

Estados Financieros

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2020 y 2019

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-3 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-3 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2 b a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Patrimonio Separado con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Patrimonio Separado, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-3 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Otros Asuntos

El Análisis Razonado, los Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit SpA

Santiago, 22 de febrero de 2021

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

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

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
11.010	Disponible	1.538.594	449.155
11.020	Valores negociables	39.527	48.390
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	139.394	467.269
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	139.394	467.269
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	7.704	31.835
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	1.725.219	996.649
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	987.592	2.936.888
13.110	Activo securitizado largo plazo	987.592	2.936.888
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	987.592	2.936.888
10.000	TOTAL ACTIVOS	2.712.811	3.933.537
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	3.659	3.907
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	1.162	1.162
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	260	251
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	518	518
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	4.151	4.151
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	(13.638)	172.408
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	3.546	3.947
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	1.002.400	856.624
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	1.002.058	1.042.968
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	8.700.081	9.432.571
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	8.700.081	9.432.571
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(6.542.005)	(6.058.350)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(6.542.005)	(6.058.350)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(447.323)	(483.652)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(6.989.328)	(6.542.002)
20.000	TOTAL PASIVOS	2.712.811	3.933.537

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

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

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2020	01-01-2019
INGRESOS		31-12-2020	31-12-2019	
35.110	Intereses por activos securitizados	182.629	268.914	
35.120	Intereses por inversiones	275	1.838	
35.130	Reajustes por activos securitizados	64.698	97.655	
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	24.354	-	
35.100	TOTAL INGRESOS	271.956	368.407	
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(17.120)	(18.637)	
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(4.177)	(4.659)	
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.316)	(1.282)	
35.225	Remuneración banco pagador	(1.042)	(1.047)	
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(8.338)	(8.372)	
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(689.079)	(702.954)	
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(256.194)	(269.336)	
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-	
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-	
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	80.151	(13.647)	
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-	
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	
35.290	Otros gastos	(972)	(6.411)	
35.200	TOTAL DE GASTOS	(898.087)	(1.026.345)	
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	178.808	174.286	
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(447.323)	(483.652)	

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-3

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

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2022.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros, cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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 diciembre de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,7%.

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 ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada ejercicio. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentajes de actualización	2020	2019
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,7	2,8

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Bases de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$29.070,33 y \$28.309,94, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 ejercicio.

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 diciembre de 2020 y 2019. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.659 (M\$3.907 al 31 de diciembre de 2020), 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 diciembre de 2020 y 2019, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2020	2019
Activos no monetarios	UF	56	206
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	6.762	9.066
Déficit acumulados	IPC	171.990	165.014
Totales		178.808	174.286

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2020	2019
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	7.916	8.070
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	7.907	8.075
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	7.893	8.060
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	7.916	8.081
Fondos Mutuos Security Plus	\$	-	8.042
Fondos Mutuos Itau Select	\$	7.895	8.062
Total		39.527	48.390

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2020	2019	2020	2019
1 a 3	36	51	3.749	15.887
4 o más	5	4	2.724	4.633
Totales	41	55	6.473	20.520

Los saldos se encuentran registrado en el rubro otros activos circulantes. (Ver Nota 8).

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 148 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2020 (172 al 31 de diciembre de 2019) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-3, tuvieron una tasa de originación del 11,7% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,65% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 29 meses (7 en 2019).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	129.432	458.632	917.007	2.882.599	1.046.439	3.341.231	11,70
Aj. Tasa valorización	9.962	8.637	70.585	54.289	80.547	62.926	7,65
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	139.394	467.269	987.592	2.936.888	1.126.986	3.404.157	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Patrimonio Separado BSECS-3 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados por leasing (a)	-	10.649
Activos securitizados en mora (b)	6.473	20.520
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	1.231	666
Totales	7.704	31.835

- (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 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Administración primaria (a)	1.721	1.000
Administración maestra (b)	1.938	2.907
Totales	3.659	3.907

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar		448
Seguro	3.278	3.499
Otros	268	-
Totales	3.546	3.947

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par M\$	Coloc.en Chile o en el extranjero		
									pago amoritz.	M\$ 2020
228-02-05-00	BSECS-3A	32.224	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	988.762	1.029.032	nacional	
Obligaciones por prepago								13.638	(172.408)	
Total porción corto plazo								1.002.400	856.624	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-3A		UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	-	1.300.523	nacional	
228-02-05-00	BSECS-3B	289.322	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	8.700.081	8.132.048	nacional	
Obligaciones por prepago								-	-	
Total largo plazo								8.700.081	9.432.571	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,7% anual y la de los bonos de 7,65%. 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 ejercicio, sino en sus valores económicos.

No existen obligaciones de corto y largo plazo contraídas por este concepto.

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2020		2019	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(6.370.015)	-	(5.738.400)	-
Revalorización de excedentes	(171.990)	-	(160.675)	-
Déficit del ejercicio	-	(447.323)	-	(470.939)
Saldo final	(6.542.005)	(447.323)	(5.899.075)	(470.939)
Saldo actualizado	-	-	(6.058.350)	(483.652)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de cargo del patrimonio separado BSECS-3, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales	(a) (724)	(4.268)
Seguros	(a) -	-
Otros gastos	(a) (248)	(2.143)
Totales	(972)	(6.411)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda		-
Ventas de viviendas	22.677	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	1.677	-
Totales	24.354	-

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 3

El detalle al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(11.295)	(12.774)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.825)	(5.863)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(8.338)	(8.372)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.042)	(1.046)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.316)	(1.281)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(4.177)	(4.659)
Totales		(31.993)	(33.995)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5) EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

ACTIVOS			
RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	1.538.594	449.155
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	39.527	48.390
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	139.394	467.269
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	7.704	31.835
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	987.592	2.936.888
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.585.825	529.380
	\$REAJUSTABLES	1.126.986	3.404.157
TOTAL ACTIVOS		2.712.811	3.933.537

b) Pasivos circulantes

PASIVOS			
RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.659	3.907
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.162	1.162
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	260	251
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	518	518
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	4.151	4.151
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	(13.638)	172.408
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	3.546	3.947
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.002.400	856.624
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	(10.092)	176.355
	\$REAJUSTABLES	1.012.150	866.613
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.002.058	1.042.968

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		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-2A	\$REAJUSTABLES	-	7,5%	-	7,5%	-	7,5%	-	-	-
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	8.700.081	7,5%	-	-	8.700.081
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	8.700.081		-	-	8.700.081

2019

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		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-2A	\$REAJUSTABLES	1.300.523	7,5%	-	7,5%	-	7,5%	-	-	1.300.523
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	8.132.048	7,5%	-	-	8.132.048
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo largo plazo		1.300.523		-		8.132.048		-	-	9.432.571

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación		Valor Contable M\$ 2020	Valor Contable M\$ 2019	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación			
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	4.261	8.664	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	1.534.333	440.491	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAA fm / M1	7.916	8.070	Cumple
		Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	7.907	8.075
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	7.893	8.060	Cumple
		Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	7.916	8.081
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	-	8.042	Cumple
		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	7.895	8.062

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecte a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 25 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2020, 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 2020.

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 el contexto COVID-19, Securitizadora Security S.A. ha estado permanentemente preocupada por adoptar todas las medidas y protocolos que fueran necesarios para velar por el cuidado de sus trabajadores, así como también para mantener la continuidad de sus negocios bajo estrictas medidas de seguridad, implementando nuevas herramientas tecnológicas de comunicación y operatividad.

Asimismo, se activaron los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores, que buscaron dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza y servicio al cliente. Se amplió la red de empresas recaudadoras, y se desarrollaron campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados. Adicionalmente, se diseñaron algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hubieran tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguraran un adecuado desempeño del patrimonio.

Finalmente, Securitizadora Security declara que ninguno de los múltiples análisis o proyecciones realizadas a la fecha alertan de amenazas significativas a la solvencia del patrimonio separado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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 Comisión. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión del Mercado Financiero lo establezca.

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda de securitización por M\$1.525.000.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2021 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 3

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-3: En términos de liquidez, este patrimonio ha tenido un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente con sus compromisos hacia los tenedores de bonos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria, entre otros factores, nos hace prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado. De hecho, esta falla está reflejada en los excedentes negativos acumulados por el patrimonio. Sin perjuicio de lo cual, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio. En lo que respecta a la pandemia, la cartera no se ha visto perjudicada, pudiendo pagar las obligaciones sin inconvenientes. De todos modos, se están tomando las medidas necesarias para que la cartera no caiga en default.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 3

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	541	148
Saldo Insoluto Total	11.294.783	1.036.485
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	23,288	8,461
Tasa de Originación	11,33%	11,65%
Plazo Transcurrido	12	211
Plazo Remanente	220	29
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	23,97%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	541	148

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-3A	13.081.649	936.765	450	68	252	18	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.325.626	8.410.696	400	400	252	18	7,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	2.201.467	2.170.216	1.909.049	1.867.275	1.687.620	1.771.430	1.521.948	1.454.069	1.503.517	1.422.702	1.294.211	968.333	730.014
1 cuota en mora	541.726	386.170	538.848	453.875	419.456	348.001	432.857	324.309	267.476	220.731	193.230	217.126	143.724
2 cuota en mora	335.791	357.681	266.459	293.756	329.599	167.067	198.986	237.534	120.700	148.026	111.020	71.251	100.409
3 cuota en mora	171.922	169.858	162.474	123.869	64.681	175.992	112.299	115.729	92.298	45.495	19.593	42.385	21.977
4 cuota en mora	13.808	42.704	76.746	60.088	94.682	32.675	69.391	24.942	-	15.117	16.308	16.308	25.495
5 cuota en mora	14.070	13.808	40.117	55.960	38.722	19.186	20.611	20.611	-	-	-	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	41.600	55.670	30.466	47.414	105.642	110.642	112.299	97.240	43.228	26.832	14.884	14.884	14.884
Activos en liquidación	14.913	14.913	14.913	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3.320.384	3.196.108	3.024.157	2.902.236	2.740.402	2.624.993	2.468.391	2.274.434	2.027.219	1.878.903	1.649.247	1.330.287	1.036.503

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	66,30%	67,90%	63,13%	64,34%	61,58%	67,48%	61,66%	63,93%	74,17%	75,72%	78,47%	72,79%	70,43%
1 cuota en mora	16,32%	12,08%	17,82%	15,64%	15,31%	13,26%	17,54%	14,26%	13,19%	11,75%	11,72%	16,32%	13,87%
2 cuota en mora	10,11%	11,19%	8,81%	10,12%	12,03%	6,36%	8,06%	10,44%	5,95%	7,88%	6,73%	5,36%	9,69%
3 cuota en mora	5,18%	5,31%	5,37%	4,27%	2,36%	6,70%	4,55%	5,09%	4,55%	2,42%	1,19%	3,19%	2,12%
4 cuota en mora	0,42%	1,34%	2,54%	2,07%	3,46%	1,24%	2,81%	1,10%	0,00%	0,80%	0,99%	1,23%	2,46%
5 cuota en mora	0,42%	0,43%	1,33%	1,93%	1,41%	0,73%	0,83%	0,91%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,25%	1,74%	1,01%	1,63%	3,85%	4,21%	4,55%	4,28%	2,13%	1,43%	0,90%	1,12%	1,44%
Activos en liquidación	0,45%	0,47%	0,49%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	117	120	110	108	103	109	103	105	120	123	121	112	107
1 cuota en mora	27	18	28	25	26	21	26	25	21	18	17	22	22
2 cuota en mora	15	17	12	14	18	13	13	15	11	13	10	7	11
3 cuota en mora	9	9	9	7	3	10	8	7	7	2	2	6	3
4 cuota en mora	1	2	4	4	5	2	4	2	0	2	2	2	3
5 cuota en mora	1	1	2	3	3	1	2	2	0	0	0	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	2	3	2	3	6	8	8	8	3	2	2	2	2
Activos en liquidación	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	172	170	167	164	164	164	164	164	162	160	154	151	148

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
A1 día	68,02%	70,59%	65,87%	65,85%	62,80%	66,46%	62,80%	64,02%	74,07%	76,88%	78,57%	74,17%	72,30%
1 cuota en mora	15,70%	10,59%	16,77%	15,24%	15,85%	12,80%	15,85%	15,24%	12,96%	11,25%	11,04%	14,57%	14,86%
2 cuota en mora	8,72%	10,00%	7,19%	8,54%	10,98%	7,93%	7,93%	9,15%	6,79%	8,13%	6,49%	4,64%	7,43%
3 cuota en mora	5,23%	5,29%	5,39%	4,27%	1,83%	6,10%	4,88%	4,27%	4,32%	1,25%	1,30%	3,97%	2,03%
4 cuota en mora	0,58%	1,18%	2,40%	2,44%	3,05%	1,22%	2,44%	1,22%	0,00%	1,25%	1,30%	1,32%	2,03%
5 cuota en mora	0,58%	0,59%	1,20%	1,83%	1,83%	0,61%	1,22%	1,22%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,16%	1,76%	1,20%	1,83%	3,66%	4,88%	4,88%	4,88%	1,85%	1,25%	1,30%	1,32%	1,35%
Activos en liquidación	0,58%	0,59%	0,60%	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 diciembre de 2019, la morosidad total de la cartera vigente, en términos de saldo insoluto, es de 33,70% y los contratos de 4 y más cuotas en mora son 2,09%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2020, alcanzaron un 29,57% y un 3,90% respectivamente. Dado que los activos ya van cumpliendo sus plazos contractuales, es esperable que los deudores se vayan poniendo al día en el corto plazo.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	-	60.379	36.309	-	-	-	-	-	-	17.936	-	-
Total Prepagos	-	-	60.379	36.309	-	-	-	-	-	-	17.936	-	-
Prepagos Acumulados	5.287.690	5.287.690	5.348.069	5.384.377	5.384.377	5.384.377	5.384.377	5.384.377	5.384.377	5.384.377	5.402.314	5.402.314	5.402.314

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,53%	0,32%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,16%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,53%	0,32%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,16%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	46,82%	46,82%	47,35%	47,67%	47,67%	47,67%	47,67%	47,67%	47,67%	47,67%	47,83%	47,83%	47,83%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	3	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Total Prepagos	0	0	3	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Prepagos Acumulados	245	245	248	250	250	250	250	250	250	250	251	251	251

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

Prepago	Numero de Activos												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,55%	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,55%	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	45,29%	45,29%	45,84%	46,21%	46,21%	46,21%	46,21%	46,21%	46,21%	46,21%	46,40%	46,40%	46,40%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	11,69%	11,72%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,73%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	-	235	236	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plazo Remanente	-	-	5	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Esta cartera en particular, muestra un crecimiento bastante bajo de esta variable dentro del año y a estas alturas de la madurez de la cartera el prepago ya no afecta mucho en la solvencia de este patrimonio.

A diciembre de 2019, el índice acumulado muestra un 46,82% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de diciembre de 2020 este índice fue de un 47,83%, incrementando en un 1,01% el prepago de la cartera. Lo anterior está en línea con los parámetros originales de evaluación de clasificación de riesgo para las categorías de riesgo asignadas a los bonos.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos. A estas alturas de madurez de los activos y pasivos lo recomendable es el rescate anticipado de láminas vigentes de acuerdo a su prelación.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

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

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	120.002	146.311	177.067	177.067	225.033	225.033	225.033	228.347	179.945	129.130	129.130	107.066	107.066
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	14.913	14.913	14.913	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.172.019	2.172.019	2.172.019	2.186.932	2.186.932	2.186.932	2.186.932	2.186.932	2.186.932	2.186.932	2.186.932	2.186.932	2.186.932

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	1,15%	0,97%	1,06%	1,06%	1,30%	1,57%	1,57%	1,99%	1,99%	1,99%	2,02%	1,59%	1,14%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,36%	19,36%	19,36%	19,36%	19,36%	19,36%	19,36%

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

Incumplimiento	Número de Activos												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	6	7	9	9	12	12	12	12	9	6	6	5	5
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	99	99	99	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Número de Activos %												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	1,11%	1,29%	1,66%	1,66%	2,22%	2,22%	2,22%	2,22%	1,66%	1,11%	1,11%	0,92%	0,92%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,18%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	18,30%	18,30%	18,30%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvía el comportamiento de las variables de los supuestos originales de estructuración como puede ser el tiempo de los incumplimientos, relación de venta de bienes recuperados versus valorización del bien, entre otros. Vale destacar que estos indicadores entre diciembre de 2019 y 2020 se han mantenido estables dado el plazo residual de los activos.

Los activos en procesos judiciales a diciembre 2019 fueron de un 1,06% sobre saldo insoluto inicial. A diciembre de 2020, los activos en cobranza judicial fueron de 0,95%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a diciembre de 2019 fue de 1,11% y a diciembre 2020 es de 0,92%.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,65%	11,65%	11,64%	11,64%	11,64%	11,64%	11,64%	11,63%	11,64%	11,65%	11,65%	11,65%	11,65%
Relación Deuda/Garantía	30,04%	29,68%	29,70%	30,53%	29,42%	29,68%	28,12%	27,76%	26,59%	26,46%	25,53%	25,00%	23,97%
Plazo Transcurrido	233	233	233	233	233	232	231	230	228	227	225	219	211
Plazo Remanente	7	7	7	7	7	8	9	10	12	13	15	21	29

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 30,04% a 26,46% entre diciembre 2019 y 2020, respectivamente, debido a la acumulación de los fondos en las cuentas de AFV, producto de los pagos de los deudores que disminuyen la deuda.

La tasa de la cartera se ha mantenido prácticamente sin variaciones materiales. En tanto, el plazo remanente y transcurrido de las operaciones se comportan de acuerdo a su naturaleza y si bien se muestra que han aumentado, esto se debe a las reprogramaciones de casos que no han cumplido con el pago del saldo del pago de precio convenido.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Tasa Pasivo Total	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Saldo Insoluto preferente	2.251.759	1.888.865	1.888.865	1.888.865	1.888.865	1.888.865	1.888.865	936.765	936.765	936.765	936.765	936.765	936.765
Saldo Insoluto Total	10.112.223	10.019.792	10.019.792	10.019.792	10.019.792	10.019.792	10.019.792	9.347.461	9.347.461	9.347.461	9.347.461	9.347.461	9.347.461
Valor Par Preferente	2.350.945	1.918.178	1.926.876	1.940.884	1.956.235	1.960.294	1.960.627	945.429	954.096	962.762	971.429	980.096	988.762
Valor Par Total	10.557.660	10.175.236	10.221.373	10.295.681	10.377.116	10.398.649	10.400.415	9.404.348	9.461.247	9.518.146	9.575.045	9.631.944	9.688.844

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razón Tasas	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,47	1,69	1,60	1,54	1,45	1,39	1,31	2,43	2,16	2,01	1,76	1,42	1,11
Razón Activos/Pasivos Total	0,33	0,32	0,30	0,29	0,27	0,26	0,25	0,24	0,22	0,20	0,18	0,14	0,11
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,51	1,69	1,63	1,60	1,51	1,45	1,36	2,39	2,13	1,97	1,75	1,41	1,09
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,02	1,15	1,04	1,06	0,95	0,99	0,86	1,52	1,57	1,48	1,37	1,02	0,76

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo y con una disminución en el comportamiento de activos y pasivos totales.

La razón de activos sin mora sobre pasivos alcanza a 1,02 al cierre de diciembre de 2019 y a diciembre de 2020 fue de 0,76.-.

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

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	17.148	16.083	13.836	14.177	8.406	7.657	10.352	11.341	11.375	9.844	9.893	7.035	5.662
Ingresos deudores morosos	13.308	13.565	14.348	13.926	8.403	14.455	24.671	13.685	17.006	8.793	6.752	9.621	3.722
Ingresos por prepagos	-	-	60.658	36.560	-	-	-	-	-	-	17.854	-	-

I.10.2 Egresos

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Gastos	2.972	710	10.092	1.899	449	0	11.320	6.061	2.542	3.103	320	7.338	1.075
Pago Ordinario de Capital	0	33.423	0	0	0	0	0	704.821	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	77.437	0	0	0	0	0	65.056	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	329.278	0	0	0	0	0	248.209	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

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

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones significativas. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario. Dado el plazo residual de los activos es esperable que no se llegue a instancias judiciales ya que los saldos de pago de precio son muy bajos.

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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