

Securizadora Security GMAC-RFC S.A. Segundo Patrimonio Separado
Marzo 2007

Categoría de Riesgo y Contacto		
Tipo de Instrumento	Categoría	Contactos
Bonos Securitizados:		Socio Responsable
Serie A	AA+	Gerente a Cargo
Serie B	B	Analista
Perspectivas	<i>Estables</i>	Teléfono
		Fax
		Correo Electrónico
		Sitio Web
		Tipo de Reseña

Datos Básicos de la Operación	
Identificación Patrimonio Separado	Patrimonio Separado BSECS-2
Inscripción Registro de Valores	N° 228, 2 de Mayo de 2000
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 Securitizado						
Serie	Descripción	Valor Nominal inicial (UF)	Valor Nominal Título (UF)	Valor Par¹ (UF) al 31/01/2007	Tasa de Interés	Fecha Vencimiento
A	Preferente	433.000	1.000	300.686	7,50%	Julio - 2021
B	Subordinada	60.000	200	98.358	7,50%	Julio - 2022

Estadísticas de Operación		
Cifras en Miles de Pesos (Diciembre 2006)	Diciembre 2006	Diciembre 2005
Intereses por Activo Securitizado	516.412	573.178
Intereses por Inversiones	18.148	11.665
Reajuste por Activo Securitizado	128.936	262.847
Total Ingresos	716.767	848155
Remuneración Adm. de Activos	22.668	24.317
Remuneración por Representante Tenedores	4.418	4.443
Intereses por Títulos de Deuda	570.007	598.378
Reajuste por Títulos de Deuda	153.415	297.789
Otros Gastos	27.110	7.951
Total Gastos	1.016.459	1.089.906
Resultado neto por corrección monetaria	13.264	9.779
Resultado del Período	(286.428)	(231.972)

¹ El Valor Par incluye capital adeudado más intereses devengados y no pagados.

Otros datos estadísticos		
Cifras en Miles de Pesos (Diciembre 2006)	Diciembre 2006	Diciembre 2005
Activo Securitizado (corto plazo)	510.724	538.889
Activo Securitizado (largo plazo)	5.621.537	6.395.014
TOTAL ACTIVOS	7.039.459	7.711.783
Obligaciones por Títulos de Deuda (C.P.)	505.850	546.485
Obligaciones por Títulos de Deuda (L.P.)	7.045.690	7.622.579
TOTAL PASIVOS	7.039.459	7.711.783

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.** El sobrecolateral de la operación está dado por el exceso de *spread* generado por el diferencial de tasas entre los activos y pasivos del patrimonio separado.

A enero de 2007, el valor de los activos – saldo insoluto de los créditos vigentes, incluyendo los fondos disponibles – representan un 89% del monto de los bonos preferentes. A la fecha de emisión, enero de 2001, este ratio se encontraba alrededor de 84%.

No obstante el aumento observado en los niveles de prepago - a diciembre de 2006 representan aproximadamente el 16,24% del saldo insoluto al inicio del patrimonio separado – y que el *default* de la cartera se sitúa en torno el 19,14% (considera activos ya liquidados, créditos en cobranza judicial y en proceso de liquidación), la estructura financiera mantiene una adecuada capacidad de pago de los bonos preferentes.

Según datos a enero de 2007, el saldo insoluto de los activos ascendía a UF 260.776, de los cuales el 25,3%, UF 65.956, se encuentran depositados en una administradora de fondos para la vivienda. Adicionalmente, los recursos líquidos del patrimonio separado representan en torno al 2,6% del bono preferente.

Por su parte, la serie B, subordinada respecto a la serie A, se clasifica en “*Categoría B*”, esta serie es la que absorbe prioritariamente las pérdidas de los flujos estimados para los activos, reforzando de esta manera la clasificación de riesgo obtenida por las series preferentes, aunque exponiendo a los tenedores de estos títulos subordinados a una alta probabilidad de pérdida de capital y/o intereses.

Por otra parte, para la mantención de la clasificación de riesgo se hace necesario que los niveles de prepago de *default* no experimente alzas de relevancias y, además, que no se debilite la habilidad mostrada por el administrador al momento de ejecutar las garantías asociadas a los créditos.

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 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.

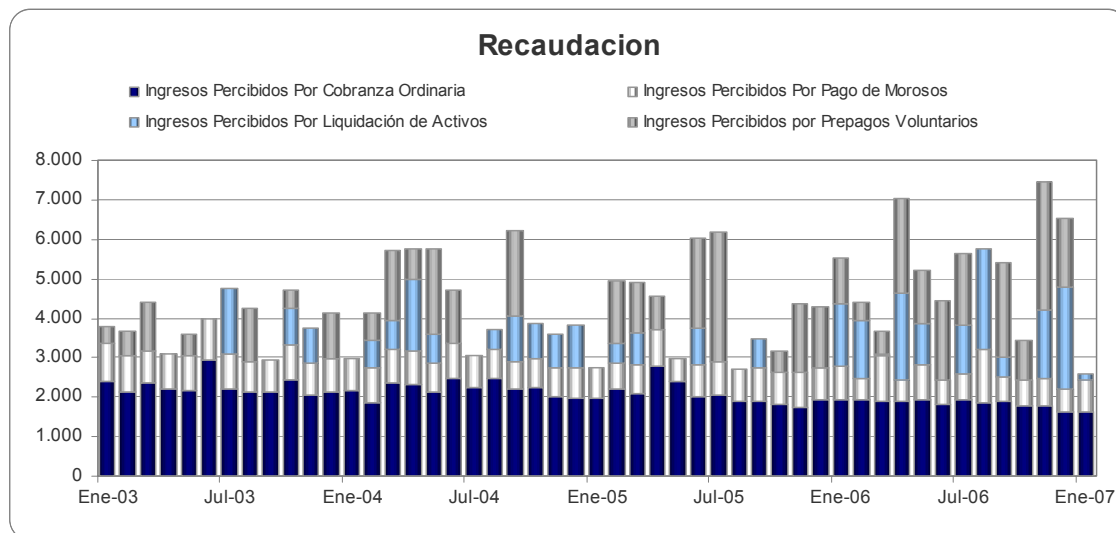
“+”: Corresponde a los títulos de deuda con menor riesgo relativo dentro de su categoría.

Categoría B

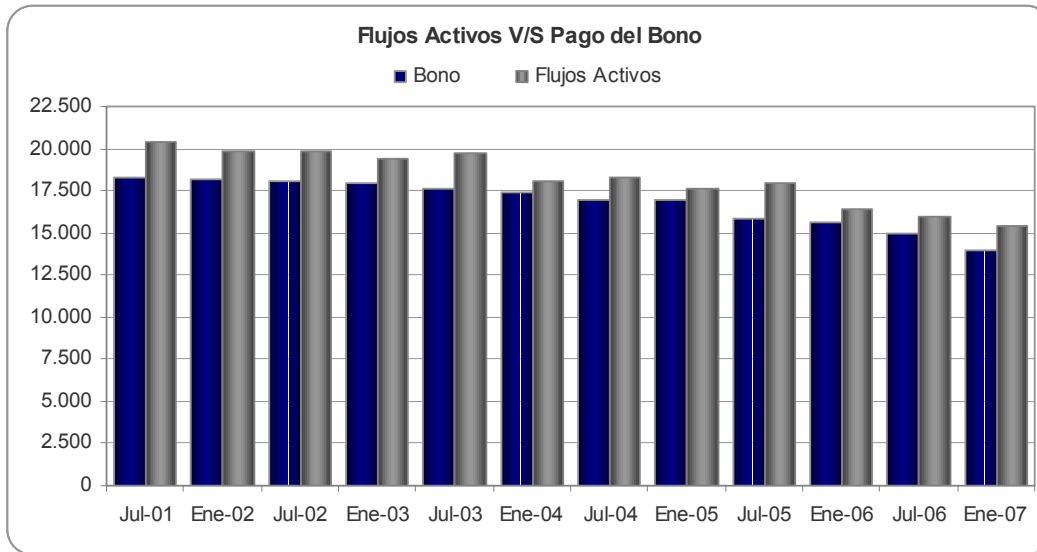
Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con el mínimo de capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero esta es muy variable y susceptible de deteriorarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía, pudiendo incurrirse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

Recaudación: cobranza ordinaria efectuada

De acuerdo con las cifras de los últimos 12 meses, es decir, entre febrero de 2006 y enero de 2007, el patrimonio separado generó ingresos promedio por concepto de recaudación de UF 5.134, registrándose la menor recaudación en enero de 2007 (UF 2.573) y la mayor en noviembre de 2006 (UF 7.440). 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. El siguiente gráfico muestra la distribución de la recaudación del patrimonio en los últimos cuatro años.

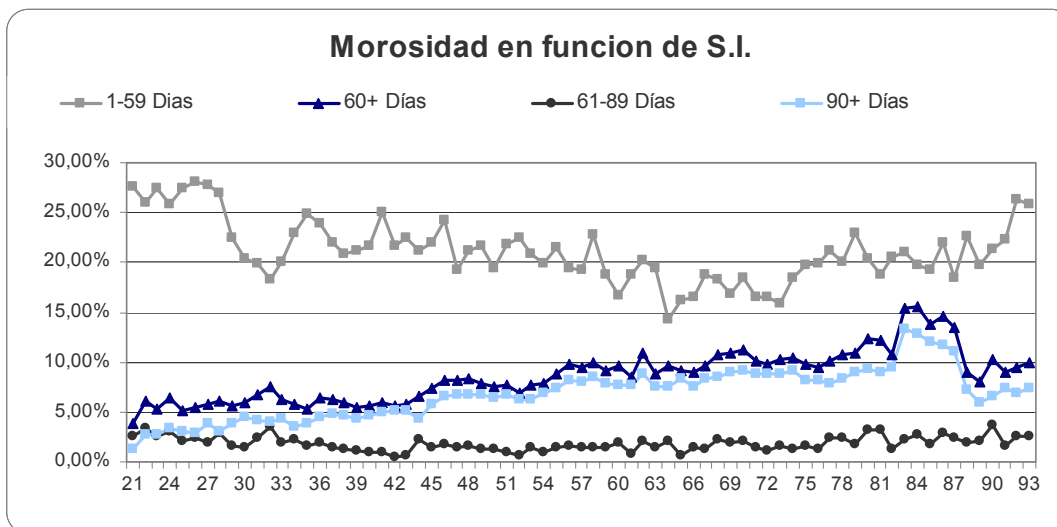


En el gráfico presentado a continuación se muestra la recaudación de la cartera de activos (cobranza ordinaria y pago moroso) en comparación con los pagos hechos a las series preferentes de los bonos.



Morosidad de la Cartera de Activos

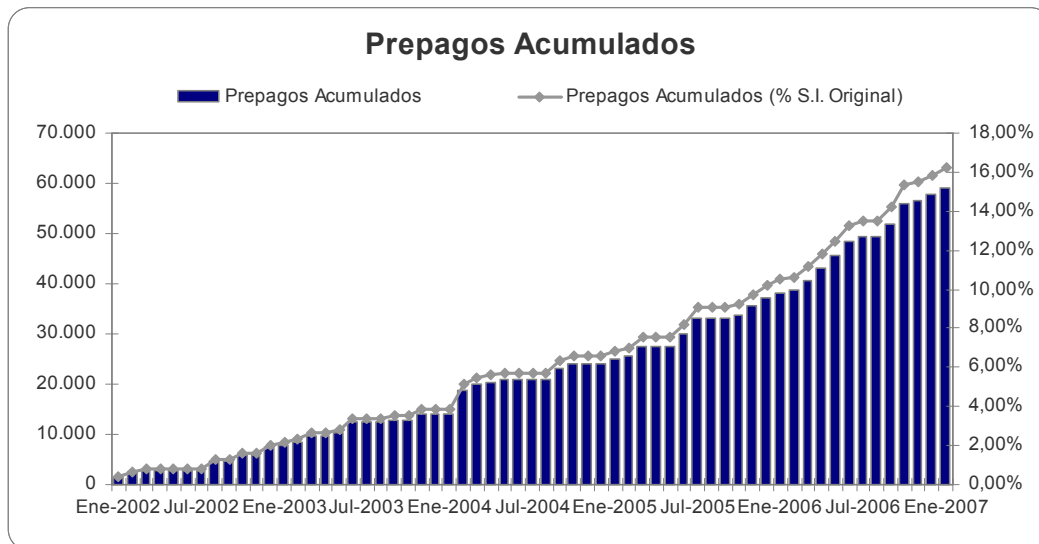
El comportamiento de la cartera indica que durante los últimos 12 meses el grueso de la morosidad está dada por clientes que poseen una o dos cuotas atrasadas, que a enero de 2007 es de 25,84%. La morosidad de tres cuotas atrasadas se sitúa en 2,58%, en tanto que la morosidad más dura, que es la de tres o más cuotas atrasadas, se encuentra en torno a un 7,41%; todo calculado sobre saldo insoluto vigente y a enero de 2007.



Prepagos Voluntarios

Este patrimonio comienza a registrar prepagos parciales de activos a partir de enero de 2001, los que a enero de 2007 acumulan un monto equivalente a UF 59.217, los cuales representan 16,24% de la cartera original.

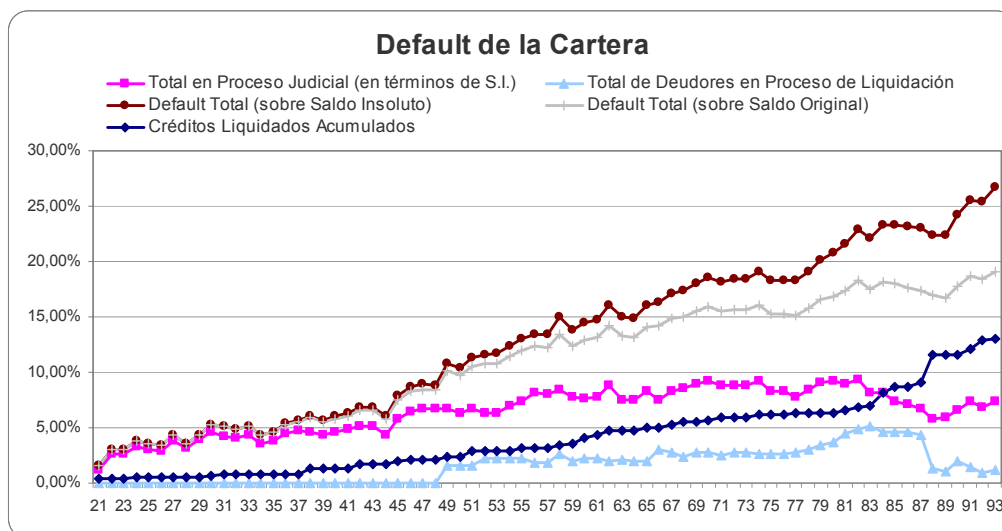
Este porcentaje se encuentra dentro de los parámetros supuestos por *Clasificadora de Riesgo Humphreys* previo a la conformación del patrimonio separado.



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. En el caso particular del presente patrimonio separado, a la fecha, se han realizado prepagos de bonos equivalentes a 104 láminas.

Niveles de Default

En el siguiente gráfico se presenta el nivel de *default* total que considera los activos ya liquidados, los créditos en cobranza judicial y los que se encuentran en proceso de liquidación, medido sobre saldo insoluto actual y original, que a enero de 2007, representan 26,76% y 19,14%, respectivamente; y otras mediciones como la liquidación total de activos -línea gris- sobre saldo insoluto original que representa alrededor de un 13%.



Otros Antecedentes de los Activos

Relación Deuda Actual sobre Garantía

La cartera presenta una relación entre la deuda actual y la tasación original de los bienes de créditos vigentes, a enero de 2006, de alrededor de 63,41%, disminuyendo en comparación con la relación existente a la fecha de originación del patrimonio separado, donde se encontraba en torno a un 85,23%.

Tasación Original

El valor promedio de tasación original medido en unidades de fomento ha descendido desde UF 781 hasta UF 768 desde enero de 2006, a enero de 2007, implicando un descenso de un 1,7%.

Tasa de interés

La tasa de interés promedio ponderada a la cual están sujetos los créditos vigentes se ubica en 12,17%, a enero 2007, aumentando marginalmente con respecto a enero 2006, donde se encontraba en 12,14%.

Antigüedad promedio y Plazo remanente de la cartera

La antigüedad promedio de la cartera es de 93 meses, y el plazo remanente de vida de la cartera y del patrimonio separado es de 141 meses. Todo esto a enero de 2007.

Liquidación de Activos

A la fecha se han llevado a cabo liquidación de activos por UF 47.518, medido en términos de saldo insoluto a la fecha de la liquidación. De los activos liquidados, en nivel de recupero es del orden del 100%, incluyendo todos los costos legales incurridos. El nivel de recupero que presenta el patrimonio separado es superior a la media de mercado.

Prepago de Bonos

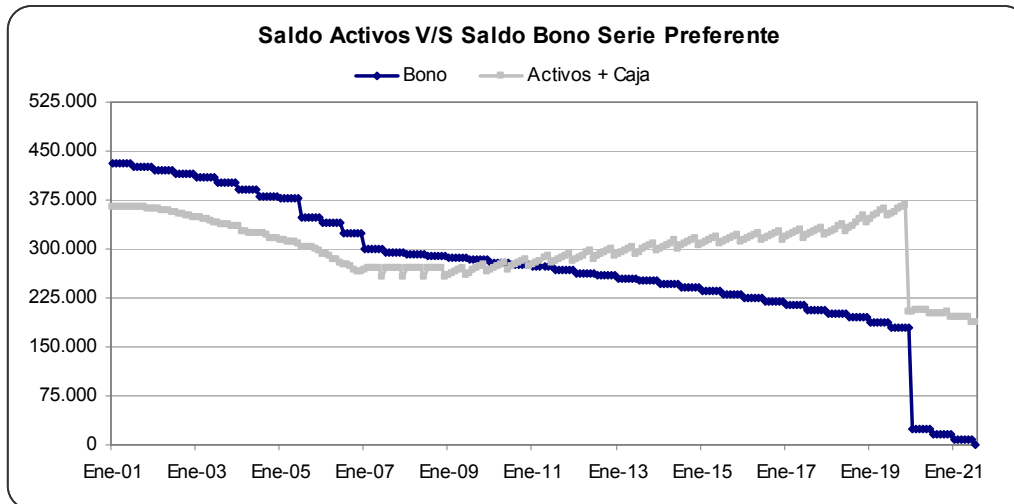
Hasta enero de 2007, se han rescatado un total de 104 láminas, en 11 fechas distintas. Esto deja 329 láminas vigentes de un total original de 433. El monto total rescatado asciende a UF 97.139, representando un 22,43% del monto original de la serie A.

Prepago de Bonos				
Fecha	Serie	N° Titulos	Monto Pago UF	% sobre Monto Original Serie Preferente
Jul-01	A	2	1.977,10	0,46%
Ene-02	A	2	1.965,01	0,91%
Jul-02	A	3	2.928,71	1,59%
Ene-03	A	4	3.878,96	2,48%
Jul-03	A	6	5.778,02	3,82%
Ene-04	A	6	5.736,11	5,14%
Jul-04	A	10	9.487,77	7,33%
Jul-05	A	26	24.270,56	12,94%
Ene-06	A	7	6.477,88	14,43%
Jun-06	A	14	12.838,59	17,40%
Ene-07	A	24	21.800,76	22,43%
TOTAL		104	97.139,46	22,43%

Antecedentes de los Bonos Securitizados

El siguiente gráfico representa el valor de los activos del patrimonio separado (incluyendo saldo insoluto de los activos más caja) y el saldo insoluto de la serie A (preferente) en cada mes durante el período enero de

2001, a enero de 2007. Los datos incluyen los saldos reales hasta enero de 2007 y los flujos teóricos², a partir de esa fecha.



Durante este período se ha procedido a capitalizar los intereses correspondientes al bono subordinado Series B a una tasa del 7,5% anual.

“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.”

² Los flujos teóricos no contemplan ni prepagos ni default de la cartera de activos.