

Bonos respaldados por mutuos hipotecarios y contratos de *leasing* habitacional

Por holgura de los flujos, *Humphreys* mantuvo la clasificación de todas las series del Séptimo Patrimonio Separado de Transa Securizadora

Santiago, 02 de enero de 2012. ***Humphreys*** decidió mantener la clasificación de los títulos de deuda de todas las series pertenecientes al **Séptimo Patrimonio Separado de Transa Securizadora S.A.** Esto es, "Categoría AA+" para la serie A, "Categoría A+" para la serie B y "Categoría C" en el caso de la serie C. La perspectiva se mantuvo en "Estable".

La clasificación de riesgo se fundamenta en que los flujos esperados para los activos que conforman el patrimonio separado se consideran suficientes en relación con las obligaciones emanadas por la emisión de los bonos series A y B.

En relación con el monto de las obligaciones asumidas (series A y B) se observa una elevada cuantía de los activos del patrimonio separado, situación que permite soportar el importante nivel de *default* que exhiben los mutuos hipotecarios. Adicionalmente, existe una estabilidad en la morosidad de la cartera de activos a la fecha de clasificación.

A junio de 2011 el valor de los activos -saldo insoluto de los créditos vigentes, incluyendo los fondos disponibles- representaban en torno al 126,20% del monto de los bonos series A y B y el 77,97% si se incluye la serie C (a la fecha de emisión, diciembre de 2005, este *ratio* era de alrededor del 110,96% pero no contaba con activos en mora).

La cartera crediticia presenta un nivel de *default* de aproximadamente el 30% del saldo insoluto de los activos existentes al inicio del patrimonio separado (considerando como *default* los activos liquidados y los con mora sobre 90 días), porcentaje que se encuentra muy por sobre lo evidenciado en otras carteras de características similares. Los activos efectivamente liquidados representan en torno al 16%.

En términos de prepagos, la cartera de activos ha presentado niveles del orden del 9,09% del saldo insoluto original de la cartera.

En referencia a las obligaciones en valores de oferta pública, a octubre de 2011 éstas ascendían, a UF 188.668, divididas en UF 111.729 para las series A y B; y en UF 76.939 para la subordinada.

Los mutuos hipotecarios endosables han sido originados en su gran mayoría por Hipotecaria Valoriza S.A. y MutuoCentro S.A. en tanto la originación de la totalidad de los contratos de *leasing* habitacional pertenece a Leasing Habitacional Chile S.A.

Para mayores antecedentes, ver el respectivo informe de clasificación en www.humphreys.cl.

Contacto en ***Humphreys***:
Ana María Rosas
Teléfono: 562 - 433 52 00
E-mail: anamaria.rosas@humphreys.cl

[Clasificadora de Riesgo Humphreys](#)

Isidora Goyenechea 3621 – Piso 16° – Las Condes, Santiago - Chile
Fono (562) 433 52 00 / Fax (562) 433 52 01
<http://www.humphreys.cl>

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, envíenos un correo a ratings@humphreys.cl con el asunto "eliminar de la lista".