

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
Nº INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 319

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	Antecedentes al	30-09-2019	30-09-2018
11.010 Disponible		417.092	312.290
11.020 Valores negociables		155.399	165.282
11.100 Activo securitizado (corto plazo)		907.224	1.000.231
11.110 Activo securitizado (corto plazo)		907.224	1.000.231
11.120 Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
11.200 Otros activos circulantes		60.356	71.846
11.000 TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.540.071	1.549.649
13.100 Activo securitizado (largo plazo)		8.583.074	9.438.839
13.110 Activo securitizado largo plazo		8.583.074	9.438.839
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		8.583.074	9.438.839
10.000 TOTAL ACTIVOS		10.123.145	10.988.488

PASIVOS	Antecedentes al	30-09-2019	30-09-2018
21.010 Remuneración por pagar por administración y custodia		7.478	7.731
21.015 Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		-	-
21.020 Remuneración por pagar por auditoria externa		307	350
21.025 Remuneración por pagar al banco pagador		250	250
21.030 Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.836	1.838
21.040 Excedentes por pagar		-	-
21.050 Obligaciones por prepagos		210.837	108.611
21.060 Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070 Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080 Otros acreedores (corto plazo)		15.594	7.145
21.090 Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		358.205	555.034
21.000 TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		594.507	680.959
22.010 Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		17.895.108	18.118.755
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		17.895.108	18.118.755
23.100 Reservas de excedentes anteriores		(7.936.480)	(7.403.290)
23.110 Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(7.936.480)	(7.403.290)
23.120 Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200 Excedentes del período (déficit)		(429.989)	(407.936)
23.300 Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400 Aportes adicionales (más)		-	-
23.000 TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(8.366.469)	(7.811.226)
20.000 TOTAL PASIVOS		10.123.145	10.988.488

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
Nº INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 319

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4
(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	476.779	512.504
35.120	Intereses por inversiones	2.589	2.565
35.130	Reajustes por activos securitizados	170.325	220.854
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	-	394
35.100	TOTAL INGRESOS	649.693	736.317
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(38.899)	(40.784)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(14.830)	(14.830)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(932)	(1.181)
35.225	Remuneración banco pagador	(753)	(753)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(5.546)	(5.536)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(806.842)	(817.429)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(316.474)	(382.160)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(37.667)	(28.921)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(10.898)	(9.947)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(1.232.841)	(1.301.541)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	153.159	157.288
23.200	DEFICIT DEL PERIODO	(429.989)	(407.936)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2019 y 2018

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-4

Por escritura de fecha 30 de octubre de 2002, modificada por escritura pública de 26 de noviembre del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-4. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°319 de fecha 3 de diciembre de 2002. Adicionalmente, el 27 de marzo de 2003 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-4.

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2025.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Períodos contables

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2019 y 2018.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 30 de septiembre de 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,6%.

d) Corrección monetaria

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$28.048,53 y \$27.357,45, al 30 de septiembre de 2019 y 2018, respectivamente.

f) Valores negociables

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre de cada período.

g) Activos securitizados

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

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de transferencia. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados, al inicio del patrimonio separado.

h) Provisiones activos securitizados

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La administración de la Sociedad Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

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

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2019 y 2018

Nota 2 - Principales 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\$7.478 (M\$7.731 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 la 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-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2019 y 2018

Nota 3 - Cambios Contables

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

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Activos no monetarios	UF	-	120
Cuentas de resultado	IPC	5.177	4.896
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	147.982	152.272
Totales		153.159	157.288

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	\$	25.907	20.711
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	25.894	20.695
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	25.912	20.717
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	25.908	20.675
Fondos Mutuos Security Plus	\$	25.881	61.795
Fondos Mutuos Itaú Selec	\$	25.897	20.689
Totales		155.399	165.282

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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	117	162	34.437	41.942
4 o más	21	15	24.238	12.043
Totales	138	177 (a)	58.675	53.985

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 458 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de septiembre de 2019 (502 al 30 de septiembre de 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 10,79% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,59% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 25 meses (37 en 2017).

El detalle de los activos securitizados 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	847.091	906.826	8.014.162	8.557.408	8.861.253	9.464.234	10,79
Aj. Tasa valoriz	60.133	93.405	568.912	881.431	629.045	974.836	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	907.224	1.000.231	8.583.074	9.438.839	9.490.298	10.439.070	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre de 2019 y 2018, el Patrimonio Separado BSECS-4 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-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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)	-	16.520
Activos securitizados en mora (b)	58.675	53.985
Otros	1.681	1.341
Totales	60.356	71.846

- 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)	2.569	2.819
Administración maestra (b)	4.909	4.912
Totales	7.478	7.731

- (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 175 trimestrales.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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	2.603	2.378
Seguros	12.826	4.767
Otros	165	-
Totales	15.594	7.145

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF1.108.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-4A por UF950.000 con 950 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-4B con UF58.000 con 290 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-4C con UF100.000 con 500 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa Interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz	M\$ 2019	M\$ 2018	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	569.042	663.645	nacional
Obligaciones por prepago								(210.837)	(108.611)	
Total porción corto plazo								358.205	555.034	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	235.532	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	6.134.224	7.015.556	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	151.696	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	4.317.285	4.075.862	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	261.545	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	7.443.599	7.027.337	nacional
Total largo plazo								17.895.108	18.118.755	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2019 y 2018

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 10,79% anual y la de los bonos de 6,0%. 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\$		M\$	
	30-09-2019		30-09-2018	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(7.788.498)	-	(7.067.268)	-
Revalorización de excedentes	(147.982)	-	(148.413)	-
Déficit del Ejercicio	-	(429.989)	-	(397.598)
Saldo final	(7.936.480)	(429.989)	(7.215.682)	(397.598)
Saldo actualizado	-	-	(7.403.290)	(407.936)

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-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales	(a) (3.840)	(6.185)
Seguros	(a) (4.171)	-
Otros gastos	(a) (2.887)	(3.762)
Totales	(10.898)	(9.947)

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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
Otros	-	394
Totales	-	394

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

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

Gastos devengados		M\$	
		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(24.131)	(26.021)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(14.768)	(14.763)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.546)	(5.536)
Remuneración banco pagador	(4)	(753)	(753)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(932)	(1.181)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(14.830)	(14.830)
Totales		(60.960)	(63.084)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5) EY 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-4 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesoría SpA, que comenzó a partir de enero de 2019.

Nota 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2019 y 2018

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		30-09-2019	30-09-2018
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	417.092	312.290
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	155.399	165.282
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	907.224	1.000.231
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	60.356	71.846
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	8.583.074	9.438.839
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	632.847	549.418
	\$REAJUSTABLES	9.490.298	10.439.070
TOTAL ACTIVOS		10.123.145	10.988.488

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2019 y 2018

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO M\$	
		30-09-2019	30-09-2018
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.478	7.731
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	-
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	307	350
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	250	250
REMUN X PAGAR REPRESENTANTES TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.836	1.838
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	210.837	108.611
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	15.594	7.145
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	358.205	555.034
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	226.431	115.756
	\$REAJUSTABLES	368.076	565.203
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		594.507	680.959

c) Pasivos largo plazo

30-09-2019

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	4.768.383	6,0%	1.155.552	6,0%	210.289	6,0%	-	-	6.134.224
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.317.285	6,0%	4.317.285
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.443.599	6,0%	7.443.599
Total pasivo largo plazo		4.768.383		1.155.552		210.289		11.760.884		17.895.108

30-09-2018

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	2.744.184	6,0%	3.523.055	6,0%	748.317	6,0%	0	6,0%	7.015.556
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.075.862	6,0%	4.075.862
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.027.337	6,0%	7.027.337
Total pasivo largo plazo		2.744.184		3.523.055		748.317		11.103.199		18.118.755

SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 primer y último instrumento mencionado en el párrafo anterior las demás inversiones requieren clasificación AA y N-1.

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable M\$	Valor Contable M\$	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	30-09-2019	30-09-2018	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	29.188	14.749	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	387.904	297.541	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	25.907	20.711	Cumple
Cuota de 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	25.894	20.695	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	25.912	20.717	Cumple
Cuota de 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	25.908	20.675	Cumple
Cuota de 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	25.881	61.795	Cumple
Cuota de 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	25.897	20.689	Cumple

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2019 y 2018

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el período terminado el 30 de septiembre de 2019 y 2018.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Nota 25 - Hechos Relevantes

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

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

Nota 26 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de octubre de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 13 láminas de securitización por M\$147.799 y M\$240.076, respectivamente.

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 4

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-4: En términos de liquidez, este patrimonio ha mostrado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus tenedores de títulos 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 costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos de la serie preferente.

Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados. Adicionalmente, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan de una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en la industria hipotecaria.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 4

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	458
Saldo Insoluto Total	22.036.440	8.811.025
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.311	21.213
Tasa de Originacion	10,79%	10,78%
Plazo Transcurrido	14	215
Plazo Remanente	215	25
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	35,66%

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	1100	458

Administrador Primario:
Administrador Maestro:
Clasificación Administrador Maestro:
Clasificadora:
Fundamentos de clasificación:

Mapsa Leasing Habitacional
Securitizadora Security S.A.
No aplica
No aplica
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-4A	26.646.104	6.606.334	950	355	264	63	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.626.815	4.254.854	290	290	264	63	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.804.853	7.335.956	500	500	264	63	6,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-4A	AA	AA	AA	AA+
BSECS-4B (Subordinada)	BBB	C	BBB	C
BSECS-4C (Subordinada)	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	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
Al día	6.052.620	6.296.755	6.245.258	6.527.089	6.509.587	6.334.256	6.392.036	6.306.179	6.257.795	6.107.063	6.158.812	6.010.211	5.902.981
1 cuota en mora	1.812.272	1.477.905	1.458.608	1.162.892	1.309.249	1.394.741	1.471.314	1.523.091	1.312.447	1.548.868	1.299.544	1.276.404	1.274.161
2 cuota en mora	807.433	886.502	913.653	867.709	810.490	832.817	714.705	784.433	942.431	776.524	952.023	807.489	794.671
3 cuota en mora	503.022	461.258	412.173	350.999	328.897	381.600	297.875	228.315	258.579	319.922	287.301	474.160	409.705
4 cuota en mora	54.386	166.131	190.001	207.419	123.750	161.195	141.561	89.475	103.808	97.384	72.505	103.387	211.991
5 cuota en mora	17.390	-	77.526	133.791	38.426	35.958	69.448	108.604	-	73.852	57.499	30.825	58.621
6 y mas cuotas en mora(1)	156.735	93.149	75.282	77.162	131.492	104.088	105.378	98.703	168.179	115.616	131.379	170.591	158.895
Activos en liquidación	20.363	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	9.403.859	9.381.700	9.372.500	9.327.062	9.251.892	9.244.655	9.192.317	9.138.800	9.043.239	9.039.228	8.959.065	8.873.068	8.811.025

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	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
Al día	64,36%	67,12%	66,63%	69,98%	70,36%	68,52%	69,54%	69,00%	69,20%	67,56%	68,74%	67,74%	67,00%
1 cuota en mora	19,27%	15,75%	15,56%	12,47%	14,15%	15,09%	16,01%	16,67%	14,51%	17,13%	14,51%	14,39%	14,46%
2 cuota en mora	8,59%	9,45%	9,75%	9,30%	8,76%	9,01%	7,78%	8,58%	10,42%	8,59%	10,63%	9,10%	9,02%
3 cuota en mora	5,35%	4,92%	4,40%	3,76%	3,55%	4,13%	3,24%	2,50%	2,86%	3,54%	3,21%	5,34%	4,65%
4 cuota en mora	0,58%	1,77%	2,03%	2,22%	1,34%	1,74%	1,54%	0,98%	1,15%	1,08%	0,81%	1,17%	2,41%
5 cuota en mora	0,18%	0,00%	0,83%	1,43%	0,42%	0,39%	0,76%	1,19%	0,00%	0,82%	0,64%	0,35%	0,67%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,67%	0,99%	0,80%	0,83%	1,42%	1,13%	1,15%	1,08%	1,86%	1,28%	1,47%	1,92%	1,80%
Activos en liquidación	0,22%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												
	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
Al día	325	343	340	354	353	339	342	342	338	333	334	328	320
1 cuota en mora	100	73	76	60	67	74	74	72	62	71	62	60	61
2 cuota en mora	38	48	43	42	37	41	36	41	47	37	45	39	38
3 cuota en mora	24	20	21	18	16	17	15	10	14	16	13	19	18
4 cuota en mora	5	10	10	11	7	9	7	6	5	6	5	6	8
5 cuota en mora	1	0	4	6	3	2	4	5	0	4	3	2	4
6 y mas cuotas en mora(1)	9	6	4	4	7	7	7	7	9	7	7	9	9
Activos en liquidación	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	502	500	498	495	490	489	485	483	475	474	469	463	458

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	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
Al día	64,74%	68,60%	68,27%	71,52%	72,04%	69,33%	70,52%	70,81%	71,16%	70,25%	71,22%	70,84%	69,87%
1 cuota en mora	19,92%	14,60%	15,26%	12,12%	13,67%	15,13%	15,26%	14,91%	13,05%	14,98%	13,22%	12,96%	13,32%
2 cuota en mora	7,57%	9,60%	8,63%	8,48%	7,55%	8,38%	7,42%	8,49%	9,89%	7,81%	9,59%	8,42%	8,30%
3 cuota en mora	4,78%	4,00%	4,22%	3,64%	3,27%	3,48%	3,09%	2,07%	2,95%	3,38%	2,77%	4,10%	3,93%
4 cuota en mora	1,00%	2,00%	2,01%	2,22%	1,43%	1,84%	1,44%	1,24%	1,05%	1,27%	1,07%	1,30%	1,75%
5 cuota en mora	0,20%	0,00%	0,80%	1,21%	0,61%	0,41%	0,82%	1,04%	0,00%	0,84%	0,64%	0,43%	0,87%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,79%	1,20%	0,80%	0,81%	1,43%	1,43%	1,44%	1,45%	1,89%	1,48%	1,49%	1,94%	1,97%
Activos en liquidación	0,20%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A septiembre de 2018, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 35,64 % y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 2,43%. Estos mismos indicadores a septiembre de 2019, alcanzaron un 33,01 % y un 4,88% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	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 EEFF
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	25.692	18.905	-	41.764	71.664	-	43.195	53.545	70.149	-	312.433	275.857	450.740
Total Prepagos	25.692	18.905	-	41.764	71.664	-	43.195	53.545	70.149	-	312.433	275.857	450.740
Prepagos Acumulados	8.515.369	8.534.274	8.534.274	8.576.038	8.647.702	8.647.702	8.690.897	8.744.441	8.814.591	8.814.591	9.127.023	9.402.881	9.853.620

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,12%	0,09%	0,00%	0,19%	0,33%	0,00%	0,20%	0,24%	0,32%	0,00%	1,42%	1,25%	2,05%
Total Prepagos	0,12%	0,09%	0,00%	0,19%	0,33%	0,00%	0,20%	0,24%	0,32%	0,00%	1,42%	1,25%	2,05%
Prepagos Acumulados	38,64%	38,73%	38,73%	38,92%	39,24%	39,24%	39,44%	39,68%	40,00%	40,00%	41,42%	42,67%	44,72%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	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 EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	2	1	0	2	4	0	2	2	3	0	17	15	22
Total Prepagos	2	1	0	2	4	0	2	2	3	0	17	15	22
Prepagos Acumulados	404	405	405	407	411	411	413	415	418	418	435	450	472

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

Prepago	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 EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,18%	0,09%	0,00%	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%	1,55%	1,36%	2,00%
Total Prepagos	0,18%	0,09%	0,00%	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%	1,55%	1,36%	2,00%
Prepagos Acumulados	36,73%	36,82%	36,82%	37,00%	37,36%	37,36%	37,55%	37,73%	38,00%	38,00%	39,55%	40,91%	42,91%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Tasa de Originacion	10,98%	11,14%	0,00%	0,00%	10,65%	0,00%	10,90%	10,45%	10,74%	0,00%	11,33%	10,66%	10,51%
Plazo Transcurrido	201	209	-	-	206	-	216	209	215	-	213	215	206
Plazo Remanente	28	31	-	-	34	-	24	31	25	-	27	25	27

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

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

A septiembre de 2018 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 38,64% y a septiembre 2019 llegó a un 44,72% teniendo una variación al alza de un 6,07% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada y dependerá de los factores financieros y económicos que puedan incidir en esta variación.

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

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.

Securizadora Security S.A.
Registro N° 319

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 rescatar láminas en forma anticipada de acuerdo al contrato de emisión.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

[illegible]

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

[illegible]

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

[illegible]

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

[illegible]

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvían ciertas variables consideradas como parámetros de estructuración del patrimonio separado como precio de liquidación de los bienes recuperados, costos y tiempo.

Podemos apreciar que a septiembre de 2018, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 1,89% y a septiembre de 2019 fue de 2,05% en términos de saldo insoluto.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%
Relación Deuda/Garantía	37,25%	37,16%	37,15%	37,15%	36,36%	36,36%	36,34%	36,21%	35,75%	35,66%	35,32%	3476,00%	34,35%
Plazo Transcurrido	203	204	206	206	208	208	209	210	211	212	213	214	215
Plazo Remanente	37	36	34	34	32	32	31	30	29	28	27	26	25

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 37,25% a septiembre de 2018 a un 34,35% a septiembre de 2019. El plazo remanente y transcurrido tienen una tendencia normal a la baja y alza respectivamente.

Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el nivel de prepagos de la cartera, los saldos en las cuentas de AFV y el valor de las liquidaciones.

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	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Tasa Pasivo Total	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Saldo Insoluto preferente	7.562.687	7.376.384	7.376.384	7.376.384	7.101.109	7.101.109	7.101.109	6.862.012	6.862.012	6.862.012	6.606.334	6.606.334	6.606.334
Saldo Insoluto Total	18.497.415	18.471.567	18.471.567	18.471.567	18.359.100	18.359.100	18.359.100	18.285.201	18.285.201	18.285.201	18.197.144	18.197.144	18.197.144
Valor Par Preferente	7.673.671	7.412.451	7.448.530	7.484.610	7.135.836	7.170.569	7.205.303	6.895.581	6.929.145	6.962.708	6.638.640	6.606.334	289.803
Valor Par Total	18.768.873	18.561.905	18.652.254	18.742.604	18.448.880	18.538.679	18.628.478	18.374.639	18.464.077	18.553.514	18.286.136	18.197.144	798.264

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	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razón Tasas	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,24	1,27	1,27	1,26	1,30	1,30	1,29	1,33	1,32	1,32	1,36	1,34	1,33
Razón Activos/Pasivos Total	0,51	0,51	0,51	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,49	0,49	0,49	0,49	0,48
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,26	1,29	1,28	1,28	1,34	1,35	1,36	1,34	1,34	1,34	1,37	1,37	1,34
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,81	0,87	0,86	0,90	0,96	0,94	0,97	0,93	0,93	0,91	0,94	0,93	0,89

Comentarios

Las variables de tasas se han mantenido estables en el último año. Las razones de activos sobre pasivos tienen un comportamiento acorde a lo estructurado.

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	43.844	46.457	45.845	44.963	49.132	45.829	48.503	44.272	45.490	42.485	40.242	42.299	1.884
Ingresos deudores morosos	29.862	35.219	36.268	29.480	44.142	28.580	32.644	32.563	31.715	29.216	32.126	34.297	1.284
Ingresos por prepago	25.650	18.658	-	41.727	71.715	-	43.192	53.358	69.844	-	79.858	71.960	2.543

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	13.988	11.098	8.903	7.718	12.059	8.745	6.764	10.305	5.792	5.018	19.638	9.647	636
Pago Ordinario de Capital	0	71.750	0	0	67.578	0	0	103.837	0	0	50.893	0	0
Pago Ordinario de Interés	0	110.679	0	0	108.316	0	0	51.430	0	0	100.531	0	0
Prepagos Preferentes	0	114.059	0	0	207.893	0	0	149.467	0	0	204.377	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

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

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar, ventas de bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

I. 11 Comportamiento de excedentes

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