

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 367

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-03-2019	31-03-2018
11.010	Disponible		273.945	320.581
11.020	Valores negociables		114.162	91.312
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		902.441	995.144
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		902.441	996.666
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	(1.522)
11.200	Otros activos circulantes		54.312	111.002
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.344.860	1.518.039
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		7.059.220	7.748.091
13.110	Activo securitizado largo plazo		7.059.220	7.748.091
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		7.059.220	7.748.091
10.000	TOTAL ACTIVOS		8.404.080	9.266.130

PASIVOS		Antecedentes al	31-03-2019	31-03-2018
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.399	7.567
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		6.432	6.430
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		341	383
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		410	410
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.230	1.229
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		50.511	14.679
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		11.711	7.535
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		645.901	731.518
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		723.935	769.751
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		12.329.966	12.798.695
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		12.329.966	12.798.695
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(4.585.994)	(4.234.337)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(4.585.994)	(4.234.337)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Déficit del período		(63.827)	(67.979)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(4.649.821)	(4.302.316)
20.000	TOTAL PASIVOS		8.404.080	9.266.130

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 367

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6
(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
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	137.793	142.571
35.120	Intereses por inversiones	769	668
35.130	Reajustes por activos securitizados	(66)	55.441
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	12.877	7.990
35.100	TOTAL INGRESOS	151.373	206.670
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(12.627)	(13.099)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(4.825)	(4.843)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(341)	(384)
35.225	Remuneración banco pagador	(410)	(411)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.231)	(1.232)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(189.398)	(196.343)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	48	(83.632)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	(1.522)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(4.425)	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(2.005)	(3.167)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(215.214)	(304.633)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	14	29.984
23.200	DEFICIT DEL PERIODO	(63.827)	(67.979)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2019 y 2018

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-6

Por escritura de fecha 23 de enero de 2004, modificada por escritura pública de 13 de febrero del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 6. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°367 de fecha 23 de febrero de 2004. Adicionalmente, el 27 de agosto de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-6.

El Patrimonio termina el 01 de octubre del 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 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.

Porcentaje de actualización	2019	2018
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	0,0	0,7

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2019 y 2018

Nota 2 - Principales de los 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 \$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 al 31 de marzo de 2018 ha constituido provisión por M\$1.522. 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-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2019 y 2018

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

j) Provisiones

Al 31 de marzo 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.399 (M\$7.567 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 el período que se informa, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de la 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-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2019 y 2018

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo 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 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	-	393
Cuentas de resultado	IPC	14	156
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	-	29.435
Totales		14	29.984

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 Security Plus	\$	114.162	91.312
Totales		114.162	91.312

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	Números de Arrendatarios M\$		Monto M\$	
	2019	2018	2019	2018
1 a 3	118	137	31.353	32.865
4 o más	12	14	11.026	13.539
Totales	130	151 (a)	42.379	46.404

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2019 y 2018

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 467 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigentes al 31 de marzo de 2019 (498 al 31 de marzo 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-6, cuya tasa de originación fue de un 10,23% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,69% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 46 meses (49 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 Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Valor par	825.891	895.949	6.460.416	6.965.116	7.286.307	7.861.065	10,23
Aj. Tasa valorización	76.550	100.717	598.804	782.975	675.354	883.692	6,69
Prov. Activos securitizados	-	(1.522)	-	-	-	(1.522)	
Totales	902.441	995.144	7.059.220	7.748.091	7.961.661	8.743.235	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2019 y 2018, el Patrimonio Separado BSECS-6 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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
Bienes recuperados por leasing (a)	10.693	62.812
Activos securitizados en mora (b)	42.379	46.404
Otros	1.240	1.786
Totales	54.312	111.002

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 recuperado histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).

b) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2019 y 2018

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)	2.575	2.744
Administración maestra (b)	4.824	4.823
Totales	7.399	7.567

- (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 UF0,2 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 UF175 trimestrales.

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	1.155	2.399
Seguros	10.556	5.136
Totales	11.711	7.535

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 UF856.800 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 4 series; la serie BSECS-6A1 por UF321.500 con 643 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6AA1 por UF452.500 con 905 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6B1 por UF31.000 con 155 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-6C1 por UF51.800 con 259 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2019 y 2018

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)

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 de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2019	M\$ 2018	
367-23-02-04	BSECS-6A1		UF	5;5%	01-04-2023	trim.	trim.	357.331	382.131	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1		UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	339.081	364.066	nacional
Obligaciones por prepago								(50.511)	(14.679)	
Total porción corto plazo								645.901	731.518	
Bonos largo plazo										
367-23-02-04	BSECS-6A1	50.604	UF	5,5%	01-10-2025	trim.	trim.	1.056.402	1.438.195	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	211.194	UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	5.566.678	5.992.908	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	76.336	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	2.136.646	2.009.612	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	127.554	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	3.570.240	3.357.980	nacional
Total largo plazo								12.329.966	12.798.695	

Los bonos serie B y C 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 10,23% anual y la de los bonos de 5,5% y 5,9% para las series "A" y "AA" respectivamente, y 6,3% para las series "B" y "C". 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-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 del Ejercicio
Saldo inicial	(4.585.994)	-	(4.114.386)	-
Revalorización de excedentes	-	-	(28.801)	-
Déficit del Ejercicio	-	(63.827)	-	(66.516)
Saldo final	(4.585.994)	(63.827)	(4.143.187)	(66.516)
Saldo actualizado	-	-	(4.234.337)	(67.979)

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-6, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales	(a) (824)	(1.940)
Otros gastos	(a) (1.181)	(1.227)
Totales	(2.005)	(3.167)

(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 ingresos percibidos de la administración de fondos para la vivienda	-	7.507
Ventas de viviendas	12.421	-
Otros	456	483
Totales	12.877	7.990

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2019 y 2018

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-6

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

Gastos devengados		M\$	
		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(7.801)	(8.268)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(4.826)	(4.831)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.231)	(1.232)
Remuneración banco pagador	(4)	(410)	(411)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(341)	(384)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(4.825)	(4.843)
Totales		(19.434)	(19.969)

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) Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Limitada	mensual	anual	devengado
(6) Fitch Chile Limitada	mensual	trimestral	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-6 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 A1, AA1, B1, y C1 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 retiros por este concepto.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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	MONTO	
		31-03-2019	31-03-2018
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	273.945	320.581
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	114.162	91.312
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	902.441	996.666
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(1.522)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	54.312	111.002
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	7.059.220	7.748.091
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	442.419	521.373
	\$REAJUSTABLES	7.961.661	8.744.757
TOTAL ACTIVOS		8.404.080	9.266.130

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2019 y 2018

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2019	31-03-2018
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.399	7.567
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	6.432	6.430
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	341	383
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	410	410
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.230	1.229
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	50.511	14.679
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	11.711	7.535
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	645.901	731.518
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	62.222	22.214
	\$REAJUSTABLES	661.713	747.537
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		723.935	769.751

c) Pasivo largo plazo

31-03-2019

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-6A1	\$REAJUSTABLES	659.746	5,5%	396.656	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	1.056.402
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	622.542	5,9%	695.807	5,9%	4.248.329	5,9%	-	5,9%	5.566.678
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.136.646	6,3%	2.136.646
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.570.240	6,3%	3.570.240
Total pasivo largo plazo		1.282.288		1.092.463		4.248.329		5.706.886		12.329.966

31-03-2018

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-6A1	\$REAJUSTABLES	705.536	5,5%	633.889	5,5%	98.770	5,5%	-	5,5%	1.438.195
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	668.413	5,9%	525.190	5,9%	4.799.305	5,9%	-	5,9%	5.992.908
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.009.612	6,3%	2.009.612
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.357.980	6,3%	3.357.980
Total pasivo largo plazo		1.373.949		1.159.079		4.898.075		5.367.592		12.798.695

SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2019 y 2018

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	27.396	26.256	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	246.549	294.325	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	114.162	91.312	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de marzo de 2019 y 2018, la Sociedad Securitizadora, no han recibido sanciones de ningún tipo.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2019 y 2018

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.

En noviembre de 2018 Fitch Rating aumento la clasificación de la serie preferente A1 de “A” a “A+”.

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.

El 1 de abril de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 7 láminas de securitización por M\$180.213 y M\$66.290, respectivamente.

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 6

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-6: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente con las obligaciones hacia los inversionistas y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.) Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva más de largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior y la morosidad natural de la cartera hipotecaria nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados. De hecho, esta falla está reflejada en los excedentes negativos acumulados por el patrimonio separado. Sin perjuicio de lo cual, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una buena capacidad de pago del capital e intereses.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 6

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	906	467
Saldo Insoluto Total	17.689.109	7.214.345
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.623	18.994
Tasa de Originacion	10,23%	10,03%
Plazo Transcurrido	18	192
Plazo Remanente	215	46
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	85,63%	38,96%

1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	906	467

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-6A1	8.862.392	1.394.949	643	316	228	51	5,50%
BSECS-6AA1	12.473.506	5.821.730	905	433	258	51	5,90%
BSECS-6B1	854.539	2.104.250	155	155	258	51	6,30%
BSECS-6C1	1.427.906	3.516.134	259	259	258	51	6,30%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Fitchratings	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-6A1	AA	AA	AA	A+
BSECS-6AA1	AA	A	AA	BBB+
BSECS-6B1	BBB	C	BBB	C
BSECS-6C1	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												
	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
Al día	5.384.723	5.512.077	5.345.359	5.076.684	5.158.574	5.223.574	4.884.570	5.169.076	5.087.592	5.294.804	5.325.181	5.190.412	5.072.403
1 cuota en mora	1.361.004	1.152.111	1.249.666	1.430.644	1.215.650	1.227.283	1.474.465	1.221.963	1.175.101	876.233	852.003	1.005.048	1.152.965
2 cuota en mora	587.013	658.050	584.973	706.959	804.893	672.853	704.278	726.716	607.797	701.466	631.504	586.875	565.705
3 cuota en mora	224.192	188.770	297.352	177.150	188.136	156.105	191.362	174.105	319.404	204.951	249.525	267.250	266.010
4 cuota en mora	79.307	92.841	38.895	37.013	44.574	91.959	63.263	32.114	72.415	114.122	109.464	108.774	69.218
5 cuota en mora	61.058	27.841	46.421	30.664	14.059	15.657	44.574	22.962	-	37.793	22.907	21.639	32.280
6 y mas cuotas en mora(1)	74.869	84.544	58.026	101.073	78.645	67.812	76.274	53.009	75.971	75.971	81.236	56.262	55.766
Activos en liquidación	50.700	50.700	28.399	28.399	28.399	28.399	28.399	28.399	28.399	28.399	28.399	28.399	15.437
TOTAL	7.772.166	7.716.235	7.620.692	7.560.187	7.504.530	7.455.242	7.438.786	7.399.946	7.338.281	7.305.340	7.271.820	7.236.260	7.214.345

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	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
Al día	69,28%	71,43%	70,14%	67,15%	68,74%	70,07%	65,66%	69,85%	69,33%	72,48%	73,23%	71,73%	70,31%
1 cuota en mora	17,51%	14,93%	16,40%	18,92%	16,20%	16,46%	19,82%	16,51%	16,01%	11,99%	11,72%	13,89%	15,98%
2 cuota en mora	7,55%	8,53%	7,68%	9,35%	10,73%	9,03%	9,47%	9,82%	8,28%	9,60%	8,68%	8,11%	7,84%
3 cuota en mora	2,88%	2,45%	3,90%	2,34%	2,51%	2,09%	2,57%	2,35%	4,35%	2,81%	3,43%	3,69%	3,69%
4 cuota en mora	1,02%	1,20%	0,51%	0,49%	0,59%	1,23%	0,85%	0,43%	0,99%	1,56%	1,51%	1,50%	0,96%
5 cuota en mora	0,79%	0,36%	0,61%	0,41%	0,19%	0,21%	0,60%	0,31%	0,00%	0,52%	0,32%	0,30%	0,45%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,96%	1,10%	0,76%	1,34%	1,05%	0,91%	1,03%	0,72%	1,04%	1,04%	1,12%	0,78%	0,77%
Activos en liquidación	0,65%	0,66%	0,37%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	0,21%
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%

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	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
Al día	347	351	345	328	336	343	317	336	334	347	352	341	337
1 cuota en mora	90	80	79	90	77	81	90	79	76	58	54	62	71
2 cuota en mora	33	38	37	45	49	36	45	40	34	39	34	37	34
3 cuota en mora	14	12	18	11	12	11	12	13	18	11	15	15	13
4 cuota en mora	4	7	3	3	3	6	4	3	6	8	7	7	6
5 cuota en mora	4	3	4	3	1	1	3	1	0	4	2	1	2
6 y mas cuotas en mora(1)	6	5	4	7	6	5	5	3	4	4	6	5	4
Activos en liquidación	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1
TOTAL	498	496	490	487	484	483	476	475	472	471	470	468	467

(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	69,68%	70,77%	70,41%	67,35%	69,42%	71,01%	66,60%	70,74%	70,76%	73,67%	74,89%	72,86%	72,16%
1 cuota en mora	18,07%	16,13%	16,12%	18,48%	15,91%	16,77%	18,91%	16,63%	16,10%	12,31%	11,49%	13,25%	15,20%
2 cuota en mora	6,63%	7,66%	7,55%	9,24%	10,12%	7,45%	9,45%	8,42%	7,20%	8,28%	7,23%	7,91%	7,28%
3 cuota en mora	2,81%	2,42%	3,67%	2,26%	2,48%	2,28%	2,52%	2,74%	3,81%	2,34%	3,19%	3,21%	2,78%
4 cuota en mora	0,80%	1,41%	0,61%	0,62%	0,62%	1,24%	0,84%	0,63%	1,27%	1,70%	1,49%	1,50%	1,28%
5 cuota en mora	0,80%	0,60%	0,82%	0,62%	0,21%	0,21%	0,63%	0,21%	0,00%	0,85%	0,43%	0,21%	0,43%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,20%	1,01%	0,82%	1,44%	1,24%	1,04%	1,05%	0,63%	0,85%	0,85%	1,28%	1,07%	0,86%
Activos en liquidación	0,60%	0,60%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,42%	0,42%	0,42%	0,42%	0,43%	0,43%	0,21%
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, en términos de saldo insoluto, llega a un 30,72% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,77%. Estos índices al cierre de marzo de 2019 estaban en 29,69% y 2,18% respectivamente.

La variación del indicador de morosidad total, se puede explicar principalmente por las variables (características) asociadas a la cartera, al empleo e inflación. Se han reforzado los controles de seguimiento de los activos morosos a nivel de administrador maestro y primario, aplicando este último el artículo 37 de la ley de leasing habitacional, que permite imputar morosidad a la cuenta de ahorro de la AFV en los casos que amerite, así como también, realizar esfuerzos para mejorar la mora de la cartera securitizada.

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	-	37.820	51.989	42.865	38.372	32.224	-	22.631	36.414	-	17.146	19.020	-
Total Prepagos	13.617	37.820	51.989	42.865	38.372	32.224	-	22.631	36.414	-	17.146	19.020	-
Prepagos Acumulados	4.760.047	4.797.867	4.849.856	4.892.721	4.931.093	4.963.317	4.963.317	4.985.949	5.022.363	5.022.363	5.039.509	5.058.529	5.058.529

Activos prepagado 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													
Prepagos Totales	0,00%	0,21%	0,29%	0,24%	0,22%	0,18%	0,00%	0,13%	0,21%	0,00%	0,10%	0,11%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,21%	0,29%	0,24%	0,22%	0,18%	0,00%	0,13%	0,21%	0,00%	0,10%	0,11%	0,00%
Prepagos Acumulados	26,91%	27,12%	27,42%	27,66%	27,88%	28,06%	28,06%	28,19%	28,39%	28,39%	28,49%	28,60%	28,60%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	2	2	2	2	1	0	1	3	0	1	2	0
Total Prepagos	0	2	2	2	2	1	0	1	3	0	1	2	0
Prepagos Acumulados	246	248	250	252	254	255	255	256	259	259	260	262	262

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													
Prepagos Totales	0,00%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,11%	0,00%	0,11%	0,33%	0,00%	0,11%	0,22%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,11%	0,00%	0,11%	0,33%	0,00%	0,11%	0,22%	0,00%
Prepagos Acumulados	27,15%	27,37%	27,59%	27,81%	28,04%	28,15%	28,15%	28,26%	28,59%	28,59%	28,70%	28,92%	28,92%

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%	9,82%	9,28%	9,50%	9,79%	9,00%	0,00%	9,54%	10,04%	0,00%	9,95%	10,28%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	183	182	183	184	187	-	187	187	-	188	179	-
Plazo Remanente	-	55	56	16	54	51	-	51	50	-	50	41	-

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

El mercado hipotecario ha sufrido un fuerte nivel de prepago debido principalmente a la fuerte caída en las tasas de interés y a la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento.

A marzo de 2018 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 26,91% y a marzo de 2019 fue de un 28,60% obteniendo un alza de 1,69% en niveles de prepago. Lo anterior está en línea con lo originalmente establecido para el nivel de clasificación actual.

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

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

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

No se han producido sustituciones en este periodo

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones en este periodo

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No han ocurrido sustituciones durante el periodo de análisis y aquellos fondos productos de prepagos se reservan para rescatar láminas de acuerdo al contrato de emisión.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												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	
Activos en Proceso Judicial	384.404	421.350	342.848	316.572	260.138	209.838	249.294	209.444	285.155	340.629	301.310	290.337	276.127
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	50.700	50.700	28.399	28.399	28.399	28.399	28.399	28.399	28.399	28.399	28.399	28.399	15.437
Activos Liquidados	2.605.786	2.605.786	2.628.086	2.628.086	2.628.086	2.628.086	2.628.086	2.628.086	2.628.086	2.628.086	2.628.086	2.628.086	2.641.049

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	2,17%	2,38%	1,94%	1,79%	1,47%	1,19%	1,41%	1,18%	1,61%	1,93%	1,70%	1,64%	1,56%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,29%	0,29%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,09%
Activos Liquidados	14,73%	14,73%	14,86%	14,86%	14,86%	14,86%	14,86%	14,86%	14,86%	14,86%	14,86%	14,86%	14,93%

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

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	23	25	22	21	17	15	17	14	20	24	21	20	18
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1
Activos Liquidados	133	133	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	135

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	2,54%	2,76%	2,43%	2,32%	1,88%	1,66%	1,88%	1,55%	2,21%	2,65%	2,32%	2,21%	1,99%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,33%	0,33%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,11%
Activos Liquidados	14,68%	14,68%	14,79%	14,79%	14,79%	14,79%	14,79%	14,79%	14,79%	14,79%	14,79%	14,79%	14,90%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado, en relación a si ciertas variables consideradas como supuestos originales de estructuración,

tuviesen algún grado de desvío y pudiera afectar al patrimonio separado (tiempo de morosidad, costo-precio, etc.).

A marzo de 2018 los casos en proceso judicial alcanzaron un 2,17% y a marzo 2019 fue de un 1,56% respecto al saldo insoluto de la cartera.

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

	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	10,06%	10,05%	10,06%	10,06%	10,05%	10,06%	10,05%	10,05%	10,04%	10,04%	10,03%	10,03%	10,03%
Relación Deuda/Garantía	42,27%	41,90%	41,71%	41,30%	41,00%	41,12%	40,99%	40,78%	40,54%	40,19%	39,70%	39,38%	38,96%
Plazo Transcurrido	179	180	181	182	184	185	186	187	187	188	189	190	192
Plazo Remanente	57	56	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 42,27% a marzo de 2018 y el mismo indicador a marzo 2019 llega a un 38,96%. El plazo remanente mantiene una tendencia normal a la baja y el plazo transcurrido mantiene su tendencia normal al alza.

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	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%
Tasa Pasivo Total	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%
Saklo Insoluto preferente	8.064.286	7.884.628	7.884.628	7.884.628	7.619.003	7.619.003	7.619.003	7.423.879	7.423.879	7.423.879	7.216.678	7.216.678	7.216.678
Saklo Insoluto Total	13.351.571	13.253.290	13.253.290	13.253.290	13.070.294	13.070.294	13.070.294	12.959.071	12.959.071	12.959.071	12.837.062	12.837.062	12.837.062
Valor Par Preferente	8.178.961	7.922.027	7.959.419	7.996.812	7.655.162	7.691.313	7.727.464	7.459.116	7.494.359	7.529.602	7.250.956	7.216.678	433.267
Valor Par Total	13.547.644	13.318.250	13.383.185	13.448.121	13.134.423	13.198.541	13.262.658	13.022.718	13.086.358	13.149.999	12.900.173	12.837.062	771.077

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	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74
Razón Tasas	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70
Razón Activos/Pasivos Preferentes	0,96	0,98	0,97	0,96	0,98	0,98	0,98	1,00	0,99	0,98	1,01	1,00	1,00
Razón Activos/Pasivos Total	0,58	0,58	0,58	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,56	0,57	0,56	0,56
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,97	0,98	0,98	0,97	1,00	0,99	0,99	1,00	1,00	0,99	1,01	1,01	1,00
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,67	0,70	0,69	0,66	0,69	0,70	0,66	0,70	0,69	0,72	0,74	0,72	0,70

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo con una leve tendencia al alza en el último trimestre.

La razón de activos sin mora sobre pasivos se ha movido desde 0,67 en marzo de 2018 a 0,70 en marzo 2019.

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	45.582	35.966	47.508	44.402	45.780	44.627	41.621	43.535	45.915	42.288	48.045	41.045	2.694
Ingresos deudores morosos	33.443	28.595	46.324	31.808	30.784	35.210	27.698	34.166	34.858	22.374	35.824	27.030	1.793
Ingresos por prepago	-	37.576	51.863	24.031	38.357	32.195	-	22.599	36.573	-	17.151	18.999	-

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	16.889	16.871	7.951	5.537	15.289	7.933	3.266	26.132	6.683	6.384	9.946	8.602	5.636
Pago Ordinario de Capital	0	77.965	0	0	78.470	0	0	77.520	0	0	77.624	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	113.873	0	0	112.031	0	0	108.165	0	0	105.805	0	0
Prepagos Preferentes	0	188.176	0	0	186.807	0	0	117.085	0	0	129.725	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte en el tiempo la recuperación y liquidación 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, la venta de bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

I. 11 Comportamiento de excedentes

	Trimestres -4	Trimestre -3	Trimestre -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.