,39%	
Activos en liquidación	0,40%	0,24%	0,16%	0,24%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,25%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A marzo de 2017, la morosidad total a saldo insoluto desciende a un 31,06% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,76%. A marzo de 2016 la mora total era de 30,85% y la de 4 y más de 3,60%.

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
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	13.501	11.039	31.766	52.600	-	14.321	36.743	6.565	19.616	6.644	9.106	1.959	11.674	
Total Prepagos	13.501	11.039	31.766	52.600	-	14.321	36.743	6.565	19.616	6.644	9.106	1.959	11.674	
Prepagos Acumulados	1.303.556	1.314.595	1.346.361	1.398.961	1.398.961	1.413.282	1.450.025	1.456.590	1.476.206	1.482.850	1.491.957	1.493.916	1.505.590	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17		
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	0,07%	0,06%	0,16%	0,27%	0,00%	0,07%	0,19%	0,03%	0,10%	0,03%	0,05%	0,01%	0,06%	
Total Prepagos	0,07%	0,06%	0,16%	0,27%	0,00%	0,07%	0,19%	0,03%	0,10%	0,03%	0,05%	0,01%	0,06%	
Prepagos Acumulados	6,65%	6,71%	6,87%	7,14%	7,14%	7,21%	7,40%	7,43%	7,53%	7,57%	7,61%	7,62%	7,68%	

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	2	1	4	3	-	1	3	1	2	1	1	1	2	
Total Prepagos	2	1	4	3	-	1	3	1	2	1	1	1	2	
Prepagos Acumulados	117	118	122	125	125	126	129	130	132	133	134	135	137	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Prepagos Totales	0,14%	0,07%	0,27%	0,21%	0,00%	0,07%	0,21%	0,07%	0,14%	0,07%	0,07%	0,07%	0,14%	
Total Prepagos	0,14%	0,07%	0,27%	0,21%	0,00%	0,07%	0,21%	0,07%	0,14%	0,07%	0,07%	0,07%	0,14%	
Prepagos Acumulados	8,00%	8,07%	8,34%	8,54%	8,54%	8,61%	8,82%	8,89%	9,02%	9,09%	9,16%	9,23%	9,36%	

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17		
Tasa de Originacion	9,82%	8,22%	9,94%	8,84%	0,00%	7,56%	9,00%	11,20%	9,70%	10,74%	9,61%	12,40%	11,13%	
Plazo Transcurrido	99	94	103	96	-	104	124	114	110	112	102	109	103	
Plazo Remanente	79	84	113	142	-	134	114	124	96	126	136	33	114	

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

A marzo de 2017, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 7,68% y a marzo 2016 un 6,65%.

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

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17		
Activos en Proceso Judicial	4,85%	4,78%	4,58%	4,78%	5,26%	4,85%	5,06%	5,33%	5,67%	5,26%	5,33%	5,60%	5,88%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,34%	0,21%	0,14%	0,21%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,21%	
Activos Liquidados	6,22%	6,29%	6,36%	6,36%	6,43%	6,43%	6,43%	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 4,62% al cierre de marzo de 2017 y 3,95% a marzo 2016. La variación es absorbida por la estructura y las perspectivas se ven positivas con la información a esta fecha.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de marzo 2016 y marzo 2017, se han liquidado 3 viviendas.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,25%	9,25%	9,24%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,24%	9,24%		9,24%
Relación Deuda/Garantía	52,66%	52,42%	52,21%	51,92%	51,67%	51,41%	51,12%	50,87%	50,64%	50,35%	50,08%	49,81%		49,54%
Plazo Transcurrido	102	103	104	105	107	108	108	109	111	112	113	114		115
Plazo Remanente	131	130	129	128	127	126	125	124	123	122	121	120		119

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 49,54% a marzo de 2017 y a marzo de 2016 era de 52,66%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	Mes EEFF	Cierre
Tasa Pasivo Preferente	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%		4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%		4,50%
Saklo Insoluto preferente	10.337.089	9.999.965	9.999.965	9.999.965	9.573.506	9.573.506	9.573.506	9.207.228	9.207.228	9.207.228	8.882.993	8.882.993		8.882.993
Saklo Insoluto Total	16.845.100	16.552.273	16.552.273	16.552.273	16.165.889	16.165.889	16.165.889	15.843.623	15.843.623	15.843.623	15.566.831	15.566.831		15.566.831
Valor Par Preferente	10.451.451	10.036.845	10.073.730	10.110.615	9.608.807	9.644.117	9.679.426	9.241.191	9.275.151	9.309.111	8.915.765	8.948.527		9.008.462
Valor Par Total	17.031.483	16.613.320	16.674.371	16.735.422	16.225.482	16.285.105	16.344.729	15.902.078	15.960.514	16.018.950	15.624.291	15.681.704		15.786.737

I.9 Relación activo y pasivo

	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	Mes EEFF	Cierre
Razón Tasas Preferente	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,06	2,06	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05		2,05
Razón Tasas	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,06	2,06	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05		2,05
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,28	1,32	1,31	1,29	1,34	1,34	1,33	1,37	1,36	1,36	1,40	1,39		1,38
Razón Activos/Pasivos Total	0,79	0,79	0,79	0,78	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79		0,79
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,29	1,32	1,31	1,31	1,35	1,34	1,33	1,37	1,37	1,36	1,40	1,39		1,38
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,89	0,92	0,94	0,92	0,93	0,94	0,93	0,95	0,93	0,95	0,97	0,89		0,95

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas y la razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,38 al cierre de marzo de 2017. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,95 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,38.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	102.984	93.771	103.230	94.297	96.245	101.405	98.699	90.385	93.446	91.399	96.604	80.559		99.176
Ingresos deudores morosos	64.051	54.845	62.532	52.693	62.857	62.243	54.499	52.154	61.058	59.138	65.801	49.973		69.880
Ingresos por prepago	13.612	11.196	31.930	52.769	-	14.346	36.980	6.573	19.897	6.655	9.197	1.998		11.804

I.10.2 Egresos

	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	Mes EEFF	Cierre
Gastos	25.858	25.697	13.949	20.186	24.340	17.104	6.094	24.545	18.994	11.681	15.135	11.825		37.556
pago ordinario capital	-	168.257	-	-	168.691	-	-	165.074	-	-	163.760	-		-
pago ordinario interes	-	113.963	-	-	111.161	-	-	105.779	-	-	102.000	-		-
pago extra. pref	-	167.667	-	-	259.724	-	-	200.685	-	-	160.862	-		-
intereses subord.	-	6.935	-	-	6.761	-	-	6.437	-	-	6.205	-		-
capital subord.	-	20.680	-	-	172.077	-	-	22.453	-	-	19.812	-		-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

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

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 582

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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