

En “*Categoría CA2*”.

## **Gracias a la buena gestión en la administración de los contratos, Humphreys mantuvo la clasificación de Inmobiliaria Mapsa S.A.**

---

Santiago, 17 de mayo de 2011. **Humphreys** mantuvo la clasificación como “Administrador Primario de Activos” de **Inmobiliaria Mapsa S.A.** en “*Categoría CA2*”, lo cual refleja una posición más que adecuada en cuanto a la capacidad de la sociedad para realizar las funciones propias de un administrador. La tendencia de la clasificación se calificó *Estable*.

Entre los aspectos evaluados destaca la eficiencia de sus procesos de cobranza, la capacidad de sus sistemas de información y control y la cobertura de sus servicios.

El objetivo de **Mapsa** era el financiamiento de viviendas por medio de operaciones de *leasing*. Parte importante de estos contratos han sido vendidos, pero la sociedad ha mantenido la administración de dichos activos. Sin embargo, en los últimos años la industria del *leasing* se ha visto afectada por la crisis financiera iniciada en 2008 y por una normativa que ha limitado sus capacidades competitivas dentro del mercado del financiamiento de viviendas. Por lo anterior la compañía ha cesado sus actividades de originación de contratos de *leasing* y centrado todas sus actividades en la administración de los contratos originados tanto para su cartera como para los transferidos en los procesos de securitización.

La experiencia que ha adquirido a lo largo de los años le ha permitido optimizar sus procesos de administración, evidenciando buenos resultados dentro del mercado y observándose una buena capacidad para ajustar su estructura organizacional a las condiciones actuales del negocio, sobretodo manteniendo un elevado estándar en el proceso de cobranza, el que además se ha visto beneficiada por la integración de MV servicios, empresa externa que lo ha ayudado en el desarrollo de la cobranza masiva y que hoy en día pertenece al grupo controlador. Asimismo, esta reestructuración le ha permitido mantener la viabilidad del negocio (debe considerarse que el proceso de originación es intensivo en costo financiero y gastos comerciales). Por otra parte, existen incentivos para una adecuada gestión (la sociedad posee los bonos subordinados que emitieron los patrimonios separados con respaldo de activos originados por la propia compañía).

Importante es destacar que pese a los cambios que debió experimentar la organización producto del término de la originación de activos, los resultados en las labores de cobranza no se vieron afectados, manteniendo los niveles de morosidad exhibidos en el pasado, considerando incluso un período recesivo de por medio.

La clasificación otorgada se basa en forma importante a la calidad de su plana ejecutiva, en la amplia experiencia y conocimiento que ha demostrado del mercado natural de la sociedad, su cohesión como equipo de trabajo y el fuerte compromiso con el desarrollo de la empresa. Además, se reconocen los resultados de los esfuerzos e inversiones realizadas por la sociedad para potenciar el uso de herramientas tecnológicas en la administración de sus operaciones. En ese sentido, la existencia de una plataforma computacional robusta y de adecuado nivel tecnológico le ha permitido la automatización de la mayoría de los procesos relevantes, así como un desarrollo sistemático que la sitúa por sobre el estándar de la industria.

La clasificación de riesgo se ve restringida por la baja base de activos administrados, los que incluso presentan una mayor probabilidad de disminuir que de aumentar (así y todo, este riesgo se atenúa por larga duración de lo mismo). También se incorpora el hecho de que el único

contratante de los servicios es Securtizadora Security; por lo tanto, el término de la relación contractual afectaría fuertemente los ingresos de la compañía.

Desde otra perspectiva, la clasificación también incorpora la necesidad de reforzar el plan de trabajo de auditoría interna -principalmente en términos de evaluación de los sistemas computacionales- y de dar mayor formalización y estructura a las instancias de control de gestión que realizan los ejecutivos de la compañía y con ello, disminuir la dependencia que se tiene de ellos mismos.

En el mediano plazo, la clasificación de riesgo podría verse favorecida si la sociedad incrementa significativamente el volumen de activos administrados, en particular si accede a la cobranza de operaciones originadas por otras instituciones. También se requiere que disminuya su dependencia a un solo cliente.

Asimismo, para la mantención de la clasificación es necesario que la compañía no debilite aquellos aspectos que determinan su fortaleza como institución, en especial aquellos que le permiten mantenerse a la vanguardia en el desarrollo de sistemas computacionales, todo ello manteniendo una base de activos administrados que den viabilidad al negocio.

Contacto en *Humphreys*:

Xaviera Bernal N.

Teléfono: 562 – 433 5200

E-mail: [xaviera.bernal@humphreys.cl](mailto:xaviera.bernal@humphreys.cl)



<http://twitter.com/HumphreysChile>

*Clasificadora de Riesgo Humphreys*

Isidora Goyenechea #3621 – Of. 1601 - Las Condes - Santiago - Chile

Fono (562) 433 5200 – Fax (562) 433 5201

E-mail: [ratings@humphreys.cl](mailto:ratings@humphreys.cl)

<http://www.humphreys.cl>

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, envíenos un correo a [ratings@humphreys.cl](mailto:ratings@humphreys.cl) con el asunto "eliminar de la lista".