

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 510

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	30-09-2019	30-09-2018
11.010	Disponible		613.495	499.632
11.020	Valores negociables		113.329	154.674
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.878.991	1.956.223
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.883.820	1.970.672
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(4.829)	(14.449)
11.200	Otros activos circulantes		123.638	133.241
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.729.453	2.743.770
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		7.818.963	9.458.132
13.110	Activo securitizado largo plazo		7.818.963	9.458.132
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		7.818.963	9.458.132
10.000	TOTAL ACTIVOS		10.548.416	12.201.902
PASIVOS		Antecedentes al	30-09-2019	30-09-2018
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.410	11.683
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.104	2.105
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		307	350
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		417	418
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.252	1.253
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		105.340	93.399
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		36.105	16.745
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		322.978	526.795
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		479.913	652.748
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		12.586.907	13.909.151
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		12.586.907	13.909.151
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(2.396.980)	(2.192.726)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(2.396.980)	(2.192.726)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(121.424)	(167.271)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(2.518.404)	(2.359.997)
20.000	TOTAL PASIVOS		10.548.416	12.201.902

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 510

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10
(cifras en miles de pesos)**

		Para el período comprendido entre el y el	01-01-2019 30-09-2019	01-01-2018 30-09-2018
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		374.000	422.618
35.120	Intereses por inversiones		3.853	3.275
35.130	Reajustes por activos securitizados		178.068	251.183
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		33.966	28.689
35.100	TOTAL INGRESOS		589.887	705.765
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(74.450)	(77.052)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(12.676)	(12.663)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(932)	(1.181)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.255)	(1.256)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(3.765)	(3.765)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(392.418)	(441.151)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(227.854)	(306.922)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(4.003)	(12.651)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(21.045)	(46.175)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(19.258)	(17.895)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(757.656)	(920.711)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		46.345	47.675
23.200	DEFICIT DEL PERÍODO		(121.424)	(167.271)

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-10

Por escritura de fecha 12 de julio de 2007, ante el notario público Enrique Morgan Torres, modificada por escritura pública de 6 de agosto de 2007, ante el notario público Señor René Benavente Cash, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-10. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°510 de fecha 16 Agosto de 2007. Adicionalmente, el 20 de febrero de 2008 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-10.

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2026.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Períodos contables

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,6%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de septiembre de cada período. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización:	2019	2018
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,9	2,1

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 \$28.048,53 y \$27.357,45, al 30 de septiembre 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 del período.

g) Activos securitizados

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

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de 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 ha constituido provisión por M\$4.829 y M\$14.449 por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018, respectivamente. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.410 (M\$11.683 al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2019 y 2018 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de septiembre 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-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2019, no se han registrados cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Activos no monetarios	UF	288	429
Cuentas de resultados	IPC	1.364	2.145
Déficit acumulados	IPC	44.693	45.101
Totales		46.345	47.675

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de septiembre 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 Security Plus	\$	113.329	154.674
Totales		113.329	154.674

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de septiembre 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
1a 3	329	342	73.414	71.775
4 o más	30	39	35.598	34.131
Totales	359	381 (a)	109.012	105.906

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.159 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre de 2019 (1.206 al 30 de septiembre 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 10,38% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 4,90% anual ponderada.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 73 meses (84 en 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre 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	1.638.304	1.681.249	6.799.928	8.069.059	8.438.232	9.750.308	10,38
Aj. Tasa valorización	245.516	289.423	1.019.035	1.389.073	1.264.551	1.678.496	4,9
Prov. Activos securitizados	(4.829)	(14.449)	-	-	(4.829)	(14.449)	
Totales	1.878.991	1.956.223	7.818.963	9.458.132	9.697.954	11.414.355	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre de 2019 y 2018, el Patrimonio Separado BSECS-10 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-10

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Bienes recuperados por leasing (a)	9.134	22.417
Activos Securitizados en mora (b)	109.012	105.906
Otros	5.492	4.918
Totales	123.638	133.241

- (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, según lo descrito en Nota 2m).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Administración primaria (a)	6.502	6.771
Administración maestra (b)	4.908	4.912
Totales	11.410	11.683

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale a UF 175 trimestrales.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Facturas por pagar	6.528	4.891
Seguros	28.608	10.386
Otros	969	1.468
Totales	36.105	16.745

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF1.226.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-10A por UF863.000 con 1.726 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10B por UF141.000 con 705 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10C por UF45.000 con 225 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10D por UF18.000 con 90 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10E por UF46.000 con 230 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-10F por UF113.000 con 565 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de septiembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amoritz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2019	M\$ 2018	
510-16-08-07	BSECS-10A		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	428.318	620.194	nacional
Obligaciones por prepago								(105.340)	(93.399)	
Total porción corto plazo								322.978	526.795	
Bonos largo plazo										
510-16-08-07	BSECS-10A	89.353	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.102.591	3.529.837	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	14.723	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	417.026	692.221	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	72.045	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.040.667	1.963.593	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	28.818	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	816.267	785.448	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	73.646	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.086.015	2.007.245	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	180.913	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	5.124.341	4.930.807	nacional
Obligaciones por prepago										
Total largo plazo								12.586.907	13.909.151	

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 10,38% anual y la de los bonos de 4,0%, para las series A, B, C, D, E y F, respectivamente. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del período, sino en sus valores económicos.

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	30-09-2019		30-09-2018	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(2.352.287)	-	(2.093.203)	-
Revalorización de excedentes	(44.693)	-	(43.957)	-
Déficit del ejercicio	-	(121.424)	-	(163.032)
Saldo final	(2.396.980)	(121.424)	(2.137.160)	(163.032)
Saldo actualizado	-	-	(2.192.726)	(167.271)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2019	2018
Legales y notariales	(a)	(5.682)	10.611
Seguros	(a)	(7.653)	-
Otros gastos	(a)	(5.923)	7.284
Totales		(19.258)	17.895

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-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Liberación de provisiones	12.620	10.243
Ventas de viviendas	14.581	18.446
Otros	6.765	-
Totales	33.966	28.689

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10

El detalle al 30 de septiembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1) (59.682)	(62.289)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (14.768)	(14.763)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (3.765)	(3.765)
Remuneración banco pagador	(4) (1.255)	(1.256)
Remuneración por auditoría externa	(5) (932)	(1.181)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (12.676)	(12.663)
Totales	(93.078)	(95.917)

		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 Serv. Profes. de Aud. y Ases. SpA	mensual	semestral	devengado
(6)	Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6)	Feller Chile Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de la inscripción del patrimonio separados BSECS-10 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción del EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA., que comenzó a partir de enero 2019.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

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

Al 30 de septiembre 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 de Emisión, el administrador primario está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A, B, C, D, E y F y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Emisión.

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, no se han efectuado 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 30 de septiembre de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2019	30-09-2018
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	613.495	499.632
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	113.329	154.674
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.883.820	1.970.672
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(4.829)	(14.449)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	123.638	133.241
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	7.818.963	9.458.132
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	845.633	773.098
	\$REAJUSTABLES	9.702.783	11.428.804
TOTAL ACTIVOS		10.548.416	12.201.902

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2019	30-09-2018
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.410	11.683
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.104	2.105
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	307	350
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	417	418
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.252	1.253
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	105.340	93.399
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	36.105	16.745
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	322.978	526.795
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	141.445	110.144
	\$REAJUSTABLES	338.468	542.604
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		479.913	652.748

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

30-09-2019

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-10A	\$REAJUSTABLES	807.848	4,0%	746.901	4,0%	547.842	4,0%	-	-	2.102.591
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	417.026	4,0%	417.026
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.040.667	4,0%	2.040.667
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	816.267	4,0%	816.267
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.086.015	4,0%	2.086.015
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.124.341	4,0%	5.124.341
Total pasivo largo plazo		807.848		746.901		547.842		10.484.316		12.586.907

30-09-2018

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	1.169.747	4,0%	1.081.500	4,0%	1.278.590	4,0%	-	4,0%	3.529.837
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	692.221	4,0%	692.221
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.963.593	4,0%	1.963.593
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	785.448	4,0%	785.448
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.007.245	4,0%	2.007.245
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.930.807	4,0%	4.930.807
Total pasivo largo plazo		1.169.747		1.081.500		1.278.590		10.379.314		13.909.151

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 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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 clasificada en AAfm que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	34.930	38.038	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	578.565	461.594	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	113.329	154.674	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Nota 25 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2019.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

En agosto de 2019 Humphreys sube la clasificación de la serie D y E de “AA-” a “AA” y de “BB-” a BBB respectivamente.

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 1 de octubre de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$578.507.

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2019, y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 10

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-10: En términos de liquidez, este patrimonio ha presentado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda preferente y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos subordinados. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una muy buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor o en la industria hipotecaria, además cabe señalar que en los últimos períodos se han pagado los intereses, amortizaciones extraordinarias de la serie preferente y parte del capital de la serie B subordinada según lo establece el contrato de emisión.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 10

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1715	1159
Saldo Insoluto Total	24.207.312	8.392.465
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.871	8.357
Tasa de Originación	10,39%	10,27%
Plazo Transcurrido	19	163
Plazo Remanente	212	73
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	36,33%

1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Número de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1715	1159

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-10A	863.000	89.353	1.726	1.726	222	75	4,00%
BSECS-10B	141.000	14.723	705	705	222	75	4,00%
BSECS-10C	45.000	72.045	225	225	222	75	4,00%
BSECS-10D	18.000	28.818	90	90	222	75	4,00%
BSECS-10E	46.000	73.646	230	230	222	75	4,00%
BSECS-10F	113.000	180.913	565	565	222	75	4,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-10A	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-10B	AA	AAA	AA	AAA
BSECS-10C	A	AAA	A	AAA
BSECS-10D	BBB	AAA	BBB	AA
BSECS-10E	BB	AA	B	BBB
BSECS-10F	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
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	
Al día	6.599.595	6.621.473	6.514.383	6.606.691	6.478.032	6.173.341	6.330.722	6.214.545	6.305.057	5.853.083	5.944.577	5.818.752	5.762.655
1 cuota en mora	1.640.755	1.543.511	1.481.832	1.385.008	1.438.805	1.477.232	1.285.240	1.407.672	1.312.335	1.633.827	1.380.577	1.359.316	1.392.974
2 cuota en mora	955.557	992.862	965.458	786.593	830.180	860.501	874.385	737.648	762.051	698.661	716.303	823.000	663.684
3 cuota en mora	180.044	217.572	294.033	282.813	251.623	377.309	287.357	281.832	219.929	293.360	325.896	233.897	332.599
4 cuota en mora	139.654	77.218	82.098	176.313	114.214	128.378	120.777	141.028	98.591	73.936	84.314	100.302	54.470
5 cuota en mora	69.112	39.913	50.852	44.457	79.377	37.922	70.374	58.678	38.903	46.701	23.308	48.131	42.662
6 y mas cuotas en mora(1)	105.462	99.881	94.159	102.349	85.857	129.668	98.338	121.731	116.766	119.038	127.032	122.825	143.412
Activos en liquidación	26.278	26.278	26.278	11.601	11.601	11.601	21.447	21.447	21.447	11.601	11.601	11.601	11.601
TOTAL	9.690.178	9.592.429	9.482.815	9.384.225	9.278.089	9.184.351	9.067.192	8.963.132	8.853.631	8.718.605	8.602.007	8.506.222	8.392.457

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	
Al día	68,11%	69,03%	68,70%	70,40%	69,82%	67,22%	69,82%	69,33%	71,21%	67,13%	69,11%	68,41%	68,66%
1 cuota en mora	16,93%	16,09%	15,63%	14,76%	15,51%	16,08%	14,17%	15,71%	14,82%	18,74%	16,05%	15,98%	16,60%
2 cuota en mora	9,86%	10,35%	10,18%	8,38%	8,95%	9,37%	9,64%	8,23%	8,61%	8,01%	8,33%	9,68%	7,91%
3 cuota en mora	1,86%	2,27%	3,10%	3,01%	2,71%	4,11%	3,17%	3,14%	2,48%	3,36%	3,79%	2,75%	3,96%
4 cuota en mora	1,44%	0,80%	0,87%	1,88%	1,23%	1,40%	1,33%	1,57%	1,11%	0,85%	0,98%	1,18%	0,65%
5 cuota en mora	0,71%	0,42%	0,54%	0,47%	0,86%	0,41%	0,78%	0,65%	0,44%	0,54%	0,27%	0,57%	0,51%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,09%	1,04%	0,99%	1,09%	0,93%	1,41%	1,08%	1,36%	1,32%	1,37%	1,48%	1,44%	1,71%
Activos en liquidación	0,27%	0,27%	0,28%	0,12%	0,13%	0,13%	0,24%	0,24%	0,24%	0,13%	0,13%	0,14%	0,14%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	
Al día	825	839	836	854	846	815	839	827	846	799	812	804	800
1 cuota en mora	204	191	184	172	179	187	167	187	173	211	183	184	194
2 cuota en mora	114	120	117	100	105	105	108	93	100	93	99	109	92
3 cuota en mora	24	26	35	35	30	48	35	33	27	37	41	31	43
4 cuota en mora	19	11	10	20	14	15	13	16	10	8	12	14	7
5 cuota en mora	8	5	7	6	10	6	9	8	6	7	3	6	6
6 y mas cuotas en mora(1)	12	12	12	12	12	18	15	17	16	15	15	15	17
Activos en liquidación	2	2	2	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1
TOTAL	1206	1204	1201	1199	1196	1194	1186	1181	1178	1170	1165	1163	1159

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	
Al día	68,41%	69,68%	69,61%	71,23%	70,74%	68,26%	70,74%	70,03%	71,82%	68,29%	69,70%	69,13%	69,03%
1 cuota en mora	16,92%	15,86%	15,32%	14,35%	14,97%	15,66%	14,08%	15,83%	14,69%	18,03%	15,71%	15,82%	16,74%
2 cuota en mora	9,45%	9,97%	9,74%	8,34%	8,78%	8,79%	9,11%	7,87%	8,49%	7,95%	8,50%	9,37%	7,94%
3 cuota en mora	1,99%	2,16%	2,91%	2,92%	2,51%	4,02%	2,95%	2,79%	2,29%	3,16%	3,52%	2,67%	3,71%
4 cuota en mora	1,58%	0,91%	0,83%	1,67%	1,17%	1,26%	1,10%	1,35%	0,85%	0,68%	1,03%	1,20%	0,60%
5 cuota en mora	0,66%	0,42%	0,58%	0,50%	0,84%	0,50%	0,76%	0,68%	0,51%	0,60%	0,26%	0,52%	0,52%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,51%	1,26%	1,44%	1,36%	1,28%	1,29%	1,29%	1,47%
Activos en liquidación	0,17%	0,17%	0,17%	0,08%	0,08%	0,08%	0,17%	0,17%	0,17%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A septiembre de 2018, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 31,89% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,24%. Los mismos indicadores para este cierre a septiembre 2019 estos indicadores son 31,34% y 2,87% respectivamente.

En la actualidad se están tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables, en conjunto con el administrador primario, para poder así, mejorar estos indicadores.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	38.090	7.741	13.800	7.545	14.473	1.487	14.557	11.668	16.885	37.950	23.785	2.917	20.307
Total Prepagos	38.090	7.741	13.800	7.545	14.473	1.487	14.557	11.668	16.885	37.950	23.785	2.917	20.307
Prepagos Acumulados	3.288.348	3.296.090	3.309.890	3.317.435	3.331.908	3.333.394	3.347.952	3.359.620	3.376.505	3.414.455	3.438.240	3.441.157	3.461.464

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

Prepago	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,16%	0,03%	0,06%	0,03%	0,06%	0,01%	0,06%	0,05%	0,07%	0,16%	0,10%	0,01%	0,08%
Total Prepagos	0,16%	0,03%	0,06%	0,03%	0,06%	0,01%	0,06%	0,05%	0,07%	0,16%	0,14%	0,01%	0,08%
Prepagos Acumulados	13,58%	13,62%	13,67%	13,70%	13,76%	13,77%	13,83%	13,88%	13,95%	14,11%	14,20%	14,22%	14,30%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	5	2	2	2	3	1	4	3	2	6	3	1	4
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	3	1	4
Prepagos Acumulados	308	311	313	317	319	321	325	330	335	337	340	341	345

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

Prepago	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,29%	0,12%	0,12%	0,12%	0,17%	0,06%	0,23%	0,17%	0,12%	0,35%	0,17%	0,06%	0,23%
Total Prepagos	0,29%	0,12%	0,12%	0,12%	0,17%	0,06%	0,23%	0,17%	0,12%	0,35%	0,17%	0,06%	0,23%
Prepagos Acumulados	17,96%	18,13%	18,25%	18,48%	18,60%	18,72%	18,95%	19,24%	19,53%	19,65%	19,83%	19,88%	20,12%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Tasa de Originacion	9,80%	10,71%	9,88%	12,89%	10,42%	12,40%	11,27%	10,32%	9,88%	9,85%	11,04%	11,18%	10,21%
Plazo Transcurrido	150	161	154	162	156	154	164	153	160	156	167	152	162
Plazo Remanente	88	77	84	53	82	24	61	72	78	75	71	26	61

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

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

A septiembre de 2018, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 13,58% y a septiembre de 2019 fue de 14,30%. Las cifras antes descritas no son preocupantes, estas van dentro de una línea normal

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 fondos de activos prepagados ser reservan para utilizarlos de acuerdo a lo estipulado en el contrato de emisión.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19		
Activos en Proceso Judicial	417.949	409.789	376.103	434.054	432.951	439.207	449.916	439.317	353.962	312.851	344.511	307.729	385.102	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	26.278	26.278	26.278	11.601	11.601	11.601	21.447	21.447	21.447	11.601	11.601	11.601	11.601	
Activos Liquidados	2.004.279	2.004.279	2.004.279	2.018.956	2.018.956	2.018.956	2.018.956	2.018.956	2.018.956	2.028.801	2.028.801	2.028.801	2.028.801	

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19		
Activos en Proceso Judicial	1,73%	1,69%	1,55%	1,79%	1,79%	1,81%	1,86%	1,81%	1,46%	1,29%	1,42%	1,27%	1,59%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,11%	0,11%	0,11%	0,05%	0,05%	0,05%	0,09%	0,09%	0,09%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	
Activos Liquidados	8,28%	8,28%	8,28%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19		
Activos en Proceso Judicial	49	48	44	51	53	54	55	52	40	35	38	34	43	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	2	2	2	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	
Activos Liquidados	153	153	153	154	154	154	154	154	154	155	155	155	155	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19		
Activos en Proceso Judicial	2,86%	2,80%	2,57%	2,97%	3,09%	3,15%	3,21%	3,03%	2,33%	2,04%	2,22%	1,98%	2,51%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,12%	0,12%	0,12%	0,06%	0,06%	0,06%	0,12%	0,12%	0,12%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	
Activos Liquidados	8,92%	8,92%	8,92%	8,98%	8,98%	8,98%	8,98%	8,98%	8,98%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si por alguna o varias razones se desvían las variables que se consideran como supuestos originales que determinan una estructuración (costo-precio, liquidación, tiempo).

A septiembre 2018 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 1,73% y a septiembre 2019 un 1,59%, ambos índices medidos sobre saldos de activos.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,28%	10,28%	10,28%	10,28%	10,28%	10,28%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%
Relación Deuda/Garantía	40,27%	39,94%	39,58%	39,22%	38,87%	38,52%	38,27%	37,98%	37,61%	37,30%	36,96%	36,65%	36,33%
Plazo Transcurrido	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163
Plazo Remanente	84	83	82	81	80	80	79	78	77	76	75	74	73

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 36,33% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio relativamente nuevo no le ha afectado el nivel de prepago ni otras variables en forma significativa, por el momento.

Los demás índices (tasa activo, plazos transcurrido y remanente) se comportan de acuerdo a la naturaleza de la cartera.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Tasa Pasivo Total	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Saldo Insoluto preferente	4.106.576	3.753.185	3.753.185	3.753.185	3.267.160	3.267.160	3.267.160	2.896.258	2.896.258	2.896.258	2.506.214	2.506.214	2.506.214
Saldo Insoluto Total	14.377.198	14.057.680	14.057.680	14.057.680	13.586.685	13.586.685	13.586.685	13.249.845	13.249.845	13.249.845	12.888.227	12.888.227	12.888.227
Valor Par Preferente	4.147.043	3.765.499	3.777.825	3.790.151	3.277.879	3.288.608	3.299.338	2.905.774	2.915.286	2.924.797	2.514.450	2.522.680	2.535.924
Valor Par Total	14.518.882	14.103.840	14.150.009	14.196.178	13.631.274	13.675.896	13.720.518	13.293.360	13.336.875	13.380.390	12.930.571	12.972.898	13.041.006

I.9 Relación activo y pasivo

	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57
Razón Tasas	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57
Razon Activos/Pasivos Preferentes	2,36	2,56	2,53	2,50	2,84	2,81	2,78	3,09	3,06	3,01	3,43	3,39	3,35
Razón Activos/Pasivos Total	0,67	0,68	0,67	0,67	0,68	0,68	0,67	0,68	0,67	0,66	0,67	0,66	0,65
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,38	2,56	2,54	2,52	2,85	2,82	2,79	3,10	3,07	3,04	3,46	3,43	3,39
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,63	1,77	1,75	1,78	1,99	1,90	1,95	2,15	2,19	2,05	2,40	2,36	2,35

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 2,35 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 3,39 al cierre de estos estados financieros.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	100.770	100.772	108.761	99.252	108.516	93.944	108.373	100.915	105.377	106.409	108.895	104.547	100.809
Ingresos deudores moroso	60.651	71.944	65.827	56.976	73.698	52.000	74.478	63.837	65.378	62.228	56.031	55.359	53.805
Ingresos por prepago	38.573	7.736	13.759	7.551	13.965	1.499	15.093	11.939	16.971	38.036	24.167	2.906	29.394

I.10.2 Egresos

	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Gastos	10.578	21.184	16.587	13.557	15.002	9.836	16.332	17.559	11.301	9.506	35.198	20.857	9.263
pago ordinario de capital	0	117.999	0	0	112.517	0	0	87.576	0	0	94.001	0	0
Pago ordinario de interes	0	40.350	0	0	37.003	0	0	46.038	0	0	28.488	0	0
pago extra. pref	0	234.454	0	0	373.857	0	0	268.072	0	0	295.421	0	0
intereses subord.	0	6.731	0	0	6.156	0	0	5.340	0	0	68.730	0	0
capital subord.	0	60.414	0	0	80.406	0	0	62.040	0	0	4.738	0	0

I.10.3 Análisis

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 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.

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.