

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)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2019</b>	<b>31-03-2018</b>
Disponible		97.365	69.842
Valores negociables		80.710	94.736
Activo securitizado (corto plazo)		461.831	412.759
Activo securitizado (corto plazo )		461.831	412.759
Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
Otros activos circulantes		24.347	31.302
<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>664.253</b>	<b>608.639</b>
Activo securitizado (largo plazo)		3.301.228	3.592.168
Activo securitizado largo plazo		3.301.228	3.592.168
Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
Gastos de colocación		-	-
Otros activos		-	-
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>3.301.228</b>	<b>3.592.168</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>3.965.481</b>	<b>4.200.807</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2019</b>	<b>31-03-2018</b>
Remuneración por pagar por administración y custodia		2.425	2.458
Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		1.516	1.516
Remuneración por pagar por auditoria externa		341	383
Remuneración por pagar al banco pagador		246	246
Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.968	1.967
Excedentes por pagar		-	-
Obligaciones por prepagos		30.580	293
Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
Otros acreedores (corto plazo)		4.057	1.737
Obligaciones por titulos de deuda de securitización (corto plazo)		193.158	245.175
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>234.291</b>	<b>253.775</b>
Obligaciones por titulos deuda de securitización (largo plazo)		9.570.803	9.380.336
Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>9.570.803</b>	<b>9.380.336</b>
Reservas de excedentes anteriores		(5.738.400)	(5.339.495)
Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(5.738.400)	(5.339.495)
Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
Excedentes del período (déficit)		(101.213)	(93.809)
Retiros de excedentes (menos)		-	-
Aportes adicionales (más)		-	-
<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(5.839.613)</b>	<b>(5.433.304)</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>3.965.481</b>	<b>4.200.807</b>

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 31-03-2019	01-01-2018 31-03-2018
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	74.916	74.899
35.120	Intereses por inversiones	283	428
35.130	Reajustes por activos securitizados	(23)	25.196
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	-	196
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>75.176</b>	<b>100.719</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(4.538)	(4.630)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(1.102)	(1.108)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(341)	(383)
35.225	Remuneración banco pagador	(246)	(246)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.969)	(1.971)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(165.711)	(163.072)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	24	(59.256)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(1.685)	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(849)	(1.240)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(176.417)</b>	<b>(231.906)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	28	37.378
23.200	<b>DEFICIT DEL PERIODO</b>	<b>(101.213)</b>	<b>(93.809)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2019 y 2018.

**b) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de marzo de 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,2%.

**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 31 de marzo de cada período. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentajes de actualización</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	0,0	0,7

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 \$27.565,76 y \$26.966,89, al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2019 y 2018. Ver Nota 7.

**i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 31 de marzo de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$2.425 (M\$2.458 al 31 de marzo de 2018), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de marzo de 2019 y 2018, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de marzo de 2019 y 2018 los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Bienes recuperados**

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de leasing habitacional, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

**n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad adquiera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo 2019, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Activos no monetarios	UF	-	65
Cuentas de resultados	IPC	28	196
Déficit acumulados	IPC	-	37.117
<b>Totales</b>		<b>28</b>	<b>37.378</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de marzo 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	\$	3.962	9.297
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	3.965	26.749
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	18.199	9.289
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	18.191	9.287
Fondos Mutuos Security Plus	\$	18.195	9.285
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	18.198	30.829
<b>Totales</b>		<b>80.710</b>	<b>94.736</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de marzo 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	52	52	14.754	14.130
4 o más	7	6	9.298	6.173
<b>Totales</b>	<b>59</b>	<b>58 (a)</b>	<b>24.052</b>	<b>20.303</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 190 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de marzo de 2019 (196 al 31 de marzo 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 15 meses (18 en 2018).

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

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	%
Valor par	443.256	384.467	3.168.453	3.345.942	3.611.709	3.730.409	11,33
Aj. Tasa valorización	18.575	28.292	132.775	246.226	151.350	274.518	7,65
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>461.831</b>	<b>412.759</b>	<b>3.301.228</b>	<b>3.592.168</b>	<b>3.763.059</b>	<b>4.004.927</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2019 y 2018, el Patrimonio Separado BSECS-3 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	
	2019	2018
Activos securitizados en mora	24.052	20.303
Otros	295	10.999
<b>Totales</b>	<b>24.347</b>	<b>31.302</b>

(a) Ver detalle en Nota 6.

**Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de marzo 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)	1.047	1.080
Administración maestra (b)	1.378	1.378
<b>Totales</b>	<b>2.425</b>	<b>2.458</b>

(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.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2019	2018
Facturas por pagar	459	-
Seguros	3.598	1.624
Otros	-	113
<b>Totales</b>	<b>4.057</b>	<b>1.737</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

### Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de marzo 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 amortiz.	Valor par M\$ 2019	Valor par M\$ 2018	Coloc.en Chile o en el extranjero
228-02-05-00	BSECS-3A		UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	223.738	245.468	nacional
Obligaciones por prepago								(30.580)	(293)	
Total porción corto plazo								193.158	245.175	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-3A	87.906	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	2.241.146	2.531.583	nacional
228-02-05-00	BSECS-3B	261.400	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	7.329.657	6.848.753	nacional
Total largo plazo								9.570.803	9.380.336	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

### 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	M\$		M\$	
	31-03-2019		31-03-2018	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit EjercicioPeríc
Saldo inicial	(5.738.400)	-	(5.188.237)	-
Revalorización de excedentes	-	-	(36.318)	-
Déficit del Ejercicio	-	(101.213)	-	(91.790)
Saldo final	(5.738.400)	(101.213)	(5.224.555)	(91.790)
Saldo actualizado	-	-	(5.339.495)	(93.809)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

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

Detalle		M\$	
		2019	2018
Legales y notariales	(a)	(351)	(703)
Seguros	(a)	(7)	-
Otros gastos	(a)	(491)	(537)
Totales		(849)	(1.240)

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2019	2018
Otros	-	196
Totales	-	196

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 3**

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

Gastos devengados		M\$	
		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(3.159)	(3.250)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(1.379)	(1.380)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.969)	(1.971)
Remuneración banco pagador	(4)	(246)	(246)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(341)	(383)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(1.102)	(1.108)
<b>Totales</b>		<b>(8.196)</b>	<b>(8.338)</b>

	Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1)	Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2)	Securitized Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3)	Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4)	Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5)	Deloitte Auditores Consultores Ltda.	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 Deloitte Auditores y Consultores Ltda, que comenzó a partir de enero de 2010.

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

Al 31 de marzo de 2019 y 2018, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-03-2019	31-03-2018
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	97.365	69.842
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	80.710	94.736
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	461.831	412.759
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	24.347	31.302
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.301.228	3.592.168
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	202.422	195.880
	\$REAJUSTABLES	3.763.059	4.004.927
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>3.965.481</b>	<b>4.200.807</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-03-2019	31-03-2018
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.425	2.458
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.516	1.516
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	-	383
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	246	246
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.968	1.967
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	30.580	293
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	4.398	1.737
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	193.158	245.175
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	34.978	2.030
	\$REAJUSTABLES	199.313	251.745
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		234.291	253.775

**c) Pasivos largo plazo**

**31-03-2019**

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	2.039.489	7,0%	201.657	7,0%	-	7,0%	2.241.146
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	7.329.657	7,0%	7.329.657
Total pasivo largo plazo		2.039.489		201.657		7.329.657		9.570.803

**31-03-2018**

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	1.975.388	7,0%	556.195	7,0%	0	7,0%	2.531.583
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.848.753	7,0%	6.848.753
Total pasivo largo plazo		1.975.388		556.195		6.848.753		9.380.336

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	MS 31-03-2019	MS 31-03-2018	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	97.336	69.813	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	AAA fm / M1	3.962	9.297	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	3.965	26.749	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	18.199	9.289	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	18.191	9.287	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	18.195	9.285	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	18.198	30.829	Cumple

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de marzo 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.

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

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 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.

A juicio de la Administración entre el 1 de abril de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 3**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

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

## 1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 3

#### II.1 Composición de la cartera

	<b>Inicio</b>	<b>Actual</b>
Numero de Activos	541	190
Saldo Insoluto Total	10.710.207	3.589.696
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.082	20.504
Tasa de Originacion	11,33%	11,63%
Plazo Transcurrido	12	225
Plazo Remanente	220	15
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	31,81%

#### 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	190
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	10.710.207	3.589.696

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	12.404.592	2.423.203	450	113	252	39	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.205.261	7.205.702	400	400	252	39	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 EEEE
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
A1 día	2.603.669	2.696.097	2.697.006	2.548.096	2.730.802	2.738.520	2.505.976	2.720.024	2.604.082	2.532.687	2.652.598	2.381.296	2.466.557
1 cuota en mora	539.489	500.126	493.510	561.652	446.483	454.201	665.327	329.163	517.630	523.639	379.415	634.426	514.542
2 cuota en mora	333.684	330.072	308.516	371.118	231.635	329.135	358.355	422.473	248.230	347.494	326.434	309.756	289.716
3 cuota en mora	108.444	105.053	99.182	70.651	177.248	107.782	65.882	102.820	136.919	59.487	123.715	115.556	169.419
4 cuota en mora	93.448	22.439	55.573	64.697	19.296	19.627	53.726	59.073	79.417	99.071	40.218	60.424	45.346
5 cuota en mora	-	24.947	-	35.119	24.947	-	-	-	19.627	23.900	67.398	39.474	41.128
6 y mas cuotas en mora (1)	29.688	29.688	54.635	29.688	50.611	14.141	14.141	14.141	14.141	33.768	14.141	62.988	62.988
Activos en liquidación	13.562	13.562	13.562	13.562	13.562	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3.708.422	3.708.422	3.708.422	3.681.021	3.681.021	3.663.407	3.663.407	3.647.694	3.620.046	3.620.046	3.603.920	3.603.920	3.589.696

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

**Morosidad en términos Porcentuales**

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEEE
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
A1 día	70,21%	72,70%	72,73%	69,22%	74,19%	74,75%	68,41%	74,57%	71,94%	69,96%	73,60%	66,08%	68,71%
1 cuota en mora	14,55%	13,49%	13,31%	15,26%	12,13%	12,40%	18,16%	9,02%	14,30%	14,46%	10,53%	17,60%	14,33%
2 cuota en mora	9,00%	8,90%	8,32%	10,08%	6,29%	8,98%	9,78%	11,58%	6,86%	9,60%	9,06%	8,59%	8,07%
3 cuota en mora	2,92%	2,83%	2,67%	1,92%	4,82%	2,94%	1,80%	2,82%	3,78%	1,64%	3,43%	3,21%	4,72%
4 cuota en mora	2,52%	0,61%	1,50%	1,76%	0,52%	0,54%	1,47%	1,62%	2,19%	2,74%	1,12%	1,68%	1,26%
5 cuota en mora	0,00%	0,67%	0,00%	0,95%	0,68%	0,00%	0,00%	0,00%	0,54%	0,66%	1,87%	1,10%	1,15%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,80%	0,80%	1,47%	0,81%	1,37%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	0,93%	0,39%	1,75%	1,75%
Activos en liquidación	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
Al día	138	142	142	136	144	144	133	144	138	134	141	126	131
1 cuota en mora	27	27	26	28	23	24	34	17	27	30	20	34	27
2 cuota en mora	19	17	17	20	14	18	19	22	14	17	18	16	16
3 cuota en mora	6	6	5	4	9	6	4	6	7	3	6	7	9
4 cuota en mora	4	1	3	3	1	1	3	3	4	5	2	3	2
5 cuota en mora	0	1	0	2	1	0	0	0	1	1	3	2	2
6 y mas cuotas en mora(1)	2	2	3	2	3	1	1	1	1	2	1	3	3
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	196	196	196	195	195	194	194	193	192	192	191	191	190

(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
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
Al día	70,41%	72,45%	72,45%	69,74%	73,85%	74,23%	68,56%	74,61%	71,88%	69,79%	73,82%	65,97%	68,95%
1 cuota en mora	13,78%	13,78%	13,27%	14,36%	11,79%	12,37%	17,53%	8,81%	14,06%	15,63%	10,47%	17,80%	14,21%
2 cuota en mora	9,69%	8,67%	8,67%	10,26%	7,18%	9,28%	9,79%	11,40%	7,29%	8,85%	9,42%	8,38%	8,42%
3 cuota en mora	3,06%	3,06%	2,55%	2,05%	4,62%	3,09%	2,06%	3,11%	3,65%	1,56%	3,14%	3,66%	4,74%
4 cuota en mora	2,04%	0,51%	1,53%	1,54%	0,51%	0,52%	1,55%	1,55%	2,08%	2,60%	1,05%	1,57%	1,05%
5 cuota en mora	0,00%	0,51%	0,00%	1,03%	0,51%	0,00%	0,00%	0,00%	0,52%	0,52%	1,57%	1,05%	1,05%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,02%	1,02%	1,53%	1,03%	1,54%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	1,04%	0,52%	1,57%	1,58%
Activos en liquidación	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	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 marzo de 2018, la morosidad total de la cartera vigente, en términos de saldo insoluto, es de 29,79% y los contratos de 4 y más cuotas en mora son 2.52%. Estos mismos indicadores a marzo de 2019, alcanzaron un 31,29% y un 4.2% 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
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	-	-	27.400	-	17.615	-	15.712	27.648	-	16.126	-	14.224
Total Prepagos	-	-	-	27.400	-	17.615	-	15.712	27.648	-	16.126	-	14.224
Prepagos Acumulados	4.558.550	4.558.550	4.558.550	4.585.950	4.585.950	4.603.565	4.603.565	4.619.277	4.646.926	4.646.926	4.663.052	4.663.052	4.677.275

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-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%	0,00%	0,00%	0,26%	0,00%	0,16%	0,00%	0,15%	0,26%	0,00%	0,15%	0,00%	0,13%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,26%	0,00%	0,16%	0,00%	0,15%	0,26%	0,00%	0,15%	0,00%	0,13%
Prepagos Acumulados	42,56%	42,56%	42,56%	42,82%	42,82%	42,98%	42,98%	43,13%	43,39%	43,39%	43,54%	43,54%	43,67%

### I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	0	1	0	1	0	1	1	0	1	0	1
Total Prepagos	0	0	0	1	0	1	0	1	1	0	1	0	1
Prepagos Acumulados	218	218	218	219	219	220	220	221	222	222	223	223	224

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-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%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%	0,18%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%	0,18%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%	0,18%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%	0,18%
Prepagos Acumulados	40,30%	40,30%	40,30%	40,48%	40,48%	40,67%	40,67%	40,85%	41,04%	41,04%	41,22%	41,22%	41,40%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	0,00%	11,34%	0,00%	11,71%	0,00%	11,78%	11,33%	0,00%	11,77%	0,00%	11,84%
Plazo Transcurrido	-	-	-	220	-	220	-	225	228	-	223	-	220
Plazo Remanente	-	-	-	20	-	20	-	15	12	-	17	-	20

### I.4.4 Análisis del Comportamiento del prepago de la Cartera Securitizeda

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 marzo de 2018, el índice acumulado muestra un 42,56% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de marzo de 2019 este índice fue de un 43,67%, incrementando en un 1,11% 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.6.2 Activos en incumplimiento en término de número de activos

Incumplimiento	Numero de Activos												
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	7	8	9	9	7	5	7	6	6	9	8	9	9
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	98	98	98	98	98	99	99	99	99	99	99	99	99

## Activos en incumplimiento en término de número de activos %

541

Incumplimiento	Numero de Activos %												
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	1,29%	1,48%	1,66%	1,66%	1,29%	0,92%	1,29%	1,11%	1,11%	1,66%	1,48%	1,66%	1,66%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	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 marzo 2018 fueron de un 1,27% sobre saldo insoluto inicial. A marzo 2019, los activos en cobranza judicial fueron de 1,74%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a marzo 2018 fue de 1,29% y a marzo 2019 fue de 1,66%.

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

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%
Relación Deuda/Garantía	34,99%	34,73%	34,87%	34,09%	34,14%	33,87%	33,79%	33,84%	33,34%	33,06%	32,24%	32,24%	31,81%
Plazo Transcurrido	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225
Plazo Remanente	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15

### **I.7.2 Análisis de los índices del activo**

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 34,99% a 31,81% 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**

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-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	2.730.649	2.730.649	2.730.649	2.730.649	2.608.524	2.608.524	2.608.524	2.608.524	2.608.524	2.608.524	2.423.203	2.423.203	2.423.203
Saldo Insoluto Total	9.464.949	9.464.949	9.464.949	9.464.949	9.574.539	9.574.539	9.574.539	9.574.539	9.574.539	9.574.539	9.628.905	9.628.905	9.628.905
Valor Par Preferente	2.777.615	2.793.274	2.808.933	2.824.593	2.623.479	2.638.438	2.653.397	2.668.357	2.683.316	2.698.275	2.437.092	2.450.988	2.464.885
Valor Par Total	9.627.760	9.682.038	9.736.316	9.790.595	9.629.432	9.684.339	9.739.246	9.794.153	9.849.060	9.903.967	9.684.104	9.739.323	9.794.541

### **I.9 Relación activo y pasivo**

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-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	1,36	1,36	1,36	1,35	1,41	1,40	1,40	1,40	1,39	1,39	1,49	1,49	1,48
Razón Activos/Pasivos Total	0,39	0,39	0,39	0,39	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,37	0,37	0,37
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,36	1,36	1,36	1,36	1,41	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,49	1,49	1,49
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,95	0,99	0,99	0,94	1,05	1,06	0,98	1,06	1,03	1,00	1,10	0,99	1,03

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 0,95 al cierre de marzo de 2018 y a marzo de 2019 fue de 1,08.-.

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**

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	20.127	34.143	34.143	33.897	20.234	21.040	17.781	19.808	20.103	17.014	20.842	17.556	20.469
Ingresos deudores morosos	15.906	19.733	21.595	19.510	15.640	18.048	10.655	15.561	12.801	11.458	16.928	11.664	13.550
Ingresos por prepago	-	-	-	27.314	-	17.560	-	15.587	27.529	-	16.137	-	14.213

### **I.10.2 Egresos**

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	Mes Cierre EEFF
Gastos	5.487	2.350	4.611	2.668	10.257	2.533	2.176	47.979	60.190	27.278	7.342	3.795	2.478
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	35.128	0	0	0	0	0	35.236	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	93.833	0	0	0	0	0	89.818	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	86.837	0	0	0	0	0	150.217	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.