

**Empresa con buena gestión en la administración de contratos**

**Humphreys ratifica a Inmobiliaria Mapsa S.A. en "Categoría CA2" en su rol de "Administrador Primario de Activos"**

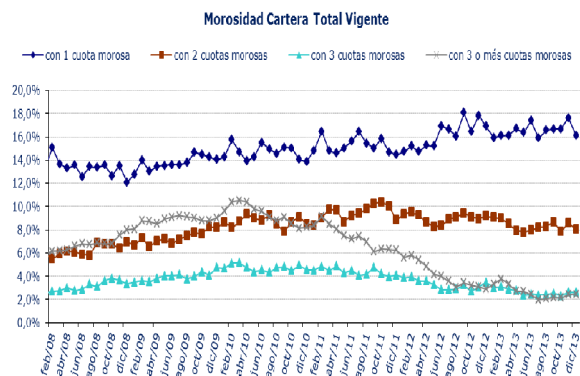
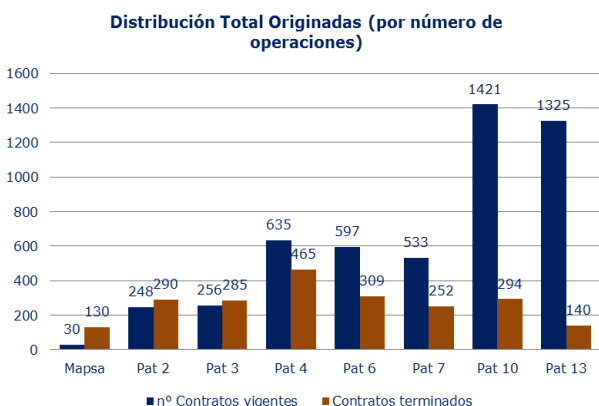
Santiago, 14 de julio de 2014. **Humphreys** acordó ratificar en "Categoría CA2" la clasificación como "Administrador Primario de Activos de **Inmobiliaria Mapsa S.A. (Mapsa)**", lo cual refleja una posición más que adecuada en cuanto a la capacidad de la sociedad para realizar las funciones propias 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, así como su capacidad para ajustar su estructura organizacional a las condiciones actuales del negocio.

La clasificación otorgada responde en forma importante a la calidad de su plana ejecutiva, incluyendo en ella a directores y niveles gerenciales, además de la amplia experiencia y conocimiento que han demostrado del mercado natural de la sociedad, su cohesión como equipo de trabajo y el fuerte compromiso con el desarrollo de la empresa.

La categoría de riesgo también reconoce 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 completa, que ha ido mejorando en el tiempo, le ha permitido la automatización de la mayoría de los procesos relevantes para el negocio, situándola en los estándares de la industria.

Por otro lado, la clasificación incorpora los mecanismos formales utilizados por la sociedad para controlar el desempeño de la cartera de activos y los resultados concretos en las gestiones de cobranza. También se valoran los bajos niveles de morosidad presente en los patrimonios y que las recuperaciones por *default* han estado por sobre lo presupuestado al momento de la estructuración de los bonos.



La clasificación de riesgo, por otra parte, se ve restringida por la baja cantidad de activos administrados, los cuales, por estrategia tienen mayor probabilidad de disminuir que de aumentar (así y todo, este riesgo se atenúa por larga duración de los mismos). Esta situación conlleva a una reducción de los ingresos y, por ende, a la capacidad de la sociedad de mantener su actual estructura operativa.

Otro factor incorporado es el hecho de que Securitizadora Security es el único contratante de los servicios, por lo que los ingresos se verían fuertemente afectados frente a un eventual término de contrato. Desde otra perspectiva, la clasificación también considera que la unidad de auditoría debiera verse reforzada en el caso que la empresa vuelva al negocio de la originación de créditos.

En comparación con otros administradores de similar clasificación, la sociedad destaca por la experiencia que muestran sus ejecutivos. Asimismo, al igual que otros actores, se observa una alta centralización en la toma de decisiones.

El objetivo de **Mapsa** era el financiamiento de viviendas por medio de operaciones de *leasing*, pero parte importante de estos contratos han sido vendidos, aunque la sociedad ha mantenido la administración de dichos activos, agregando a su negocio original la actividad de administración de activos por cuenta de terceros.

La empresa, desde la generación de su patrimonio número trece, hace ya más de cuatro años, ha cesado la actividad de originación de contratos de *leasing*. Dado lo anterior, **Mapsa** ha centrado sus actividades en la administración de los contratos de *leasing* habitacional originados tanto para la cartera propia, como para aquellos transferidos en los procesos de securitización. La experiencia adquirida a través de los años, le ha permitido optimizar los procesos de administración, evidenciando buenos resultados dentro del mercado.

Además, la empresa tiene incentivos para mantener una adecuada gestión, al poseer los bonos subordinados que emitieron los patrimonios separados con respaldo de activos originados por la propia compañía, fortaleciendo así la alineación de objetivos.

También es importante señalar que, de acuerdo al criterio de **Humphreys**, el administrador está debidamente habilitado para este tipo de gestión, sobretodo porque dispone de la tecnología adecuada para automatizar los procesos de generación de información, lo que le permite una mayor flexibilidad al momento de la solicitud de algún informe específico. Además, cuenta con un amplio conocimiento del negocio, lo que facilita la detección de las variables relevantes a controlar.

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.

Para la mantención de la clasificación, es necesario que la compañía no debilite aquellos aspectos que determinan su fortaleza como institución, en especial, los que le permiten mantenerse dentro de los estándares en el desarrollo de sistemas computacionales, todo ello conservando una base de activos administrados que den viabilidad al negocio. Asimismo, se espera que la empresa mantenga una estructura operativa idónea, independiente del volumen de su negocio de cobranza.

Para mayores antecedentes, ver el respectivo informe de clasificación en [www.humphreys.cl](http://www.humphreys.cl).

Contacto en **Humphreys**:

Ignacio Peñaloza F.

Teléfono: 562 - 2433 5200

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



<http://twitter.com/HumphreysChile>

[Clasificadora de Riesgo Humphreys](#)

Isidora Goyenechea 3621 – Piso 16º – Las Condes, Santiago - Chile

Fono (562) 2433 52 00 / Fax (562) 2433 52 01

<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".