

Estados Financieros

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2019 y 2018

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-7- Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-7 - 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-7 - 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-7 - 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: 420

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2019	31-12-2018
11.010 Disponible		329.781	378.904
11.020 Valores negociables		-	-
11.100 Activo securitizado (corto plazo)		348.409	916.306
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	348.409	916.306
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	-	-
11.200 Otros activos circulantes		55.707	55.041
11.000 TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		733.897	1.350.251
13.100 Activo securitizado (largo plazo)		3.022.842	3.309.851
13.110	Activo securitizado largo plazo	3.022.842	3.309.851
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		3.022.842	3.309.851
10.000 TOTAL ACTIVOS		3.756.739	4.660.102
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2019	31-12-2018
21.010 Remuneración por pagar por administración y custodia		7.179	7.317
21.015 Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		8.257	8.265
21.020 Remuneración por pagar por auditoría externa		-	-
21.025 Remuneración por pagar al banco pagador		421	422
21.030 Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.263	1.265
21.040 Excedentes por pagar		-	-
21.050 Obligaciones por prepagos		19.416	16.781
21.060 Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070 Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080 Otros acreedores (corto plazo)		9.810	7.190
21.090 Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000 TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		46.346	41.240
22.010 Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		3.437.779	4.343.299
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		3.437.779	4.343.299
23.100 Reservas de excedentes anteriores		275.564	291.358
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	275.564	291.358
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200 Excedentes del ejercicio		(2.950)	(15.795)
23.300 Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400 Aportes adicionales (más)		-	-
23.000 TOTAL EXCEDENTES ACUMULADO		272.614	275.564
20.000 TOTAL PASIVOS		3.756.739	4.660.102

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 420

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7
(cifras en miles de pesos)**

INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	262.863	297.367
35.120	Intereses por inversiones	98.539	2.850
35.130	Reajustes por activos securitizados	1.177	130.519
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	-	4.372
35.100	TOTAL INGRESOS	362.579	435.108
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(47.347)	(48.833)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(19.895)	(19.891)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.248)	(1.543)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.689)	(1.689)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(5.067)	(5.066)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(166.056)	(203.835)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(97.294)	(129.305)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	(3.463)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(16.134)	(21.682)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(3.214)	(8.103)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(357.944)	(443.410)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(7.585)	(7.494)
23.200	EXCEDENTES Y (DEFICIT) DEL EJERCICIO	(2.950)	(15.795)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7

Por escritura de fecha 17 de mayo de 2005, modificada por escritura pública de 13 de junio del mismo año y complementada por escritura de 28 de junio de 2005, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 7. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°420 de fecha 23 de junio de 2005. Adicionalmente, el 30 de noviembre de 2005 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-7.

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

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 -7

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$28.309,64 y \$27.565,79, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

f) Valores negociables

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo a su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente.

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 por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, ni por el ejercicio 2018 . Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.179 (M\$7.317 al 31 de diciembre de 2018), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 8).

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 adquiriera 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 -7

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 se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Activos no monetarios	UF	-	156
Cuentas de resultado	IPC	79	286
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	7.506	(7.936)
Totales		7.585	(7.494)

Nota 5 - Activos Securitizados en Mora

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

Cuotas	Números de Arrendatarios		Monto M\$	
	2019	2018	2019	2018
1 a 3	117	117	37.177	38.771
4 o más	16	16	16.997	14.828
Totales	133	133 (a)	54.174	53.599

a) Se encuentra registrado en el rubro otros activos circulantes. (Ver Nota 7).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 6 - Activos Securitizados

Los 393 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2019 (416 al 31 de diciembre 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,66% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 52 meses (64 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		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Valor par	320.195	827.209	2.778.053	2.988.018	3.098.248	3.815.227	11,66
Aj. Tasa valorización	28.214	89.097	244.789	321.833	273.003	410.930	6,88
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	348.409	916.306	3.022.842	3.309.851	3.371.251	4.226.157	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Patrimonio Separado BSECS-7 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 7 - 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)	-	-
Activos securitizados en mora (b)	54.174	53.599
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	1.533	1.442
Totales	55.707	55.041

- 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 5.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 8 - 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)	2.225	2.358
Administración maestra (b)	4.954	4.959
Totales	7.179	7.317

- (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 UF175 trimestrales.

Nota 9 - 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	1.012	1.177
Seguros	8.798	5.980
Otros	-	33
Totales	9.810	7.190

Nota 10 - 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 UF683.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 5 series; la serie BSECS-7A por UF507.000 con 1.014 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7B por UF91.000 con 182 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7C por UF 32.000 con 160 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7D por UF 28.000 con 140 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-7E por UF25.000 con 125 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 10 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)

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		Unidad de reaaj.	Tasa de interés	Periodicidad Plazo final	Valor par pago int.	Valor par pago amortiz.	Coloc.en		Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente							M\$ 2019	M\$ 2018	
420-23-06-05	BSECS-7A			UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B			UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago							-	-			
Total porción corto plazo							-	-			
Bonos largo plazo											
420-23-06-05	BSECS-7A	-		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	-		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	56.161		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	585.230	1.609.080	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	50.726		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.517.258	1.453.360	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	45.291		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.354.707	1.297.640	nacional
Obligaciones por prepago							(19.416)	(16.781)			
Total largo plazo							3.437.779	4.343.299			

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

Nota 11 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,49% anual y la de los bonos de 4,5% para las series "A", "B", "C", "D" y "E". 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 12 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	31-12-2019		31-12-2018	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	268.058	-	275.703	-
Revalorización de excedentes	7.506	-	7.720	-
Excedentes del Ejercicio	-	(2.950)	-	(15.364)
Saldo final	275.564	(2.950)	283.423	(15.364)
Saldo actualizado	-	-	291.358	(15.795)

Nota 13 - 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-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales	(a) (1.866)	3.134
Seguros	(a) -	227
Bienes recuperados	(b) -	-
Otros gastos	(a) 5.080	4.742
Totales	3.214	8.103

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

Nota 14 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2019	2018
Liberación de provisiones	-	4.372
Bienes recuperados	-	-
Total	-	4.372

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

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

		M\$	
Gastos devengados		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(27.475)	(28.969)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(19.872)	(19.864)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.067)	(5.066)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.689)	(1.689)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.248)	(1.543)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(19.895)	(19.891)
Total		(75.246)	(77.022)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5) EY Audit Spa	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Clasificadora de riesgo Limitada	mensual	anual	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo Limitada	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-7 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Audit Spa., que comenzó a partir de enero de 2019.

Nota 16 - 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 17 - Retiro de Excedentes

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han efectuado retiros por este concepto.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 18 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 19 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 20 - 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	MONTO	
		31-12-2019	31-12-2018
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	329.781	378.904
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	348.409	916.306
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	55.707	55.041
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (Largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.022.842	3.309.851
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	385.488	433.945
	\$REAJUSTABLES	3.371.251	4.226.157
TOTAL ACTIVOS		3.756.739	4.660.102

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO M\$	
		31-12-2019	31-12-2018
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.179	7.317
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	8.257	8.265
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	-	0
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	421	422
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.263	1.265
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	19.416	16.781
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	9.810	7.190
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	0
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	29.226	23.971
	\$REAJUSTABLES	17.120	17.269
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		46.346	41.240

c) Pasivos largo plazo

31-12-2019

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	585.230	4,5%	585.230
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.517.258	4,5%	1.517.258
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.354.707	4,5%	1.354.707
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(19.416)		(19.416)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	3.437.779		3.437.779

31-12-2018

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.609.080	4,5%	1.609.080
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.453.360	4,5%	1.453.360
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.297.640	4,5%	1.297.640
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(16.781)		(16.781)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	4.343.299		4.343.299

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 21 - 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.

A excepción del primer instrumento mencionado en el párrafo anterior, las demás inversiones requieren clasificación AA y N-1.

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	102.147	88.204	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	227.634	290.700	Cumple

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

Nota 22 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad Securitizadora, no se han recibido sanciones de ningún tipo.

Nota 23 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 24 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 27 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.

El 21 de junio de 2018, existiendo los excedentes necesarios para cubrir el valor de láminas vigentes de la serie A, se procedió a rescatar todas las láminas, para luego pagar el 03 de julio de 2018, estas laminas, por un monto de M\$188.506, a los tenedores de bonos correspondientes. Al mismo tiempo se procedió a prepagar 8 láminas de la serie B por un monto de \$52.002, con los excedentes según lo indica el contrato de emisión.

El 3 de julio de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 37 láminas de securitización por M\$55.548 y M\$240.508, respectivamente.

El 31 de Julio de 2018 Feller Rate sube la clasificación de las series subordinadas C y D de “AA+” a “AAA” y de “AA” a “AAA”, respectivamente.

Nota 25 – 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 26 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2020 rescataron 4 láminas de securitización por M\$ 227.604

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 7

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-7: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de bonos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. De hecho, a esta fecha la serie BSECS7A y BSECS7B se han pagado completamente. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado serie E. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 7

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	783	393
Saldo Insoluto Total	14.361.519	3.079.836
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.211	8.682
Tasa de Originación	11,49%	11,43%
Plazo Transcurrido	9	186
Plazo Remanente	223	52
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	34,64%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	783	393

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	14.353.140	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	2.576.205	Terminado	182	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7C	905.918	578.827	160	54	234	60	4,50%
BSECS-7D	792.678	1.254.125	140	140	234	60	4,50%
BSECS-7E	707.749	1.093.340	125	125	234	60	4,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-7A	AAA	Terminado	AAA	Terminado
BSECS-7B	AAA	Terminado	AAA	Terminado
BSECS-7C	AA	AAA	AA-	AAA
BSECS-7D	A	AAA	BBB	AAA
BSECS-7E	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-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	2.515.989	2.400.740	2.245.318	2.270.542	2.294.804	2.295.313	2.194.417	2.216.017	2.149.800	2.104.759	2.064.587	1.962.473	1.991.265
1 cuota en mora	557.932	562.773	647.165	577.551	623.413	557.196	596.462	564.019	620.809	464.764	475.182	413.580	513.769
2 cuota en mora	398.151	437.785	398.236	446.278	378.051	400.019	321.091	367.548	349.996	430.764	405.370	499.642	341.758
3 cuota en mora	171.303	109.984	185.034	154.317	112.843	97.273	159.696	81.816	114.004	188.544	151.118	154.233	115.420
4 cuota en mora	60.413	89.261	73.832	68.595	55.912	36.095	54.242	61.093	14.551	8.719	55.431	57.299	53.109
5 cuota en mora	37.992	75.248	49.995	32.585	24.771	34.170	20.893	17.439	21.261	7.276	-	18.401	13.221
6 y mas cuotas en mora(1)	46.966	42.493	69.105	65.396	52.288	58.177	50.222	43.173	24.318	27.376	34.170	33.689	51.298
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3.788.748	3.718.284	3.668.685	3.615.264	3.542.083	3.478.244	3.397.023	3.351.104	3.294.739	3.232.202	3.185.859	3.139.318	3.079.838

(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	66,41%	64,57%	61,20%	62,80%	64,79%	65,99%	64,60%	66,13%	65,25%	65,12%	64,80%	62,51%	64,65%
1 cuota en mora	14,73%	15,14%	17,64%	15,98%	17,60%	16,02%	17,56%	16,83%	18,84%	14,38%	14,92%	13,17%	16,68%
2 cuota en mora	10,51%	11,77%	10,86%	12,34%	10,67%	11,50%	9,45%	10,97%	10,62%	13,33%	12,72%	15,92%	11,10%
3 cuota en mora	4,52%	2,96%	5,04%	4,27%	3,19%	2,80%	4,70%	2,44%	3,46%	5,83%	4,74%	4,91%	3,75%
4 cuota en mora	1,59%	2,40%	2,01%	1,90%	1,58%	1,04%	1,60%	1,82%	0,44%	0,27%	1,74%	1,83%	1,72%
5 cuota en mora	1,00%	2,02%	1,36%	0,90%	0,70%	0,98%	0,62%	0,52%	0,65%	0,23%	0,00%	0,59%	0,43%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,24%	1,14%	1,88%	1,81%	1,48%	1,67%	1,48%	1,29%	0,74%	0,85%	1,07%	1,07%	1,67%
Activos en liquidación	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%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												
	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
Al día	283	270	258	265	271	269	263	272	267	262	262	253	260
1 cuota en mora	58	63	73	62	68	65	68	65	72	59	58	53	63
2 cuota en mora	41	45	42	48	41	46	37	41	41	49	46	56	39
3 cuota en mora	18	13	18	17	13	11	19	10	14	22	20	20	15
4 cuota en mora	7	9	8	8	6	4	7	7	2	1	6	8	8
5 cuota en mora	4	8	5	4	3	4	2	2	2	1	0	2	2
6 y mas cuotas en mora(1)	5	5	8	7	6	7	6	5	3	3	4	4	6
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	416	413	412	411	408	406	402	402	401	397	396	396	393

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												
	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
Al día	68,03%	65,38%	62,62%	64,48%	66,42%	66,26%	65,42%	67,66%	66,58%	65,99%	66,16%	63,89%	66,16%
1 cuota en mora	13,94%	15,25%	17,72%	15,09%	16,67%	16,01%	16,92%	16,17%	17,96%	14,86%	14,65%	13,38%	16,03%
2 cuota en mora	9,86%	10,90%	10,19%	11,68%	10,05%	11,33%	9,20%	10,20%	10,22%	12,34%	11,62%	14,14%	9,92%
3 cuota en mora	4,33%	3,15%	4,37%	4,14%	3,19%	2,71%	4,73%	2,49%	3,49%	5,54%	5,05%	5,05%	3,82%
4 cuota en mora	1,68%	2,18%	1,94%	1,95%	1,47%	0,99%	1,74%	1,74%	0,50%	0,25%	1,52%	2,02%	2,04%
5 cuota en mora	0,96%	1,94%	1,21%	0,97%	0,74%	0,99%	0,50%	0,50%	0,50%	0,25%	0,00%	0,51%	0,51%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,20%	1,21%	1,94%	1,70%	1,47%	1,72%	1,49%	1,24%	0,75%	0,76%	1,01%	1,01%	1,53%
Activos en liquidación	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%
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, a saldo insoluto asciende a un 33,59% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,83%. Los mismos indicadores al cierre de diciembre de 2019 son 35,35% y 3,82% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo insoluto												
	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
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	25.592	4.586	8.097	27.432	18.090	35.302	-	10.277	16.250	-	-	12.428
Total Prepagos	-	25.592	4.586	8.097	27.432	18.090	35.302	-	10.277	16.250	-	-	12.428
Prepagos Acumulados	2.994.527	3.020.119	3.024.705	3.032.802	3.060.234	3.078.324	3.113.627	3.113.627	3.123.903	3.140.153	3.140.153	3.140.153	3.152.581

Activos prepagados 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													
Prepagos Totales	0,00%	0,18%	0,03%	0,06%	0,19%	0,13%	0,25%	0,00%	0,07%	0,11%	0,00%	0,00%	0,09%
Total Prepagos	0,00%	0,18%	0,03%	0,06%	0,19%	0,13%	0,25%	0,00%	0,07%	0,11%	0,00%	0,00%	0,09%
Prepagos Acumulados	20,85%	21,03%	21,06%	21,12%	21,31%	21,43%	21,68%	21,68%	21,75%	21,87%	21,87%	21,87%	21,95%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Número 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	3	1	1	3	2	4	0	1	2	0	0	2
Total Prepagos	0	3	1	1	3	2	4	0	1	2	0	0	2
Prepagos Acumulados	205	208	209	210	213	215	219	219	220	222	222	222	224

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

Prepago	Número 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	0,00%	0,38%	0,13%	0,13%	0,38%	0,26%	0,51%	0,00%	0,13%	0,26%	0,00%	0,00%	0,26%
Total Prepagos	0,00%	0,38%	0,13%	0,13%	0,38%	0,26%	0,51%	0,00%	0,13%	0,26%	0,00%	0,00%	0,26%
Prepagos Acumulados	26,18%	26,56%	26,69%	26,82%	27,20%	27,46%	27,97%	27,97%	28,10%	28,35%	28,35%	28,35%	28,61%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Número 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	
Tasa de Originación	11,44%	11,60%	13,92%	11,72%	11,54%	11,67%	11,37%	0,00%	10,97%	11,58%	0,00%	0,00%	12,32%
Plazo Transcurrido	174	170	175	181	179	175	179	-	188	179	-	-	187
Plazo Remanente	64	68	63	57	59	63	59	-	50	59	-	-	51

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

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

A diciembre de 2018 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 20,85% y el de diciembre 2019 un 21,95% teniendo una variación al alza de un 1,07% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada respecto al trimestre anterior.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en el contrato de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

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

Incumplimiento	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 EEFF
Activos en Proceso Judicial	27	28	26	27	21	19	15	16	7	10	9	19	22
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	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 EEFF
Activos en Proceso Judicial	3,45%	3,58%	3,32%	3,45%	2,68%	2,43%	1,92%	2,04%	0,89%	1,28%	1,15%	2,43%	2,81%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	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%
Activos Liquidados	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%

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 como precio, costo o tiempo de incumplimiento respecto a los supuestos originales de estructuración.

A diciembre de 2018 el indicador muestra un 1,75% de casos en proceso judicial, y en septiembre de 2019 fue de un 1,2% respecto a la cartera vigente.

La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial. 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.

Dado el buen comportamiento del activo y a la adecuada estructura del pasivo, este patrimonio ha subido la clasificación de riesgo a tal punto que todas, a excepción de la serie E que es la Junior, tienen clasificaciones en grado de inversión.

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	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,43%
Relación Deuda/Garantía	38,70%	38,24%	37,78%	37,30%	36,85%	36,36%	35,92%	35,44%	34,96%	34,64%	34,22%	33,72%	33,27%
Plazo Transcurrido	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186
Plazo Remanente	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 38,70% en diciembre de 2018 a 33,27% en diciembre de 2019, baja normal de acuerdo a la estructura de la cartera.

En relación a los índices de tasas de activos, plazo transcurrido y plazo remanente, estos se comportan también de manera normal con respecto a la cartera.

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	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saklo Insoluto preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saklo Insoluto Total	4.359.410	4.407.647	4.407.647	4.407.647	4.456.417	4.456.417	4.456.417	3.074.497	3.074.497	3.074.497	2.926.293	2.926.293	2.926.293
Valor Par Preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	4.355.819	4.080.415	4.095.410	4.110.404	3.872.962	3.887.195	3.901.427	3.639.169	3.652.542	3.665.915	3.431.971	3.444.583	3.467.927

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	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razón Tasas	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razon Activos/Pasivos Preferentes	No aplica												
Razón Activos/Pasivos Total	0,87	0,84	0,83	0,82	0,79	0,78	0,76	1,09	1,07	1,05	1,09	1,07	1,05
Razón Activos/Pasivos Ajustado	n/a	0,85	0,84	0,83	0,80	0,79	0,78	1,10	1,08	1,07	1,09	1,08	1,06
Razón Activos sin Mora/Pasivo	n/a	0,55	0,52	0,52	0,52	0,53	0,51	0,73	0,71	0,70	0,71	0,67	0,69

Las variables de tasas tienden a ir por la misma línea. Los activos sobre pasivos preferentes ya no aplican a causa de que se pagó por completo las series preferentes.

En la razón de activos sin mora sobre pasivos, consideramos el pasivo vigente, terminando esta razón a diciembre de 2019 en 0,69%.

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	41.783	45.772	38.734	43.905	41.781	46.847	46.172	47.615	46.571	43.209	44.734	43.114	45.418
Ingresos deudores morosos	30.269	32.981	28.542	38.713	36.834	34.011	29.571	32.392	33.209	24.575	28.869	23.402	32.106
Ingresos por prepago	-	25.604	4.592	8.083	27.580	18.178	35.377	-	10.259	16.335	-	-	12.498

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	5.143	6.199	17.350	5.927	11.149	5.290	4.172	15.635	9.291	3.507	15.070	5.148	6.986
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	290.592	0	0	250.779	0	0	275.205	0	0	246.406	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

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

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar y el nivel de mora del patrimonio. También se puede observar un aumento en los ingresos de deudores morosos, confirmando lo antes mencionado de que existe una alta mora friccional.

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.