

**Securizadora Security GMAC – RFC S.A. Tercer Patrimonio Separado Noviembre 2007**
**Categoría de Riesgo y Contacto**

<b>Tipo de Instrumento</b>		<b>Categoría</b>	<b>Contactos</b>	
<b>Bonos Securitzados:</b>			Socio Responsable	Alejandro Sierra M.
Serie A		AA	Gerente a Cargo	Aldo Reyes D.
Serie B		C	Analista	Marilyn Ahuad N.
Perspectiva		Estable	Teléfono	56 – 2 – 204 73 15
Estados Financieros Base		Septiembre 2007	Fax	56 – 2 – 223 49 37
			Correo Electrónico	<a href="mailto:ratings@humphreys.cl">ratings@humphreys.cl</a>
			Sitio Web	<a href="http://www.humphreys.cl">www.humphreys.cl</a>
			Tipo de Reseña	Informe Anual

**Datos Básicos de la Operación**

Identificación Patrimonio Separado	Patrimonio Separado BSECS-3
Inscripción Registro de Valores	Nº 270, 11 de septiembre de 2001
Activos de Respaldo	Contratos de Leasing Habitacional
Originador	Inmobiliaria Mapsa S.A.
Administrador Primario	Inmobiliaria Mapsa S.A.
Representante Títulos de Deuda	Banco de Chile
Características Activos	Contrato de arrendamiento con promesa de compraventa: el arrendatario paga mensualmente el interés del saldo precio (tasa fija), el cual ingresa directamente al patrimonio separado. En forma paralela realiza ahorros mensuales predeterminados que son administrados por un AFV*, de manera de pagar el saldo de precio a la fecha de término del contrato. De no ser suficiente los fondos, se extiende el plazo del contrato.

**Datos Básicos Bono Securitizado**

Serie	Descripción	Valor Nominal inicial (UF)	Valor Nominal Título (UF)	Valor Par (UF) al 30/09/2007	Tasa de Interés	Fecha Vencimiento
A	Preferente	450.000	1.000	329.857	7,0%	Julio - 2022
B	Subordinada	80.000	200	122.123	7,0%	Julio - 2022

**Resumen Características Cartera Securitizada**

Tipo de Activo	Saldo Insoluto (UF)	# Activos	Tasa Promedio	LTV Actual * Promedio	Valor Promedio Tasación
Contratos de Leasing Habitacional	281.791	407	11,61%	66,29	804

\* (Saldo Insoluto Actual – Saldo Vigente en la AFV)/ (Valor Promedio de Garantía Inmuebles \* N° de Activos)  
 Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha de corte septiembre de 2007. Promedios ponderados en función del saldo Insoluto Actual de la cartera de activos.

**Opinión**
**Fundamento de la Clasificación**

La clasificación de riesgo se fundamenta en la suficiencia de los flujos esperados para los activos que conforman el patrimonio separado en relación con las obligaciones emanadas de la emisión de bonos serie preferente. Los activos – contratos de leasing habitacional – han sido originados por **Inmobiliaria Mapsa S.A.**

A septiembre de 2007 el valor de los activos – saldo insoluto de los créditos vigentes, incluyendo los fondos disponibles – representan en torno al 91,77% 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 a la fecha el patrimonio separado cuenta con inmuebles recuperados por un valor de UF 2.575, los que una vez liquidados implicarían un aumento en el valor del indicador.

La cartera de activos, que a septiembre de 2007 mantiene un *seasoning* de 81 meses, ha presentado un buen comportamiento, dentro de los parámetros esperados, habiéndose prepagado en torno al 15,94% de los activos y presentándose un nivel de *default* de 15,04% sobre el saldo original (por *default* se entiende contratos liquidados o en cobranza judicial y/o mora superior a tres meses). Con todo, las liquidaciones efectivas, que han implicado enajenación de las garantías, han sido del orden del 9,54%.

Por su parte, la clasificación de la serie subordinada, se basa en el hecho que su pago está subordinado al cumplimiento de la serie preferente, por cuanto absorbe prioritariamente las pérdidas de los flujos estimados para los activos, reforzando de esta manera la clasificación de riesgo obtenida por la serie preferente, aunque exponiendo a los tenedores de estos títulos subordinados a una alta probabilidad de pérdida de capital y/o intereses.

El tercer patrimonio de **Securitizadora Security GMAC – RFC** continúa con una estructura de activos que le permite mantener una buena capacidad de pago de los bonos preferentes. Ello, considerando los gastos propios del patrimonio separado.

### **Perspectiva de la Clasificación**

Durante los últimos meses se ha observado un leve cambio en la tendencia de los niveles de prepago y de *default*, lo cual ha llevado a que la evolución de la cartera de respaldo tuviese un comportamiento distinto al esperado en el período anterior. En consecuencia, la perspectiva de la clasificación se ha modificado desde “*Favorable*” a “*Estable*”.

### **Definición Categorías de Riesgo**

#### **Categoría AA**

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

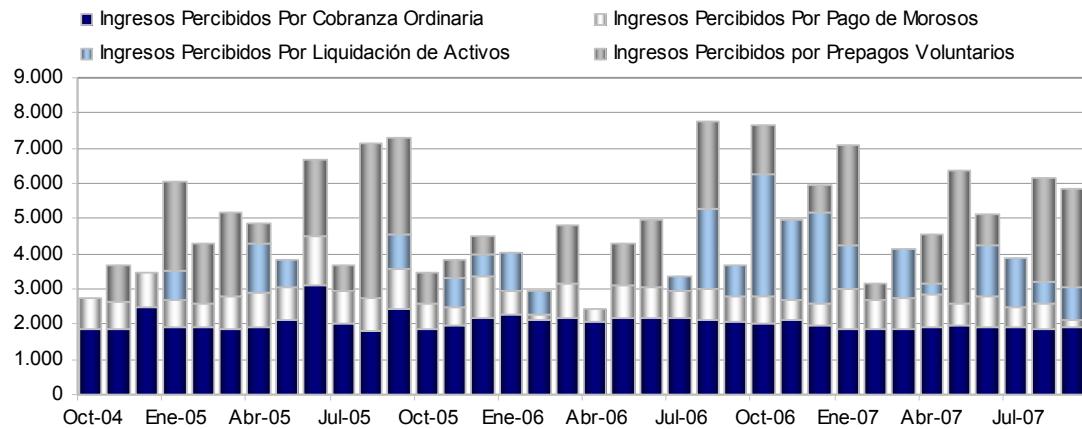
#### **Categoría C**

Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con una capacidad de pago suficiente para el pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, existiendo alto riesgo de pérdida de capital e intereses.

### **Recaudación: cobranza ordinaria efectuada**

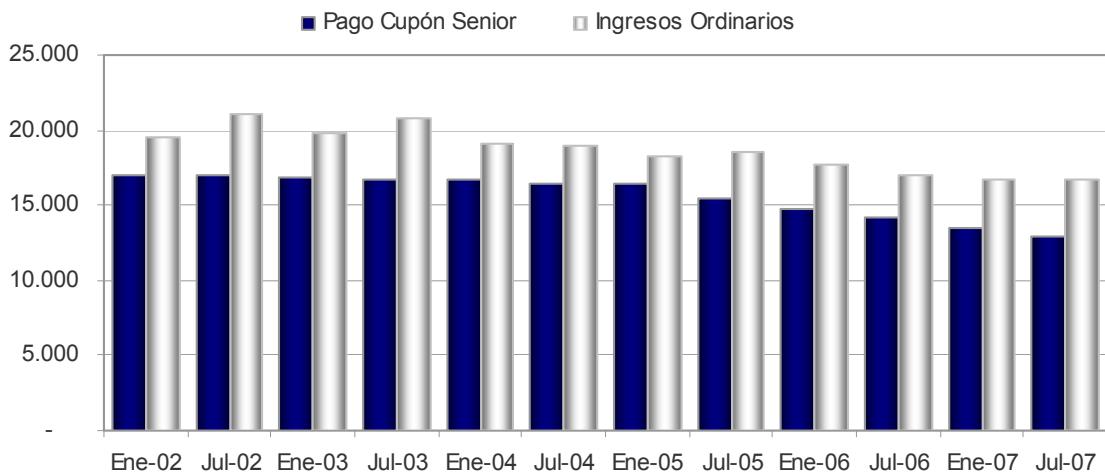
De acuerdo con las cifras de los últimos 12 meses, es decir, entre octubre de 2006 y septiembre de 2007, el patrimonio separado generó ingresos promedio por concepto de recaudación de UF 5.402, registrándose la menor recaudación en febrero de 2007 (UF 3.138) y la mayor en octubre de 2006 (UF 7.636). El total de recaudaciones del mes incluye tanto las recaudaciones por pagos al día y morosos, los prepagos que se realizaron en dicho mes y los ingresos percibidos por liquidación de activos.

### Recaudación



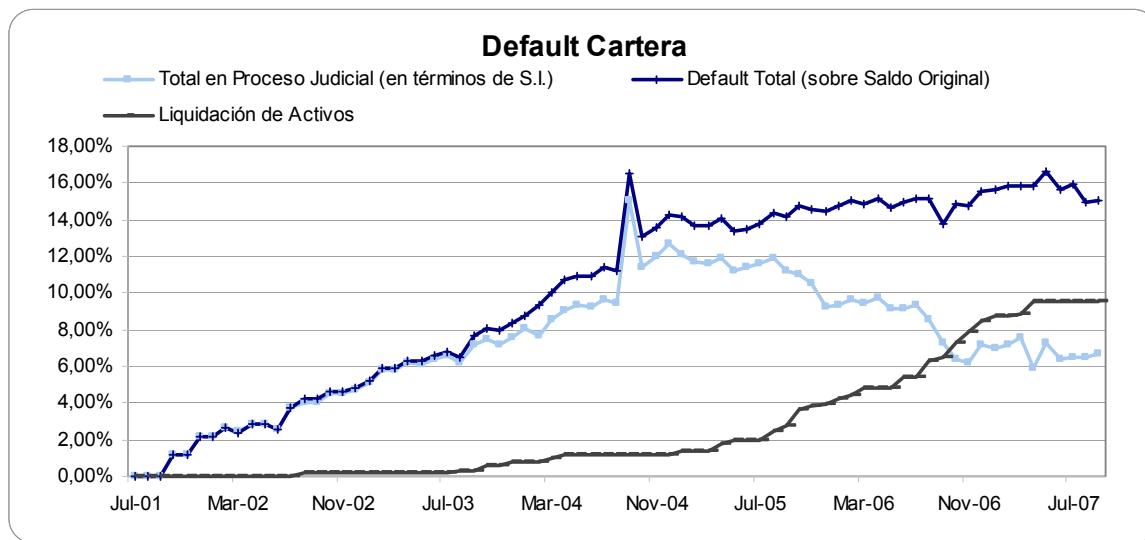
En el siguiente gráfico se muestra la recaudación de la cartera de activos en comparación con los pagos hechos a las series preferentes de los bonos.

### Flujos Ordinarios V/S Pago del Bono



### Morosidad de la Cartera de Activos

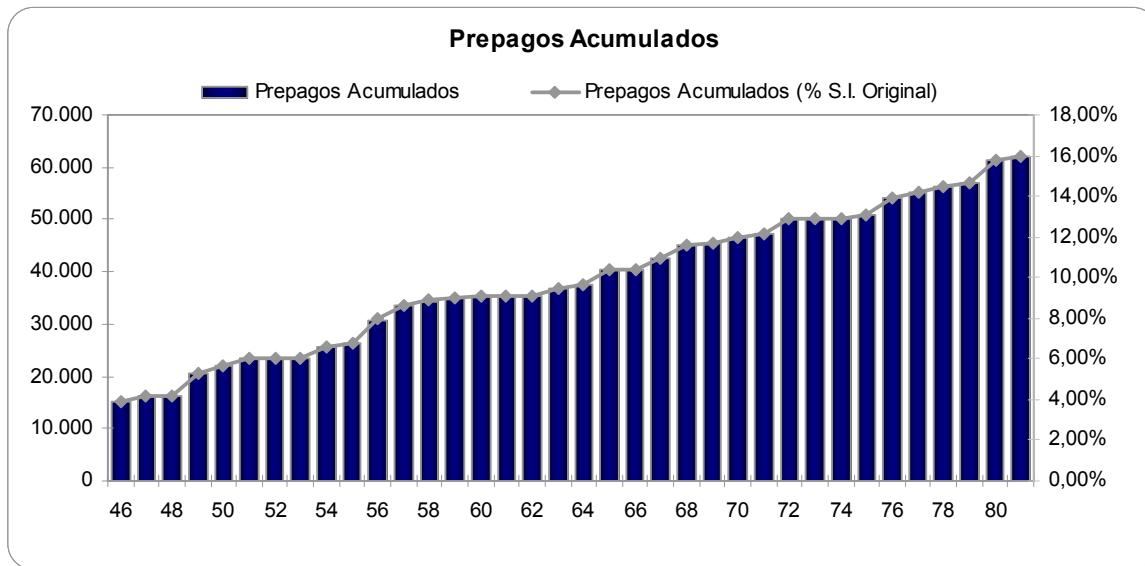
El comportamiento de la cartera indica que durante los últimos 12 meses el grueso de la morosidad está dada por clientes que poseen una o dos cuotas atrasadas, que en promedio se ubica alrededor del 19%. La morosidad sobre 60 días se ubica en un promedio de 9% y la morosidad promedio de más de tres cuotas se sitúa en 7% a septiembre de 2007. Todo calculado sobre saldo insoluto vigente.



El default contempla toda la morosidad a más de 90 días, los activos en proceso judicial y los efectivamente liquidados, medido como porcentaje sobre saldo insoluto original de la cartera.

### Prepagos Voluntarios

Este patrimonio comienza a registrar prepagos de activos a partir de enero de 2002, los que a septiembre de 2007 acumulan un monto equivalente a UF 61.914, los cuales representan un 15,94% de la cartera original.



En la presente emisión, para eliminar el riesgo proveniente de los prepagos de los activos se han efectuado prepagos de bonos, los cuales están descritos en el siguiente acápite.

## Otros Antecedentes de los Activos

### **Deuda Actual**

La cartera presenta una relación entre la deuda a septiembre de 2007 menos el saldo acumulado en la AFV y la tasación original de los bienes de créditos vigentes de 66,29%, disminuyendo marginalmente con respecto a septiembre de 2006 en que la relación era de 69,83%.

### **Tasación Original**

El valor promedio de tasación original medido en unidades de fomento ha descendido desde UF 809 hasta UF 804 desde septiembre de 2006, a septiembre de 2007.

### **Tasa de interés**

La tasa de interés promedio ponderada a la cual están sujetos los créditos vigentes se ubica en 11,61% a septiembre de 2007, manteniéndose constante respecto a septiembre de 2006.

### **Prepago de Bonos**

Hasta septiembre de 2006, se han rescatado un total de 109 láminas, en 11 fechas distintas. Esto deja 341 láminas vigentes de un total original de 450. El monto total rescatado asciende a UF 105.101, representando un 23,36% del monto original de la serie A.

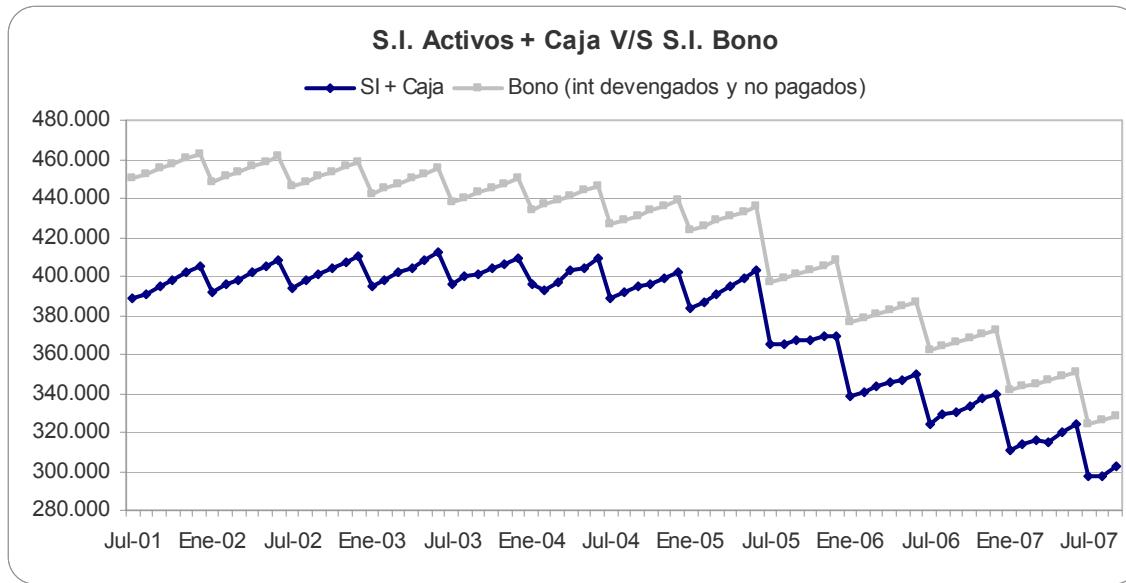
Fecha	Serie	Nº Títulos	Monto Pago UF	% sobre Monto Original Serie Preferente (acumulado)
jul-02	A	1	993,14	0,22%
ene-03	A	2	1.979,08	0,66%
jul-03	A	3	2.957,43	1,32%
ene-04	A	2	1.963,90	1,75%
jul-04	A	6	5.867,76	3,06%
ene-05	A	1	973,83	3,27%
jul-05	A	26	25.208,62	8,88%
ene-06	A	19	18.337,76	12,95%
jul-06	A	13	12.487,49	15,73%
ene-07	A	20	19.117,00	19,97%
jul-07	A	16	15.215,37	23,36%
<b>TOTAL</b>		<b>109</b>	<b>105.101,38</b>	<b>23,36%</b>

### **Antigüedad promedio y Plazo remanente de la cartera**

La antigüedad promedio de la cartera es de 82 meses, y el plazo remanente de vida de la cartera y del patrimonio separado es de 145 meses.

## Antecedentes de los Bonos Securitzados

El siguiente gráfico representa el saldo insoluto de la serie A (preferente) y el total de activos del patrimonio separado, en cada mes durante el período julio de 2001 a septiembre de 2007.



Durante este período se ha procedido a capitalizar los intereses correspondientes a los bonos de la serie B subordinada a una tasa del 7% anual efectiva.

"La opinión de las entidades clasificadoras no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información que éste ha hecho pública o ha remitido a la Superintendencia de Valores y Seguros y en aquella que ha sido aportada voluntariamente por el emisor, no siendo responsabilidad de la firma evaluadora la verificación de la autenticidad de la misma."