

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 228

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	30-09-2019	30-09-2018
11.010	Disponible		385.673	357.100
11.020	Valores negociables		35.795	112.298
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		160.114	406.921
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		160.114	406.921
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		15.874	25.495
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		597.456	901.814
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		1.008.637	2.445.561
13.110	Activo securitizado largo plazo		1.008.637	2.445.561
13.120	Provisiones (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		1.008.637	2.445.561
10.000	TOTAL ACTIVOS		1.606.093	3.347.375
PASIVOS		Antecedentes al	30-09-2019	30-09-2018
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		2.233	2.408
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		467	468
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		307	350
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		250	250
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		2.003	2.004
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		53.354	328.818
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		4.094	2.906
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		393.734	17.190
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		456.442	354.394
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		6.935.347	8.355.852
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		6.935.347	8.355.852
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(5.473.843)	(5.079.641)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(5.473.843)	(5.079.641)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(311.853)	(283.230)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(5.785.696)	(5.362.871)
20.000	TOTAL PASIVOS		1.606.093	3.347.375

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 228

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2
(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		102.676	196.490
35.120	Intereses por inversiones		3.820	1.446
35.130	Reajustes por activos securitizados		28.066	67.204
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		45.119	29.965
35.100	TOTAL INGRESOS		179.681	295.105
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(12.218)	(13.735)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(4.210)	(4.205)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(932)	(1.182)
35.225	Remuneración banco pagador		(756)	(755)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(6.051)	(6.039)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(428.120)	(478.581)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(134.497)	(177.976)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(6.968)	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(3.533)	(4.096)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(597.285)	(686.569)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		105.751	108.234
23.200	DEFICIT DEL PERIODO		(311.853)	(283.230)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-2

Por escritura de fecha 29 de marzo de 2000, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 2. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°228 de fecha 2 de mayo de 2000. Adicionalmente, el 1 de junio de 2000 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-2.

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2021.

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.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

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 de cada 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 no ha constituido provisión al 30 de septiembre de 2019 y 2018. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Resumen de los Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$2.233 (M\$2.408 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 la 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-2

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

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Activos no monetarios	UF	-	203
Cuentas de resultados	IPC	3.687	3.552
Déficit acumulados	IPC	102.064	104.479
Totales		105.751	108.234

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 Scotia Azul Corporativo	\$	5.956	9.130
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	5.955	9.133
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	5.953	9.123
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	6.034	9.114
Fondos Mutuos Security Plus	\$	5.948	66.676
Fondos Mutuos Itaú Selec	\$	5.949	9.122
Totales		35.795	112.298

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

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
1 a 3	53	50	5.832	10.174
4 o más	9	14	9.407	14.821
Totales	62	64 (a)	15.239	24.995

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 148 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de septiembre de 2019 (179 al 30 de septiembre de 2018) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-2, tuvieron una tasa de originación del 12,11% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 8,28% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 17 meses (8 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		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Valor par	153.194	398.848	965.046	2.397.045	1.118.240	2.795.893	12,11
Aj. Tasa valorización	6.920	8.073	43.591	48.516	50.511	56.589	8,28
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	160.114	406.921	1.008.637	2.445.561	1.168.751	2.852.482	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre de 2019 y 2018, el Patrimonio Separado BSECS-2 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-2**

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
Activos securitizados en mora (b)	15.239	24.995
Otros	635	500
Totales	15.874	25.495

a) 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 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Administración primaria (a)	830	1.004
Administración maestra (b)	1.403	1.404
Totales	2.233	2.408

(a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.

(b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 100 semestrales.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

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	857	760
Seguros	3.237	1.464
Otros	-	682
Totales	4.094	2.906

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2i), se originan en la colocación de UF493.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 2 series; la serie BSECS-2A por UF433.000 con 433 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón semestral y la serie BSECS-2B con UF60.000 con 300 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón semestral.

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 interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amoritz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2019	M\$ 2018	
228-02-05-00	BSECS-2A		UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	447.088	346.008	nacional
Obligaciones por prepago								(53.354)	(328.818)	
Total porción corto plazo								393.734	17.190	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-2A	17.029	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	39.344	1.936.345	nacional
228-02-05-00	BSECS-2B	241.415	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	6.896.003	6.419.507	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total largo plazo								6.935.347	8.355.852	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

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 12,11% anual y la de los bonos de 7,5%. 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, si no 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 Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(5.371.779)	-	(4.849.086)	-
Revalorización de excedentes	(102.064)	-	(101.831)	-
Déficit del ejercicio	-	(311.853)	-	(276.053)
Saldo final	(5.473.843)	(311.853)	(4.950.917)	(276.053)
Saldo actualizado	-	-	(5.079.641)	(283.230)

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-2, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales	(a) (1.088)	(2.534)
Seguros	(a) (754)	-
Otros gastos	(a) (1.691)	(1.562)
Totales	(3.533)	(4.096)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2

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
administradora de fondos para la vivienda	-	4.235
Ventas de viviendas	-	16.997
Termino plazo parcial	43.656	-
Otros	1.463	8.733
Totales	45.119	29.965

Nota 16 - Retiro de Excedentes

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

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-2

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

Gastos devengados	M\$	
	2019	2018
Remuneración administración primaria del activo (1)	(7.980)	(9.507)
Remuneración administración maestra del activo (2)	(4.238)	(4.228)
Remuneración representante tenedores de bonos (3)	(6.051)	(6.039)
Remuneración banco pagador (4)	(756)	(755)
Remuneración por auditoría externa (5)	(932)	(1.182)
Remuneración por clasificación de riesgo (6)	(4.210)	(4.205)
Totales	(24.167)	(25.916)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-2 (continuación)

	<u>Institución</u>	<u>Periodicidad</u>	<u>Oportunidad</u>	<u>Cálculo</u>
(1)	Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2)	Securitizedora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3)	Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4)	Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5)	EY Serv. Profes. de Aud. y Ases. SpA	mensual	semestral	devengado
(6)	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6)	Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-2 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesoría SpA, que comenzó a partir de enero de 2019.

Nota 18 - Garantías 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 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-2**

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	M\$	
		30-09-2019	30-09-2018
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	385.673	357.100
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	35.795	112.299
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	160.114	406.921
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	15.874	25.494
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.008.637	2.445.561
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	437.342	494.893
	\$REAJUSTABLES	1.168.751	2.852.482
TOTAL ACTIVOS		1.606.093	3.347.375

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		30-09-2019	30-09-2018
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.233	2.408
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	467	468
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	307	350
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	250	250
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	2.003	2.004
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	53.354	328.818
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	4.094	2.906
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	393.734	17.190
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	57.448	331.724
	\$REAJUSTABLES	398.994	22.670
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		456.442	354.394

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

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		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	39.344	7,5%	-	7,5%	-	7,5%	39.344
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.896.003	7,5%	6.896.003
Total pasivo largo plazo		39.344		-		6.896.003		6.935.347

30-09-2018

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	1.936.345	7,5%	0	7,5%	-	7,5%	1.936.345
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.419.507	7,5%	6.419.507
Total pasivo largo plazo		1.936.345		0		6.419.507		8.355.852

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, 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 General de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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	385.644	357.070	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	29	30	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA/ M1	5.956	9.130	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	5.955	9.133	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	5.953	9.123	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	6.034	9.114	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	5.948	66.676	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	5.949	9.122	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 afecte a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

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.

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

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 2

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-2: En términos de liquidez, este patrimonio ha demostrado tener la capacidad de cumplir con la obligación de pagos de cupón de las series preferentes a los inversionistas en tiempo y forma; y los índices de liquidez actualmente observados indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva más larga, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto del 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 sus futuras obligaciones. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad normal de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo (Cifras expresadas en M\$)

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 2

I.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	538	148
Saldo Insoluto Total	10.329.504	1.108.422
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.538	11.519
Tasa de Originacion	12,11%	12,05%
Plazo Transcurrido	11	223
Plazo Remanente	222	17
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,10%	20,82%

I.1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	538	148

Administrador Primario: Mapsa Leasing Habitacional
 Administrador Maestro: Securitizadora 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-2A	12.145.013	477.646	433	31	255	21	7,50%
BSECS-2B (Subordinada)	1.682.912	6.771.337	300	300	255	21	7,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-2A	AA	AA	AA	AA+
BSECS-2B (subordinada)	C	C	B	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	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	1.748.658	1.644.878	1.558.040	1.587.435	1.401.473	1.215.820	1.092.574	1.012.973	977.940	929.669	866.587	728.252	665.059
1 cuota en mora	500.947	514.943	413.604	352.093	322.558	439.380	353.468	340.397	237.010	242.480	292.714	182.904	160.802
2 cuota en mora	274.006	275.717	282.028	211.710	178.641	187.504	216.086	232.186	215.216	161.027	157.829	155.136	178.136
3 cuota en mora	124.059	94.103	79.321	86.642	59.771	89.587	75.927	38.875	53.040	68.635	23.028	83.949	30.938
4 cuota en mora	46.420	39.156	4.516	31.190	25.244	14.136	45.579	27.123	14.136	26.814	22.130	8.134	50.095
5 cuota en mora	31.947	15.174	39.156	-	17.194	-	-	35.229	3.815	5.974	-	5.105	-
6 y mas cuotas en mora(1)	50.515	50.515	65.690	67.765	67.765	45.383	36.351	36.351	48.832	23.392	23.392	23.392	23.392
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	2.776.552	2.634.486	2.442.354	2.336.835	2.072.646	1.991.810	1.819.985	1.723.133	1.549.990	1.457.991	1.385.682	1.186.874	1.108.422

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

Morosidad a saldo insoluto 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	62,98%	62,44%	63,79%	67,93%	67,62%	61,04%	60,03%	58,79%	63,09%	63,76%	62,54%	61,36%	60,00%
1 cuota en mora	18,04%	19,55%	16,93%	15,07%	15,56%	22,06%	19,42%	19,75%	15,29%	16,63%	21,12%	15,41%	14,51%
2 cuota en mora	9,87%	10,47%	11,55%	9,06%	8,62%	9,41%	11,87%	13,47%	13,89%	11,04%	11,39%	13,07%	16,07%
3 cuota en mora	4,47%	3,57%	3,25%	3,71%	2,88%	4,50%	4,17%	2,26%	3,42%	4,71%	1,66%	7,07%	2,79%
4 cuota en mora	1,67%	1,49%	0,18%	1,33%	1,22%	0,71%	2,50%	1,57%	0,91%	1,84%	1,60%	0,69%	4,52%
5 cuota en mora	1,15%	0,58%	1,60%	0,00%	0,83%	0,00%	0,00%	2,04%	0,25%	0,41%	0,00%	0,43%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,82%	1,92%	2,69%	2,90%	3,27%	2,28%	2,00%	2,11%	3,15%	1,60%	1,69%	1,97%	2,11%
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	Numero 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	115	112	107	112	107	97	94	93	94	95	96	90	86
1 cuota en mora	30	33	28	28	25	36	32	34	29	26	27	23	23
2 cuota en mora	20	19	22	17	18	16	20	19	23	23	23	22	25
3 cuota en mora	7	5	5	6	6	8	8	4	5	5	3	9	5
4 cuota en mora	2	2	1	2	1	2	4	3	2	3	2	1	6
5 cuota en mora	2	1	2	0	1	0	0	4	1	1	0	1	0
6 y mas cuotas en mora(1)	3	3	4	4	4	3	3	3	5	3	3	3	3
Activos en liquidación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	179	175	169	169	162	162	161	160	159	156	154	149	148

(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	64,25%	64,00%	63,31%	66,27%	66,05%	59,88%	58,39%	58,13%	59,12%	60,90%	62,34%	60,40%	58,11%
1 cuota en mora	16,76%	18,86%	16,57%	16,57%	15,43%	22,22%	19,88%	21,25%	18,24%	16,67%	17,53%	15,44%	15,54%
2 cuota en mora	11,17%	10,86%	13,02%	10,06%	11,11%	9,88%	12,42%	11,88%	14,47%	14,74%	14,94%	14,77%	16,89%
3 cuota en mora	3,91%	2,86%	2,96%	3,55%	3,70%	4,94%	4,97%	2,50%	3,14%	3,21%	1,95%	6,04%	3,38%
4 cuota en mora	1,12%	1,14%	0,59%	1,18%	0,62%	1,23%	2,48%	1,88%	1,26%	1,92%	1,30%	0,67%	4,05%
5 cuota en mora	1,12%	0,57%	1,18%	0,00%	0,62%	0,00%	0,00%	2,50%	0,63%	0,64%	0,00%	0,67%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,68%	1,71%	2,37%	2,37%	2,47%	1,85%	1,86%	1,88%	3,14%	1,92%	1,95%	2,01%	2,03%
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 septiembre de 2019, la morosidad total de la cartera en término de saldo insoluto llega a un 40,00% siendo los más críticos los de 4 o más aportes en mora que llegan a un 6,63%.

Los mismos indicadores en relación a septiembre 2018 son 37,02% y 4,64% respectivamente.

Securitizadora Security ha tomado las medidas necesarias para monitorear estas variables de mora con ayuda del administrador primario y a su vez mejorar estos indicadores, que levemente son superiores en 2018 en lo que mora total se refiere, aunque en esta época del año es natural que se produzcan estas variaciones por la estacionalidad que se produce, es por esto que seguimos el monitoreo de esta variable.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	13.379	30.685	15.146	-	68.719	-	12.762	-	22.635	-	-	53.264	-
Total Prepagos	13.379	30.685	15.146	-	68.719	-	12.762	-	22.635	-	-	53.264	-
Prepagos Acumulados	4.580.010	4.610.695	4.625.842	4.625.842	4.694.560	4.694.560	4.707.322	4.707.322	4.729.958	4.729.958	4.729.958	4.783.222	4.783.222

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

Prepago	Saldo Insoluto 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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,13%	0,30%	0,15%	0,00%	0,67%	0,00%	0,12%	0,00%	0,22%	0,00%	0,00%	0,52%	0,00%
Total Prepagos	0,13%	0,30%	0,15%	0,00%	0,67%	0,00%	0,12%	0,00%	0,22%	0,00%	0,00%	0,52%	0,00%
Prepagos Acumulados	44,34%	44,64%	44,78%	44,78%	45,45%	45,45%	45,57%	45,57%	45,79%	45,79%	45,79%	46,31%	46,31%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero 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	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	1	2	1	0	4	0	1	0	1	0	0	3	0
Total Prepagos	1	2	1	0	4	0	1	0	1	0	0	3	0
Prepagos Acumulados	231	233	234	234	238	238	239	239	240	240	240	243	243

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

Prepago	Numero 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	
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	0,19%	0,37%	0,19%	0,00%	0,74%	0,00%	0,19%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,56%	0,00%
Total Prepagos	0,19%	0,37%	0,19%	0,00%	0,74%	0,00%	0,19%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,56%	0,00%
Prepagos Acumulados	42,94%	43,31%	43,49%	43,49%	44,24%	44,24%	44,42%	44,42%	44,61%	44,61%	44,61%	45,17%	45,17%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero 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	
Tasa de Origenación	12,91%	12,51%	12,58%	0,00%	12,10%	0,00%	12,23%	0,00%	11,54%	0,00%	0,00%	12,84%	0,00%
Plazo Transcurrido	237	237	239	-	234	-	236	-	237	-	-	204	-
Plazo Remanente	3	3	1	-	6	-	4	-	3	-	-	36	-

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

El mercado de financiamiento inmobiliario sigue afectado por el prepago debido principalmente a la baja en las tasas de interés que se ha mantenido durante los últimos años y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento, sin embargo, estos indicadores han tendido a estabilizarse durante los últimos meses en que los prepagos han tenido un bajo movimiento. Si bien en los patrimonios con mayor antigüedad, se puede tender a un leve aumento de los prepagos pero los créditos ya han recibido buena parte del interés del activo.

A septiembre de 2018, el índice porcentual de los prepago acumulados respecto al saldo insoluto fue de 44,34% respecto a la cartera inicial, llegando a 46,31% a septiembre de 2019 teniendo una variación del 1,97% manteniendo un alza moderada en este índice, tal como se explicó en el párrafo anterior.

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

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

Incumplimiento	Numero 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	
Activos en Proceso Judicial	7	6	8	6	7	6	8	9	8	5	4	3	6
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero 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	
Activos en Proceso Judicial	1,30%	1,12%	1,49%	1,12%	1,30%	1,12%	1,49%	1,67%	1,49%	0,93%	0,74%	0,56%	1,12%
Activos en Proceso de Liquidacion (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	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento de los activos securitizados genera una pérdida respecto de los flujos que respaldan las obligaciones de los bonos emitidos. Es importante destacar que Securitizadora Security S.A. está realizando esfuerzos necesarios en conjunto con la administración primaria para que los casos con riesgo de mora alta sean subsanados con reprogramaciones que controla esa morosidad, y que los activos recuperados sean liquidados en el menor tiempo así como también su recuperación judicial. Por lo antes dicho, es esperable disminuir las pérdidas mejorando la posición relativa del patrimonio si analizamos esta variable en forma independiente.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial a la fecha no hay viviendas disponibles para la venta.

Los activos en procesos judiciales llegan a septiembre 2018 a un 1,25% y 0,95% a septiembre de 2019. 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	12,16%	12,15%	12,13%	12,12%	12,10%	12,10%	12,07%	12,06%	12,03%	12,02%	12,00%	12,04%	12,05%
Relación Deuda/Garantía	27,03%	27,09%	26,73%	27,23%	25,76%	25,87%	24,68%	24,35%	22,99%	22,54%	23,22%	21,29%	20,82%
Plazo Transcurrido	232	232	232	232	231	231	229	229	227	227	227	224	223
Plazo Remanente	8	8	8	8	9	9	11	11	13	13	13	16	17

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en el último año desde valores de 27,03% a 20,82% entre septiembre de 2018 y 2019 respectivamente. El plazo remanente promedio mantiene una tendencia normal a la baja. Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el prepago parcial de los créditos que se traduce en aumentos en las cuentas individuales en la AFV y términos judiciales.

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	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Tasa Pasivo Total	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Saldo Insoluto preferente	2.239.467	2.239.467	2.239.467	2.239.467	1.392.780	1.392.780	1.392.780	1.392.780	1.392.780	1.392.780	477.646	477.646	477.646
Saldo Insoluto Total	8.538.385	8.538.385	8.538.385	8.538.385	7.923.637	7.923.637	7.923.637	7.923.637	7.923.637	7.923.637	7.248.983	7.248.983	7.248.983
Valor Par Preferente	2.280.710	2.294.453	2.308.197	2.321.940	1.401.325	1.409.873	1.418.420	1.426.968	1.435.515	1.444.063	480.570	483.501	486.432
Valor Par Total	8.695.594	8.747.994	8.800.394	8.852.794	7.972.253	8.020.880	8.069.508	8.118.135	8.166.763	8.215.390	7.293.461	7.337.948	7.382.435

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	1,62	1,62	1,62	1,62	1,61	1,61	1,61	1,61	1,60	1,60	1,60	1,61	1,61
Razón Tasas	1,62	1,62	1,62	1,62	1,61	1,61	1,61	1,61	1,60	1,60	1,60	1,61	1,61
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,24	1,18	1,09	1,04	1,49	1,43	1,31	1,24	1,11	1,05	2,90	2,48	2,32
Razón Activos/Pasivos	0,33	0,31	0,29	0,27	0,26	0,25	0,23	0,22	0,20	0,18	0,19	0,16	0,15
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,39	1,39	1,31	1,26	1,54	1,48	1,37	1,30	1,19	1,12	2,90	2,60	2,43
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,93	0,94	0,91	0,93	1,06	0,92	0,84	0,79	0,78	0,74	1,81	1,64	1,50

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo, con una leve tendencia al alza al indicador Ajustado. La misma relación medida sobre pasivos preferente presenta un alza durante este periodo.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación.

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	12.674	12.671	12.668	11.680	11.907	8.884	8.994	7.616	8.212	6.552	6.083	5.406	4.755
Ingresos deudores morosos	12.674	14.980	11.292	14.605	10.382	8.778	9.602	8.069	10.752	5.750	9.855	5.691	6.814
Ingresos por prepago	13.357	30.645	15.089	-	68.767	-	12.753	-	22.538	-	-	53.188	-

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 EFFE
Gastos	1.663	3.264	2.875	4.013	8.024	4.230	2.160	1.692	2.018	2.288	9.558	3.492	1.558
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	78.312	0	0	0	0	0	52.206	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	82.520	0	0	0	0	0	51.203	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	768.976	0	0	0	0	0	861.469	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte el periodo 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.

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.