

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Estados financieros por los años terminados
el 31 de diciembre de 2018 y 2017 e informe
de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Sociedad Administradora del
Patrimonio Separado BSECS-3

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-3, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Securitizadora Security S.A., Sociedad Administradora del Patrimonio Separado BSECS-3, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estos estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

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

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

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

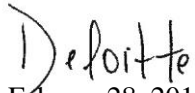
Opinión

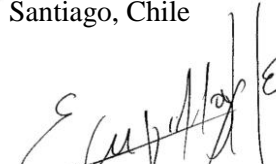
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-3 al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Otros Asuntos

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

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 han sido preparados sobre la base de empresa en marcha, considerando que la Sociedad Administradora posee estrategias y planes para ejecutar su plan de negocio.


Febrero 28, 2019
Santiago, Chile


Esteban Campillay Espinoza
RUT: 12.440.157-7

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2018	31-12-2017
11.010	Disponible	308.238	313.031
11.020	Valores negociables	23.627	55.798
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	403.497	412.585
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	403.497	412.585
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	21.458	28.588
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	756.821	810.002
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	3.421.550	3.619.100
13.110	Activo securitizado largo plazo	3.421.550	3.619.100
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	3.421.550	3.619.100
10.000	TOTAL ACTIVOS	4.178.371	4.429.102
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2018	31-12-2017
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	3.815	3.834
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	1.103	1.102
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	-	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	492	491
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	3.936	3.934
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	80.984	112.121
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	3.448	3.455
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	156.614	147.094
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	250.392	272.417
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	9.666.379	9.490.193
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	9.666.379	9.490.193
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(5.333.508)	(4.955.804)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(5.333.508)	(4.955.804)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(404.893)	(377.704)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(5.738.400)	(5.333.508)
20.000	TOTAL PASIVOS	4.178.371	4.429.102

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3
(Cifras en miles de pesos)**

	Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2017 31-12-2017
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	286.748	311.139
35.120	Intereses por inversiones	2.386	3.852
35.130	Reajustes por activos securitizados	111.120	70.793
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	12.775	8.414
35.100	TOTAL INGRESOS	413.029	394.198
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(18.411)	(19.028)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(4.417)	(4.420)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.501)	(1.555)
35.225	Remuneración banco pagador	(989)	(989)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(7.914)	(7.915)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(658.399)	(651.632)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(268.318)	(159.026)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(4.228)	(20.732)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(5.785)	(2.673)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(969.962)	(867.970)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	152.040	96.068
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(404.893)	(377.704)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-3

Por escritura de fecha 3 de julio de 2001, modificada por escritura pública de 13 de agosto del mismo año, ante Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 3. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°270 de fecha 11 de septiembre de 2001. Adicionalmente, el 12 de octubre de 2001 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-3.

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2022.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros, cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 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 31 de diciembre de 2017, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentajes de actualización	2018	2017
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,8	1,9

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Bases 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 \$27.565,79 y \$26.798,14, al 31 de diciembre 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 ejercicio.

g) Activos securitizados

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

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de 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 31 de diciembre 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-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.815 (M\$3.834 al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2018 y 2017, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre 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-3

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Activos no monetarios	UF	154	52
Cuentas de resultados	IPC	6.615	3.611
Déficit acumulados	IPC	145.271	92.405
Totales		152.040	96.068

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre 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 Scotia Azul Corporativo	\$	3.939	9.300
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	3.941	9.300
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	3.938	9.300
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	3.936	9.300
Fondos Mutuos Security Plus	\$	3.935	9.300
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	3.938	9.298
Totales		23.627	55.798

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre 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	50	49	12.854	13.390
4 o más	8	5	8.066	4.271
Totales	58	54 (a)	20.920	17.661

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 192 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2018 (196 al 31 de diciembre de 2017) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-3, tuvieron una tasa de originación del 11,33% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,65% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 18 meses (45 en 2017).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Valor par	384.215	381.593	3.258.038	3.347.239	3.642.253	3.728.832	11,33
Aj. Tasa valorización	19.283	30.992	163.512	271.861	182.795	302.853	7,65
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	403.497	412.585	3.421.550	3.619.100	3.825.047	4.031.685	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Patrimonio Separado BSECS-3 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-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	-	10.504
Activos securitizados en mora (b)	20.920	17.661
Otros	538	423
Totales	21.458	28.588

- (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 31 de diciembre 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)	1.059	1.079
Administración maestra (b)	2.757	2.755
Totales	3.815	3.834

- (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 100 semestrales.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	1.026	-
Seguros	2.190	3.341
Otros	231	114
Totales	3.448	3.455

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 UF530.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 2 series; la serie BSECS-3A por UF450.000 con 450 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón semestral y la serie BSECS-3B con UF80.000 con 400 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón semestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre 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 amoritz.	M\$ 2018	M\$ 2017	
228-02-05-00	BSECS-3A		UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	237.598	259.215	nacional
Obligaciones por prepago								(80.984)	(112.121)	
Total porción corto plazo								156.614	147.094	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-3A	94.629	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	2.460.679	2.760.118	nacional
228-02-05-00	BSECS-3B	252.705	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	7.205.700	6.730.075	nacional
Total largo plazo								9.666.379	9.490.193	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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 11,33% anual y la de los bonos de 7,0%. 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 ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	31-12-2018		31-12-2017	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit EjercicioPeríc
Saldo inicial	(5.188.237)	-	(4.730.933)	-
Revalorización de excedentes	(145.271)	-	(89.888)	-
Déficit del Ejercicio	-	(404.893)	-	(367.416)
Saldo final	(5.333.508)	(404.893)	(4.820.821)	(367.416)
Saldo actualizado	-	-	(4.955.804)	(377.704)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-3, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2018	2017
Legales y notariales	(a)	(2.494)	(52)
Seguros	(a)	(606)	(499)
Otros gastos	(a)	(2.686)	(2.122)
Totales		(5.785)	(2.673)

(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-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Administradora de Fondos para la Vivienda	-	8.265
Ventas de viviendas	12.775	-
Otros	-	149
Totales	12.775	8.414

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 3

El detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$		
		2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(12.870)	(13.485)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.541)	(5.543)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.914)	(7.915)
Remuneración banco pagador	(4)	(989)	(989)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.501)	(1.555)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(4.417)	(4.420)
Totales		(33.231)	(33.907)

	Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1)	Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2)	Securitizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3)	Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4)	Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5)	Deloitte Auditores 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-3 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

Según el Contrato General 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 y B y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

Al 31 de diciembre 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 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se han recibido cauciones de terceros.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2018	31-12-2017
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	308.238	313.031
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	23.627	55.798
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	403.497	412.585
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	21.458	28.588
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.421.550	3.619.100
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	353.323	397.417
	\$REAJUSTABLES	3.825.047	4.031.685
TOTAL ACTIVOS		4.178.371	4.429.102

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2018	31-12-2017
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.815	3.834
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.103	1.102
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	-	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	492	491
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.936	3.934
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	80.984	112.121
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	3.448	3.455
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	156.614	147.094
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	84.431	115.576
	\$REAJUSTABLES	165.961	156.841
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		250.392	272.417

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

31-12-2018

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-3A	\$REAJUSTABLES	2.036.796	7,0%	423.883	7,0%	-	7,0%	2.460.679
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	7.205.700	7,0%	7.205.700
Total pasivo largo plazo		2.036.796		423.883		7.205.700		9.666.379

31-12-2017

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-3A	\$REAJUSTABLES	1.263.664	7,0%	1.496.454	7,0%	0	7,0%	2.760.118
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.730.075	7,0%	6.730.075
Total pasivo largo plazo		1.263.664		1.496.454		6.730.075		9.490.193

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 primero y último instrumento mencionado en el párrafo anterior las demás inversiones requieren clasificación AA y N-1.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 31-12-2018	M\$ 31-12-2017	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	33.134	22.595	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	275.104	290.436	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAA fm / M1	3.939	9.300	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	3.941	9.300	Cumple
Cuota 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	3.938	9.300	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	3.936	9.300	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	3.935	9.300	Cumple
Cuota 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	3.938	9.298	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecte a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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 ejercicio 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 ejercicio 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.

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 7 láminas de securitización por M\$124.965 y M\$150.110, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de emisión (28 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 3

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-3: En términos de liquidez, este patrimonio ha tenido un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente con sus compromisos hacia los tenedores de bonos 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 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, entre otros factores, nos hace prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado. De hecho, esta falla está reflejada en los excedentes negativos acumulados por el patrimonio. Sin perjuicio de lo cual, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 3

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	541	192
Saldo Insoluto Total	10.710.219	3.620.050
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.082	20.460
Tasa de Originacion	11,33%	11,63%
Plazo Transcurrido	12	222
Plazo Remanente	220	18
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	33,06%

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	541	192

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-3A	12.404.606	2.608.526	450	120	252	42	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.205.263	6.966.023	400	400	252	42	7,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-3A	AA	AA	AA	AA
BSECS-3B (subordinada)	C	C	B	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	2.679.395	2.751.700	2.620.349	2.603.672	2.696.100	2.697.009	2.548.099	2.730.805	2.738.523	2.505.978	2.720.027	2.604.085	2.532.690
1 cuota en mora	521.104	421.646	530.917	539.490	500.126	493.510	561.653	446.483	454.202	665.328	329.163	517.630	523.640
2 cuota en mora	332.278	373.599	327.399	333.684	330.073	308.516	371.118	231.635	329.136	358.355	422.473	248.230	347.494
3 cuota en mora	89.699	89.699	139.428	108.444	105.053	99.182	70.651	177.248	107.782	65.882	102.820	136.919	59.487
4 cuota en mora	42.093	14.665	33.217	93.448	22.439	55.573	64.697	19.296	19.627	53.726	59.073	79.417	99.071
5 cuota en mora	14.169	27.428	27.428	-	24.947	-	35.119	24.947	-	-	-	19.627	23.900
6 y mas cuotas en mora(1)	29.688	29.688	29.688	29.688	29.688	54.635	29.688	50.611	14.141	14.141	14.141	14.141	33.768
Activos en liquidación	13.562	13.562	13.562	13.562	13.562	13.562	13.562	13.562	-	-	-	-	-
TOTAL	3.708.426	3.708.426	3.708.426	3.708.426	3.708.426	3.708.426	3.681.025	3.681.025	3.663.411	3.663.411	3.647.698	3.620.050	3.620.050

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	72,25%	74,20%	70,66%	70,21%	72,70%	72,73%	69,22%	74,19%	74,75%	68,41%	74,57%	71,94%	69,96%
1 cuota en mora	14,05%	11,37%	14,32%	14,55%	13,49%	13,31%	15,26%	12,13%	12,40%	18,16%	9,02%	14,30%	14,46%
2 cuota en mora	8,96%	10,07%	8,83%	9,00%	8,90%	8,32%	10,08%	6,29%	8,98%	9,78%	11,58%	6,86%	9,60%
3 cuota en mora	2,42%	2,42%	3,76%	2,92%	2,83%	2,67%	1,92%	4,82%	2,94%	1,80%	2,82%	3,78%	1,64%
4 cuota en mora	1,14%	0,40%	0,90%	2,52%	0,61%	1,50%	1,76%	0,52%	0,54%	1,47%	1,62%	2,19%	2,74%
5 cuota en mora	0,38%	0,74%	0,74%	0,00%	0,67%	0,00%	0,95%	0,68%	0,00%	0,00%	0,00%	0,54%	0,66%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	1,47%	0,81%	1,37%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	0,93%
Activos en liquidación	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	142	145	139	138	142	142	136	144	144	133	144	138	134
1 cuota en mora	27	22	28	27	27	26	28	23	24	34	17	27	30
2 cuota en mora	17	20	17	19	17	17	20	14	18	19	22	14	17
3 cuota en mora	5	5	7	6	6	5	4	9	6	4	6	7	3
4 cuota en mora	2	1	2	4	1	3	3	1	1	3	3	4	5
5 cuota en mora	1	1	1	0	1	0	2	1	0	0	0	1	1
6 y mas cuotas en mora(1)	2	2	2	2	2	3	2	3	1	1	1	1	2
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
TOTAL	196	196	196	196	196	196	195	195	194	194	193	192	192

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
A1 día	72,45%	73,98%	70,92%	70,41%	72,45%	72,45%	69,74%	73,85%	74,23%	68,56%	74,61%	71,88%	69,79%
1 cuota en mora	13,78%	11,22%	14,29%	13,78%	13,78%	13,27%	14,36%	11,79%	12,37%	17,53%	8,81%	14,06%	15,63%
2 cuota en mora	8,67%	10,20%	8,67%	9,69%	8,67%	8,67%	10,26%	7,18%	9,28%	9,79%	11,40%	7,29%	8,85%
3 cuota en mora	2,55%	2,55%	3,57%	3,06%	3,06%	2,55%	2,05%	4,62%	3,09%	2,06%	3,11%	3,65%	1,56%
4 cuota en mora	1,02%	0,51%	1,02%	2,04%	0,51%	1,53%	1,54%	0,51%	0,52%	1,55%	1,55%	2,08%	2,60%
5 cuota en mora	0,51%	0,51%	0,51%	0,00%	0,51%	0,00%	1,03%	0,51%	0,00%	0,00%	0,00%	0,52%	0,52%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,02%	1,02%	1,02%	1,02%	1,02%	1,53%	1,03%	1,54%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	1,04%
Activos en liquidación	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2018, la morosidad total de la cartera vigente, en términos de saldo insoluto, es de 30,03% y los contratos de 4 y más cuotas en mora son 4,33%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2017, alcanzaron un 27,75% y un 2,32% respectivamente. La mora más dura tiene una leve alta con respecto al año anterior, se están tomando las medidas necesarias para contenerla.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	-	-	-	-	-	27.400	-	17.615	-	15.713	27.648	-
Total Prepagos	-	-	-	-	-	-	27.400	-	17.615	-	15.713	27.648	-
Prepagos Acumulados	4.558.555	4.558.555	4.558.555	4.558.555	4.558.555	4.558.555	4.585.955	4.585.955	4.603.570	4.603.570	4.619.282	4.646.931	4.646.931

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
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	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,26%	0,00%	0,16%	0,00%	0,15%	0,26%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,26%	0,00%	0,16%	0,00%	0,15%	0,26%	0,00%
Prepagos Acumulados	42,56%	42,56%	42,56%	42,56%	42,56%	42,56%	42,82%	42,82%	42,98%	42,98%	43,13%	43,39%	43,39%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1	1	0
Total Prepagos	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1	1	0
Prepagos Acumulados	218	218	218	218	218	218	219	219	220	220	221	222	222

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
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	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%	0,18%	0,18%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%	0,18%	0,18%	0,00%
Prepagos Acumulados	40,30%	40,30%	40,30%	40,30%	40,30%	40,30%	40,48%	40,48%	40,67%	40,67%	40,85%	41,04%	41,04%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,34%	0,00%	11,71%	0,00%	11,78%	11,33%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	-	-	220	-	220	-	225	228	-
Plazo Remanente	-	-	-	-	-	-	20	-	20	-	15	12	-

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

El mercado hipotecario sigue teniendo un nivel de prepago considerable debido principalmente a la fuerte caída en las tasas de interés en años recientes y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento. Sin embargo, esta cartera en particular, muestra un crecimiento bastante moderado de esta variable dentro del año.

A diciembre de 2018, el índice acumulado muestra un 43,39% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de diciembre de 2017 este índice fue de un 42,56%, incrementando en un 0,83% el prepago de la cartera. Lo anterior está en línea con los parámetros originales de evaluación de clasificación de riesgo para las categorías de riesgo asignadas a los bonos.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los prepagos recibidos se reservan para realizar rescate anticipado de láminas de acuerdo al contrato de emisión.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	145.299	110.208	110.208	135.954	151.915	162.528	163.272	128.153	87.356	122.530	106.983	113.185	176.256
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	13.562	13.562	13.562	13.562	13.562	13.562	13.562	13.562	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.046.043	2.046.043	2.046.043	2.046.043	2.046.043	2.046.043	2.046.043	2.046.043	2.059.606	2.059.606	2.059.606	2.059.606	2.059.606

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	1,36%	1,03%	1,03%	1,27%	1,42%	1,52%	1,52%	1,20%	0,82%	1,14%	1,00%	1,06%	1,65%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	8	6	6	7	8	9	9	7	5	7	6	6	9
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	98	98	98	98	98	98	98	98	99	99	99	99	99

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	1,48%	1,11%	1,11%	1,29%	1,48%	1,66%	1,66%	1,29%	0,92%	1,29%	1,11%	1,11%	1,66%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvía el comportamiento de las variables de los supuestos originales de estructuración como puede ser el tiempo de los incumplimientos, relación de venta de bienes recuperados versus valorización del bien, entre otros.

Los activos en procesos judiciales a diciembre 2018 fueron de un 1,65% sobre saldo insoluto inicial. A diciembre 2017, los activos en cobranza judicial fueron de 1,36%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a diciembre 2018 fue de 1,66% y a diciembre 2017 fue de 1,48%.

Los demás indicadores sobre activos en liquidación y liquidados, se comportan de manera normal al tiempo de demora que significa su enajenación en términos de contratos liquidados. 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

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%
Relación Deuda/Garantía	35,81%	35,47%	35,34%	34,99%	34,73%	34,87%	34,09%	34,14%	33,87%	33,79%	33,84%	33,34%	33,06%
Plazo Transcurrido	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222
Plazo Remanente	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 35,81% a 33,06% debido a la acumulación de los fondos en las cuentas de AFV, producto de los pagos de los deudores y la rentabilidad de dichos fondos que disminuyen la deuda.

La tasa de la cartera se ha mantenido prácticamente sin variaciones. En tanto, el plazo remanente y transcurrido de las operaciones se comportan de acuerdo a su naturaleza.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Tasa Pasivo Total	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Saldo Insoluto preferente	2.920.725	2.730.652	2.730.652	2.730.652	2.730.652	2.730.652	2.730.652	2.608.526	2.608.526	2.608.526	2.608.526	2.608.526	2.608.526
Saldo Insoluto Total	9.431.027	9.464.960	9.464.960	9.464.960	9.464.960	9.464.960	9.464.960	9.574.549	9.574.549	9.574.549	6.966.023	6.966.023	6.966.023
Valor Par Preferente	3.021.230	2.746.299	2.761.958	2.777.618	2.793.277	2.808.936	2.824.596	2.623.482	2.638.441	2.653.400	2.668.359	2.683.319	2.698.278
Valor Par Total	9.755.531	9.519.213	9.573.492	9.627.770	9.682.049	9.736.327	9.790.606	9.629.443	9.684.350	9.739.257	9.794.164	9.849.070	9.903.977

I.10.3 Análisis

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos, términos de contratos por la vía judicial que posteriormente son vendidos y el nivel de mora del patrimonio.

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones significativas. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte el plazo 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.

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.