	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Administración Directa		
8-03-24	Más que Satisfactorio	
8-03-23	Más que Satisfactorio	

FELLER RATE RATIFICA EN "MáS QUE SATISFACTORIO" LA ADMINISTRACIóN DE ACTIVOS DE AFIANZA SPA.

22 MARZO 2024 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "Más que satisfactorio" la administración de activos de Afianza SpA.

La evaluación de Afianza SpA (Afianza) como administrador de activos es "Más que Satisfactorio". Las actividades de administración primaria de activos de la sociedad se enmarcan en una estructura y sistemas adecuados para el tipo de operación y volumen de actividad, observándose procedimientos claramente definidos. La entidad también tiene una estructura de control sobre la base de líneas de defensa y permanentemente está desarrollando mejoras tecnológicas en diversos procesos internos y de cara a sus clientes.

Afianza SpA forma parte del grupo de empresas Afianza cuyo foco de negocios es la gestión integral de carteras de crédito, contemplando las actividades de originación, administración de activos, administración maestra, asesoría tecnológica y servicios de consultoría. La sociedad inició sus actividades en 2018, luego de que le fuesen traspasados los contratos de los activos originados y administrados por Progressa Consultores Inmobiliarios.

La principal actividad de Afianza SpA es el soporte para la administración de contratos de mutuos hipotecarios y leasing habitacional, efectuando una gestión integral de las operaciones. La entidad administra contratos principalmente de su coligada MYV, a lo que suman en menor medida contratos de vehículos de inversión administrados por Larraín Vial. Por su parte, MYV ha ido incorporando nuevos inversionistas para sus mutuos hipotecarios, entre los que se cuentan AGFs, Compañías de Seguros y la Bolsa de Productos.

Particularmente, el foco de negocios de MYV es el otorgamiento de mutuos hipotecarios endosables para el financiamiento en la compra de viviendas, para un segmento de la población de ingresos bajos que accede a subsidio habitacional del Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU). Dichos contratos son cedidos a inversionistas institucionales, sobre la base de un esquema de acopio y venta de contratos, quedando la administración primaria de esas operaciones en Afianza SpA. MYV destaca por una sólida posición de mercado en el segmento de mutuos hipotecarios originados por instituciones no bancarias, lo que constituye un soporte para la operación de la administradora.

Al cierre de 2023, Afianza SpA tenía la administración primaria de 18.422 operaciones, cifra similar a la del año anterior. La salida de una parte de la cartera de un cliente en las actividades de administración fue compensada con la entrada de nuevos vehículos de inversión, reflejando la importancia de mantener una base diversificada de clientes activos. Las operaciones bajo administración estaban distribuidas en un 87,2% en mutuos hipotecarios y en 12,8% en contratos de leasing. Por su parte, un 87,1% de los contratos totales tenían subsidios habitacionales (98,4% mutuos y 1,6% leasing).

Las políticas y procedimientos de cobranza de la empresa son consistentes con la operación, con procesos claramente definidos. Afianza SpA organiza el proceso de cobranza en tres grandes ejes: i) Cobranza Preventiva; ii) Cobranza Prejudicial y; iii) Cobranza Judicial. Los procedimientos en cada una de estas etapas se encuentran documentados en el Manual de Cobranza. La empresa también mantiene una estructura de comités y funciones de revisión. En el último tiempo, se efectuaron cambios en el área de cobranza, tendientes a fortalecer los procesos internos y sumar nuevos desarrollos tecnológicos, junto con disponer de mejores canales para la atención de los clientes, aspectos que cobran aún mayor relevancia en un contexto de mayor morosidad

en los segmentos de personas en el sistema financiero.

Luego de que en 2022 los niveles de morosidad del portafolio de Afianza retomara rangos similares a los registrados en periodos previos a 2020, en 2023 se observó un nuevo aumento de la mora, tanto para las operaciones de mutuos hipotecarios como para las de leasing habitacional administrados por Afianza. Esto, es consistente con el panorama económico de menor crecimiento, que afecta en mayor medida a los segmentos objetivos de los contratos para financiación de viviendas. En efecto, para la cartera de mutuos hipotecarios, al cierre de 2023, la mora mayor a 90 días aumentó a niveles de 8,8% (6,9% en 2022), mientras que para la cartera de leasing habitacional alcanzó niveles de 28,2% (23,4% en 2022).

El grupo de empresas Afianza cuenta con diversos sistemas desarrollados internamente, los que permiten llevar a cabo las funciones de originación, administración primaria y maestra. La administración tiene como objetivo mantener una excelente calidad del servicio que presta tanto a los originadores como a los inversionistas institucionales. En los últimos años, la empresa ha puesto foco en la digitalización de operaciones consistente con lo observado en la industria financiera, especialmente de cara al usuario final, lo que favorece la eficiencia y el monitoreo de la actividad.

En opinión de Feller Rate, la estructura organizacional, políticas y sistemas de Afianza soportan adecuadamente la actividad de la compañía y dan espacio para crecer. La empresa tiene por estrategia la diversificación de la administración de carteras, tanto por el lado de los clientes como por el segmento objetivo, así como también continuar avanzando en la escala de operaciones.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- María Soledad Rivera – Analista principal
- Alejandra Islas – Directora Senior

Contacto: María Soledad Rivera - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, 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 si no que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad