

Estados Financieros

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2019 y 2018

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-3 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-3 - Securitizadora Security S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Patrimonio Separado 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 del Patrimonio Separado. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Patrimonio Separado, 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 del Patrimonio Separado BSECS-3 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2019 y la determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros.

Otros Asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018

Los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-3 - Securitizadora Security S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 28 de febrero de 2019.



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2020

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		31-12-2019	31-12-2018
11.010	Disponible	437.347	316.869
11.020	Valores negociables	47.118	24.291
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	454.985	414.796
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	454.985	414.796
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	30.999	22.058
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	970.449	778.014
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	2.859.677	3.517.353
13.110	Activo securitizado largo plazo	2.859.677	3.517.353
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	2.859.677	3.517.353
10.000	TOTAL ACTIVOS	3.830.126	4.295.367
PASIVOS		31-12-2019	31-12-2018
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	3.805	3.922
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	1.132	1.133
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	245	-
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	505	506
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	4.042	4.047
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	167.876	83.251
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	3.844	3.545
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	834.103	161.000
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	1.015.552	257.404
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	9.184.588	9.937.038
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	9.184.588	9.937.038
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(5.899.075)	(5.482.846)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(5.899.075)	(5.482.846)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(470.939)	(416.229)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(6.370.014)	(5.899.075)
20.000	TOTAL PASIVOS	3.830.126	4.295.367

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	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 31-12-2018
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	261.844	294.777
35.120	Intereses por inversiones	1.790	2.453
35.130	Reajustes por activos securitizados	95.088	114.232
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	-	13.133
35.100	TOTAL INGRESOS	358.722	424.595
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(18.147)	(18.926)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(4.537)	(4.540)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.248)	(1.543)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.019)	(1.017)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(8.152)	(8.135)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(684.474)	(676.834)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(262.256)	(275.831)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(13.289)	(4.346)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(6.243)	(5.949)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(999.365)	(997.121)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	169.704	156.297
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(470.939)	(416.229)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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 los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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 2018, 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	2019	2018
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,8	2,8

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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 \$28.309,94 y \$27.565,79, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018. 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 2019 y 2018

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.805 (M\$3.922 al 31 de diciembre de 2018), 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 2019 y 2018, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 2019 y 2018

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, 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 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Activos no monetarios	UF	201	159
Cuentas de resultados	IPC	8.828	6.801
Déficit acumulados	IPC	160.675	149.337
Totales		169.704	156.297

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2019	2018
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	7.859	4.049
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	7.863	4.052
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	7.848	4.049
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	7.869	4.047
Fondos Mutuos Security Plus	\$	7.831	4.046
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	7.848	4.048
Totales		47.118	24.291

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2019	2018	2019	2018
1 a 3	51	49	36.100	13.214
4 o más	4	5	2.390	8.292
Totales	55	54	(a) 38.490	21.506

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 172 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2019 (196 al 31 de diciembre de 2018) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-3, tuvieron una tasa de originación del 11,7% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,64% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 7 meses (18 en 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Valor par	446.575	394.973	2.806.815	3.349.263	3.253.390	3.744.236	11,7
Aj. Tasa valorización	8.410	19.823	52.862	168.090	61.272	187.913	7,64
Prov. Activos securitizados		-		-	-	-	
Totales	454.985	414.796	2.859.677	3.517.353	3.314.662	3.932.149	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Bienes recuperados por leasing (a)	10.370	-
Activos securitizados en mora (b)	19.981	21.506
Otros	648	552
Totales	30.999	22.058

- (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 2019 y 2018, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Administración primaria (a)	974	1.088
Administración maestra (b)	2.831	2.834
Totales	3.805	3.922

- (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 2019 y 2018

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Facturas por pagar	437	1.055
Seguros	3.407	2.253
Otros	-	238
Totales	3.844	3.545

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 2019 y 2018, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2019	M\$ 2018	
228-02-05-00	BSECS-3A		UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	1.001.979	244.251	nacional
Obligaciones por prepago								(167.876)	(83.251)	
Total porción corto plazo								834.103	161.000	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-3A	94.629	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	1.266.333	2.529.578	nacional
228-02-05-00	BSECS-3B	252.705	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	7.918.255	7.407.460	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total largo plazo								9.184.588	9.937.038	

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 2019 y 2018

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 11,7% anual y la de los bonos de 7,64%. 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 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$ 31-12-2019		M\$ 31-12-2018	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(5.738.400)		(5.188.237)	-
Revalorización de excedentes	(160.675)		(145.271)	-
Déficit del Ejercicio		(470.939)	-	(404.892)
Saldo final	(5.899.075)	(470.939)	(5.333.508)	(404.892)
Saldo actualizado	-	-	(5.482.846)	(416.229)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-3, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales (a)	(4.156)	(2.564)
Seguros (a)	-	(623)
Otros gastos (a)	(2.087)	(2.762)
Totales	(6.243)	(5.949)

(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 2019 y 2018

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Administradora de Fondos para la Vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	13.133
Otros	-	-
Totales	-	13.133

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 3

El detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$		
		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(12.438)	(13.230)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.709)	(5.696)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(8.152)	(8.135)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.019)	(1.017)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.248)	(1.543)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(4.537)	(4.540)
Totales		(33.103)	(34.161)

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-3 (continuación)

	Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1)	Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2)	Securizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3)	Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4)	Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5)	EY Audit Spa	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 EY Audit Spa, que comenzó a partir de enero de 2019.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, 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 2019 y 2018

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2019	31-12-2018
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	437.347	316.869
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	47.118	24.291
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	454.985	414.796
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	30.999	22.058
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.859.677	3.517.353
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	515.464	363.218
	\$REAJUSTABLES	3.314.662	3.932.149
TOTAL ACTIVOS		3.830.126	4.295.367

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2019	31-12-2018
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.805	3.922
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.132	1.133
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	245	0
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	505	506
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	4.042	4.047
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	167.876	83.251
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	3.844	3.545
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	834.103	161.000
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	171.720	86.796
	\$REAJUSTABLES	843.832	170.608
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.015.552	257.404

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

31-12-2019

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	1.266.333	7,0%	0	7,0%	-	7,0%	1.266.333
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	7.918.255	7,0%	7.918.255
Total pasivo largo plazo		1.266.333		0		7.918.255		9.184.588

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	2.093.826	7,0%	435.752	7,0%	0	7,0%	2.529.578
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	7.407.460	7,0%	7.407.460
Total pasivo largo plazo		2.093.826		435.752		7.407.460		9.937.038

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 2019 y 2018

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\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	8.437	34.062	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	428.910	282.807	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	7.859	4.049	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	7.863	4.052	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	7.848	4.049	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	7.869	4.047	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	7.831	4.046	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	7.848	4.048	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018

Nota 25 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Audit Spa para el ejercicio 2019.

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 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 15 láminas de securitización por M\$ 108.025 y M\$320.856, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión (24 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	172
Saldo Insoluto Total	10.999.346	3.233.536
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.679	20.240
Tasa de Origenación	11,33%	11,65%
Plazo Transcurrido	12	233
Plazo Remanente	220	7
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	30,04%

I. 1.2 Antecedentes de Origenación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Número de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	541	172

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	12.739.473	2.192.860	450	101	252	30	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.264.795	7.654.858	400	400	252	30	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-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Al día	2.601.061	2.724.209	2.445.582	2.533.145	2.551.603	2.600.976	2.338.061	2.503.788	2.510.157	2.388.368	2.258.114	2.141.024	2.143.883
1 cuota en mora	537.776	389.658	651.553	528.433	510.457	436.398	650.676	485.572	319.732	533.473	472.946	527.641	527.556
2 cuota en mora	356.875	335.246	318.119	297.537	266.906	222.488	231.972	228.490	394.188	184.298	363.953	338.077	327.008
3 cuota en mora	61.093	127.055	118.675	173.993	79.211	114.089	130.282	127.791	103.699	178.183	162.641	179.570	167.425
4 cuota en mora	101.746	41.304	62.055	46.570	103.699	58.375	44.673	44.447	41.304	21.006	36.123	13.702	13.447
5 cuota en mora	24.545	69.218	40.540	42.238	24.545	36.973	13.447	-	21.006	41.304	21.487	36.123	13.702
6 y mas cuotas en mora(1)	34.680	14.523	64.688	64.688	61.376	50.165	66.132	66.132	66.132	40.512	24.545	46.032	40.512
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	14.523	14.523	14.523	14.523	14.523	14.523	14.523	14.523
TOTAL	3.717.775	3.701.213	3.701.213	3.686.605	3.597.797	3.519.463	3.475.243	3.456.219	3.456.219	3.387.143	3.339.809	3.282.170	3.233.533

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Al día	69,96%	73,60%	66,08%	68,71%	70,92%	73,90%	67,28%	72,44%	72,63%	70,51%	67,61%	65,23%	66,30%
1 cuota en mora	14,46%	10,53%	17,60%	14,33%	14,19%	12,40%	18,72%	14,05%	9,25%	15,75%	14,16%	16,08%	16,32%
2 cuota en mora	9,60%	9,06%	8,59%	8,07%	7,42%	6,32%	6,67%	6,61%	11,41%	5,44%	10,90%	10,30%	10,11%
3 cuota en mora	1,64%	3,43%	3,21%	4,72%	2,20%	3,24%	3,75%	3,70%	3,00%	5,26%	4,87%	5,47%	5,18%
4 cuota en mora	2,74%	1,12%	1,68%	1,26%	2,88%	1,66%	1,29%	1,29%	1,20%	0,62%	1,08%	0,42%	0,42%
5 cuota en mora	0,66%	1,87%	1,10%	1,15%	0,68%	1,05%	0,39%	0,00%	0,61%	1,22%	0,64%	1,10%	0,42%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,93%	0,39%	1,75%	1,75%	1,71%	1,43%	1,90%	1,91%	1,91%	1,20%	0,73%	1,40%	1,25%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,41%	0,42%	0,42%	0,42%	0,43%	0,43%	0,44%	0,45%
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-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Al día	134	141	126	131	134	135	123	131	131	126	119	113	117
1 cuota en mora	30	20	34	27	26	22	33	25	18	26	24	27	27
2 cuota en mora	17	18	16	16	15	13	12	12	20	10	19	17	15
3 cuota en mora	3	6	7	9	4	6	7	7	5	10	9	10	9
4 cuota en mora	5	2	3	2	5	3	2	2	2	1	2	1	1
5 cuota en mora	1	3	2	2	1	2	1	0	1	2	1	2	1
6 y mas cuotas en mora(1)	2	1	3	3	3	2	3	3	3	2	1	2	2
Activos en liquidación	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	192	191	191	190	188	183	181	180	180	177	175	172	172

(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
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
A1 día	69,79%	73,82%	65,97%	68,95%	71,28%	73,77%	67,96%	72,78%	72,78%	71,19%	68,00%	65,70%	68,02%
1 cuota en mora	15,63%	10,47%	17,80%	14,21%	13,83%	12,02%	18,23%	13,89%	10,00%	14,69%	13,71%	15,70%	15,70%
2 cuota en mora	8,85%	9,42%	8,38%	8,42%	7,98%	7,10%	6,63%	6,67%	11,11%	5,65%	10,86%	9,88%	8,72%
3 cuota en mora	1,56%	3,14%	3,66%	4,74%	2,13%	3,28%	3,87%	3,89%	2,78%	5,65%	5,14%	5,81%	5,23%
4 cuota en mora	2,60%	1,05%	1,57%	1,05%	2,66%	1,64%	1,10%	1,11%	1,11%	0,56%	1,14%	0,58%	0,58%
5 cuota en mora	0,52%	1,57%	1,05%	1,05%	0,53%	1,09%	0,55%	0,00%	0,56%	1,13%	0,57%	1,16%	0,58%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,04%	0,52%	1,57%	1,58%	1,60%	1,09%	1,66%	1,67%	1,67%	1,13%	0,57%	1,16%	1,16%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,55%	0,56%	0,56%	0,56%	0,56%	0,57%	0,58%	0,58%
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 30,04% y los contratos de 4 y más cuotas en mora son 4,33%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2019, alcanzaron un 33,7% y un 2,09% respectivamente. La mora más dura tiene una leve baja con respecto al año anterior, se están tomando las medidas necesarias para contenerla y se ve una baja importante en la mora de 4 y más en 2019.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	16.561	-	14.608	88.808	63.811	44.220	19.024	-	69.076	47.334	13.560	-
Total Prepagos	-	16.561	-	14.608	88.808	63.811	44.220	19.024	-	69.076	47.334	13.560	-
Prepagos Acumulados	4.772.376	4.788.938	4.788.938	4.803.546	4.892.354	4.956.165	5.000.385	5.019.409	5.019.409	5.088.485	5.135.819	5.149.380	5.149.380

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
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%	0,15%	0,00%	0,13%	0,81%	0,58%	0,40%	0,17%	0,00%	0,63%	0,43%	0,12%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,15%	0,00%	0,13%	0,81%	0,58%	0,40%	0,17%	0,00%	0,63%	0,43%	0,12%	0,00%
Prepagos Acumulados	43,39%	43,54%	43,54%	43,67%	44,48%	45,06%	45,46%	45,63%	45,63%	46,26%	46,69%	46,82%	46,82%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	1	0	1	2	4	2	1	0	3	2	1	0
Total Prepagos	0	1	0	1	2	4	2	1	0	3	2	1	0
Prepagos Acumulados	228	229	229	230	232	236	238	239	239	242	244	245	245

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

Prepago	Numero de Activos												
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EFF
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%	0,18%	0,00%	0,18%	0,37%	0,74%	0,37%	0,18%	0,00%	0,55%	0,37%	0,18%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,18%	0,00%	0,18%	0,37%	0,74%	0,37%	0,18%	0,00%	0,55%	0,37%	0,18%	0,00%
Prepagos Acumulados	42,14%	42,33%	42,33%	42,51%	42,88%	43,62%	43,99%	44,18%	44,18%	44,73%	45,10%	45,29%	45,29%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EFF
Tasa de Originacion	0,00%	11,77%	0,00%	11,84%	10,90%	11,82%	11,55%	11,68%	0,00%	11,51%	11,50%	12,03%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	223	-	220	229	229	226	234	-	237	232	236	-
Plazo Remanente	-	17	-	20	11	11	14	6	-	3	8	4	-

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 2019 este índice fue de un 46,82%, incrementando en un 3,43% 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-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Activos en Proceso Judicial	181.014	166.434	187.440	191.828	205.275	206.719	186.563	151.883	151.883	126.262	106.445	116.863	116.863
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	-	-	-	-	-	14.523	14.523	14.523	14.523	14.523	14.523	14.523	14.523
Activos Liquidados	2.115.205	2.115.205	2.115.205	2.115.205	2.115.205	2.115.205	2.115.205	2.115.205	2.115.205	2.115.205	2.115.205	2.115.205	2.115.205

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Activos en Proceso Judicial	1,65%	1,51%	1,70%	1,74%	1,87%	1,88%	1,70%	1,38%	1,38%	1,15%	0,97%	1,06%	1,06%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Activos Liquidados	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	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-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Activos en Proceso Judicial	9	8	9	9	10	10	9	7	7	6	5	6	6
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1
Activos Liquidados	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Activos en Proceso Judicial	1,66%	1,48%	1,66%	1,66%	1,85%	1,85%	1,66%	1,29%	1,29%	1,11%	0,92%	1,11%	1,11%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%
Activos Liquidados	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	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 2019, los activos en cobranza judicial fueron de 1,06%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a diciembre 2018 fue de 1,66% y a diciembre 2019 fue de 1,11%.

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-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,64%	11,64%	11,64%	11,64%	11,64%	11,64%	11,65%	11,65%	11,65%
Relación Deuda/Garantía	33,06%	32,24%	32,24%	31,81%	32,57%	32,03%	31,02%	30,46%	30,38%	29,66%	30,17%	30,65%	30,04%
Plazo Transcurrido	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	232	233
Plazo Remanente	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	8	7

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 33,06% a 30,04% 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 materiales. En tanto, el plazo remanente y transcurrido de las operaciones se comportan de acuerdo a su naturaleza.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	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	2.678.945	2.488.621	2.488.621	2.488.621	2.488.621	2.488.621	2.488.621	2.192.860	2.192.860	2.192.860	2.192.860	2.192.860	2.192.860
Saldo Insoluto Total	9.833.018	9.888.852	9.888.852	9.888.852	9.888.852	9.888.852	9.888.852	9.847.718	9.847.718	9.847.718	9.847.718	9.847.718	9.847.718
Valor Par Preferente	2.771.119	2.502.885	2.517.156	2.531.428	2.545.699	2.559.971	2.574.242	2.205.435	2.218.010	2.230.586	2.243.161	2.255.736	2.268.312
Valor Par Total	10.171.339	9.945.541	10.002.251	10.058.960	10.115.669	10.172.379	10.229.088	9.904.199	9.960.673	10.017.146	10.073.620	10.130.093	10.186.567

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razón Tasas	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,39	1,49	1,49	1,48	1,45	1,41	1,40	1,58	1,58	1,54	1,52	1,50	1,47
Razón Activos/Pasivos Total	0,38	0,37	0,37	0,37	0,36	0,36	0,35	0,35	0,35	0,34	0,34	0,33	0,33
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,42	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,59	1,59	1,59	1,59	1,57	1,51
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,00	1,10	0,99	1,03	1,07	1,12	1,03	1,16	1,16	1,14	1,10	1,05	1,02

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo y con un comportamiento acorde a lo esperado.

La razón de activos sin mora sobre pasivos alcanza a 1 al cierre de diciembre de 2018 y a diciembre de 2019 fue de 1,02.-.

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

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	17.473	21.405	18.030	21.021	18.999	18.962	15.789	17.548	18.032	18.489	16.182	16.506	16.546
Ingresos deudores morosos	11.767	17.385	11.979	13.916	12.862	14.297	12.051	12.793	14.665	15.532	10.419	17.109	12.840
Ingresos por prepago	-	16.573	-	14.597	88.513	63.474	43.939	19.024	-	68.961	47.324	13.499	-

I.10.2 Egresos

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Gastos	28.014	7.540	3.898	2.545	1.900	4.167	2.503	11.072	5.657	1.760	3.992	2.019	2.868
Pago Ordinario de Capital	0	36.187	0	0	0	0	0	35.167	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	92.243	0	0	0	0	0	85.492	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	154.272	0	0	0	0	0	260.122	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 270

I.13 Otros

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