

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 319

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	30-09-2018	30-09-2017
11.010	Disponible		304.376	416.797
11.020	Valores negociables		161.094	118.203
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		974.884	980.667
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		974.884	980.667
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		70.025	48.845
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.510.379	1.564.512
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		9.199.648	9.801.513
13.110	Activo securitizado largo plazo		9.199.648	9.801.513
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		9.199.648	9.801.513
10.000	TOTAL ACTIVOS		10.710.027	11.366.025
PASIVOS		Antecedentes al	30-09-2018	30-09-2017
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.535	7.679
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		-	-
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		341	1.198
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		244	244
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.791	1.790
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		105.859	28.177
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		6.963	6.642
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		540.968	698.937
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		663.701	744.667
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		17.659.605	17.707.146
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		17.659.605	17.707.146
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(7.215.681)	(6.751.074)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(7.215.681)	(6.751.074)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(397.598)	(334.714)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(7.613.279)	(7.085.788)
20.000	TOTAL PASIVOS		10.710.027	11.366.025

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 319

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el período comprendido entre el y el	01-01-2017 30-09-2018	01-01-2016 30-09-2017
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		499.517	544.321
35.120	Intereses por inversiones		2.500	4.424
35.130	Reajustes por activos securitizados		215.257	130.195
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		384	-
35.100	TOTAL INGRESOS		717.658	678.940
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(39.750)	(40.832)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(14.454)	(14.411)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.151)	(1.206)
35.225	Remuneración banco pagador		(734)	(735)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(5.396)	(5.400)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(796.714)	(808.613)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(372.476)	(213.799)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(28.188)	(17.780)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(9.695)	(6.228)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(1.268.558)	(1.109.004)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		153.302	95.350
23.200	DEFICIT DEL PERIODO		(397.598)	(334.714)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-4

Por escritura de fecha 30 de octubre de 2002, modificada por escritura pública de 26 de noviembre del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-4. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°319 de fecha 3 de diciembre de 2002. Adicionalmente, el 27 de marzo de 2003 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-4.

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2025.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2018 y 2017.

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 General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 30 de septiembre de 2017, han sido actualizados extracontablemente en un 2,6%.

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 periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de septiembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización:	2018	2017
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,1	1,4

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

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 \$27.357,45 y \$26.656,79, al 30 de septiembre de 2018 y 2017, 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 periodo.

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 no ha constituido provisión al 30 de septiembre de 2018 y 2017. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$7.535 (M\$7.679 al 30 de septiembre de 2017), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de la explotación

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de leasing habitacional, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad adquiera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2018, 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 30 de septiembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Activos no monetarios	UF	117	0
Cuentas de resultado	IPC	4.772	2.140
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	148.413	93.210
Totales		153.302	95.350

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2018	2017
Fondos Mutuos BBVA Corporativo	\$	20.186	19.700
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	20.171	19.701
Fondos Mutuos Euroamerica Money Market	\$	20.192	19.705
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	20.151	19.698
Fondos Mutuos Security Plus	\$	60.229	19.698
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	20.165	19.701
Totales		161.094	118.203

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de Arrendatarios		Monto M\$	
	2018	2017	2018	2017
1 a 3	162	144	40.879	33.761
4 o más	15	16	11.738	13.623
Totales	177	160	(a) 52.617	47.384

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 502 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de septiembre de 2018 (529 al 30 de septiembre de 2017), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 10,79% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,59% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 37 meses (48 en 2017).

El detalle de los activos securitizados al 30 de septiembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Valor par	883.846	865.216	8.340.553	8.647.610	9.224.399	9.512.826	10,79
Aj. Tasa valoriz	91.038	115.451	859.095	1.153.903	950.133	1.269.354	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	974.884	980.667	9.199.648	9.801.513	10.174.532	10.782.180	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre de 2018 y 2017, el Patrimonio Separado BSECS-4 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-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	16.101	-
Activos securitizados en mora (b)	52.617	47.384
Otros	1.307	1.461
Totales	70.025	48.845

- (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 2m).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Administración primaria (a)	2.747	2.893
Administración maestra (b)	4.788	4.786
Totales	7.535	7.679

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	2.318	-
Seguros	4.645	5.036
Otros	-	1.606
Totales	6.963	6.642

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF1.108.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-4A por UF950.000 con 950 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-4B con UF58.000 con 290 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-4C con UF100.000 con 500 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de septiembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa Interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amortiz	M\$ 2018	M\$ 2017	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	646.827	727.114	nacional
Obligaciones por prepago								(105.859)	(28.177)	
Total porción corto plazo								540.968	698.937	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	269.629	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	6.837.774	7.500.728	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	143.110	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	3.972.575	3.746.661	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	246.741	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	6.849.256	6.459.757	nacional
Total largo plazo								17.659.605	17.707.146	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 10,79% anual y la de los bonos de 6,0%. 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 periodo, sino en sus valores económicos.

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	30-09-2018		30-09-2017	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(7.067.268)	-	(6.489.146)	-
Revalorización de excedentes	(148.413)	-	(90.848)	-
Déficit del Ejercicio	-	(397.598)	-	(326.232)
Saldo final	(7.215.681)	(397.598)	(6.579.994)	(326.232)
Saldo actualizado	-	-	(6.751.074)	(334.714)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales	(a) (6.028)	(2.363)
Otros gastos	(a) (3.667)	(3.865)
Totales	(9.695)	(6.228)

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Otros	384	-
Totales	384	-

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

El detalle al 30 de septiembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1) (25.361)	(26.429)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (14.389)	(14.403)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (5.396)	(5.400)
Remuneración banco pagador	(4) (734)	(735)
Remuneración por auditoría externa	(5) (1.151)	(1.206)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (14.454)	(14.411)
Totales	(61.485)	(62.584)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5) Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo	mensual	anual	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-4 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

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

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, 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-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2018	30-09-2017
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	304.376	416.797
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	161.094	118.203
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	974.884	980.667
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	70.025	48.845
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	9.199.648	9.801.513
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	535.495	583.845
	\$REAJUSTABLES	10.174.532	10.782.180
TOTAL ACTIVOS		10.710.027	11.366.025

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO M\$	
		30-09-2018	30-09-2017
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.535	7.679
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	-
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	341	1.198
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	244	244
REMUN X PAGAR REPRES.TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.791	1.790
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	105.859	28.177
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	6.963	6.642
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	540.968	698.937
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	112.822	34.819
	\$REAJUSTABLES	550.879	709.848
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		663.701	744.667

c) Pasivos largo plazo

30-09-2018

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-4A	\$REAJUSTABLES	2.674.643	6,0%	3.433.777	6,0%	729.354	6,0%	-	-	6.837.774
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.972.575	6,0%	3.972.575
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.849.256	6,0%	6.849.256
Total pasivo largo plazo		2.674.643		3.433.777		729.354		10.821.831		17.659.605

30-09-2017

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-4A	\$REAJUSTABLES	1.227.376	6,0%	4.860.849	6,0%	1.412.502	6,0%	0	6,0%	7.500.727
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.746.661	6,0%	3.746.661
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.459.757	6,0%	6.459.757
Total pasivo largo plazo		1.227.376		4.860.849		1.412.502		10.206.418		17.707.145

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato 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 Comisión para el Mercado Financiero, 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	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 30-09-2018	M\$ 30-09-2017	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	14.375	25.669	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	290.001	391.128	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BBVA Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+Yfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	20.186	19.700	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.171	19.701	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Euroamerica Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	20.192	19.705	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.151	19.698	Cumple
Cuota de 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	60.229	19.698	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.165	19.701	Cumple

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el periodo terminado el 30 de septiembre de 2018 y 2017.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Nota 25 - Hechos Relevantes

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 periodo 2017.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2018, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el periodo 2018.

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

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de octubre de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 6 láminas de securitización por M\$178.420 y M\$111.552, respectivamente.

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2018, y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 4

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-4: En términos de liquidez, este patrimonio ha mostrado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus tenedores de títulos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de 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 de la serie preferente.

Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados. Adicionalmente, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan de una 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 la industria hipotecaria.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 4

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	502
Saldo Insoluto Total	21.493.490	9.172.160
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.761	20.564
Tasa de Originación	10,79%	10,78%
Plazo Transcurrido	14	203
Plazo Remanente	215	37
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	37,68%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1100	502

Administrador Primario: Mapsa Leasing Habitacional
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-4A	25.989.578	7.376.352	950	393	264	75	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.586.732	3.915.114	290	290	264	75	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.735.745	6.750.196	500	500	264	75	6,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-4A	AA	AA	AA	AA+
BSECS-4B (Subordinada)	BBB	C	BBB	C
BSECS-4C (Subordinada)	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												
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes Cierre EEFF
Al día	6.470.420	6.622.883	6.489.844	6.422.380	6.602.912	6.392.670	6.546.200	6.424.323	6.371.769	6.391.877	6.366.872	6.399.974	5.903.491
1 cuota en mora	1.710.853	1.397.610	1.385.682	1.352.826	1.221.100	1.315.100	1.311.899	1.502.964	1.593.736	1.677.012	1.498.477	1.420.262	1.767.620
2 cuota en mora	846.959	950.425	996.304	941.124	986.893	1.071.865	898.282	963.010	930.509	745.217	906.544	937.294	787.539
3 cuota en mora	184.307	175.717	351.242	379.311	316.362	268.076	324.596	198.642	176.100	251.278	217.629	222.334	490.629
4 cuota en mora	30.285	132.328	39.149	182.857	104.533	168.604	41.118	139.441	112.384	72.415	91.948	34.525	53.046
5 cuota en mora	97.858	18.603	73.209	24.020	69.187	48.724	109.238	49.681	47.657	80.486	59.858	68.913	16.962
6 y mas cuotas en mora(1)	120.865	157.223	116.707	119.114	96.107	132.027	137.745	68.804	94.137	81.334	85.848	113.916	152.873
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.862	19.862	19.862	19.862
TOTAL	9.461.547	9.454.789	9.452.136	9.421.632	9.397.093	9.397.065	9.369.079	9.346.864	9.326.291	9.299.618	9.227.175	9.197.219	9.172.160

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes Cierre EEFF
Al día	68,39%	70,05%	68,66%	68,17%	70,27%	68,03%	69,87%	68,73%	68,32%	68,73%	69,00%	69,59%	64,36%
1 cuota en mora	18,08%	14,78%	14,66%	14,36%	12,99%	13,99%	14,00%	16,08%	17,09%	18,03%	16,24%	15,44%	19,27%
2 cuota en mora	8,95%	10,05%	10,54%	9,99%	10,50%	11,41%	9,59%	10,30%	9,98%	8,01%	9,82%	10,19%	8,59%
3 cuota en mora	1,95%	1,86%	3,72%	4,03%	3,37%	2,85%	3,46%	2,13%	1,89%	2,70%	2,36%	2,42%	5,35%
4 cuota en mora	0,32%	1,40%	0,41%	1,94%	1,11%	1,79%	0,44%	1,49%	1,21%	0,78%	1,00%	0,38%	0,58%
5 cuota en mora	1,03%	0,20%	0,77%	0,25%	0,74%	0,52%	1,17%	0,53%	0,51%	0,87%	0,65%	0,75%	0,18%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,28%	1,66%	1,23%	1,26%	1,02%	1,40%	1,47%	0,74%	1,01%	0,87%	0,93%	1,24%	1,67%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,22%	0,22%	0,22%
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
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Al día	369	375	366	364	373	361	367	361	360	358	356	354	325
1 cuota en mora	90	75	78	72	67	72	72	79	82	85	81	78	100
2 cuota en mora	44	48	47	50	49	54	45	48	45	40	44	46	38
3 cuota en mora	10	11	20	18	17	16	19	12	12	14	12	13	24
4 cuota en mora	3	8	3	10	5	9	3	9	8	6	5	2	5
5 cuota en mora	4	2	5	1	4	2	5	3	3	4	4	3	1
6 y mas cuotas en mora(1)	9	8	7	9	7	8	8	5	6	6	6	8	9
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1
TOTAL	529	527	526	524	522	522	519	517	516	513	508	504	502

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Al día	69,75%	71,16%	69,58%	69,47%	71,46%	69,16%	70,71%	69,83%	69,77%	69,79%	70,08%	70,24%	64,74%
1 cuota en mora	17,01%	14,23%	14,83%	13,74%	12,84%	13,79%	13,87%	15,28%	15,89%	16,57%	15,94%	15,48%	19,92%
2 cuota en mora	8,32%	9,11%	8,94%	9,54%	9,39%	10,34%	8,67%	9,28%	8,72%	7,80%	8,66%	9,13%	7,57%
3 cuota en mora	1,89%	2,09%	3,80%	3,44%	3,26%	3,07%	3,66%	2,32%	2,33%	2,73%	2,36%	2,58%	4,78%
4 cuota en mora	0,57%	1,52%	0,57%	1,91%	0,96%	1,72%	0,58%	1,74%	1,55%	1,17%	0,98%	0,40%	1,00%
5 cuota en mora	0,76%	0,38%	0,95%	0,19%	0,77%	0,38%	0,96%	0,58%	0,58%	0,78%	0,79%	0,60%	0,20%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,70%	1,52%	1,33%	1,72%	1,34%	1,53%	1,54%	0,97%	1,16%	1,17%	1,18%	1,59%	1,79%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,20%	0,20%	0,20%
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 septiembre de 2018, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 35,64% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 2,43%. Estos mismos indicadores a septiembre de 2017, alcanzaron un 31,61% y un 2,32% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	-	-	-	30.558	19.068	-	21.038	17.864	20.600	-	64.673	16.360	25.059
Total Prepagos	-	-	-	30.558	19.068	-	21.038	17.864	20.600	-	64.673	16.360	25.059
Prepagos Acumulados	8.090.340	8.090.340	8.090.340	8.120.898	8.139.967	8.139.967	8.161.004	8.178.869	8.199.469	8.199.469	8.264.142	8.280.502	8.305.561

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,14%	0,09%	0,00%	0,10%	0,08%	0,10%	0,00%	0,30%	0,08%	0,12%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,14%	0,09%	0,00%	0,10%	0,08%	0,10%	0,00%	0,30%	0,08%	0,12%
Prepagos Acumulados	37,64%	37,64%	37,64%	37,78%	37,87%	37,87%	37,97%	38,05%	38,15%	38,15%	38,45%	38,53%	38,64%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	0	2	1	0	1	1	1	0	3	1	2
Total Prepagos	0	0	0	2	1	0	1	1	1	0	3	1	2
Prepagos Acumulados	392	392	392	394	395	395	396	397	398	398	401	402	404

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,09%	0,00%	0,09%	0,09%	0,09%	0,00%	0,27%	0,09%	0,18%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,09%	0,00%	0,09%	0,09%	0,09%	0,00%	0,27%	0,09%	0,18%
Prepagos Acumulados	35,64%	35,64%	35,64%	35,82%	35,91%	35,91%	36,00%	36,09%	36,18%	36,18%	36,45%	36,55%	36,73%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Tasa de Originación	0,00%	0,00%	0,00%	11,40%	11,08%	0,00%	10,91%	11,18%	10,95%	11,01%	10,34%	11,31%	10,98%
Plazo Transcurrido	-	-	-	196	194	-	199	203	196	204	202	202	201
Plazo Remanente	-	-	-	44	46	-	41	37	44	36	38	38	28

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

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

A septiembre de 2018 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 38,64% y a septiembre 2017 llegó a un 37,64% teniendo una variación al alza de un 1,00% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido y dependerá de los factores financieros y económicos que puedan incidir en esta variación.

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

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

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 ciertas variables consideradas como parámetros de estructuración del patrimonio separado como precio de liquidación de los bienes recuperados, costos y tiempo.

Podemos apreciar que a septiembre de 2018, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 1,89% y a septiembre de 2017 fue de 1,84% en términos de saldo insoluto.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%
Relación Deuda/Garantía	39,68%	39,63%	39,64%	39,06%	38,78%	38,61%	38,46%	38,12%	37,97%	37,68%	37,45%	37,34%	37,25%
Plazo Transcurrido	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203
Plazo Remanente	48	47	46	45	44	43	42	42	40	40	39	38	37

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 39,68% a septiembre de 2017 a un 37,25% a septiembre de 2018. El plazo remanente y transcurrido tienen una tendencia normal a la baja y alza respectivamente.

Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el nivel de prepagos de la cartera, los saldos en las cuentas de AFV y el valor de las liquidaciones.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Tasa Pasivo Total	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Saldo Insoluto preferente	8.111.103	7.838.970	7.838.970	7.838.970	7.721.223	7.721.223	7.721.223	7.562.875	7.562.875	7.562.875	7.376.352	7.376.352	7.376.352
Saldo Insoluto Total	18.172.717	18.048.227	18.048.227	18.048.227	18.080.288	18.080.288	18.080.288	18.073.946	18.073.946	18.073.946	18.041.663	18.041.663	18.041.663
Valor Par Preferente	8.230.122	7.877.319	7.915.662	7.954.004	7.758.997	7.796.764	7.834.530	7.599.877	7.636.870	7.673.862	7.412.442	7.448.522	7.484.601
Valor Par Total	18.439.370	18.136.508	18.224.787	18.313.066	18.168.728	18.257.164	18.345.599	18.162.351	18.250.756	18.339.161	18.129.938	18.218.185	18.306.432

I.9 Relación activo y pasivo

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razón Tasas	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,17	1,21	1,21	1,20	1,22	1,22	1,21	1,24	1,23	1,23	1,25	1,25	1,24
Razón Activos/Pasivos Total	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,51	0,51	0,51	0,51
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,17	1,21	1,21	1,21	1,22	1,22	1,22	1,24	1,24	1,24	1,26	1,26	1,26
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,80	0,84	0,83	0,82	0,86	0,83	0,85	0,85	0,85	0,85	0,87	0,88	0,81

Comentarios

Las variables de tasas se han mantenido estables en el último año. Las razones de activos sobre pasivos tienen un comportamiento acorde a lo estructurado.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	47.437	50.511	47.470	46.327	44.990	44.188	47.013	46.853	47.389	45.846	46.129	47.149	42.764
Ingresos deudores morosos	32.595	33.464	29.253	26.871	33.242	33.276	37.124	37.765	31.664	32.236	34.656	34.344	29.126
Ingresos por prepago	-	-	-	30.504	19.060	-	21.038	17.839	20.584	-	64.585	16.316	25.018

I.10.2 Egresos

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes Cierre EEFF
Gastos	16.207	12.497	7.033	10.914	13.648	6.028	11.206	10.664	8.326	6.928	18.656	8.246	13.644
Pago Ordinario de Capital	0	79.605	0	0	60.816	0	0	63.147	0	0	73.810	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	119.135	0	0	115.799	0	0	112.537	0	0	110.832	0	0
Prepagos Preferentes	0	192.788	0	0	57.720	0	0	113.293	0	0	112.469	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones importantes. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte en el tiempo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar, ventas de bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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