

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

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

ACTIVOS	Antecedentes al	30-09-2019	30-09-2018
11.010	Disponible	186.208	112.444
11.020	Valores negociables	62.382	90.655
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	482.037	415.530
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	482.037	415.530
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	29.733	19.121
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	760.360	637.750
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	2.981.666	3.555.394
13.110	Activo securitizado largo plazo	2.981.666	3.555.394
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	2.981.666	3.555.394
10.000	TOTAL ACTIVOS	3.742.026	4.193.144
PASIVOS	Antecedentes al	30-09-2019	30-09-2018
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	2.395	2.494
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	701	702
21.020	Remuneración por pagar por auditoría 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	107.082	38.659
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	5.994	2.750
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	810.889	203.274
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	929.621	250.483
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	9.006.678	9.675.022
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	9.006.678	9.675.022
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(5.847.430)	(5.434.917)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(5.847.430)	(5.434.917)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)	(346.843)	(297.444)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(6.194.273)	(5.732.361)
20.000	TOTAL PASIVOS	3.742.026	4.193.144

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

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

	Para el 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	198.996	222.443
35.120	Intereses por inversiones	1.592	1.452
35.130	Reajustes por activos securitizados	62.998	83.426
35.140	Reajustes por inversiones	-	-
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	-	-
35.190	Otros ingresos	-	13.016
35.100	TOTAL INGRESOS	263.586	320.337
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(13.599)	(14.105)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(3.369)	(3.372)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(932)	(1.181)
35.225	Remuneración banco pagador	(756)	(755)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(6.050)	(6.039)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(508.342)	(501.424)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(169.666)	(199.533)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(14.283)	(2.530)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(6.743)	(4.424)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(723.740)	(733.363)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	113.311	115.582
23.200	DEFICIT DEL PERIODO	(346.843)	(297.444)

SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-3

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

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2022.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) 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-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Bases de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$28.048,53 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-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Resumen 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\$2.395 (M\$2.494 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-3

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 2019, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 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	105	158
Cuentas de resultados	IPC	4.176	3.638
Déficit acumulados	IPC	109.030	111.786
Totales		113.311	115.582

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	\$	10.398	10.091
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	10.399	10.094
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	10.392	10.083
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	10.416	9.395
Fondos Mutuos Security Plus	\$	10.386	40.911
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	10.391	10.081
Totales		62.382	90.655

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

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	46	57	13.142	14.816
4 o más	5	4	5.744	3.914
Totales	51	61	(a) 18.886	18.730

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 177 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de septiembre de 2019 (194 al 30 de septiembre de 2018) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-3, tuvieron una tasa de originación del 11,33% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,65% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 9 meses (21 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	469.897	392.739	2.906.573	3.360.392	3.376.470	3.753.131	11,33
Aj. Tasa valorización	12.140	22.791	75.093	195.002	87.233	217.793	7,65
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	482.037	415.530	2.981.666	3.555.394	3.463.703	3.970.924	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre de 2019 y 2018, el Patrimonio Separado BSECS-3 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 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)	10.275	-
Activos securitizados en mora (b)	18.886	18.730
Otros	572	391
Totales	29.733	19.121

- a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).
- b) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 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)	993	1.090
Administración maestra (b)	1.402	1.404
Totales	2.395	2.494

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 100 semestrales.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 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	1.013	1.002
Seguros	4.573	1.748
Otros	408	-
Totales	5.994	2.750

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF530.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 2 series; la serie BSECS-3A por UF450.000 con 450 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón semestral y la serie BSECS-3B con UF80.000 con 400 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón semestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 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		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amortiz.	M\$ 2019	M\$ 2018	
228-02-05-00	BSECS-3A		UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	917.971	241.933	nacional
Obligaciones por prepago								(107.082)	(38.659)	
Total porción corto plazo								810.889	203.274	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-3A	77.459	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	1.292.017	2.459.880	nacional
228-02-05-00	BSECS-3B	270.395	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	7.714.661	7.215.142	nacional
Total largo plazo								9.006.678	9.675.022	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

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

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 11,33% anual y la de los bonos de 7,0%. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del 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	M\$ 30-09-2019		M\$ 30-09-2018	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit EjercicioPeríc
Saldo inicial	(5.738.400)	-	(5.188.237)	-
Revalorización de excedentes	(109.030)	-	(108.953)	-
Déficit del Ejercicio	-	(346.843)	-	(289.906)
Saldo final	(5.847.430)	(346.843)	(5.297.190)	(289.906)
Saldo actualizado	-	-	(5.434.917)	(297.444)

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-3, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales (a)	(4.156)	(2.444)
Seguros (a)	(1.529)	(462)
Otros gastos (a)	(1.058)	(1.518)
Totales	(6.743)	(4.424)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 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
Ventas de viviendas	-	13.016
Totales	-	13.016

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 3

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

Gastos devengados	M\$		
		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(9.361)	(9.877)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(4.238)	(4.228)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(6.050)	(6.039)
Remuneración banco pagador	(4)	(756)	(755)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(932)	(1.181)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(3.369)	(3.372)
Totales		(24.706)	(25.452)

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-3 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesoría SpA, que comenzó a partir de enero de 2019.

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

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 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 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-3**

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	186.208	112.444
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	62.382	90.655
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	482.037	415.530
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	29.733	19.121
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.981.666	3.555.394
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	278.323	222.220
	\$REAJUSTABLES	3.463.703	3.970.924
TOTAL ACTIVOS		3.742.026	4.193.144

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		30-09-2019	30-09-2018
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.395	2.494
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	701	702
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	107.082	38.659
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	5.994	2.750
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	810.889	203.274
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	113.076	41.409
	\$REAJUSTABLES	816.545	209.074
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		929.621	250.483

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

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-3A	\$REAJUSTABLES	1.292.017	7,0%	-	7,0%	-	7,0%	1.292.017
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	7.714.661	7,0%	7.714.661
Total pasivo largo plazo		1.292.017		-		7.714.661		9.006.678

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-3A	\$REAJUSTABLES	2.073.958	7,0%	385.922	7,0%	0	7,0%	2.459.880
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	7.215.142	7,0%	7.215.142
Total pasivo largo plazo		2.073.958		385.922		7.215.142		9.675.022

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato General de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

A excepción del primero 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 Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	MS 30-09-2019	MS 30-09-2018	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	186.179	112.414	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	10.398	10.091	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	10.399	10.094	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	10.392	10.083	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	10.416	9.395	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	10.386	40.911	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	10.391	10.081	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-3**

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 3

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-3: En términos de liquidez, este patrimonio ha tenido un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente con sus compromisos hacia los tenedores de bonos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria, entre otros factores, nos hace prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado. De hecho, esta falla está reflejada en los excedentes negativos acumulados por el patrimonio. Sin perjuicio de lo cual, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 3

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	541	177
Saldo Insoluto Total	10.897.780	3.355.866
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.469	20.184
Tasa de Originación	11,33%	11,64%
Plazo Transcurrido	12	231
Plazo Remanente	220	9
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	29,66%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	541	177

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-3A	12.621.839	2.172.611	450	101	252	33	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.243.882	7.584.174	400	400	252	33	7,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	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	2.549.864	2.767.661	2.649.689	2.577.043	2.699.054	2.423.000	2.509.754	2.528.042	2.576.959	2.316.472	2.480.668	2.486.979	2.366.314
1 cuota en mora	676.979	334.927	526.695	532.810	386.060	645.537	523.554	505.743	432.368	644.667	481.088	316.780	528.546
2 cuota en mora	364.631	429.872	252.577	353.580	332.151	315.181	294.790	264.442	220.433	229.830	226.380	390.548	182.596
3 cuota en mora	67.036	104.621	139.317	60.529	125.882	117.579	172.386	78.480	113.036	129.079	126.611	102.742	176.537
4 cuota en mora	54.667	60.108	80.808	100.806	40.923	61.482	46.140	102.742	57.836	44.261	44.036	40.923	20.812
5 cuota en mora	-	-	19.971	24.318	68.579	40.165	41.848	24.318	36.631	13.323	-	20.812	40.923
6 y mas cuotas en mora(1)	14.389	14.389	14.389	34.359	14.389	64.091	64.091	60.809	49.702	65.521	65.521	65.521	40.137
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	14.389	14.389	14.389	14.389	14.389
TOTAL	3.727.565	3.711.578	3.683.445	3.683.445	3.667.037	3.667.037	3.652.564	3.564.575	3.486.965	3.443.153	3.424.305	3.424.305	3.355.866

(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	68,41%	74,57%	71,94%	69,96%	73,60%	66,08%	68,71%	70,92%	73,90%	67,28%	72,44%	72,63%	70,51%
1 cuota en mora	18,16%	9,02%	14,30%	14,46%	10,53%	17,60%	14,33%	14,19%	12,40%	18,72%	14,05%	9,25%	15,75%
2 cuota en mora	9,78%	11,58%	6,86%	9,60%	9,06%	8,59%	8,07%	7,42%	6,32%	6,67%	6,61%	11,41%	5,44%
3 cuota en mora	1,80%	2,82%	3,78%	1,64%	3,43%	3,21%	4,72%	2,20%	3,24%	3,75%	3,70%	3,00%	5,26%
4 cuota en mora	1,47%	1,62%	2,19%	2,74%	1,12%	1,68%	1,26%	2,88%	1,66%	1,29%	1,29%	1,20%	0,62%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,54%	0,66%	1,87%	1,10%	1,15%	0,68%	1,05%	0,39%	0,00%	0,61%	1,22%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,39%	0,39%	0,39%	0,93%	0,39%	1,75%	1,75%	1,71%	1,43%	1,90%	1,91%	1,91%	1,20%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,41%	0,42%	0,42%	0,42%	0,43%
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	133	144	138	134	141	126	131	134	135	123	131	131	126
1 cuota en mora	34	17	27	30	20	34	27	26	22	33	25	18	26
2 cuota en mora	19	22	14	17	18	16	16	15	13	12	12	20	10
3 cuota en mora	4	6	7	3	6	7	9	4	6	7	7	5	10
4 cuota en mora	3	3	4	5	2	3	2	5	3	2	2	2	1
5 cuota en mora	0	0	1	1	3	2	2	1	2	1	0	1	2
6 y mas cuotas en mora(1)	1	1	1	2	1	3	3	3	2	3	3	3	2
Activos en liquidación	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1
TOTAL	194	193	192	192	191	191	190	188	183	181	180	180	177

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número 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	68,56%	74,61%	71,88%	69,79%	73,82%	65,97%	68,95%	71,28%	73,77%	67,96%	72,78%	72,78%	71,19%
1 cuota en mora	17,53%	8,81%	14,06%	15,63%	10,47%	17,80%	14,21%	13,83%	12,02%	18,23%	13,89%	10,00%	14,69%
2 cuotas en mora	9,79%	11,40%	7,29%	8,85%	9,42%	8,38%	8,42%	7,98%	7,10%	6,63%	6,67%	11,11%	5,65%
3 cuotas en mora	2,06%	3,11%	3,65%	1,56%	3,14%	3,66%	4,74%	2,13%	3,28%	3,87%	3,89%	2,78%	5,65%
4 cuotas en mora	1,55%	1,55%	2,08%	2,60%	1,05%	1,57%	1,05%	2,66%	1,64%	1,10%	1,11%	1,11%	0,56%
5 cuotas en mora	0,00%	0,00%	0,52%	0,52%	1,57%	1,05%	1,05%	0,53%	1,09%	0,55%	0,00%	0,56%	1,13%
6 y más cuotas en mora(1)	0,52%	0,52%	0,52%	1,04%	0,52%	1,57%	1,58%	1,60%	1,09%	1,66%	1,67%	1,67%	1,13%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,55%	0,55%	0,56%	0,56%	0,56%
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 vigente, en términos de saldo insoluto, es de 31,59% y los contratos de 4 y más cuotas en mora son 1,85%. Estos mismos indicadores a septiembre de 2019, alcanzaron un 29,49% y un 3,04% respectivamente. La mora más dura tiene una leve alza con respecto al año anterior, se están tomando las medidas necesarias para contenerla.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												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	-	15.988	28.133	-	16.408	-	14.473	87.988	63.221	43.812	18.849	-	68.438
Total Prepagos	-	15.988	28.133	-	16.408	-	14.473	87.988	63.221	43.812	18.849	-	68.438
Prepagos Acumulados	4.684.189	4.700.176	4.728.309	4.728.309	4.744.717	4.744.717	4.759.190	4.847.179	4.910.400	4.954.212	4.973.060	4.973.060	5.041.499

Activos prepagado 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	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,15%	0,26%	0,00%	0,15%	0,00%	0,13%	0,81%	0,58%	0,40%	0,17%	0,00%	0,63%
Total Prepagos	0,00%	0,15%	0,26%	0,00%	0,15%	0,00%	0,13%	0,81%	0,58%	0,40%	0,17%	0,00%	0,63%
Prepagos Acumulados	42,98%	43,13%	43,39%	43,39%	43,54%	43,54%	43,67%	44,48%	45,06%	45,46%	45,63%	45,63%	46,26%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	1	1	0	1	0	1	2	4	2	1	0	3
Total Prepagos	0	1	1	0	1	0	1	2	4	2	1	0	3
Prepagos Acumulados	226	227	228	228	229	229	230	232	236	238	239	239	242

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	0,00%	0,18%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%	0,18%	0,37%	0,74%	0,37%	0,18%	0,00%	0,55%
Total Prepagos	0,00%	0,18%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%	0,18%	0,37%	0,74%	0,37%	0,18%	0,00%	0,55%
Prepagos Acumulados	41,77%	41,96%	42,14%	42,14%	42,33%	42,33%	42,51%	42,88%	43,62%	43,99%	44,18%	44,18%	44,73%

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 Originacion	0,00%	11,78%	11,33%	0,00%	11,77%	0,00%	11,84%	10,90%	11,82%	11,55%	11,68%	0,00%	11,51%
Plazo Transcurrido	-	225	228	-	223	-	220	229	229	226	234	-	237
Plazo Remanente	-	15	12	-	17	-	20	11	11	14	6	-	3

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

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

A septiembre de 2018, el índice acumulado muestra un 42,98% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de septiembre de 2019 este índice fue de un 46,26%, incrementando en un 3,28% el prepago de la cartera. Lo anterior está en línea con los parámetros originales de evaluación de clasificación de riesgo para las categorías de riesgo asignadas a los bonos.

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

I.5. Sustitución de activos en términos de saldo insoluto

I.5.1 Sustitución de los activos en términos de saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

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

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												
	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 EFF
Activos en Proceso Judicial	124.676	108.856	115.167	179.342	164.897	185.709	190.057	203.380	204.810	184.840	150.480	150.480	125.096
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	14.389	14.389	14.389	14.389	14.389
Activos Liquidados	2.095.674	2.095.674	2.095.674	2.095.674	2.095.674	2.095.674	2.095.674	2.095.674	2.095.674	2.095.674	2.095.674	2.095.674	2.095.674

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												
	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 EFF
Activos en Proceso Judicial	1,14%	1,00%	1,06%	1,65%	1,51%	1,70%	1,74%	1,87%	1,88%	1,70%	1,38%	1,38%	1,15%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Activos Liquidados	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												
	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 EFF
Activos en Proceso Judicial	7	6	6	9	8	9	9	10	10	9	7	7	6
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1
Activos Liquidados	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												
	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 EFF
Activos en Proceso Judicial	1,29%	1,11%	1,11%	1,66%	1,48%	1,66%	1,66%	1,85%	1,85%	1,66%	1,29%	1,29%	1,11%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%
Activos Liquidados	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

Los activos en procesos judiciales a septiembre 2018 fueron de un 1,14% sobre saldo insoluto inicial. A septiembre 2019, los activos en cobranza judicial fueron de 1,15%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a septiembre 2018 fue de 1,29% y a septiembre 2019 fue de 1,11%.

Los demás indicadores sobre activos en liquidación y liquidados, se comportan de manera normal al tiempo de demora que significa su enajenación en términos de contratos liquidados. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	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	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,64%	11,64%	11,64%	11,64%	11,64%	11,64%
Relación Deuda/Garantía	33,79%	33,84%	33,34%	33,06%	32,24%	32,24%	31,81%	32,57%	32,03%	31,02%	30,46%	30,38%	29,66%
Plazo Transcurrido	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231
Plazo Remanente	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 33,79% a 29,66% debido a la acumulación de los fondos en las cuentas de AFV, producto de los pagos de los deudores y la rentabilidad de dichos fondos que disminuyen la deuda.

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

I.8 Antecedentes del Pasivo

	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	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Tasa Pasivo Total	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Saldo Insoluto preferente	2.654.208	2.654.208	2.654.208	2.654.208	2.465.642	2.465.642	2.465.642	2.465.642	2.465.642	2.465.642	2.172.611	2.172.611	2.172.611
Saldo Insoluto Total	9.742.222	9.742.222	9.742.222	9.742.222	9.797.540	9.797.540	9.797.540	9.797.540	9.797.540	9.797.540	9.756.786	9.756.786	9.756.786
Valor Par Preferente	2.699.867	2.715.089	2.730.310	2.745.531	2.479.774	2.493.913	2.508.053	2.522.193	2.536.332	2.550.472	2.185.070	2.197.529	2.209.989
Valor Par Total	9.909.813	9.965.682	10.021.550	10.077.419	9.853.706	9.909.891	9.966.077	10.022.263	10.078.448	10.134.634	9.812.745	9.868.697	9.924.649

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	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razón Tasas	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,40	1,40	1,39	1,39	1,49	1,49	1,48	1,45	1,41	1,40	1,58	1,58	1,54
Razón Activos/Pasivos Total	0,38	0,38	0,38	0,38	0,37	0,37	0,37	0,36	0,36	0,35	0,35	0,35	0,34
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,42	1,42	1,42	1,42	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,59	1,59	1,59
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,98	1,06	1,03	1,00	1,10	0,99	1,03	1,07	1,12	1,03	1,16	1,16	1,14

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

La razón de activos sin mora sobre pasivos alcanza un 0,98 al cierre de septiembre de 2018 y a septiembre de 2019 fue de 1,14.-.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	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	18.093	20.155	20.455	17.312	21.207	17.864	20.827	18.824	18.787	15.643	17.386	17.865	18.318
Ingresos deudores morosos	10.841	15.833	13.025	11.658	17.225	11.869	13.787	12.743	14.165	11.940	12.675	14.529	15.389
Ingresos por prepago	-	15.860	28.011	-	16.420	-	14.462	87.696	62.888	43.533	18.849	-	68.324

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	2.214	48.819	61.245	27.756	7.471	3.862	2.522	1.883	4.129	2.480	10.970	5.605	1.744
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	35.853	0	0	0	0	0	34.843	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	91.391	0	0	0	0	0	84.703	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	152.847	0	0	0	0	0	257.721	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

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

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

I. 11 Comportamiento de excedentes

	Trimestres -4	Trimestre -3	Trimestres -2	Trimestre -1	Trimestre Actual
Excedentes Retirados					
Excedentes del Periodo					
Excedentes Acumulados					

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

En este patrimonio no existen activos y pasivos en diferente unidad de reajustabilidad o moneda

I.13 Otros

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