

Securizadora Security GMAC–RFC S.A. Noveno Patrimonio Separado Diciembre 2006
Categoría de Riesgo y Contacto

Tipo de Instrumento	Categoría	Contactos	
Bonos Securizados			
Serie A Uno	AAA	Socio Responsable	Alejandro Sierra M.
Serie B Uno	AA	Gerente a Cargo	Aldo Reyes D.
Serie C Uno	A	Analista	Marilyn Ahuad N.
Serie D Uno	BBB-	Teléfono	56 – 2 – 204 73 15
Serie E Uno	B		56 – 2 – 204 72 93
Serie F Uno	C	Fax	56 – 2 – 223 4937
Tendencia	Estable	Correo Electrónico	ratings@humphreys.cl
		Sitio Web	www.humphreys.cl
Originador	Concreces Leasing S.A.		
Activos de Respaldo	Contratos de Leasing Habitacional	Tipo de Reseña	Nueva Emisión

Datos Básicos Bono Securizado

Serie	Descripción	Valor Nominal Original (UF)	Valor Nominal Título (UF)	Tasa de Interés (%)	Nº Cupones	Fecha Vencimiento
A 1	Preferente	578.500	500	4,0%	1.157	Abril – 2026
B 1	Subordinada	52.200	100	5,0%	522	Abril – 2026
C 1	Subordinada	27.400	100	5,5%	274	Abril – 2026
D 1	Subordinada	20.400	100	6,0%	204	Abril – 2026
E 1	Subordinada	22.000	100	7,0%	220	Abril – 2026
F 1	Subordinada	31.000	100	7,5%	310	Abril – 2026
Total		731.500				

Resumen Características Cartera Securizada

Tipo de Activo	Saldo Insoluto (UF)	# Activos	Tasa Promedio	Plazo Promedio Remanente	LTV Actual * Promedio	LTV Original** Promedio	Valor Promedio Garantía***
Contratos de Leasing habitacional (CLH)	578.705	975	10,41%	232	82,76%	82,43%	795

* Saldo Insoluto Actual / Valor de Garantía Inmuebles.

** Monto Original Deuda / Valor de Garantía Inmuebles.

El LTV Actual es marginalmente superior al LTV Original debido al efecto de los leasing futuros y los leasing directos otorgados con meses de gracia.

Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha de corte septiembre de 2006. Promedios ponderados en función del saldo Insoluto Actual de la cartera de activos.

*** Por Valor de Garantías se entiende el monto menor entre la tasación y el valor de transacción de la propiedad.

Opinión
Fundamento de la Clasificación

La clasificación de riesgo asignada por **Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda.** a los bonos emitidos por **Securizadora Security GMAC–RFC S.A.** (noveno patrimonio separado), se basa en los niveles de

protección que otorgan los flujos esperados de los activos securitizados a las series clasificadas, ello en consideración al nivel de riesgo de los mismos, los cuales están conformados por 975 contratos de leasing habitacional.

La administración primaria de la cartera estará a cargo de Concreces Leasing S.A., institución cuya Calidad de la Administración ha sido clasificada en *Categoría CA2*¹ por *Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda.*

La clasificación de los bonos serie A Uno, B Uno, C Uno, D Uno, E Uno y F Uno en *Categoría AAA, AA, A, BBB-, B y C*, respectivamente, se basa principalmente, en los siguientes factores:

- La existencia de un marco legal y contractual que delimita en forma clara los derechos y obligaciones del patrimonio separado, de su administrador, de la sociedad securitizadora y de los tenedores de los bonos.
- En el caso de la serie A Uno, el hecho que la pérdida esperada para los bonistas, según el modelo dinámico de *Humphreys*, tiende al 0,00% (Ver Acápite Principales Conclusiones del Modelo).
- Las series B Uno, C Uno, D Uno, E Uno se encuentran subordinadas al pago de la serie preferente (serie A Uno). Estas series -en mayor o menor medida- requieren que la transacción logre capturar el sobrecolateral representando por el diferencial de tasa entre activos y pasivos. Dado ello y producto de la prelación de pago existente entre ellas, el modelo de evaluación arrojó una pérdida esperada para la serie B Uno de 0,12%; para la C Uno de 0,73%, para la D Uno de 3,40% y para la E Uno de 17%.
- La serie F Uno se clasifica en *Categoría C* por cuanto se encuentra subordinada, tanto en el pago de intereses como de capital, al pago de todas las otras series; con una pérdida esperada superior al 35%.
- La capacidad del patrimonio separado de generar los excedentes necesarios para dar cumplimiento a todos los gastos y servicios a precio de mercado asociados con la emisión, incluida la eventualidad de sustitución del administrador de la cartera.
- La eliminación y/o reducción a niveles no significativos de los riesgos, distintos a los derivados por *default* o prepago de activos.

Perspectivas de la Clasificación

No existen antecedentes que permitan presumir cambios relevantes en las variables consideradas en la evaluación de patrimonio separado. Bajo este contexto, se califican las perspectivas de la clasificación como **Estables**.

Definición Categoría de Riesgo

Categoría AAA:

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con la más 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 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.

¹ Humphreys califica la Calidad de la Administración en una escala que va desde CA1 (asignada a sociedades con una fuerte capacidad de administración) a CA5 (para sociedades que evidencian debilidades para ofrecer el servicio de administración). En este sentido, Categoría CA3 se asigna a sociedades con una adecuada posición en cuanto a su capacidad para ejercer la función de administrador, pero susceptible de deteriorarse ante cambios internos o del entorno.

Categoría A:

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría BBB:

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una suficiente capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de debilitarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

“-“: Corresponde a los títulos de deuda con mayor riesgo relativo dentro de su categoría.

Categoría B:

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con el mínimo de capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es muy variable y susceptible de deteriorarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía, pudiendo incurrirse en pérdida de intereses y capital.

Categoría C

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

Descripción Resumida de la Operación

El octavo patrimonio separado de Securitizadora Security ha sido constituido en conformidad con las disposiciones legales vigentes, en especial en lo pertinente del Título XVIII de la Ley N° 18.045, Ley de Valores (Ver Anexo VII).

Descripción de la Emisión de Bono (Ver Anexo I)

El patrimonio separado emitirá bonos por UF 731.500, expresados en unidades de fomento, con tasa de interés fija y con fecha de vencimiento en abril del año 2026. Se emitirá una serie preferente (serie A Uno), susceptible de ser rescatada anticipadamente y cinco series subordinadas.

Estos títulos serán pagados exclusivamente con el flujo de caja generado por los activos del patrimonio separado, no existiendo por esta obligación responsabilidad para el originador, administrador de los activos o para la sociedad securitizadora.

Descripción de los Activos de Respaldo (Ver Anexo II)

Los activos de respaldos estarán constituidos por contratos de leasing habitacional cursados en conformidad con la ley N° 19.281 (Ver Anexo V).

Los contratos de leasing han sido suscritos con el objeto de arrendar viviendas con opciones de compra. Han sido originados por Concreces Leasing S.A. y todos los contratos traspasados han sido sometidos a procesos de selección equivalentes en términos de exigencias.

Operatividad del Patrimonio Separado (Ver Anexo III)

Los activos iniciales del patrimonio separado, contratos de leasing habitacional, serán traspasados por Concreces Leasing S.A. Las obligaciones financieras estarán conformadas por bonos emitidos en el mercado nacional.

Los riesgos de variaciones de tasa de interés inherentes a la transacción son asumidos por el vendedor de los activos, quien recibe como pago por la transferencia de los contratos la recaudación obtenida en la colocación de los bonos, deducido los gastos de la emisión. Para estos efectos existe un contrato de compraventa que regula los términos de la transacción entre la sociedad securitizadora y Concreces Leasing S.A. e Hipotecaria Concreces S.A.

De acuerdo con el artículo del artículo 137 de la Ley de Valores, se entenderá cumplida la obligación de entero del activo al patrimonio separado sólo cuando se disponga del certificado del Representante de los Tenedores de Bonos (RTB) en que conste que los contratos de leasing se encuentran debidamente aportados. En este caso particular el certificado debe ser extendido por el Banco de Chile. A la fecha de este informe aún no se ha emitido el certificado por parte del RTB.

En caso que parte o el total de los contratos de leasing tomados como referencia en la evaluación de esta transacción fuesen rechazados por el representante de los tenedores de bonos, éstos serán reemplazados por otros activos de similares características. Para ello existe el compromiso formal del vendedor de los activos de transferir nuevos contratos de leasing. De acuerdo con la información de **Humphreys**, Concreces Leasing S.A. cuenta con un *stock* de activos del orden de 4.000 contratos de leasing, número más que suficiente para sustituir los contratos fallidos.

Una vez en funcionamiento el patrimonio separado, la función de cobranza y recaudación estará a cargo de Concreces Leasing S.A., por lo cual la sociedad percibirá un pago por parte del patrimonio separado. Las remesas recaudadas deberán ser transferidas al patrimonio separado a más tardar el segundo día siguiente a la fecha en que fueron percibidas, conforme con lo establecido en el contrato y para efectos de orden dichas entregas se materializarán los días lunes, miércoles o viernes de cada semana o el día hábil bancario siguiente.

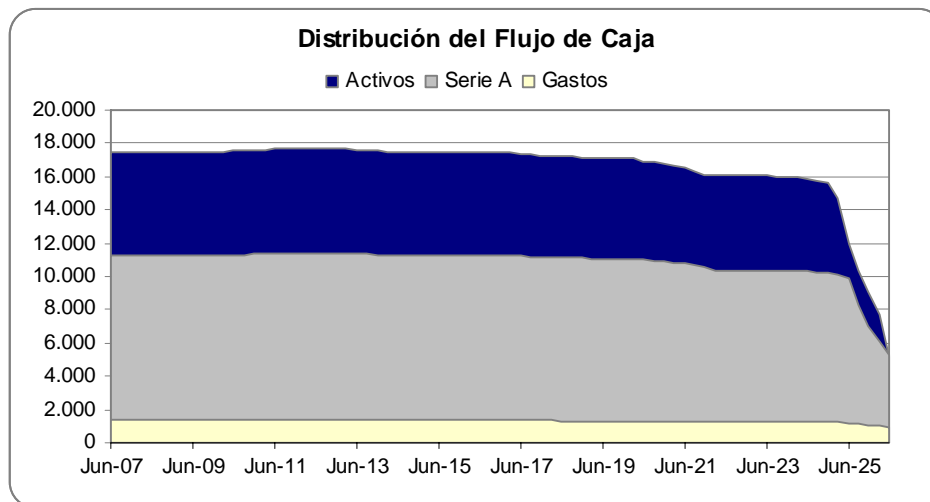
Los fondos acumulados en el patrimonio separado sólo podrán ser invertidos en instrumentos emitidos por el Estado, Banco Central o garantizados por éstos, o por instrumentos clasificados en al menos categoría N1 o AA, para instrumentos de corto y largo plazo, respectivamente, en el caso que la mejor clasificación de bonos vigentes sea en categoría A y si la más alta clasificación bonos vigente es en categoría BBB, la clasificación de los títulos de deuda no podrá ser inferior de Categoría A o N2.

En la eventualidad que los contratos de leasing se paguen con antelación a la fecha de vencimiento inicialmente pactada - ya sea de manera voluntaria o forzosa - los recursos captados se destinarán a adquirir nuevos activos de similares características o a anticipar el pago de los bonos.

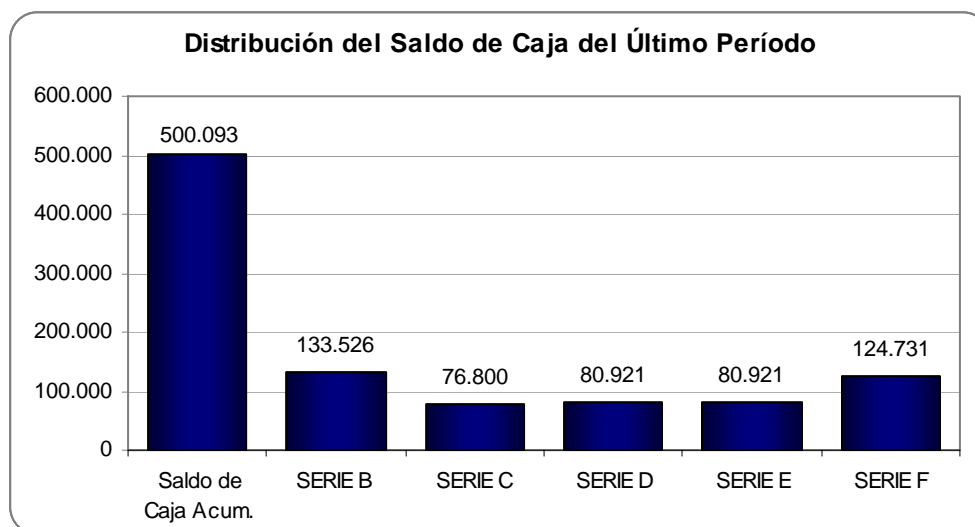
En cuanto a los excedentes que genere el patrimonio separado, éstos sólo podrán ser retirados una vez que se hubiesen pagados todos los bonos emitidos.

Flujos Teóricos de Contratos de Leasing y de Bonos

En el gráfico siguiente se proyecta los saldos de caja teórico del patrimonio separado (neto de gastos), y el flujo de pago teórico del bono serie A Uno (preferente); entendiéndose por teóricos aquellos saldos y flujos que se producirían si el cumplimiento de los contratos de leasing se realizaran en conformidad con sus respectivas tablas de amortización (sin considerar ningún tipo de prepago ni de *default*).



En el siguiente gráfico se presenta el pago teórico a realizar el último período de vigencia de los bonos series B Uno, C Uno, D Uno, E Uno y F Uno (subordinadas); para ello se considera el saldo de caja acumulado a la fecha y los bonos subordinados con la capitalización del 100% de los intereses, como se presenta en las tablas de desarrollos respectivas.



En términos teóricos el bono preferente (bono serie A) presenta un sobrecolateral bruto de alrededor de un 56,25% y un sobrecolateral neto del 34,96%². En este caso, el sobrecolateral bruto está representado por la relación entre el saldo insoluto de la cartera de leasing y el valor actual de los flujos teórico de los bonos, descontado a la tasa de los activos. El sobrecolateral neto considera los gastos del patrimonio separado.

² Para el cálculo del sobrecolateral se consideran todos los flujos provenientes de la cartera de activos, incluso aquellos que se generan después del pago completo de los cupones del bono de la serie preferente, dichos flujos, si bien pertenecen al patrimonio separado, no ayudan a que el pago se realice en los plazos y condiciones pactadas en el contrato de emisión.

Aspectos de Relevancia de la Transacción

A continuación, en el cuadro adjunto, se presenta un resumen de la forma en que la transacción limita los riesgos propios de la operación, señalando los acápite del informe en donde se puede profundizar respecto a cada materia en particular.

Materia	Referencia
Tasa de Interés y Tipo de Moneda: No existe riesgo de tasa de interés ni de calce de moneda. Tampoco riesgo por tasa de colocación (el originador es el que asume el riesgo).	Ver Anexo I, en Series y Anexo II, en Características Básicas de los Leasing. También, Acápites: Descripción Resumida de la Operación: Operatividad del Patrimonio Separado.
Entero de Activos: Riesgo minimizado mediante compromiso del Originador; formalizado en el contrato marco suscrito entre este y el emisor.	Ver Acápites: Descripción Resumida de la Operación: Operatividad del Patrimonio Separado.
Reinversión de Flujos: Minimizado mediante sustitución de activos y/o rescate anticipado de bonos.	Ver Anexo I, en Pago Anticipado de los Bonos y Anexo III, Uso de Flujos Extraordinarios.
Oportunidad de Reinversión de los Flujos: A criterio de la Sociedad Securitizadora. El contrato sólo acota la clasificación de los activos en los que se puede invertir.	Ver Anexo III, en Uso de Flujos Extraordinarios.
Efectos de Default de Deudores: Atenuado por Garantía Estatal	Ver Anexo II, en Características Básicas de los Leasing.
Fortaleza Series A: Sólida posición por su calidad de preferente y la suficiencia de los flujos.	Ver Acápites: Descripción Resumida de la Operación: Flujos Teóricos de Contratos de Leasing y Bonos. También ver Anexo I.
Duración Promedio de los Bonos: <i>Duration</i> variable, depende del comportamiento de la cartera de activos.	Ver Anexo I. y Acápites: Principales Conclusiones del Modelo: Plazo Promedio de los Bonos.
Exposición a Siniestros de la Cartera de Activos: Existe suficiencia de seguros: Incendio, Terremoto, Desgravamen y Cesantía.	Ver Anexo II, en Seguros Asociados a los Contratos de Leasing.
Riesgo de Agentes Externo: Minimizado: ya que si bien la recaudación no va directamente al patrimonio separado, pasa por Concreces entidad con otras tres emisiones en el mercado.	Ver Anexo III, en Administración de los Flujos del Patrimonio Separado y en Antecedentes de Agentes Involucrados en la Operación.
Riesgo de Término de Contrato: No existe contrato formal con administrador sustituto. Bajo riesgo por alta disponibilidad de administradores en el mercado.	Ver Anexo II en Antecedentes de Agentes Involucrados en la Operación.

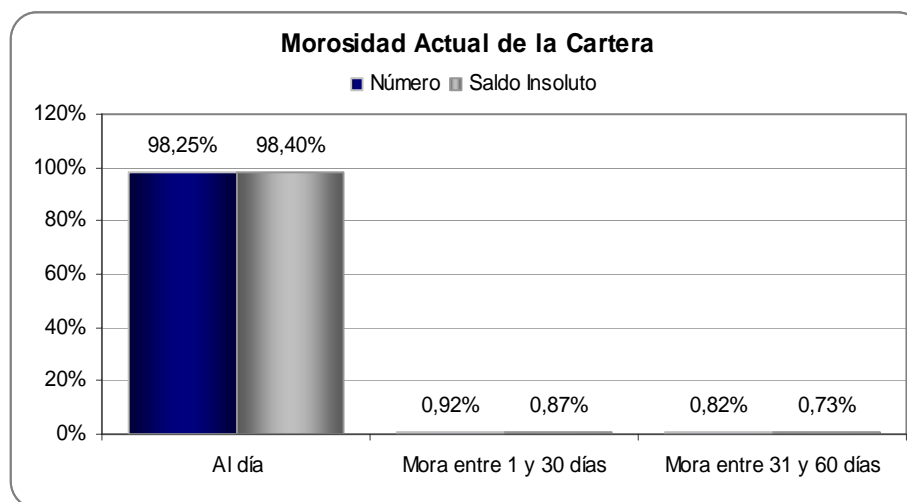
Resumen Características Generales de los Contratos de Leasing

A continuación se presenta un cuadro resumen de las principales características de la cartera de activos a securitizar, características que fueron consideradas en la evaluación de la calidad de la cartera y en la clasificación de riesgo del patrimonio separado. En Anexo IV se presenta con mayor detalle el desglose de estas características:

	Cartera Total
Saldo Insoluto Actual	UF 578.705
Saldo Insoluto Actual Promedio	UF 597,78
Garantía ³	UF 795,81
Deuda Original / Garantía	82,43%
Deuda Actual / Garantía	82,76%
Dividendo / Renta	19,18%
Tasa de Interés	10,41%
Plazo Original (meses)	239
Seasoning (meses)	7
Plazo Remanente (meses)	232
Los valores corresponden a los promedios ponderados en función del saldo insoluto actual	

Comportamiento de Pago

El siguiente gráfico muestra la morosidad actual de la cartera vista como el número de activos que se encuentran al día, que tienen una o dos cuotas morosas.



No obstante las cifras de la morosidad actual, presentadas en el gráfico anterior, son compatibles con carteras de reciente origen, por cuanto la experiencia ha demostrado que el deterioro de un *portfolio* se encuentra entre el segundo y sexto año contados desde la fecha de inicio de la operación.

En cuanto a la morosidad durante la vigencia de los activos, alrededor de un 53% de la cartera, medida en términos de saldo insoluto, ha presentado mora entre 1 y 30 días, un 13,37% mostró mora entre 31 y 60 días y un 2,37% exhibió mora superior a 90 días.

Análisis Preliminar de Variables Relevantes

Para efectos del análisis de estrés aplicado a la cartera de leasing del patrimonio separado, la clasificadora ha tomado en consideración el comportamiento que han tenido en el pasado otros activos de similares

³ La garantía está definida como el menor valor entre la tasación y el valor de compraventa.

características originados por el propio Concreces Leasing y, en menor medida, por otras entidades dedicadas al negocio.

En particular se ha analizado el comportamiento de los niveles de *default*, prepago y recuperación de deudas que caen en cesación de pago.

Default de la Cartera

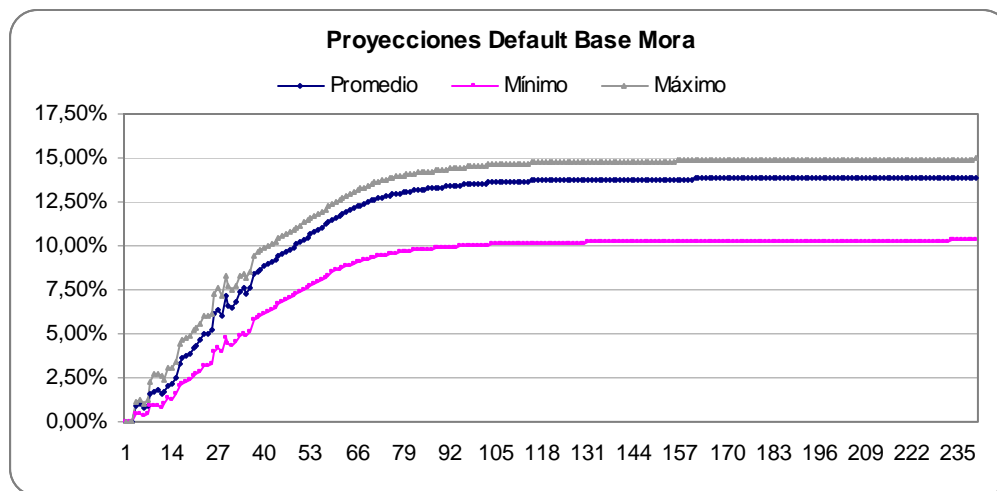
Para este análisis se ha tomado en consideración el comportamiento de los contratos de leasing originados por Concreces Leasing que forman parte de dos patrimonios separados. Esta muestra considera 1.652 activos que representaban inicialmente un saldo insoluto de UF 1.143.000; adicionalmente y con el fin de complementar la información existente, también se ha incluido en el análisis activos de otros originadores que cuentan con características similares.

Con la información disponible se ha procedido a confeccionar curvas teóricas que representan el nivel de *default* esperado de la cartera a través del tiempo. La proyección se efectúa sobre la base del *default* acumulado a cada año sobre el saldo insoluto inicial de la cartera de activos.

Asimismo, las curvas teóricas se proyectan sobre la base de los activos efectivamente liquidados y en función de los niveles de morosidad (asumiendo que la mora de cuatro cuotas es efectivamente ejecutada).

La cartera de activos originada por concreces bajo análisis aun no cuenta con liquidación de activos, pero se estima que su comportamiento podría ser semejante al de otros activos de similares características, esto es creciente durante aproximadamente los primeros ocho años de vida de los activos y luego se estabiliza en un máximo de 2,5% de la cartera inicial.

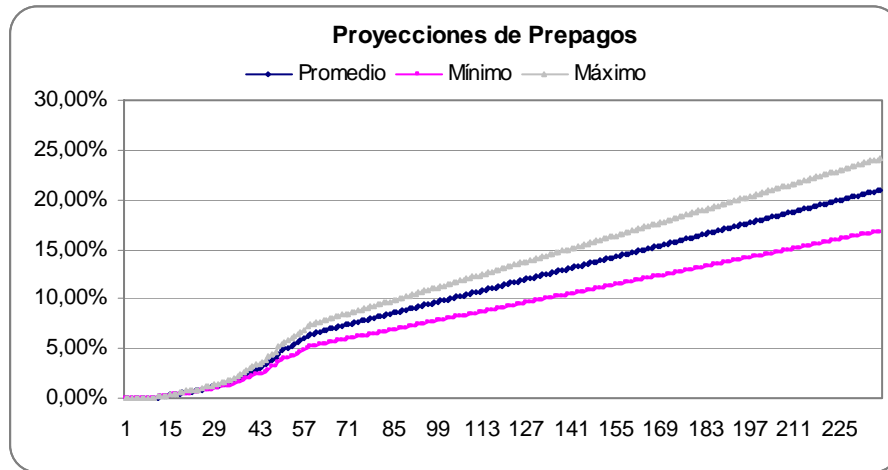
En el siguiente gráfico se presenta la proyección de *default* hecha sobre el supuesto que toda la cartera morosa a más de 90 días cae en *default*, esto hace que el porcentaje estimado sea considerablemente superior al realizado sobre la base de activos efectivamente liquidados.



Prepago de la Cartera

Este análisis se hace tomando como referencia la misma base de datos utilizadas para la proyección del *default*.

La proyección de la curva teórica de prepago representa el prepago acumulado a cada momento sobre el saldo insoluto inicial de la cartera de contratos de leasing.



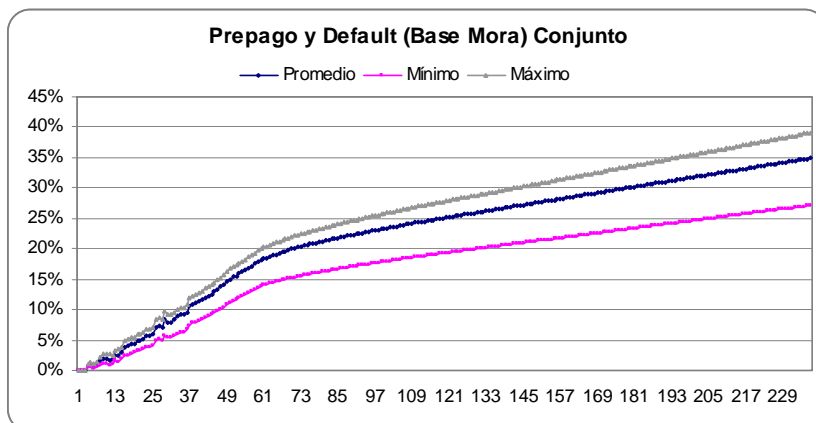
Recuperación de la Deuda Fallida

Dado que la cartera que hemos considerado para nuestro análisis no cuenta con historia de activos liquidados, no es posible estimar, en términos reales, cual es el recupero para dicha cartera.

Según antecedentes obtenidos de carteras de similares características que están bajo estudio, la recuperación de créditos fallidos fluctúa entre 65% y 100% del valor de los saldos de precio vigente, con un media de 80%.

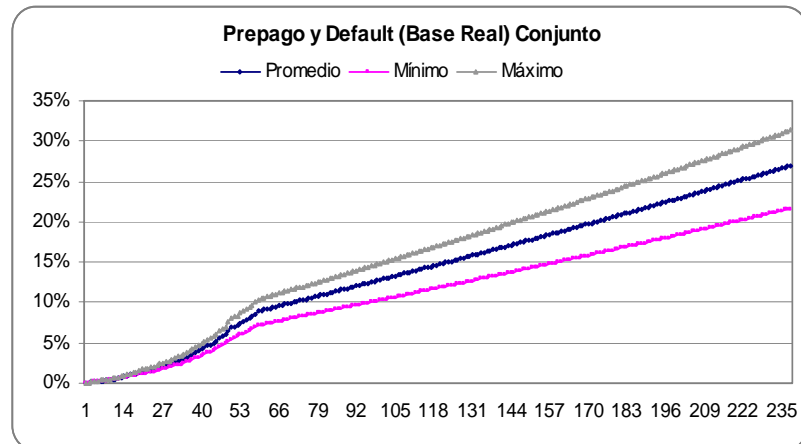
Prepago y Default Conjunto

La proyección conjunta de ambas variables permite reflejar el porcentaje de contratos de leasing que se extinguen antes de su vencimiento original, teniendo en consideración que para efectos del patrimonio separado no es indiferente si se trata de un prepago o de un *default*, salvo que esto último no implique pérdida de saldo insoluto.



En el gráfico adjunto se observa que es posible esperar que entre el 27% y 39% de la cartera de contrato de leasing habitacional se extinga antes de su vencimiento original. Ello si se asume una política restrictiva de ejecución de activos (esto implica que los activos se ejecutan a la cuarta cuota en mora), situación más conservadora de lo que es en la realidad.

Cuando el análisis se realiza sobre la base de los activos que realmente se liquidan anticipadamente por cesación de pago (tomados de una cartera de similares características que la que se encuentra bajo análisis), se esperaría que entre el 22% y 30% de la cartera venza antes del plazo originalmente estipulado.



Análisis del Patrimonio Separado

La evaluación aplicada por **Humphreys** al octavo patrimonio separado de Securitizadora Security - que sirvió de base para la asignación de riesgo a cada una de las series a emitir – contempló lo siguiente:

- “Revisión operativa” de la documentación que respalda y acredita las operaciones de leasing y análisis de los aspectos funcionales de la transacción.
- Categorización de la cartera de activos en función de las características de cada uno de los contratos de leasing que la componen (Análisis Estático).
- Aplicación del modelo dinámico para la proyección de los flujos del patrimonio separado.

Los aspectos señalados en los puntos precedentes son determinantes para la clasificación de cada patrimonio separado, en especial en lo referente a la revisión operativa al originador, ya que estos aspectos determinan la “calidad” en la originación de los créditos que se securitizan, por lo que un análisis más detallado se presenta en el Anexo N° IV.

Principales Conclusiones del Modelo

El modelo dinámico aplicado por la clasificadora, además de permitir obtener la pérdida esperada para los inversionistas, arroja antecedentes respecto al valor esperado del *duration* de los títulos de deuda, la pérdida de TIR para los bonistas y los valores de prepago y *default* que conllevan a incumplimientos de las obligaciones derivada de la emisión de los bonos, entre otras variables.

Prepago y Default Acumulado

En el siguiente cuadro se resumen los datos obtenidos del modelo para dos de las principales variables que afectan el riesgo del patrimonio separado (default y prepagos).

Período	Prepago Acumulado		Default Acumulado		Default y Prepago Conjunto	
	Media	Máximo	Media	Máximo	Media	Máximo
Año 1	4,27%	12,16%	1,50%	10,05%	5,76%	19,61%
Año 2	6,78%	20,39%	4,93%	21,22%	11,72%	35,42%
Año 3	9,15%	22,15%	8,97%	26,81%	18,12%	39,52%
Año 4	11,49%	24,04%	12,50%	31,20%	23,99%	43,59%
Año 5	13,57%	24,98%	15,31%	36,68%	28,88%	49,35%
Total	21,56%	30,86%	24,20%	44,09%	45,69%	60,73%

En el caso de los datos de prepago y default conjunto hay que considerar que no es la suma aritmética de prepago más default, si no que considera el efecto conjunto que ambas variables ejercen sobre el patrimonio separado.

Tasa de Recuperación de los Créditos

Dado los supuestos utilizados por **Humphreys**, los **default** de la cartera conllevan a que los créditos que caen en cesación de pago experimentan una pérdida esperada que puede llegar hasta el 34% (también puede ser visto como recuperación de activos, los cual implicarán un media del 67% con un nivel mínimo de 31%).

	Media	Mínimo	Máximo
Recupero	66,74%	31,09%	105,17%

Pérdida Esperada para los Bonistas

En función de los supuestos enunciados de prepagos, **default**, recupero, etc., y además de lo establecido en el contrato de emisión, **Humphreys** determina las pérdidas esperada para los distintos bonos y sobre esa base asigna la clasificación de riesgo a los títulos de deuda.

La pérdida para los tenedores de títulos de deuda se define como la diferencia entre el valor par de los instrumentos y el valor actual de los flujos efectivamente pagados a los bonistas. **Humphreys** representa la pérdida como porcentaje del valor par. En este caso en particular, la aplicación del modelo arrojó los siguientes resultados:

Serie	Pérdida Esperada	Clasificación de Riesgo
Serie A Uno	0,0003%	AAA
Serie B Uno	0,1181%	AA
Serie C Uno	0,7331%	A
Serie D Uno	3,4045%	BBB-
Serie E Uno	16,995%	B
Serie F Uno	Sobre un 35%	C

Pérdida Esperada de la TIR

Este indicador sólo mide la pérdida de TIR⁴ por incumplimiento del emisor, asumiendo como rentabilidad de la inversión la tasa de carátula de los bonos.

Serie	Pérdida Esperada TIR	Desviación Perdida TIR
Serie A Uno	0,00%	0,00%
Serie B Uno	0,02%	0,26%
Serie C Uno	0,11%	2,85%
Serie D Uno	1,68%	12,17%
Serie E Uno	10,96%	29,63%

⁴ La TIR se define como la diferencia entre la tasa de interés de carátula del bono y la tasa que efectivamente obtendrían los tenedores de bonos bajo el supuesto de pérdidas asociado al resultado del Modelo de Humphreys (se asume que el bono se compra a la par).

Duración Promedio de los Bonos

Dado que la estructura de la operación contempla la posibilidad de rescatar anticipadamente los bonos con los excedentes de caja y con los recursos captados por el prepago de activos, es factible esperar que la duración promedio de los bonos sea inferior a la inicialmente establecida. A continuación se entregan los *duration* esperados en años para las distintas series, bajo el supuesto de que los ingresos por prepago de activos siempre se destinan a acelerar el pago de los títulos de deuda (se excluye la posibilidad de sustituir activos).

Serie	Duration Teórico	Duration Esperado	Duration Mínimo	Duration Máximo
Serie A Uno	8,01	4,60	3,96	5,72
Serie B Uno	19,17	9,90	8,63	16,42
Serie C Uno	19,17	12,88	10,24	18,97
Serie D Uno	19,17	14,29	11,21	19,25
Serie E Uno	19,17	16,85	12,27	19,25

Resumen Patrimonio Separado

Estructura Bonos	
Tipo de Estructura	: Senior / Subordinada
Monto Total	: UF 731.500
Emisor	: Securitizadora Security GMAC-RFC S.A.
Administrador Activos Securitizados	: Concreces Leasing Habitacional S.A.
Banco Pagador	: Banco de Chile
Representante de los Títulos de Deuda	: Banco de Chile
Pago Interés y Capital Serie A Uno	: Trimestralmente a partir del 1 de abril de 2007
Pago Interés y Capital Series B Uno, C Uno, D Uno, E Uno y F Uno (Subordinadas)	: Un cupón en junio de 2026
Activos Securitizados	
Originador Activos	: Concreces Leasing Habitacional S.A.
Entidades Recaudadoras	: Concreces Leasing Habitacional S.A.
Valor Contable Activos	: UF 578.705
Número de Activos	: 975
Saldo Insoluto Promedio Activos	: UF 597,78
Valor Promedio Garantía Activos	: UF 795,81
Tasa Promedio Ponderada Activos	: 10,41%
Relación Deuda Original / Garantía Activos	: 82,43%
Relación Deuda Actual / Garantía Activos	: 82,76%
Plazo Remanente Activos	: 232 meses
Mayores Concentraciones Geográfica (medidas por regiones)	: 29,41% RM; 25,37% Coquimbo y 18,92% Valparaíso.
Contratos de Leasing Habitacional	: Tasa Fija, Arriendo Mensual, Ahorro Acumulado (ahorro mensual + subsidio trimestral) para uso de opción de compra.
Obs: Los valores corresponden a promedios ponderados por saldo insoluto a septiembre de 2006	

ANEXO I
Descripción de la Emisión de Bonos

El patrimonio separado emitirá bonos por UF 731.500, expresados en unidades de fomento, con tasa de interés fija y con fecha de vencimiento para el año 2026. Estos títulos son pagados exclusivamente con el flujo de caja generado por los activos del patrimonio separado, no existiendo por esta obligación responsabilidad para el originador, administrador de los activos o para la sociedad securitizadora.

Series

La emisión de bonos se compondrá de seis series con distintos grados de preferencias y subordinación. La serie A Uno será la serie preferente, mientras que las cinco restantes se encontrarán subordinadas al pago de la primera.

Las series subordinadas también contarán con prelación de pagos, siendo el pago de la serie B Uno preferente a los pagos de las otras series *junior*; la serie C Uno tendrá prioridad de pago respecto de las series D, E y F; los pagos de la serie D Uno tienen preferencia frente a los pagos de las series E y F y la serie F Uno se encuentra subordinada al pago de todas las demás series de bonos.

Serie A Uno

Esta serie, clasificada en *Categoría AAA*, será por un monto total de UF 578.500 y devengará una tasa de interés del 4,0% anual, sobre base de años de 360 días y capitalizable trimestralmente.

El valor nominal de los títulos de la serie A Uno asciende a UF 500, por lo que encuentra conformada por 1.157 títulos de deuda.

La devolución de la serie implica el pago de 77 cupones trimestrales que contemplan intereses devengados y amortización de capital. Los pagos no son uniformes en el tiempo y conllevan un *duration* teórico⁵ de 8,01 años, con vencimiento en abril de 2026.

Las series son susceptibles de ser pagadas anticipadamente con los excedentes de caja y con los recursos captados por la liquidación anticipada de los contratos de leasing (ver acápite Prepago de Bonos y Uso de Ingresos Extraordinarios).

De acuerdo con lo supuestos utilizados por *Humphreys* en su modelos dinámico, la serie A Uno presenta un plazo promedio esperado ascendiente a 4,60 años, con mínimo y máximos de 3,96 y 5,72 años, respectivamente.

Esta serie goza de preferencia respecto a las demás series emitidas, por cuanto las series subordinadas sólo podrán ser pagadas una vez que se extinga completamente las obligaciones de las series A Uno.

Serie B Uno

La serie B Uno, clasificada en *Categoría AA*, será por un monto conjunto de UF 52.200 y devengará una tasa de interés del 5,00% anual, sobre base de años de 360 días y capitalizable trimestralmente.

El valor nominal de los títulos de la serie B Uno asciende a UF 100, por lo que encuentra conformada por 522 títulos de deuda.

⁵ Se entiende por *duration* teórico el plazo promedio de la serie bajo el supuesto que los intereses y amortización de capital son pagados en las fechas inicialmente presupuestadas.

La devolución de las serie implica el pago de una sola cuota que contempla la capitalización de los intereses devengados y no pagados, conllevando a un *duration* teórico de 19,17 años, con vencimiento en abril de 2026.

La presente serie contempla 76 meses de gracia, en donde para llevar a cabo el pago de intereses se debe cumplir que el monto indicativo de solvencia para la serie B Uno⁶ sea mayor o igual a 1,01, si no se cumple la condición anterior, dichos intereses son capitalizados y su pago se realiza en la última cuota conjuntamente con el capital.

Para llevar a cabo el pago extraordinario de los intereses de las series subordinadas, además de las condiciones específicas ya mencionadas relativas a cada serie, se debe cumplir que el pago en conjunto para todas las series sea superior a UF 300.

Las series son susceptibles de ser pagadas anticipadamente con los excedentes de caja y con los recursos captados por la liquidación anticipada de los contratos de leasing. Esto, una vez que se hayan liquidado todos los títulos de la serie preferente (ver acápite Prepago de Bonos y Uso de Ingresos Extraordinarios).

De acuerdo con lo supuestos utilizados por *Humphreys* en su modelos dinámico, la serie A Uno presenta un plazo promedio esperado ascendiente a 9,90 años, con mínimo y máximos de 8,63 y 16,42 años, respectivamente.

Esta serie goza de preferencia respecto de las series C Uno, D Uno, E Uno y F Uno.

Serie C Uno

La serie C Uno, clasificada en *Categoría A*, será por un monto conjunto de UF 27.400 y devengará una tasa de interés del 5,50% anual, sobre base de años de 360 días y capitalizable trimestralmente.

El valor nominal de los títulos de la serie C Uno asciende a UF 100, por lo que encuentra conformada por 274 títulos de deuda.

La devolución de las serie implica el pago de una sola cuota que contempla la capitalización de los intereses devengados y no pagados, conllevando a un *duration* teórico de 19,17 años, con vencimiento en abril de 2026.

La presente serie contempla 76 meses de gracia, en donde para llevar a cabo el pago de intereses se deben cumplir dos condiciones: (i) el monto indicativo de solvencia para la serie C Uno⁷ sea mayor o igual a 0,93, y (ii) el monto total disponible en la cuenta de Fondos Disponibles luego de deducido el pago de intereses de la serie B Uno más la cantidad existente en la cuenta obligaciones por prepagos debe ser mayor o igual a UF 11.000; si no se cumplen las condiciones anteriormente descritas, los intereses son capitalizados y su pago se realiza en la última cuota conjuntamente con el capital.

Para llevar a cabo el pago extraordinario de los intereses de las series subordinadas, además de las condiciones específicas ya mencionadas relativas a cada serie, se debe cumplir que el pago en conjunto para todas las series sea superior a UF 300.

Las series son susceptibles de ser pagadas anticipadamente con los excedentes de caja y con los recursos captados por la liquidación anticipada de los contratos de leasing, una vez que se hayan liquidado todos los títulos de las series preferentes A y B (ver acápite Prepago de Bonos y Uso de Ingresos Extraordinarios).

⁶ El monto indicativo de solvencia para la serie B Uno se define como el saldo insoluto de los activos más los fondos disponibles sobre la diferencia entre el saldo insoluto de la serie A y la cuenta de obligaciones por prepagos.

⁷ El monto indicativo de solvencia para la serie C Uno se define como el saldo insoluto de los activos más los fondos disponibles menos el monto disponible para el pago de los intereses de la serie B, sobre la diferencia entre el saldo insoluto de las series A y B y la cuenta de obligaciones por prepagos.

De acuerdo con lo supuestos utilizados por **Humphreys** en su modelos dinámico, la serie A Uno presenta un plazo promedio esperado ascendiente a 12,88 años, con mínimo y máximos de 10,24 y 18,97 años, respectivamente.

Esta serie goza de preferencia respecto de las series D Uno, E Uno y F Uno.

Serie D Uno

La serie D Uno, clasificada en *Categoría BBB-*, será por un monto conjunto de UF 20.400 y devengará una tasa de interés del 6,00% anual, sobre base de años de 360 días y capitalizable trimestralmente.

El valor nominal de los títulos de la serie D Uno asciende a UF 100, por lo que encuentra conformada por 204 títulos de deuda.

La devolución de las serie implica el pago de una sola cuota que contempla la capitalización de los intereses devengados y no pagados, conllevando a un *duration* teórico de 19,17 años, con vencimiento en abril de 2026.

La presente serie contempla 76 meses de gracia, en donde para llevar a cabo el pago de intereses se deben cumplir dos condiciones: (i) el monto indicativo de solvencia para la serie D Uno⁸ sea mayor o igual a 0,90, y (ii) el monto total disponible en la cuenta de Fondos Disponibles luego de deducido el pago de intereses de las series B y C más la cantidad existente en la cuenta obligaciones por prepagos debe ser mayor o igual a UF 12.000; si no se cumplen las condiciones anteriormente descritas, los intereses son capitalizados y su pago se realiza en la última cuota conjuntamente con el capital.

Para llevar a cabo el pago extraordinario de los intereses de las series subordinadas, además de las condiciones específicas ya mencionadas relativas a cada serie, se debe cumplir que el pago en conjunto para todas las series sea superior a UF 300.

Las series son susceptibles de ser pagadas anticipadamente con los excedentes de caja y con los recursos captados por la liquidación anticipada de los contratos de leasing, una vez que se hayan liquidado todos los títulos de la serie preferente y las series subordinadas B y C (ver acápite Prepago de Bonos y Uso de Ingresos Extraordinarios).

De acuerdo con lo supuestos utilizados por **Humphreys** en su modelos dinámico, la serie A Uno presenta un plazo promedio esperado ascendiente a 14,29 años, con mínimo y máximos de 11,21 y 19,25 años, respectivamente.

Esta serie goza de preferencia respecto de las series E Uno y F Uno.

Serie E Uno

La serie E Uno, clasificada en *Categoría B*, será por un monto conjunto de UF 22.000 y devengará una tasa de interés del 7,00% anual, sobre base de años de 360 días y capitalizable trimestralmente.

El valor nominal de los títulos de la serie E Uno asciende a UF 100, por lo que encuentra conformada por 220 títulos de deuda.

La devolución de las serie implica el pago de una sola cuota que contempla la capitalización de los intereses devengados y no pagados, conllevando a un *duration* teórico de 19,17 años, con vencimiento en abril de 2026.

⁸ El monto indicativo de solvencia para la serie D Uno se define como el saldo insoluto de los activos más los fondos disponibles menos el monto disponible para el pago de los intereses de las series B y C, sobre la diferencia entre el saldo insoluto de las series A, B y C y la cuenta de obligaciones por prepagos.

La presente serie contempla 76 meses de gracia, en donde para llevar a cabo el pago de intereses se deben cumplir dos condiciones: (i) el monto indicativo de solvencia para la serie E Uno⁹ sea mayor o igual a 0,87, y (ii) el monto total disponible en la cuenta de Fondos Disponibles luego de deducido el pago de intereses de las series B, C y E más la cantidad existente en la cuenta obligaciones por prepagos debe ser mayor o igual a UF 12.000; si no se cumplen las condiciones anteriormente descritas, los intereses son capitalizados y su pago se realiza en la última cuota conjuntamente con el capital.

Para llevar a cabo el pago extraordinario de los intereses de las series subordinadas, además de las condiciones específicas ya mencionadas relativas a cada serie, se debe cumplir que el pago en conjunto para todas las series sea superior a UF 300.

Las series son susceptibles de ser pagadas anticipadamente con los excedentes de caja y con los recursos captados por la liquidación anticipada de los contratos de leasing, una vez que se hayan liquidado todos los títulos de la serie preferente y las series subordinadas B, C y D (ver acápite Prepago de Bonos y Uso de Ingresos Extraordinarios).

De acuerdo con lo supuestos utilizados por **Humphreys** en su modelos dinámico, la serie A Uno presenta un plazo promedio esperado ascendiente a 16,85 años, con mínimo y máximos de 12,27 y 19,25 años, respectivamente.

Esta serie goza de preferencia respecto de la series F Uno.

Serie F Uno

La serie F Uno, clasificada en *Categoría C*, será por un monto conjunto de UF 31.000 y devengará una tasa de interés del 7,5% anual, sobre base de años de 360 días y capitalizable trimestralmente.

Esta serie contempla un solo pago de intereses y amortización de capital el primero de abril del año 2026. Con todo sólo pueden ser pagados una vez que se hubiese extinguido todas las obligaciones asociadas a las restantes series de bonos.

Estos bonos son rescatables anticipadamente una vez pagada íntegramente todas las series emitidas. Para el prepago de estas series se utilizarán todos los recursos disponibles.

Resumen de Emisiones

En el cuadro presentado a continuación se muestra un resumen con las principales características de las emisiones.

Serie	Monto	Clasif	Tasa de interés	Pago de int. y K	Condiciones para el pago extraordinario de intereses		Vencimiento
					Indicativo de solvencia	Excedente mínimo	
Serie A Uno	578.500	AAA	4,0%	Trimestrales	-	-	1/04/2026
Serie B Uno	52.200	AA	5,0%	1 cuota al vcto.	1,01	-	1/04/2026
Serie C Uno	27.400	A	5,5%	1 cuota al vcto.	0,93	UF 11.000	1/04/2026
Serie D Uno	20.400	BBB-	6,0%	1 cuota al vcto.	0,90	UF 12.000	1/04/2026
Serie E Uno	22.000	B	7,0%	1 cuota al vcto.	0,87	UF 12.000	1/04/2026
Serie F Uno	31.000	C	7,5%	1 cuota al vcto.	-	-	1/04/2026

⁹ El monto indicativo de solvencia para la serie E Uno se define como el saldo insoluto de los activos más los fondos disponibles menos el monto disponible para el pago de los intereses de las series B, C y D sobre la diferencia entre el saldo insoluto de las series A, B, C y D y la cuenta de obligaciones por prepagos.

Pago Anticipado de los Bonos

De acuerdo con la escritura de emisión de bonos, los títulos de deuda podrán ser pagados anticipadamente con el monto total acumulado en la cuenta de obligaciones por prepago y en la cuenta de excedentes (el monto resultante de la suma de ambas cuentas se denomina “Monto Total de Prepagos y Excedentes”).

Anticipación de Pago de Bonos por Prepago de Activos

Para estos efectos se entiende que un activo ha sido prepago cuando el deudor anticipa en forma voluntaria el pago de la deuda o en el evento que se ponga término al contrato de leasing por incumpliendo del deudor (liquidación de la garantía subyacente); a este monto se le denomina obligaciones por prepago.

Los excedentes del patrimonio separado, de acuerdo a lo establecido en el contrato de emisión, estarán conformados por el monto que resulte de la diferencia entre los valores que el patrimonio separado mantenga en caja, cuentas corrientes, valores negociables y otros fondos y la suma de los montos destinados al pago de los gastos del patrimonio separado, pago de títulos de deuda, obligaciones por prepago y el fondo de reserva, el cual asciende a UF 1.000.

El monto total de prepagos y excedentes del patrimonio separado que se encuentren por sobre las UF 1.000, podrán destinarse a rescatar anticipadamente los títulos de deuda preferente (Una vez rescatada la totalidad de las series preferentes se procederá a efectuar el rescate de las series subordinadas, manteniendo la prioridad de pago de dichas series, en donde los recursos se destinarán en primera instancia al pago de la serie B Uno, luego al rescate de la serie C Uno, se continúa con el prepago de la serie D Uno y finalmente se destinan los recursos para el pago de la serie E Uno; la serie F Uno recoge el remanente con que cuenta el patrimonio separado).

Con el monto total de prepagos y excedentes, también se cuenta con la opción de sustituir todo o parte de dichos excedentes por otros contratos ya sean de leasing habitacional o mutuos hipotecarios endosables, del mismo originador o de otro, para lo cual necesitará previa aprobación del RTB.

De acuerdo con lo estipulado en el contrato de bonos, de darse las condiciones para el rescate anticipado de los instrumentos de deuda, la sociedad securitizadora podrá realizar este proceso en la misma fecha en que corresponda el pago ordinario de los títulos. El prepago se hará por sorteo ante notario de todos los títulos emitidos de cada serie.

De llevarse a cabo el prepago de bonos, los fondos se aplicarán a la serie A Uno. Una vez extinguida dicha serie, podrá destinarse estos recursos, en forma sucesiva, al rescate anticipado de las series B, C, D y E.

ANEXO II
Descripción de los Activos de Respaldo

Los activos de respaldos estarán constituidos contratos de leasing habitacional cursados en conformidad con la ley N° 19.281 y un fondo de reserva por UF 1.000.

Los contratos de leasing han sido suscritos con el objeto de arrendar viviendas con opciones de compra. Han sido originados en su totalidad por Concreces Leasing S.A.

Características Básicas de los Contratos de Leasing

Los contratos de leasing corresponden a operaciones en donde el originador se compromete a entregar un inmueble en arriendo por un período preestablecido, dentro de ese plazo el arrendatario tiene la opción de ejercer la compra del mismo mediante el pago del saldo de precio (equivalente a saldo insoluto en una operación de créditos). Asimismo, el arrendatario se compromete a pagar un canon mensual durante toda la vigencia del contrato, lo cual conlleva una tasa de interés implícita en la operación.

Desde una perspectiva financiera, los contratos de leasing pueden ser concebidos como préstamos hipotecarios. Si perjuicio de ello, cabe mencionar que en el caso del leasing, el activo subyacente a la transacción no está entregado en garantía sino que es de propiedad del patrimonio separado (se traspa en conjunto con los contratos de leasing).

En esta operación, los activos que conforman el patrimonio separado corresponden a 975 contratos que han sido originados, entre los años 2003 y 2006. En total suman un saldo insoluto por UF 578.705 y devengan un interés promedio ponderado de 10,41% anual compuesto. Todos los contratos son a tasa fija y se expresan en unidades de fomento.

El valor total de los inmuebles asociados a esta transacción supera en alrededor de un 30% la suma del saldo de precio de todos los contratos de leasing. Es saldo promedio de la deuda asciende a UF 597,78.

Modalidad de los Contratos de Leasing

Dentro del total de contratos leasing traspasados al patrimonio separado alrededor del 95% han sido originados bajo la modalidad de leasing directo, el resto son bajo la modalidad de leasing futuro.

Leasing Directo

Este tipo de leasing opera en forma similar a un crédito hipotecario. El deudor (arrendatario) paga cuotas mensuales de igual valor las cuales son aplicadas como interés (arriendo) y amortización de capital (reducción del saldo de precio).

Dado que las tasas de interés implícitas en las transacciones son fijas durante toda la vigencia del contrato, las cuotas a través del tiempo son crecientes en amortización de capital y decreciente pago de intereses.

El arrendador tiene la opción de adquirir la vivienda en todo momento, teniendo para ello que pagar el total del saldo de precio adeudado. También se tiene la posibilidad de realizar prepagos parciales.

Leasing Futuro

Este tipo de crédito esta principalmente orientado a profesionales de nivel universitario o técnicos que hayan cursado carreras de al menos 2 años de duración.

El leasing futuro opera de la siguiente forma: el deudor (arrendatario) paga cuotas mensuales de menor valor durante los primeros años del crédito los cuales son aplicadas como interés (arriendo) y el remanente de la cuota se destina al pago de un porcentaje de la amortización de capital correspondiente, el diferencial entre el monto efectivamente amortizado y el que le correspondería amortizar se capitaliza; esto hace que se incremente el saldo insoluto de la deuda.

Fondo de Reserva

El patrimonio separado contará con un fondo de reserva por UF 1.000 con el propósito de mantener una liquidez mínima para el patrimonio separado.

Seguros Asociados a los Contratos de Leasing

Todos los contratos de leasing cuentan con seguros de incendio con adicional de terremoto. El seguro se materializa a través de una póliza colectiva que ha sido suscrita inicialmente por el originador, pero cuyo beneficiario es el patrimonio separado.

La póliza colectiva se renueva anualmente y su costo es transferido al deudor habitacional. Con todo, es obligación del patrimonio separado de renovar anualmente la póliza para toda la cartera de contratos de leasing, independiente que algunos de ellos se encuentren en mora.

Adicionalmente, alrededor del 80% de los contrato cuenta con seguro de cesantía. Este seguro cubre seis meses de pago, pero opera sí sólo el trabajador fue despedido en conformidad con lo dispuesto en la Ley del Trabajo.

También, se establece que todos los contratos de seguros deben estar suscritos por una compañía de seguro que cuente con una clasificación de al menos A.

Garantía Estatal a los Contratos de Leasing

El 78% de la cartera a securitizar cuenta con garantía Estatal. Esta caución cubre hasta el 75% de las pérdidas producto de *default* con un máximo de UF 250 por cada contrato de leasing.

La garantía opera para aquellos contratos cuyos arrendadores contaron con subsidio estatal, financiaron vivienda de valor inferior a UF 900 y cuya amortización del saldo de precio sea igual o superior al 25%.

ANEXO III
Administración de los Flujos del Patrimonio Separado

Los flujos del patrimonio separado provienen de la recaudación que lleva a cabo Concreces Leasing con motivo de la cobranza parcializada estipulada en los contratos de leasing.

Dentro de los flujos recaudados se pueden distinguir los de carácter ordinario y los de carácter extraordinario. Por estos últimos se entiende aquellos que se generan debido a que se pone término anticipado al contrato de leasing, ya sea de manera voluntaria o forzosa (*default*).

Los ingresos recaudados son traspasados al patrimonio separado al segundo día siguiente contado desde que dichas cantidades se encuentren disponibles o giradas, con acuerdo conjunto de las partes y para efectos de orden dichas entregas se materializarán los días lunes, miércoles y viernes o el día hábil bancario siguiente, en caso que el día correspondiente fuese inhábil. La situación anteriormente descrita se encuentra formalizada en el Anexo N° 6 del Contrato Marco suscrito entre la securitizadora y el originador.

Uso de Flujos Ordinarios

Los flujos ordinarios se destinarán preferentemente al pago de los gastos del patrimonio separado y al servicio ordinario de la deuda de la serie A Uno (se entiende por servicio ordinario a aquél que excluye las amortizaciones extraordinarias).

Una vez extinguida completamente la obligación derivada del bono serie A Uno los flujos ordinarios se destinarán al pago de las series subordinada B, C, D, E y F.

Uso de Flujos Extraordinarios

De acuerdo con lo estipulado en el contrato de emisión, los flujos extraordinarios podrán destinarse a la compra de activos y/o anticipar el pago de los títulos de deuda de la serie preferente una vez extinguida se podrán usar estos flujos extraordinarios al pago de las series subordinadas.

Compra de Activos

Los procesos de sustitución de activos no podrán conllevar a una reducción en la clasificación de riesgo de los bonos y requerirán la conformidad del representante de los tenedores de los bonos. Asimismo, los nuevos activos deberán presentar a lo menos una rentabilidad equivalente a la tasa de interés de los bonos. Se entiende, si bien no se establece explícitamente, que se trata de una tasa de interés promedio, que se encuentra ponderada por el saldo insoluto de cada una de las series.

Es facultad de la sociedad securitizadora decidir la sustitución de los activos, no existiendo plazos preestablecidos para adoptar una decisión al respecto.

Pago Anticipado de los Bonos

En caso de utilizarse la alternativa de pago anticipado de los bonos, se pagará anticipadamente la serie A Uno. El prepago se llevará a cabo por sorteo de los títulos de las series preferentes existentes a la fecha, con una anticipación de diez días corridos a la fecha en que corresponda el pago ordinario de los títulos serie A Uno (ver acápite Descripción de la Emisión de Bonos: Pagos Anticipados).

Es facultad del securitizador decidir, en cada fecha de pago, la sustitución de activos o el prepago de bonos, en este último caso, deberá llevarse a cabo en la próxima fecha de pago.

Inversión de Excedentes de Caja

Los excedentes de caja podrán ser invertidos en instrumentos de corto y largo plazo, para los cuales no se necesita clasificación de riesgo:

- Emitidos por el Estado, el Banco Central o garantizado en un 100% por estas entidades;
- Fondos Mutuos asociados a Renta Fija.

En el caso de las inversiones efectuadas en los instrumentos que se detallan a continuación, deberán contar con clasificación de riesgo de al menos N1 y AA si se encuentran vigentes títulos con clasificación A o superior; si la clasificación vigente para los títulos de deuda es BBB o inferior se podrán invertir en instrumentos de corto y largo plazo clasificados en N2 o A.

- Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
 - Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras;
 - Bonos y efectos de comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Superintendencia;
 - Operaciones de compra con pacto de retroventa sobre instrumentos-valores donde la contraparte sean Bancos y/o Instituciones Financieras.
-

Constitución de Fondos

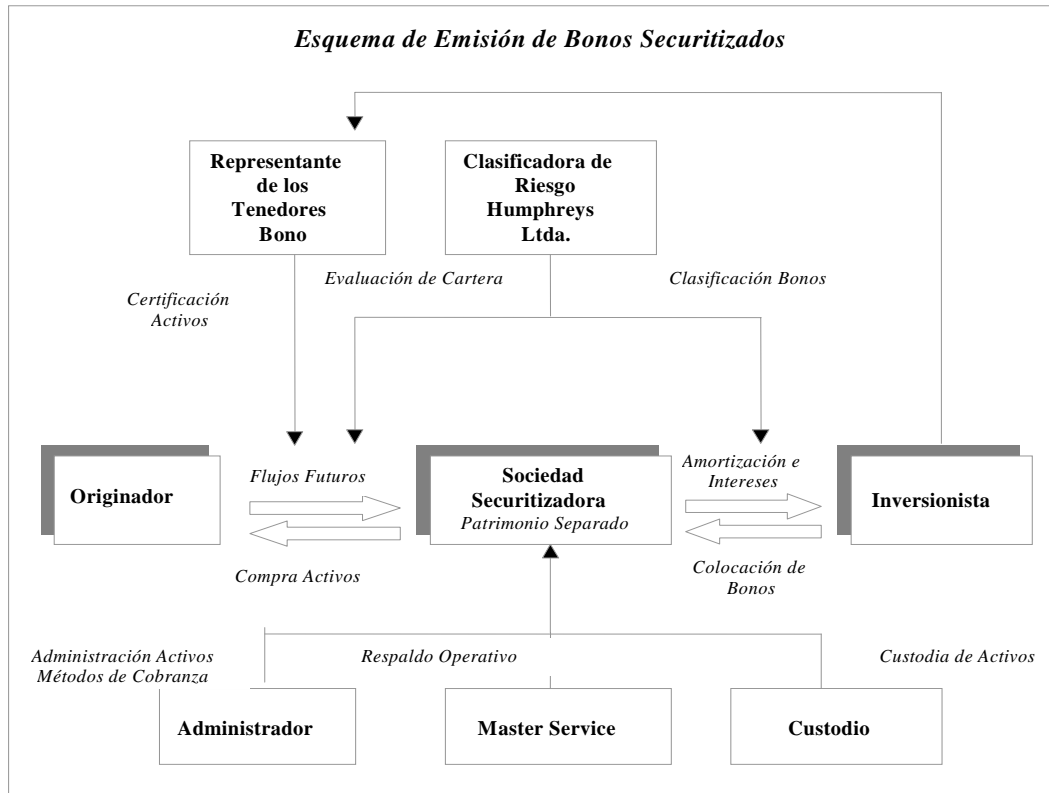
El Patrimonio Separado tendrá un registro de sus ingresos, separándolos en las siguientes cuentas:

- Fondo de Reserva: Ascenderá a UF 1.000, en el evento que deba ser utilizado deberá ser restituido con los primeros ingresos de que disponga el patrimonio separado.

El ítem Fondo de Reserva es el único que constituye un respaldo para el bono adicional al aportado por los flujos provenientes de los contratos de leasing.

Representación Esquemática de la Operación

Como se aprecia en la figura adjunta, la sociedad originadora traspasa los contratos de leasing al patrimonio separado. Éste emite los bonos series A, B, C, D, E y F y con los recursos captados por las series colocadas paga al originador el precio por los activos comprados.



Los contratos de leasing, de acuerdo con lo establecido en la ley, serán custodiados por el emisor y administrados por Concreces Leasing – Administrador – quien periódicamente entregará al patrimonio separado los ingresos recaudados por la cartera securitizada.

Los recursos recibidos por el patrimonio separado serán invertidos en instrumentos de corto plazo. Trimestralmente estos fondos serán utilizados para responder al servicio de la deuda. El pago de los cupones se hará a través del Banco de Chile, quien actúa como banco pagador, además de ser el representante de los tenedores de bonos.

Antecedentes de Agentes Involucrados en la Operación

En la operación, actúan como agentes relevantes, entre otros, Concreces Leasing, en carácter de originador principal, administrador de la cartera y recaudador; Securitizadora Security, como emisora de los bonos; y Banco de Chile, como banco pagador y representante de los tenedores de bonos.

Administrador y Recaudador: Concreces Leasing¹⁰

La administración de los activos del patrimonio separado ha sido encargada a los propios originadores, **Concreces Leasing S.A.** e **Hipotecaria Concreces S.A.**, ello sin perjuicio de las responsabilidades que le corresponden a Securitizadora Security como emisor de los bonos y administrador del patrimonio separado.

Adicionalmente, la securitizadora ha contratado los servicios de la empresa Acfin, cuyo objeto es la entrega de respaldo operativo y tecnológico en la administración de carteras de activos securitizados. Esta sociedad posee la capacidad de (i) tomar la administración de los activos en caso que por cualquier motivo el administrador no estuviere habilitado para seguir cumpliendo dichas funciones con los parámetros de calidad requeridos, o bien (ii) entregar esta información para que otro ente realice las funciones de administrador primario.

A nuestro entender el administrador de la cartera y la sociedad securitizadora presentan estándares de calidad adecuados en relación con las funciones que les compete, lo que por sí solo no garantiza un desempeño eficiente del patrimonio separado, por cuanto el resultado de éste depende, además, de otros factores tales como la calidad crediticia de los deudores, la evolución del precio de los bienes raíces que respaldan las deudas y el nivel de prepagado que presenten los activos.

Emisor: Securitizadora Security

El emisor – Securitizadora Security S.A., filial del Banco Security – es una sociedad anónima abierta constituida al amparo de lo previsto en el Título XVIII de la Ley de Mercado de Valores. Tiene como objetivo la adquisición de créditos y/o activos que generen flujos futuros y, como contraparte, la emisión de títulos de deuda de corto y largo plazo, originando patrimonios separados del patrimonio común de la securitizadora.

La presente emisión constituye el noveno patrimonio separado formado por la securitizadora. A la fecha, Securitizadora Security administra siete patrimonios separados, seis de ellos respaldados por contratos de leasing habitacional y uno por mutuos hipotecarios endosables, siendo el originador del primero de éstos el BBVA Sociedad de Leasing Inmobiliario BHIF, del quinto Penta Inmobiliario y los restantes originados por Inmobiliaria MAPSA S.A.

Originador: Concreces Leasing

Los contratos de leasing habitacional¹¹ que conforman el presente patrimonio separado han sido originados en su totalidad por Concreces Leasing S.A., unidad estratégica de Concreces Financiamiento Inmobiliario.

La política de crédito del originador se puede asimilar a los estándares promedio del mercado, en este sentido, se evalúa la moralidad de los clientes (protestos históricos, deudas morosas y otros aspectos similares), la capacidad de pago de los mismos y la calidad del inmueble que se constituiría como garantía. (Ver Anexo).

Hipotecaria Concreces S.A. y Concreces Leasing S.A., nacieron en el año 1996 y forman parte del grupo de empresas Ecomac, el cual posee una trayectoria de 38 años en el negocio inmobiliario de la cuarta región y cuyo principal accionista es Inversiones Aledan, sociedad de inversiones creada en el año 1981. Actualmente mantiene sus operaciones en siete regiones del país (II, III, IV, V, VIII, X y Región Metropolitana).

Hipotecaria Concreces S.A. tiene como objeto otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables. En la actualidad ofrece financiamiento a personas naturales para la adquisición de viviendas nuevas o usadas

¹⁰ Para un análisis más detallado del administrador, consultar el Informe de Calidad de la Administración de Concreces S.A. en www.humphreys.cl

¹¹ Eventualmente la securitizadora, previa aprobación del RTB, podrá sustituir contratos de leasing habitacional del patrimonio separado por mutuos hipotecarios.

financiando hasta el 80% del valor de la vivienda. Su mercado objetivo se orienta a personas que deseen comprar viviendas con valores entre UF 400 y UF 1.500.

Concreces Leasing S.A. tiene como objeto entregar viviendas en arriendo con promesa de compra a personas naturales y su mercado objetivo es el sector de la población sin vivienda y con baja capacidad de ahorro.

Representante de los Tenedores de Bonos y Banco Pagador: Banco de Chile

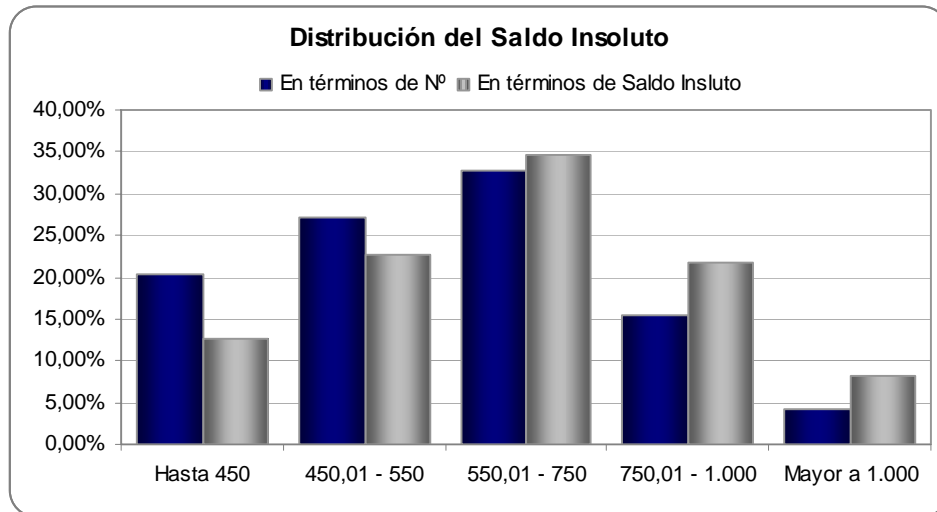
El Banco de Chile es una de las principales instituciones financieras del país con una participación de mercado en torno al 20% de las colocaciones del sector.

El Banco Chile ha sido clasificado por la Comisión Clasificadora de Riesgo en categoría AA+ los instrumentos de largo plazo emitido por el banco y en Nivel 1 los valores de corto plazo.

ANEXO IV
Características de los Activos Securitizados

Distribución Saldo Insoluto

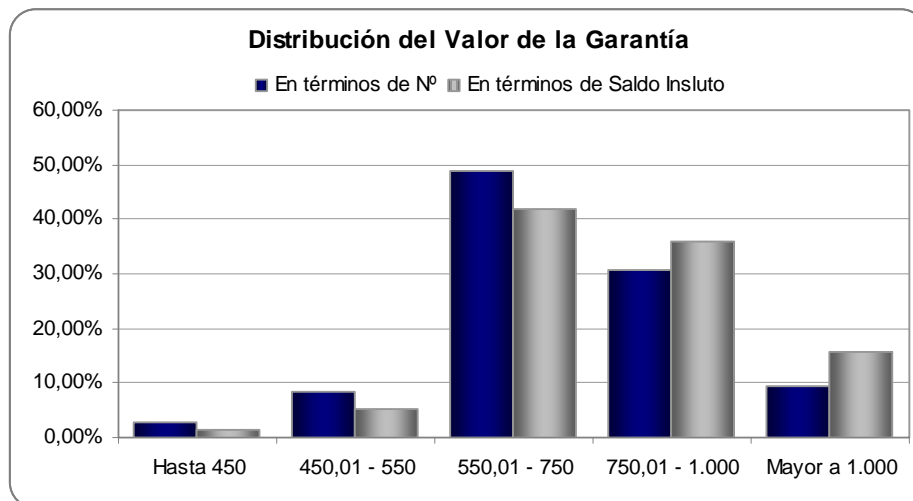
Considerando el monto remanente del crédito, esto es, una vez descontado el aporte inicial al precio pactado de venta y el porcentaje correspondiente a capital que fue pagado en cada cuota, junto con los prepagos parciales (en caso que los hubiere), el saldo insoluto de los créditos se concentra, alrededor del 92%, en montos inferiores a las UF 1.000.



Valor de la Garantía

El valor de la garantía se refiere al menor valor entre el precio de venta y el valor de tasación del inmueble.

Para esta cartera en particular, el valor de garantía presenta valores entre UF 350 y UF 1.720 y tal como se observa en el gráfico, este valor se concentra en montos por sobre las UF 550, rango que se encuentra acorde a los montos de los créditos.

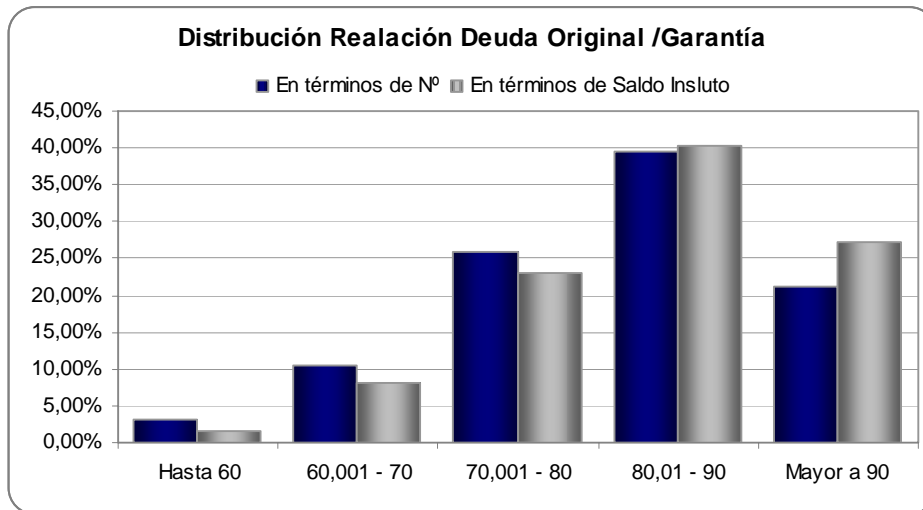


Relación Deuda-Garantía de los Activos

Deuda Original-Garantía (LTV)

De acuerdo con la información entregada por el emisor, la relación deuda original sobre garantía se concentra entre 70 y 90%.

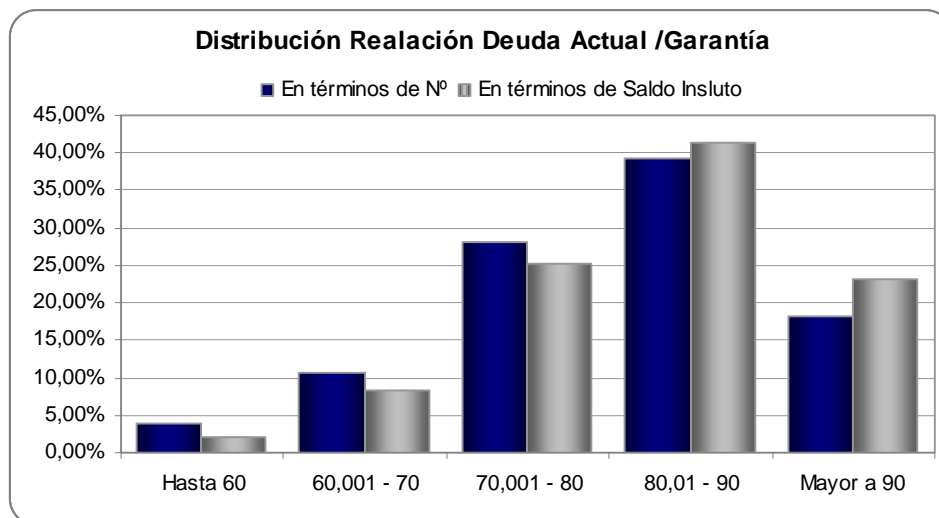
Para estos efectos se entiende como deuda original el saldo insoluto estipulado en los distintos contratos, es decir, el precio pactado menos el aporte inicial o pie que el cliente aportó al momento de realizar la transacción.



Con todo, el promedio ponderado del indicador deuda original-garantía, incluyendo todos los activos que conforman este patrimonio separado, asciende a 82,43%.

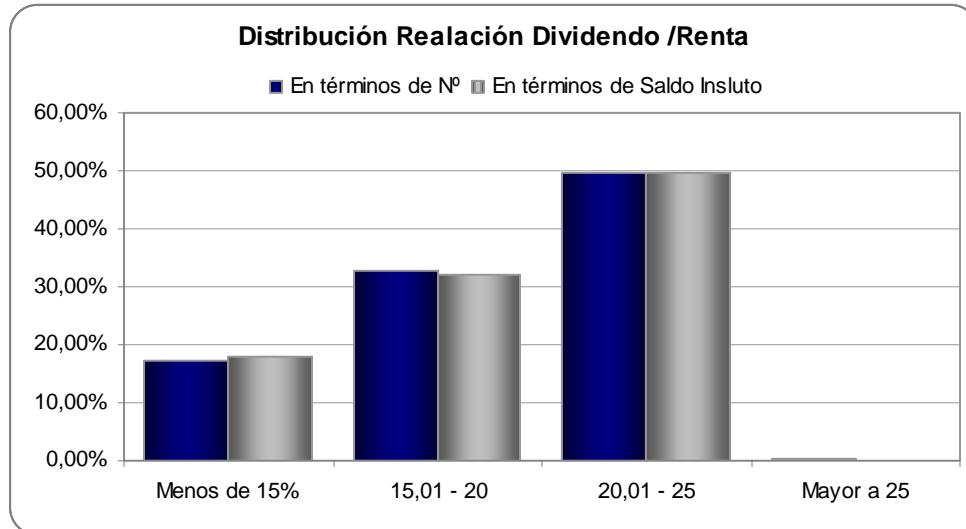
Deuda Actual-Garantía (CLTV)

Los activos se mantienen distribuidos preferentemente dentro del rango mayor a 80% del saldo insoluto actual, con un 64,36% de la cartera. Con todo, el total de los activos mantienen una relación deuda actual-garantía promedio de 82,76%.



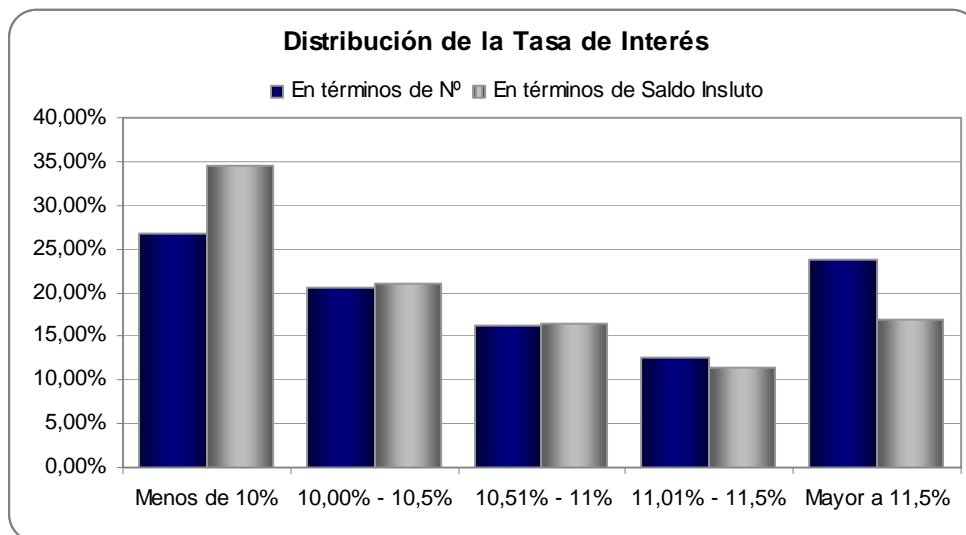
Relación Dividendo - Renta Deudores

Considerando los niveles de renta calculados por el área de crédito al momento de la solicitud del crédito, los deudores presentan una relación dividendo sobre renta de 19,18% en promedio, medido en términos de saldo insoluto.



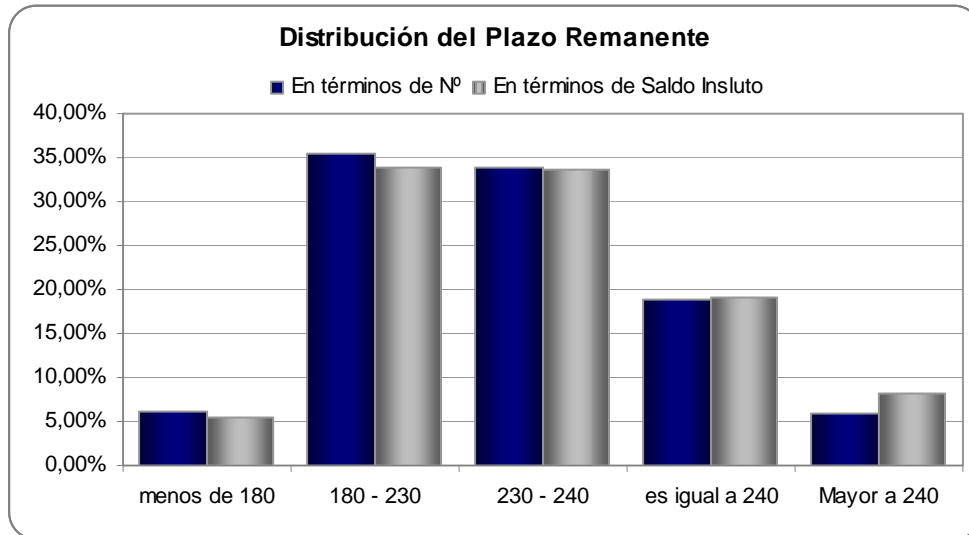
Tasa de Interés

Las operaciones fueron originadas a una tasa de interés promedio ponderada de 10,41%. Las tasas se originaron dentro del rango entre 9,00% y 14,00%.



Distribución Plazo Remanente del Crédito

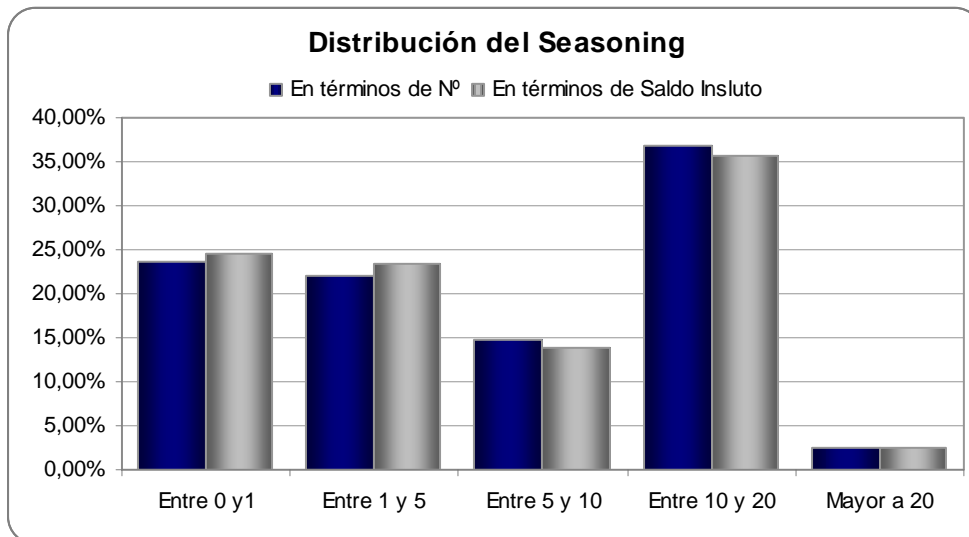
Este indicador muestra la cantidad teórica de meses que restan para pagar totalmente la vivienda. Este indicador es teórico, puesto que no considera eventualidades tales como prepago de activos (tanto parciales como totales), *default* ni repactaciones de deuda.



Con todo, la cartera posee un plazo remanente promedio en función del saldo insoluto de 232 meses, es decir, cercano a los 19,34 años.

Distribución Plazo de Vigencia (Seasoning)

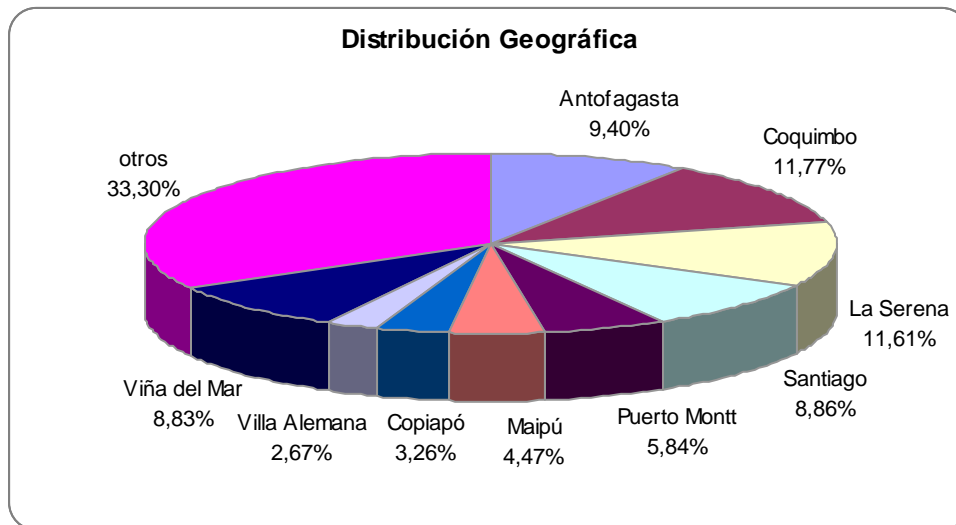
El plazo de vigencia de los activos corresponde al total de meses que han transcurrido desde el momento de pago de la primera cuota, por lo tanto representa el número de pagos mensuales que debiera haber realizado el deudor bajo el supuesto que no existe morosidad ni pagos efectuados en forma anticipada.



El plazo de vigencia de esta cartera se concentra entre 0 y 20 meses. Los mayores riesgos asociados a poseer una cartera relativamente nueva, están relacionados con la ausencia de historia. Dado este motivo, *Humphreys* es particularmente severo en estos casos al momento de sensibilizar el comportamiento futuro de la cartera evaluada.

Distribución Geográfica

La cartera de activos presenta una fuerte concentración geográfica en términos de saldo insoluto, en la Región Metropolitana seguida por la IV y V regiones, con una participación de un 29,81%, 25,37% y 18,92%, respectivamente. El gráfico presentado a continuación da cuenta de la concentración por comunas.



Los mayores riesgos asociados a la concentración geográfica están relacionados con la eventualidad de procesos de contracción económica de una determinada zona, sobretodo si ella carece de una adecuada diversificación en cuanto a fuentes de generación de ingresos, situación que repercute en los niveles de empleo de la población y, por ende, de su capacidad de pago.

ANEXO V
Análisis del Patrimonio Separado

“Revisión Operativa” y Análisis de Aspectos Funcionales

Este proceso contempla entrevistas con los principales ejecutivos de la sociedad, análisis de los procedimientos y políticas de suscripción de contratos y de cobranza de la institución, evaluación del comportamiento de la cartera de activos del originador y revisión aleatoria de las carpetas que respaldan la aprobación y otorgamiento de los contratos.

El análisis permite, en primera instancia, validar la información que se ha tomado en consideración para la evaluación del patrimonio separado y, en segunda instancia, incorporar sus resultados como elemento de juicio al momento de establecer los supuestos de las principales variables que afectarán el comportamiento de la cartera de activos.

En cuanto a la revisión de la documentación de respaldo de los contrato se leasing se revisó la información correspondiente a 48 operaciones, las cuales representan aproximadamente el 5% de la cartera en términos de número de activos y alrededor del 6% en términos de saldo insoluto. La selección fue aleatoria en 24 de los casos; el resto correspondió a aquellas operaciones que presentaban una mayor relación entre deuda y garantía asociada.

Entre los aspectos revisados se incluyó: identificación del deudor en el contrato de leasing (nombre, cédula de identidad y firma), informe de tasación, estudio de títulos, declaración de ingreso y cumplimiento de políticas internas.

Paralelamente se analizó la política de cobranza del administrador y los aspectos operativos de la transacción, con énfasis en los mecanismos de control implementados.

Aspecto Evaluado	Comentario
Manual de Política de Crédito	Formalizada y claramente detallada. Reducida posibilidad de discrecionalidad. Alta difusión dentro del personal (se encuentra publicada en la Intranet).
Proceso de Evaluación de Solicitud de Créditos	Existe departamento de riesgo sin ingerencia del área comercial. Personal con experiencia.
Aceptación de Créditos	Requieren la aprobación del comité de crédito, en el que participa el gerente general.
Tasación de Inmuebles	Realizada por personal externo.
Estudio de Títulos	Realizado por abogados externos.
Curse de Créditos	Con la aprobación del área de operaciones. Queda registro de la persona que dio el “curse de la operación”.
Revisión de Documentación de Respaldo de Operaciones	Se dispone de todos los antecedentes solicitados. Se respeta políticas internas.
Controles Internos	La ejerce el área de auditoría de la compañía.
Política de Cobranza y Capacidad en la Gestión del Administrador Primario	Existen adecuados manuales internos. El personal posee experiencia en la materia. Se externaliza la cobranza judicial. Cuenta con clasificación de “Capacidad de Administración” la cual asciende a CA2.
Controles de la Operación y Respaldo de Información	No existe una tercera entidad (independiente del originador y del securitizador) que se encuentre encargado de respaldar y controlar la información.

Control Sobre la Gestión del Administrador	Ejercida por la Securitizadora Security. La sociedad cuenta con una dotación de seis profesionales responsable del control de 8 patrimonios separados.
Riesgo Fiduciario	La recaudación se mantiene en torno a 2 días hábiles en poder de Concreces, entidad sin clasificación de riesgo crediticio. Se estima que la recaudación retenida representará en torno al 0,1% del bono, pudiendo incrementarse en el evento de prepago de activos.

Análisis Estático

Este análisis tiene como objeto evaluar la calidad crediticia de la cartera a securitizar y con ello servir como elemento de juicio al momento de determinar los niveles de estrés a los que serán sometidos los contratos de leasing en el modelo dinámico. En la práctica a cada activo se le asigna una pérdida y la suma ponderada de ellos representa la pérdida esperada de la cartera (la ponderación se realiza en función del saldo insoluto).

Para determinación de la pérdida esperada se tiene en consideración para cada uno de los activos los siguientes factores:

- Relación deuda vigente sobre saldo insoluto
- Relación entre dividendos e ingresos declarados del deudor
- Valor de la vivienda en relación con su ubicación
- Antigüedad del contrato de leasing
- Plazo original del contrato
- Niveles de morosidad que han exhibido los contratos durante su vigencia
- Situación crediticia de los deudores (incumplimientos vigentes en el sistema financiero)
- Destino de la vivienda
- Ocupación del deudor

Dada las características de la cartera de leasing, a aplicación del modelo estático arrojó una pérdida del 11,35%. Dado ello, la pérdida esperada de los activos que arroje el modelo dinámico¹² no podrá ser inferior a este porcentaje.

Análisis Dinámico

El modelo dinámico aplicado por *Humphreys*, entre otros aspectos, tiene como propósito determinar la pérdida esperada para los tenedores de bonos bajo los supuestos dados en cuanto a niveles de prepago y *default* de la cartera de leasing. La pérdida esperada para los bonistas es la variable principal para la asignación de la clasificación de riesgo de los bonos.

Para la aplicación del modelo, se asume que durante la vigencia del bono la economía estará afectada por cuatro escenarios distintos: normal, positivo, crisis leve y crisis severa. Estos escenarios tienen diferente probabilidad de ocurrencia y se suceden aleatoriamente¹³ en el tiempo.

A cada uno de los escenarios se le han definido distintos niveles de morosidad (inferior a 90 días), tasa *default* (superior a 90 días) y prepagos; factores que en definitiva influyen en el flujo futuro esperado de la cartera.

¹² La pérdida de los activos se mide como la diferencia entre el valor actual de los flujos teóricos de los contratos de leasing, descontado a la tasa de los bonos, y el valor actual de los flujos resultantes una vez aplicado los escenarios de estrés.

¹³ Al escenario normal, positivo, de crisis leve y de crisis profunda se les asigna una probabilidad de ocurrencia de 35%, 20%, 25% y 20%, respectivamente.

Asimismo, para la morosidad, *default* y prepagos se han supuesto rangos de variabilidad que se distribuyen uniformemente dentro de un determinado escenario. En forma similar se ha procedido a determinar el plazo de ejecución de los *default* y los montos recuperados, trabajándose aquí con una distribución normal acotada.

Para determinar los niveles de morosidad y de *default* y la desviación estándar de las mismas, se ha observado, entre otros aspectos, el comportamiento pasado de la cartera global y a securitizar del originador; la antigüedad de las operaciones, las políticas de crédito y su nivel de cumplimiento, la capacidad de cobranza, en especial en épocas de crisis; el nivel de endeudamiento de los deudores; el perfil socio-económico de los mismos; y el propósito y la concentración geográfica de las viviendas.

Los prepagos consideran, entre otros aspectos, la antigüedad de la cartera, los saldos insolutos vigentes, el perfil socio-económico, edad de los deudores y la tasa de interés de los créditos. Asimismo, el modelo asumió que existía la probabilidad que en los primeros años de vigencia del patrimonio separado se produjesen incrementos excepcionales en los niveles de prepagos.

Para la determinación de los montos recuperados tras un *default*, se tiene en consideración la antigüedad de los créditos y el momento de la ocurrencia, puesto que ello influye en el saldo insoluto de la deuda y el valor de la vivienda (la cual se deprecia a través del tiempo). Adicionalmente, el precio de las viviendas se castiga por efectos de la liquidación, teniendo en consideración el estado de la economía a la fecha de enajenación (no del momento en que el deudor cae en cesación de pago).

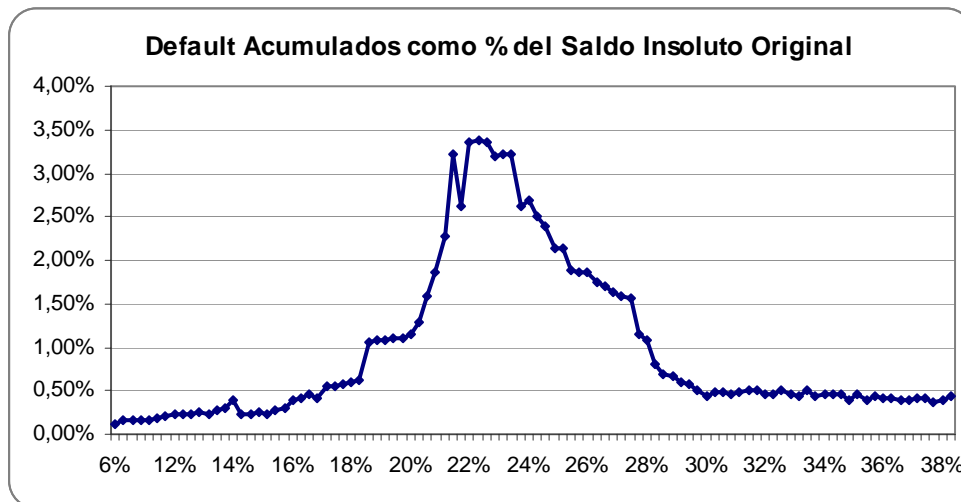
Determinados los parámetros y variables que influyen en el patrimonio separado, **Humphreys** – mediante el Método de Montecarlo – realiza 10.000 iteraciones aleatorias que simulan igual cantidad de flujos de caja, con lo cual se determina estadísticamente la probabilidad de *default* de los bonos y la pérdida esperada para los inversionistas.

Supuestos y Estrés del Modelo Dinámico

Dado que **Humphreys** opera con un modelo dinámico, no se trabaja con variables fijas determinadas discrecionalmente sino que cada una de ella asume distintos valores con diferente grado de probabilidad..

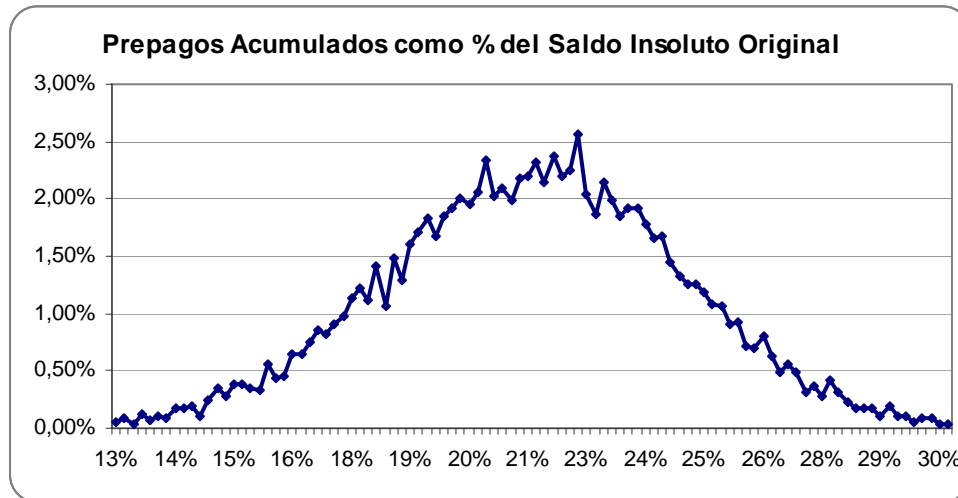
Default de la Cartera de Activos

El modelo aplicado por Humphreys asume una tasa esperada de *default* acumulado del 24,16% (medido sobre el saldo insoluto existente al inicio de la formación del patrimonio separado), llegando a estrés del 44,62%. En el gráfico siguiente se muestra la distribución de frecuencia arrojada por el modelo:



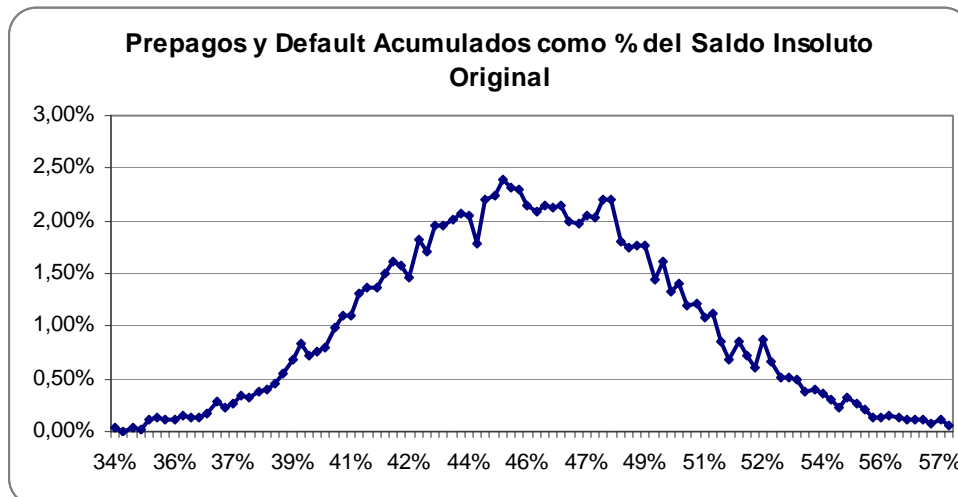
Prepago de la Cartera de Activos

El modelo aplicado por Humphreys asume una tasa esperada de prepago acumulado del 21,56% (medido sobre el saldo insoluto existente al inicio de la formación del patrimonio separado), llegando a un estrés del orden del 31,90%. En el gráfico siguiente se muestra la distribución de frecuencia arrojada por el modelo:



Prepago y Default Conjunto de la Cartera de Activos

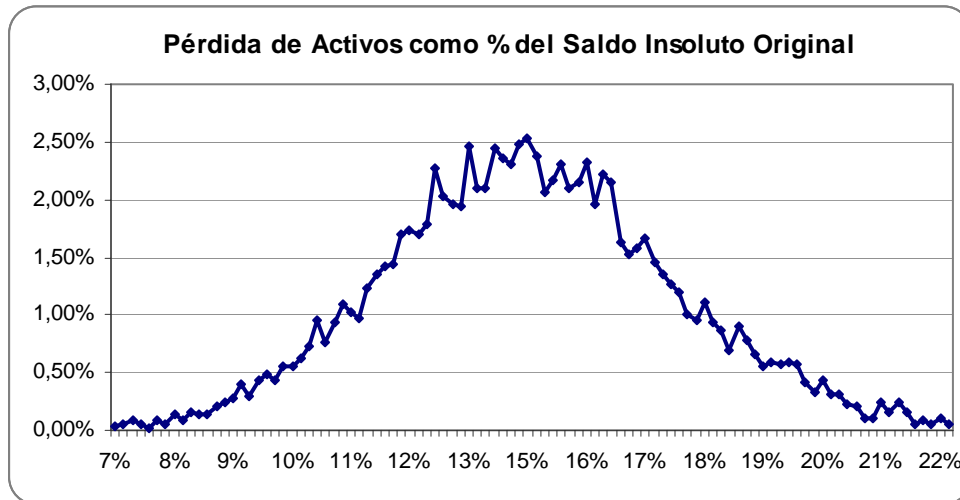
El modelo aplicado por Humphreys asume una tasa esperada conjunta de prepago y *default* acumulado del 45,79% (medido sobre el saldo insoluto existente al inicio de la formación del patrimonio separado), llegando a estrés del 61,80% y no disminuyendo nunca a menos del 30,06%. En el gráfico siguiente se muestra la distribución de frecuencia arrojada por el modelo:



Los niveles conjuntos de prepago y *default* se concentran principalmente en los ocho primeros años del patrimonio separado, período en el cual existe mayor riesgo por pérdida del exceso de *spread*.

Pérdida de los Activos

La aplicación del estrés de *default* y prepago conlleva a una pérdida esperada de los activos del 14,69% lo cual es superior en alrededor de un 30% respecto a la pérdida esperada mínima determinada según el modelo estático. La pérdida máxima arrojada por el modelo fue de 28,25%.



ANEXO VI
Políticas Internas de Concreces como Originador y Administrador

Política de Suscripción Activos Securitizados

Los procedimientos de evaluación crediticia aplicadas por la compañía originadora en la suscripción de contratos de leasing responde adecuadamente a los parámetros utilizados en el mercado financiero local. Estos procedimientos establecen principalmente requisitos mínimos exigidos para el deudor y codeudores (elementos que permiten evaluar la capacidad de pago de los mismos y sirven para respaldar su nivel de solvencia económica), además de algunos antecedentes básicos de las viviendas a financiar. Adicionalmente, la sociedad securitizadora posee procedimientos formales para la compra de instrumentos securitizables, en donde se definen todos los aspectos y requerimientos establecidos para la adquisición de dichos activos, y aplica además un *Due Dilligence* legal del 100% de los activos en conjunto con la validación de los datos del total de la cartera.

El proceso de evaluación se inicia con la presentación al Ejecutivo de Venta de los Antecedentes Generales del solicitante al crédito y de su codeudor, en caso que éste existiera, para luego proceder a realizar una evaluación en función de los antecedentes entregados por el cliente (ver Anexo I).

La evaluación realizada por el ejecutivo –la cual comprende un análisis de las características propias del deudor, su estabilidad, nivel de ingresos, antigüedad laboral, nivel de endeudamiento y antecedentes comerciales, entre otras– es revisada por el Departamento de Riesgo de **Concreces S.A.** Esta área actúa como ente fiscalizador, tanto del cumplimiento de los procedimientos formales, como de los criterios aplicados en el análisis de la capacidad crediticia del cliente. Este procedimiento permite separar las áreas comercial y de riesgo, otorgándole una mayor transparencia al proceso de otorgamiento del crédito.

Las tasaciones de las viviendas a financiar son realizadas por personal externo a la compañía, quienes son elegidos por su experiencia en el tema, utilizando métodos y procedimientos estandarizados y predefinidos por la gerencia del ente originador.

En relación con los estudios de título de los bienes inmuebles, estas labores las realizan abogados externos.

Para poder obtener financiamiento a través de **Concreces S.A.**, los clientes deben acogerse a las siguientes políticas crediticias:

Requisitos Exigidos a los Clientes

Dentro de los requisitos mínimos exigidos a los clientes están: tener una edad entre los 21 y 75 años (incluye plazo de la operación) para mutuos hipotecarios y entre 21 y 80 años para los contratos de leasing; ser chileno o extranjero con residencia definitiva y acreditar rentas generadas en el país; renta líquida mensual familiar (deudor más cónyuge calificado como deudor solidario) mayor a 4 veces la cuota mensual proveniente de la operación; una antigüedad laboral de 12 meses o una continuidad laboral de 24 meses, según se trate de trabajadores dependientes e independientes (en profesionales universitarios la exigencia se reduce a la mitad); no tener protestos vigentes sin aclarar; no tener, al momento de solicitar el crédito, deudas vencidas, castigadas o en mora en el sistema financiero (directa o indirecta); y no tener, en los 12 últimos meses, deudas castigadas o vencidas.

Cabe señalar que él o los codeudores solidarios deben cumplir con los mismos requisitos exigidos al deudor.

Medición de la Capacidad de Pago

La medición de la capacidad de pago de los clientes se centra en la determinación de sus ingresos disponibles, la importancia de sus dividendos en relación con éstos y el nivel de endeudamiento dentro del sistema, incluida la obligación que se originaría de llevarse a cabo la operación de crédito.

Entre los principales indicadores destacan:

- El monto de la cuota mensual no deberá exceder el 25% de la renta líquida mensual familiar (suma entre el ingreso del deudor y codeudor acreditado como deudor solidario).
- El total de pagos del servicio de deuda mensual (incluyendo el pago del dividendo) no debe superar el 50% de la renta líquida mensual familiar.

Para determinar los niveles de renta del deudor, se distingue entre profesionales dependientes con renta fija o renta variable, profesionales independientes o rentistas.

Aporte Inicial

El monto ahorrado para los contratos de leasing no debe ser inferior al 5% del valor de la vivienda. No obstante, podría haber excepciones en las cuales el monto mínimo ahorrado sea inferior al 5%, aunque estas excepciones deben necesariamente ser autorizadas por los mecanismos internos de la sociedad.

Seguros

Dentro de los requisitos exigidos a los solicitantes de crédito, se encuentra la obligación de contratar seguros de desgravamen (para deudor y codeudor solidario) e incendio, en forma obligatoria. La cartera cuenta, además, con seguro de desempleo para todas las operaciones, excepto aquellas en las cuales este subsidio no opera por la naturaleza de la ocupación del deudor (independientes, jubilados, fuerzas armadas).

Documentación de Respaldo

Conceces Leasing S.A. exige que la carpeta que reciben para su aprobación debe incluir a lo menos los siguientes antecedentes:

- Fotocopia del carné de identidad por ambos lados.
- Certificado de Nacimiento.
- Documento que acredite profesión.
- Certificado de matrimonio.
- Informes comerciales.
- Declaración jurada de deudas en el sistema financiero.
- Copia de la colilla de inscripción de subsidio habitacional y copia de la libreta de ahorro para la vivienda (sólo para aquellas operaciones que cuentan con el subsidio habitacional).
- Liquidación de renta.
- Certificados de pagos a la AFP.
- Declaración personal de salud (para contratar la póliza de desgravamen en la compañía de seguros).
- Copia del contrato de trabajo o certificado de antigüedad.
- Hoja resumen con el valor de las cuotas mensuales según plazos proyectados de la operación.

Política de Cobranza del Originador - Administrador

Las actividades de cobranza, como en el común de los casos, se desagrega en tres tipos –ordinaria, prejudicial y judicial– existiendo procedimientos claramente definidos para cada una de las etapas.

Cobranza Ordinaria

Esta etapa es ejercida directamente por el ente originador a través de sus canales regulares de operación. Esta función recibe el respaldo del área de operaciones, unidad encargada de llevar el comportamiento de pagos históricos de cada uno de los deudores.

El administrador, cercano a la fecha de vencimiento de las obligaciones de sus deudores (el día 20 de cada mes), emite por sistema un listado informando el vencimiento de las obligaciones, el cual se imprime y envía al domicilio de cada deudor a través de empresas externas (las que son evaluadas continuamente por la gerencia); en este aviso se deja de manifiesto, entre otras cosas, el estado de situación del deudor, el recuerdo

del vencimiento de una nueva cuota, el número de cuotas pagados y generados a esa fecha, y el número de cuotas restantes por pagar.

Cobranza Prejudicial

Si un deudor no paga el dividendo en la fecha estipulada en su contrato, el proceso de cobranza prejudicial comienza a partir del primer día de incumplimiento con la sectorización de la cartera que presenta un día de rezago en el pago; al quinto día el sistema se encarga de emitir cartas de cobranza (en diferentes términos) que cumplen el objetivo de recordar al deudor sus obligaciones morosas, avisarle que de continuar su incumplimiento entrará a la base de datos de una empresa de cobranza externa y prevenir a éste que, de persistir su morosidad, será informado al Boletín de la Cámara de Comercio. Adicionalmente, y en forma paralela, se realizan gestiones de llamados telefónicos, cobranza en terreno y se asigna un ejecutivo especialista, quien es el encargado de invitar al cliente a que se acerque a las oficinas de Concreces a pactar un compromiso de pago y de comunicarle que de lo contrario será traspasado a la etapa de cobranza judicial.

Cobranza Judicial

Para el caso de **Concreces S.A.**, la cobranza judicial se encuentra externalizada a través de profesionales dedicados a este tipo de asuntos, los cuales gozan de un adecuado prestigio y experiencia en el tema. Dichos encargados deben realizar informes quincenales a Concreces del avance de las causas que se están llevando.

En términos generales, la función que realiza esta unidad de cobranza judicial tiene como objetivo principal lograr la normalización del crédito mediante un proceso de advenimiento con el deudor, el que de no lograrse, deriva en la realización de un proceso de demanda judicial con el fin de recuperar el bien raíz en cuestión.

ANEXO VII Consideraciones Legales

A continuación se describen en forma sucinta aquellos aspectos más relevantes que afectan directa o indirectamente las operaciones de securitización.

Ley de Valores: Securitización

La Ley N° 18.045 – Ley de Valores – establece que la sociedad securitizadora tendrán como objeto exclusivo la adquisición de activos y la emisión de bonos. Cada una de estas emisiones y los activos de respaldos formarán lo que se denomina patrimonio separado, unidad económica independiente y diferente al patrimonio común de la securitizadora.

La misma ley define los activos susceptibles de ser adquiridos para la formación de un patrimonio separado; estableciéndose como tales los siguientes instrumentos:

- Letras de crédito, mutuos hipotecarios y contratos de leasing habitacional.
- Créditos y derechos sobre flujos de pago emanados de obras públicas y infraestructura de obras públicas.
- Créditos y derechos que consten por escrito y que tengan el carácter de transferibles.

Estos activos se consideran plenamente enterados al patrimonio separado cuando el representante de los tenedores de bonos emita un certificado – certificado de entero – en que se acredite que los activos están debidamente aportados y en custodia, si correspondiere, libres de gravámenes, prohibiciones o embargo.

Mientras no se hubiese emitido el certificado de entero, la sociedad emisora no podrá administrar los recursos captados con la emisión del bono, responsabilidad que deberá ser ejercida por un banco (generalmente el representante de los tenedores de bonos). La recepción del certificado debe estar dentro de los 60 días siguientes de la colocación de los bonos, plazo que se puede prorrogar por 90 días adicionales; en caso contrario el patrimonio separado entra en liquidación.

Sin perjuicio de lo anterior, la liquidación de un patrimonio separado no llevará a la quiebra de la sociedad securitizadora y tampoco a la liquidación de los restantes patrimonios separados administrados por la sociedad.

Los tenedores de los títulos de deudas sólo podrán exigir la devolución de sus acreencias al respectivo patrimonio separado, excepto que en la escritura de emisión se establezca que los saldos impagos puedan ser cobrados al patrimonio común.

Por otra parte, los acreedores generales del patrimonio común no podrán hacer efectivas sus acreencias en los bienes que conforman el patrimonio separado, ni afectarlos con prohibiciones, medidas precautorias o embargos. De esta manera, la quiebra de la sociedad securitizadora sólo afectará al patrimonio común y no conllevará a la quiebra de los patrimonios separados, no obstante que éstos deberán entrar en liquidación.

Ley N° 19.281

Esta ley regula las normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa (leasing habitacional). En ella se establece que las inmobiliarias que participen de este negocio deben constituirse como sociedades anónimas, le es aplicable las normas de las sociedades anónimas abiertas y se deben someter a la fiscalización de las Superintendencia de Valores y Seguros

Los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa regidos por esta ley deben celebrarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces.

Los inmuebles asociados a los contratos no pueden estar hipotecados, ni limitado su usufructo o derecho de uso, ni sujetos a interdicciones o prohibiciones de enajenar.

Con todo, las viviendas sólo pueden ser enajenadas siempre que se ceda conjuntamente el contrato de arrendamiento a la sociedad securitizadora. Los bonos emitidos por la securitizadora respaldados por este tipo de activo están exentos del pago del impuesto de “timbres y estampilla”. Asimismo, para la formación de los patrimonios separados no es necesario certificar la custodia de los bienes.

La cesión de los contratos de leasing habitacional se realiza mediante endoso, debiéndose identificarse el cedente y el cesionario mediante firma autorizadas ante notario.

El leasing habitacional podrá ser pactado de dos formas alternativas. La primera consiste en el pago de un arriendo mensual a la inmobiliaria o al patrimonio separado y de un ahorro paralelo en una Administradora de Fondos para la Vivienda – AFV – con el objeto de acumular recursos para ejercer la opción de compra al término del contrato (de no tenerse los fondos suficientes, automáticamente se extiende el contrato). La segunda modalidad difiere en el sentido que los recursos destinados al ahorro se entregan directamente a la inmobiliaria o al patrimonio separado, disminuyéndose paulatinamente el saldo de precio adeudado para ejercer la opción de compra.

La función propia de la AFV sólo podrá ser ejercida por bancos, sociedades financieras y cajas de compensación. Los fondos ahorrados en estas instituciones tienen el carácter de inembargables y no son susceptibles de medidas precautorias. Los titulares tampoco podrán girar de estas cuentas, salvo para ejercer la opción de compra de la vivienda. Se lleva contabilidad separada entre los fondos para la vivienda y los activos y pasivos del administrador.

Las controversias entre las partes que intervienen en el contrato de leasing son dirimidas por un juez árbitro el cual es designado por el juez letrado de turno.

Los acreedores de los contratos pueden acceder a una garantía del Serviu el cual cubre, con un tope de UF 200, hasta el 75% de la pérdida que incurran al momento de enajenar una vivienda por incumplimiento del arrendatario. Para que opere esta garantía se debe cumplir cada una de las siguientes condiciones:

- Al contrato de compraventa se le aplicó el subsidio habitacional.
- El precio de compraventa prometido por la compra de la vivienda no exceda las UF 900.
- Se haya pagado o acumulado al menos el 25% del precio de compraventa original (considerando dentro de los ahorros el subsidio comprometido por el Estado para ser pagado trimestralmente durante la vigencia del contrato).

Otros aspectos considerados en la ley son:

- Todos los daños de la vivienda que provengan de vicios ocultos son de responsabilidad del arrendador, en caso de procesos de securitización del patrimonio separado.
- El arrendatario no puede cambiar el destino de la vivienda, sin perjuicio que en ella pueda ejercer actividades comerciales o profesionales que no impiden que subsista el carácter residencial del inmueble.
- Existe la obligación de contratar seguros de incendio y desgravamen.

Contratos de Administración

Securitizadora Security, en relación con la administración de su octavo patrimonio, ha celebrado contratos con Concreces Leasing el cual tiene como objeto entregar a Concreces Leasing la administración de los activos del patrimonio separado y definir sus derechos y obligaciones.

Compra de Administración: Entre Sociedad Securitizadora y Concreces Leasing

En este contrato el administrador adquiere la obligación de informar a la securitizadora en forma veraz y oportuna de todo hecho que afecte las operaciones de los activos, cobrar el valor de los dividendos y los seguros correspondientes, mantener información actualizada de los saldos insolutos y de sus respectivos estados de cobranza, entre muchas otras funciones. El administrador puede subcontratar con terceras partes, bajo su exclusivo riesgo, la prestación de los servicios asumidos en el contrato de administración.

El contrato de administración será de duración indefinida, facultándose a cualquiera de las partes para ponerle término anticipado sin expresión de causa, sin perjuicio de las indemnizaciones contractuales que se estipulen. Frente a cualquier disputa entre las partes, ésta será resuelta por arbitraje bajo las reglas de la Cámara de Comercio de Santiago, siendo de carácter definitivo e inapelable.

“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.”