

Securitización de Hipotecas

Gracias a la buena capacidad de pago provista por la estructura de activos, **Humphreys** mantuvo la clasificación de los bonos del Tercer Patrimonio de Securitizadora Security

Santiago, 15 de diciembre de 2009. **Humphreys** mantuvo en “*Categoría AA*” la clasificación del bono senior, correspondiente al tercer patrimonio separado de **Securitizadora Security S.A.** El bono subordinado serie B, en tanto, fue ratificado en “*Categoría C*”. La tendencia se mantuvo en “*Estable*”.

A agosto de 2009 el valor de los activos –saldo insoluto de los créditos vigentes, incluyendo los fondos disponibles– representa en torno al 95,16% del monto del bono preferente. A la fecha de emisión, septiembre de 2001, este *ratio* se encontraba alrededor de 86%. Con todo, se debe considerar que el patrimonio separado cuenta con inmuebles recuperados por un valor de UF 6.763, el que una vez liquidado implicaría un aumento en el valor del indicador.

A la fecha, con una cartera de respaldo de 104 meses de antigüedad promedio, el prepago de activos asciende al 23,13% del saldo insoluto inicialmente traspasado al patrimonio separado.

En cuanto al *default*, representado por todos los activos liquidados o con mora superior a 90 días, alcanza el 23,15% del valor de la cartera al inicio del patrimonio separado. Las liquidaciones efectivas, que han implicado enajenación de las garantías, han sido del orden del 13,07%. Asimismo, dada la antigüedad promedio de los activos, se espera que los niveles de morosidad se mantengan relativamente estables en el tiempo y que en caso de liquidación forzosa de los contratos de leasing no se produzcan pérdidas significativas para el patrimonio separado.

En la presente emisión de bonos no se presentan incorporaciones de nuevos activos a la cartera, por cuanto el emisor, con los ingresos anticipados, ha decidido llevar a cabo prepagos de bonos por sorteo, habiéndose efectuado hasta agosto de 2009 prepagos de la serie *senior* por un monto total de UF 154.865, lo que representa el 34,41% del capital original.

En referencia con las obligaciones en valores de oferta pública, éstas ascendían, a agosto de 2009, a UF 409.845, dividido en UF 270.814 para la serie preferente y en UF 139.032 para la subordinada.

Los contratos de leasing habitacional han sido originados por Inmobiliaria Mapsa S.A., quien a su vez se encarga de la cobranza de los mismos. En esta función, de administrador primario de activos, la entidad ha sido clasificada por **Humphreys** en “*Categoría CA2*”.

Contacto Humphreys Ltda.:

Xaviera Bernal N. / Cristóbal Oyarzún M.

Teléfono: 562 – 433 52 00

E-mail: ratings@humphreys.cl

[Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda.](#)

Isidora Goyenechea 3621 – Piso 16 – Santiago - Chile

Fonos (562) 433 52 00 / Fax (562) 433 52 01

E-mail: ratings@humphreys.cl

<http://www.humphreys.cl>

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, envíenos un correo a ratings@humphreys.cl con el asunto "eliminar de la lista".