



Securizadora Security GMAC-RFC S.A. Séptimo Patrimonio Separado Junio 2006

Categoría de Riesgo y Contacto¹

Tipo de Instrumento	Categoría	Contactos
Bonos Securizados:		Socio Responsable: Alejandro Sierra M. Gerente a Cargo: Aldo Reyes D. Analista: Tomás Escoda C. Teléfono: 56 – 2 – 204 73 15 Fax: 56 – 2 – 223 49 37 Correo Electrónico: ratings@humphreys.cl Sitio Web: www.moodyschile.cl Tipo de Reseña: Informe Anual
Serie A	AAA	
Serie B	AAA	
Serie C	AA-	
Serie D	BBB	
Serie E	C	
Perspectivas	Estables	

Datos Básicos de la Operación

Identificación Patrimonio Separado	Patrimonio Separado BSECS-7
Inscripción Registro de Valores	N° 420, 23 de Junio de 2005
Activos de Respaldo	Contratos de Leasing Habitacional
Originador	Inmobiliaria Mapsa S.A.
Administrador Primario	Inmobiliaria Mapsa S.A.
Representante Títulos de Deuda	Banco de Chile
Características Activos	Contrato de Arrendamiento con Compraventa: Tasa Fija, Arriendo Mensual, Ahorro Acumulado (ahorro mensual + subsidio trimestral) para uso de opción de contrato de compraventa.

Datos Básicos Bono Securizado

Serie	Descripción	Valor Nominal inicial (UF)	Valor Nominal Título (UF)	Valor Par (UF) al 31/03/2006	Tasa de Interés	Fecha Vencimiento
A	Preferente	507.000	500	494.036	4,50%	Octubre – 2024
B	Preferente	91.000	500	89.735	4,50%	Octubre – 2024
C	Subordinada	32.000	200	No colocada	4,50%	Octubre – 2024
D	Subordinada	28.000	200	No colocada	4,50%	Octubre – 2024
E	Subordinada	25.000	200	26.125	4,50%	Octubre – 2024

Estadísticas de Operación

<i>Cifras en Miles de Pesos (Marzo 2006)</i>	Marzo 2006	Junio 2005
Intereses por Activo Securizado	205.472	194.989
Intereses por Inversiones	2.042	0
Reajuste por Activo Securizado	(39.232)	198.054
Total Ingresos	174.141	393.043
Remuneración Adm. de Activos	11.518	11.277
Remuneración por Representante Tenedores	672	1.688
Intereses por Títulos de Deuda	131.591	126.034
Reajuste por Títulos de Deuda	(39.259)	198.767
Otros Gastos	10.294	11.131
Total Gastos	142.279	355.895
Resultado neto por corrección monetaria	511	0
Resultado del Período	32.373	37.148

¹ Moody's Investors Service, Inc. ("Moody's") owns a minority interest in Clasificadora de Riesgo Humphreys Limitada ("Humphreys") and does not control the management or ratings activity of Humphreys. Moody's is not responsible or liable in any way for any ratings issued by Humphreys. Unless otherwise specified, Moody's is not responsible for any research or other information provided by Humphreys.



Otros datos estadísticos		
Cifras en Miles de Pesos (Marzo 2006)	Marzo 2006	Junio 2005
Activo Securitizado (corto plazo)	1.049.124	1.055.089
Activo Securitizado (largo plazo)	10.699.826	10.785.492
TOTAL ACTIVOS	12.206.648	12.130.455
Obligaciones por Títulos de Deuda (C.P.)	814.769	803.456
Obligaciones por Títulos de Deuda (L.P.)	10.110.376	11.267.736
TOTAL PASIVOS	12.206.648	12.130.455

Opinión

Fundamento de la Clasificación

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

Los activos que conforman el patrimonio separado, en términos de morosidad y prepago, han presentado un comportamiento dentro de los rangos esperables dada la antigüedad de la cartera. Con todo, dado que se trata de contratos de leasing relativamente nuevos, es posible suponer un deterioro futuro en los indicadores de morosidad.

A Abril de 2006, la cartera de activos presenta niveles de mora entre 1 y 59 días de 18,06% con respecto al saldo insoluto. El nivel de mora sobre 90 días es de 8,66% con respecto al saldo original. El nivel de prepagos es de 3,95% con respecto al saldo original.

El séptimo patrimonio separado de **Securitizadora Security** continúa con una estructura de activos que le permite mantener una capacidad de pago equivalente a la mantenida al momento de su constitución. Dado ello se mantiene la clasificación de riesgo de cada una de las series.

Perspectivas de la Clasificación

En general, el patrimonio separado ha tenido un comportamiento estable y dentro de los parámetros esperados. Asimismo, el administrador primario ha ejercido adecuadamente las funciones de las cuales es responsable. Bajo este contexto, las perspectivas de clasificación se califican como **"Estables"**.

Definición Categorías de Riesgo

Categoría AAA

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con la mas 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.

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.

Categoría C

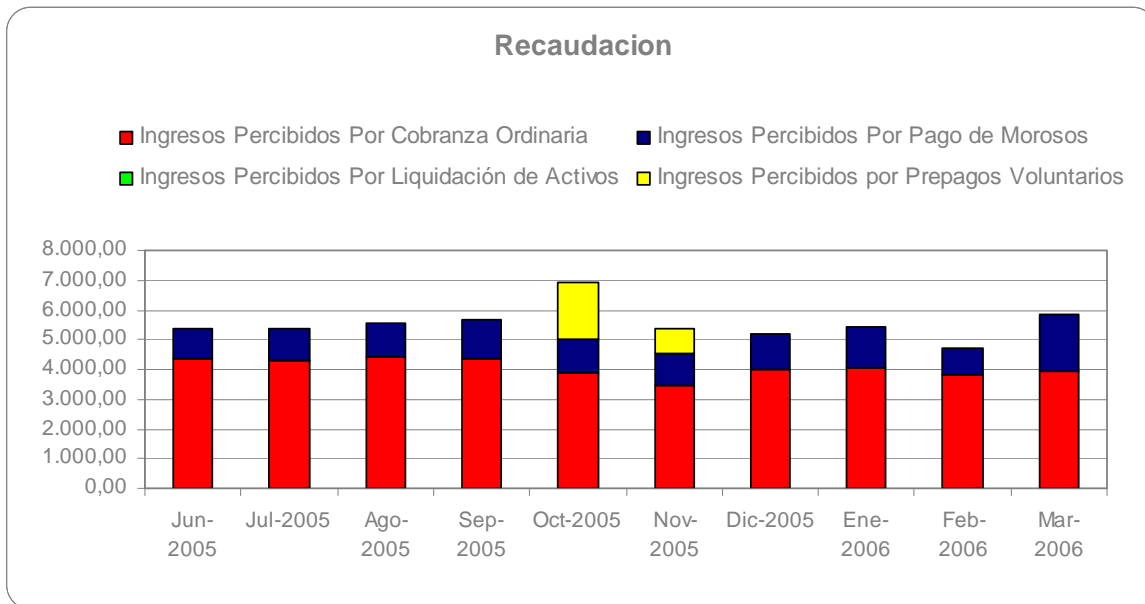
Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con una capacidad de pago suficiente para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, existiendo alto riesgo de pérdida de capital e intereses.

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



Recaudación: cobranza ordinaria efectuada

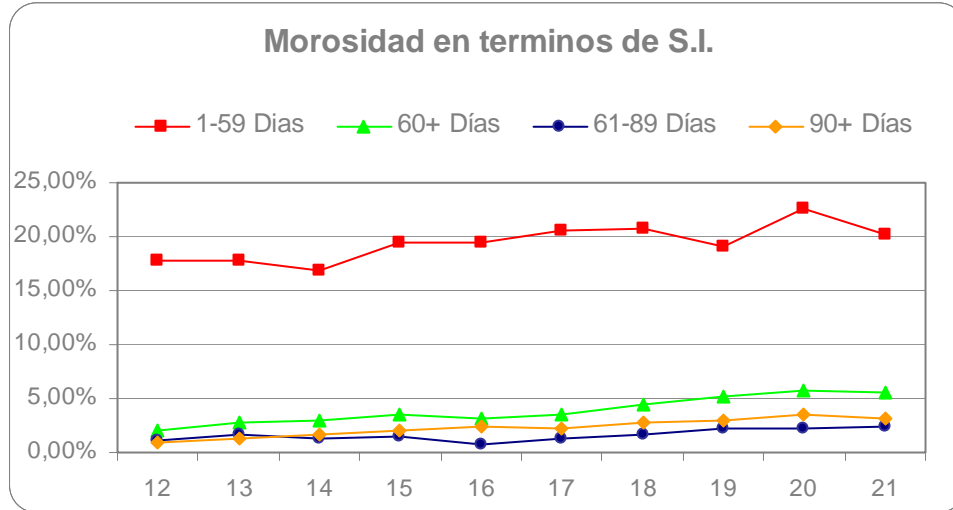
De acuerdo con las cifras de los últimos 10 meses, es decir, entre junio de 2005 y marzo de 2006, el patrimonio separado generó ingresos promedio por concepto de recaudación de UF 5.539, registrándose la menor recaudación en febrero de 2006 (UF 4.719) y la mayor en octubre de 2005 (UF 6.899). El total de recaudaciones del mes incluye tanto las recaudaciones por pagos al día y morosos, los prepagos que se realizaron en dicho mes y los ingresos percibidos por liquidación de activos.



Morosidad de la Cartera de Activos

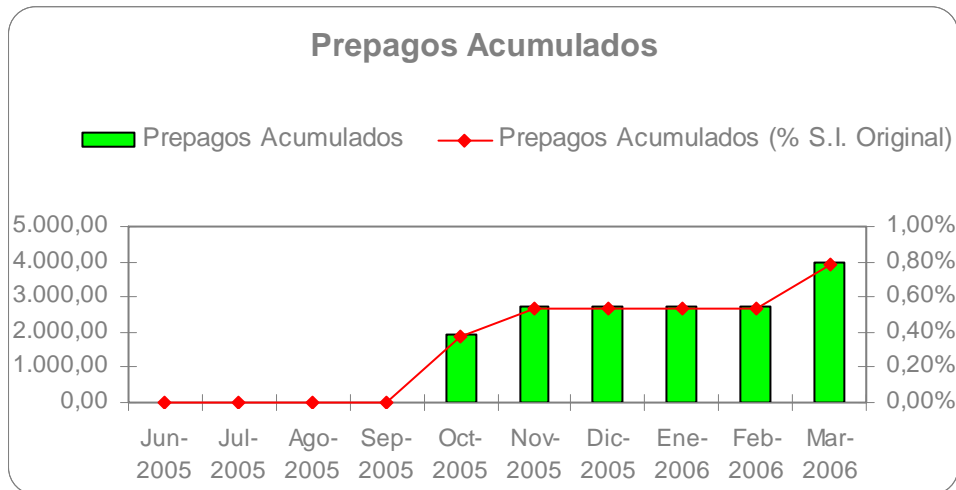
Una cuenta se convierte en "morosa" cuando no se han recibido pagos durante los 30 días posteriores a la fecha de vencimiento de la cuota.

El comportamiento de la cartera indica que durante los últimos 10 meses el grueso de la morosidad está dada por clientes que poseen una o dos cuotas atrasadas – que a marzo de 2006 es de 20,27%. La morosidad promedio de tres o más cuotas se sitúa en 3,14% a marzo de 2006. Todo calculado sobre saldo insoluto.



Prepagos Voluntarios

Este patrimonio comienza a registrar prepagos parciales de activos a partir de octubre de 2005, los que a marzo de 2006 acumulan un monto equivalente a UF 3.967, los cuales representan un 0,78% de la cartera original.



El riesgo de los prepagos radica en la pérdida del sobrecolateral ofrecido, dado que en este caso el sobrecolateral corresponde a la diferencia de tasas entre los activos y los pasivos. No obstante, este riesgo puede ser atenuado mediante la adquisición de nuevos activos o mediante el prepago de los pasivos.



Otros Antecedentes de los Activos

Deuda Actual

La cartera presenta una relación entre la deuda actual a marzo de 2006 y la tasación original de los bienes de créditos vigentes de 77%, descendiendo levemente con respecto a junio de 2005, en que la relación era de 78%.

Tasación Original

El valor promedio de tasación original medido en unidades de fomento ha descendido desde UF 830 hasta UF 829; desde junio de 2005 a marzo de 2006.

Tasa de interés

La tasa de interés promedio ponderada a la cual están sujetos los créditos vigentes se ubica en 11,43% a marzo de 2006, descendiendo levemente con respecto a junio de 2005, en que la tasa era de 11,49%

Antigüedad promedio y Plazo remanente de la cartera

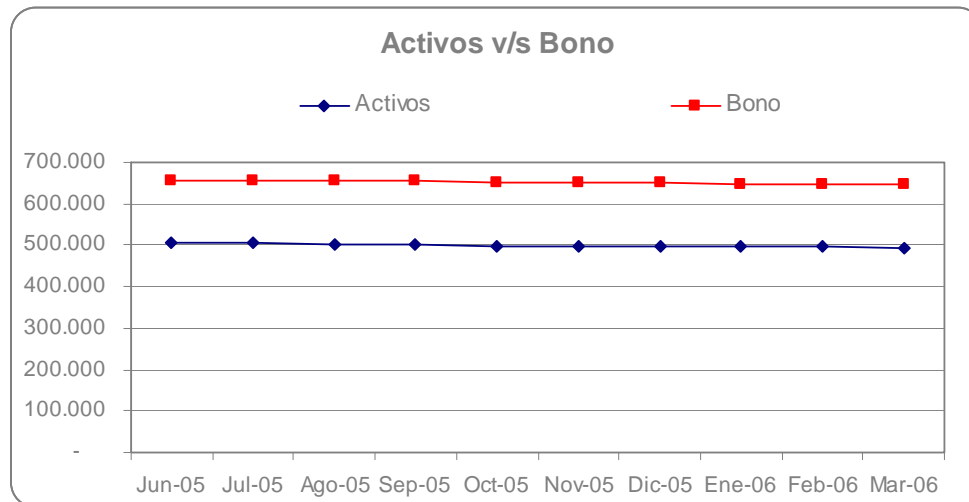
La antigüedad promedio de la cartera es de 48 meses, y el plazo remanente de vida de la cartera y del patrimonio separado es de 167 meses. Todo esto a enero de 2005

Prepago de Bonos

No han existido

Antecedentes de los Bonos Securitizados

El siguiente gráfico representa el saldo insoluto de la serie A (preferente) en cada mes durante el período junio de 2005 a marzo de 2006.



“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