



Securitizadora Bice S.A. Vigésimo Primer Patrimonio Separado

Septiembre 2005

Categoría de Riesgo y Contacto¹			
Tipo de Instrumento	Categoría	Contactos	
Bonos Securitizados	AAA AA BBB C	Socio Responsable	Alejandro Sierra M.
Serie A y B		Gerente a Cargo	Aldo Reyes D.
Serie C y D		Analista	Marilyn Ahuad N.
Serie E		Teléfono	56 – 2 – 204 73 15 56 – 2 – 204 72 93
Serie F y G	Estable	Fax	56 – 2 – 223 4937
Tendencia		Correo Electrónico	ratings@humphreys.cl
Originador		Sitio Web	www.moodychile.cl
Activos de Respaldo		Tipo de Reseña	Nueva Emisión

Datos Básicos Bono Securitizado

Serie	Descripción	Valor Nominal Original (UF)	Valor Nominal Título (UF)	Tasa de Interés (%)	Nº Cupones	Fecha Vencimiento
A	Preferente	110.000	5.000	3,0%	28	Diciembre – 2012
B	Preferente	33.000	1.000	3,0%	28	Diciembre – 2012
C	Preferente	260.000	5.000	4,2%	80	Diciembre – 2025
D	Preferente	68.000	1.000	4,2%	80	Diciembre – 2025
E	Flexible	132.000	132.000	4,2%	80	Diciembre – 2025
F	Rescatable	55.000	1.000	4,2%	80	Diciembre – 2025
G	Subordinada	1.000	1.000	4,2%	80	Diciembre – 2025
Total		659.000				

Resumen Características Cartera Securitizada

Tipo de Activo	Saldo Insoluto (UF)	# Activos	Tasa Promedio	Plazo Promedio Remanente	LTV Actual *	LTV Original**	Valor Promedio Tasación
Contratos de Leasing habitacional	495.698,95	812	10,75%	223	81,73%	80,55%	841,58

* Saldo Insoluto Actual / Valor de Garantía Inmuebles
 ** Monto Original Deuda / Valor de Garantía Inmuebles
 Datos obtenidos de la cartera de activos con fecha de corte julio de 2005. Promedios ponderados en función del saldo Insoluto Actual de la cartera de activos.

Opinión

Fundamento de la Clasificación

La clasificación de riesgo asignada por **Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda.** a los bonos emitidos por **Securitizadora Bice S.A.** (vigésimo primer patrimonio separado) se basa en los buenos niveles de protección que otorgan los flujos esperados de los activos securitizados a las series clasificadas, ello en consideración al nivel de riesgo de dichos activos, los cuales están conformados 812 contratos de leasing habitacional de los cuales 619 fueron originados por Bandesarrollo Leasing S.A., 191 por Delta Leasing y 2 por Leasing Habitacional Chile.

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.



La cartera de activos que respalda el patrimonio separado, descrita en el cuadro anterior, ha sido originada en su gran mayoría en el año 2004 y 2005 (92,7% del total) y su perfil responde a las políticas que las compañías originadoras tienen en relación con el otorgamiento de operaciones de leasing.

Dada la estructura de la operación, se transfiere a todos los bonistas los riesgos por concepto de pérdida de los saldos adeudados en los contratos (*default*). Además, los tenedores de los bonos subordinados asumen el riesgo de una menor rentabilidad de la cartera de activos (prepagos).

La operación cuenta con mecanismo para minimizar la pérdida al patrimonio separado por efecto de cesación de pago de los deudores. En la práctica, Banco del Desarrollo se compromete hasta el año 2011 a comprar los activos fallidos en 80% de su saldo de precio²; para caucionar la obligación se entregará una garantía personal emitida por Banco Bice (Banco clasificado en AA por la Comisión Clasificadora de Riesgo, CCR) o una o más boletas de garantía que emita un banco de la plaza, que tengan clasificación de riesgo AA o superior, por UF 39.000.

La administración primaria de la cartera estará a cargo de Bandesarrollo Leasing inmobiliario, filial del Banco del Desarrollo, institución financiera con una clasificación de riesgo por parte de la CCR de A para sus títulos de deuda de largo plazo. Por su parte, Acfin S.A. – clasificado en CA2³ por **Humphreys** – será la entidad encargada de respaldar y verificar la información proporcionada por el administrador primario.

En la aplicación del modelo evaluativo utilizado por **Humphreys**, se han considerado, entre otras variables, las características particulares de los activos a securitizar, los tipos de viviendas a financiar junto con el perfil de pago de los deudores, las políticas de suscripción de contratos aplicadas por los originadores y la capacidad de cobranza y de gestión de los administradores.

De esta forma, de acuerdo con un proceso dinámico aplicado por **Humphreys** (simulaciones a través del Método de Montecarlo), la cartera securitizada fue sometida a pérdidas que fluctuaron entre 6,64% y 27,08% con una media de 15,22%.

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

- La existencia de un marco legal y contractual adecuado 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 las series A y B, el hecho que la pérdida esperada para los bonistas tienda a 0% (Ver Acápite Análisis Cuantitativo: Etapa II). Estas series no tienen riesgo por prepago de activos. Con todo se beneficia por el diferencial de tasas existente entre los activos y pasivos del patrimonio separado.
- La pérdida esperada para las series C y D también tiende a 0%, pero en este caso se requiere contar con el mecanismo que asegura la compra de los activos fallidos a 80% de su saldo de precio (quedando el riesgo limitado por el riesgo del banco que emite la boleta bancaria que garantiza la obligación de compra).
- La serie E se clasifica en *Categoría BBB* por cuanto la pérdida esperada se estima en 2,8% (para determinar la pérdida, el modelo descuenta los pagos efectivos a la tasa de interés del bono). Esta serie requiere que la transacción logre capturar el sobrecolateral representando por el diferencial de tasa entre activos y pasivos.
- 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 calidad de la originación, la cual se enmarca dentro de los parámetros de exigencia prevalecientes en el mercado y la experiencia de los originadores en la administración de los activos.
- La ausencia de riesgo inflacionario que conlleva al hecho que el flujo de los activos y pasivos del patrimonio separado estén sujetos a los cambios que experimente la unidad de fomento.

² Se entiende como Saldo de Precio, el saldo insoluto del crédito, este valor se encuentra individualizado en el anexo Dos.Uno de la escritura de emisión de fecha 23 de agosto de 2005.

³ CA2: Sociedades con una posición más que adecuada en cuanto a su capacidad para ejercer la función de administrador, pero susceptible de deteriorarse levemente ante cambios internos o del entorno



- La series F y G tienen alta probabilidad de pérdidas y que éstas sean elevadas, ello producto que están subordinadas a las series restantes.

Resumen de Clasificación

Revisión de la Transacción

El soporte de los Bonos Preferentes Radica en el Volumen de Activos de Respaldo y en el Compromiso de Compra de los Activos Fallidos. Adicionalmente se Beneficia por el Exceso de Spread

Los bonos series A y B presenta un valor inicial de UF 143.000 y los activos un saldo insoluto de UF 495.698, dado ello existe un bajo riesgo de incumplimiento de estas series, independiente que el nivel de *default* y prepago y los gastos de patrimonio separado sean superiores a lo que usualmente se estima al evaluarse este tipo de operaciones (debe considerarse que la series preferentes C y D comienza su amortización ordinaria una vez extinguidas estas series). Además, estas series se benefician por el hecho que devengan un interés anual del 4,5% y los activos del 10,75% (exceso de *spread*).

El total de bonos preferentes asciende a UF 471.000 (incluyendo a la serie A y B las series C y D), cifra 5% inferior al saldo insoluto de los activos. La combinación de *default* y *prepago* elevados afectan particularmente a las series C y D (por su mayor plazo). Con todo, estas series se benefician por la limitación de las pérdidas en caso de activos fallidos (compromiso de compra del Banco del Desarrollo) y por el exceso de *spread* de la operación.

En el caso del bono serie E su pago está supeditado a que la operación logre capturar el exceso de *spread* ofrecido por la estructura, aunque presentando mayores niveles de riesgos debido a los distintos grados de subordinación de los títulos.

Los Activos están conformados por Contratos de Leasing Habitacional

El patrimonio separado está compuesto por 812 contratos de leasing habitacional, todos ellos emitidos bajo las normativas legales de la República de Chile. Estas operaciones han sido efectuadas sobre la base de tasas de interés fijas sobre unidades de fomento y destinadas al financiamiento de adquisición de viviendas localizadas dentro del territorio nacional.

No Existe Riesgo Inflacionario y/o de Variaciones en la Tasa de Interés

Considerando que tanto los activos como los pasivos del patrimonio separado están expresados en unidades de fomento, no existe riesgo que la inflación conlleve a una desvalorización de los activos en relación con los pasivos. En cuanto a los excedentes del patrimonio separado, existen alternativas en el mercado para efectuar inversiones de corto plazo expresadas en unidades de fomento. Por otra parte, dado que el activo y el pasivo están afectos a tasas de interés fijas, los flujos del patrimonio son inmunes a variaciones en las tasas de interés, salvo en lo referente a la administración de los excedentes de caja que se van produciendo durante la vida del bono.

Preferencia de pago de los Bonos Preferentes

Las series E, F y G reciben el nombre de "Flexible", "Rescatable" y "Subordinada" respectivamente y su prelación de pago se encuentra detallada más adelante en este mismo informe. Estas series serán pagadas con los excedentes disponibles una vez que se hubiesen pagado las obligaciones generadas por la emisión de los bonos preferentes⁴.

Estructura de la Transacción y del Flujo de Caja

1. Los 812 contratos de leasing, que conforman el activo del patrimonio separado, fueron originados por Banderarrollo Leasing S.A., Delta Leasing y Leasing Habitacional Chile.
2. Los contratos de leasing habitacional contemplan pagos mensuales al acreedor.
3. La recaudación efectuada por el administrador de los activos será registrada en la contabilidad propia del patrimonio separado. El administrador tendrá la obligación de remitir mensualmente un detalle acabado y pormenorizado de su gestión.

⁴ Las series E y F subordinadas tienen la característica ser de "Flexible" y "Rescatable", respectivamente, y serán pagadas de acuerdo a lo explicado en el acápite "preferencia de pago de los bonos preferentes" de este documento. En cuanto a la serie G esta se encuentra subordinado al pago de todas las otras series.



4. Los excedentes de caja deberán ser invertidos en a) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal en un 100%; b) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas; c) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras; d) Bonos y efectos de comercio de empresas públicas y privadas; e) Operaciones de compra con pacto de retroventa sobre instrumentos. La clasificación de riesgo de los instrumentos a invertir debe ser a lo menos categoría AA o Nivel 1, para los títulos de largo y corto plazo, respectivamente.
5. El pago del servicio de la deuda estará a cargo del Banco de Chile o quien lo reemplace como banco pagador, quien efectuará los respectivos pagos sólo en la medida que la Securitizadora lo hubiese provisto de los fondos necesarios. Si el banco pagador no fuere provisto de fondos oportunamente, no procederá al pago del capital e intereses de los Títulos de Deuda, sin responsabilidad alguna para él. Si el banco pagador no hubiere recibido fondos suficientes para solucionar la totalidad de los pagos que corresponda, no efectuará pagos parciales.

Perspectivas de la Clasificación

Los activos de mayor antigüedad originados por Banderarrollo Leasing han tenido un comportamiento dentro de los parámetros esperados. Asimismo, el administrador primario, en otros patrimonios separados, ha ejercido adecuadamente las funciones de las cuales es responsable. 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.

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.

Estructura del Patrimonio Separado

El activo inicial del patrimonio separado está conformado por 812 contratos de leasing habitacional. Por su parte, el pasivo del patrimonio separado lo constituyen las obligaciones de los títulos de deuda originadas por los bonos preferentes o "senior", divididos en las series A, B, C, D y por los títulos subordinados divididos en las series E, F y G. Estos bonos serán pagados exclusivamente por los flujos que generen los activos del patrimonio separado y la rentabilidad de los eventuales excedentes de caja.

Las series E, F y G reciben el nombre de "Flexible", "Rescatable" y "Subordinada" respectivamente, su pago se encuentra subordinado al pago de las series preferentes. Estas series serán pagadas con los excedentes disponibles una vez que se hubiesen pagado la totalidad de las obligaciones generadas por la emisión de los bonos preferentes.

La emisión total de los títulos de deuda securitizados asciende a UF 659.000, divididos en UF 471.000 para las series preferentes y en UF 188.000 repartidos en las tres series restantes. El valor nominal total de los activos que respaldan la presente emisión asciende a UF 495.698,95. Bajo este contexto y considerando los gastos propios de patrimonio separado, el sobrecolateral de la operación está dada por el valor de los activos



y la boleta bancaria para las series A, B, C y D. Para las restantes series, el sobrecolateral del patrimonio separado está dado por el "spread" existente entre las tasas de interés implícita de los activos y la tasa de "carátula" de los títulos de deuda de las diferentes series preferentes.

Las obligaciones de las series A y B son por un valor nominal total de UF 110.000 y UF 33.000 respectivamente, con tasas de interés fija y pagos de amortización del capital e intereses en forma trimestral y vencida a partir de diciembre de 2005. Por otra parte, las series C y D son por un valor nominal total de UF 260.000 y UF 68.000 cada una, con tasas de interés fija y pagos de amortización del capital e intereses en forma trimestral y vencida a partir de diciembre de 2012.

La serie E consiste en un bono flexible por un valor nominal total de UF 132.000 y tasa de interés real anual del 4,2%, cuyo pago se encuentra subordinado al pago de las series senior del bono. Se entiende por bono flexible, de acuerdo a lo establecido en el contrato de emisión, la posibilidad de alterar la tabla de desarrollo de la serie del bono, en la medida que signifique una postergación de los pagos, en el caso que la modificación que se le haga a la tabla de desarrollo considere un adelantamiento en los pagos, éste tendrá como límite el monto de los pagos que anteriormente se hayan postergado.

La serie F corresponde a un bono rescatable por un valor nominal total de UF 55.000 y tasa de interés real anual del 4,2%; al cual corresponderá hacerle pagos, con lo que se encuentre disponible en cualquiera de las cuentas de ingreso del patrimonio, una vez pagada las series senior y la serie E flexible.

La serie G subordinada, por su parte, contempla un solo pago de capital e intereses en junio de 2026; los pagos de interés de esta serie se capitalizan hasta la única fecha de pago.

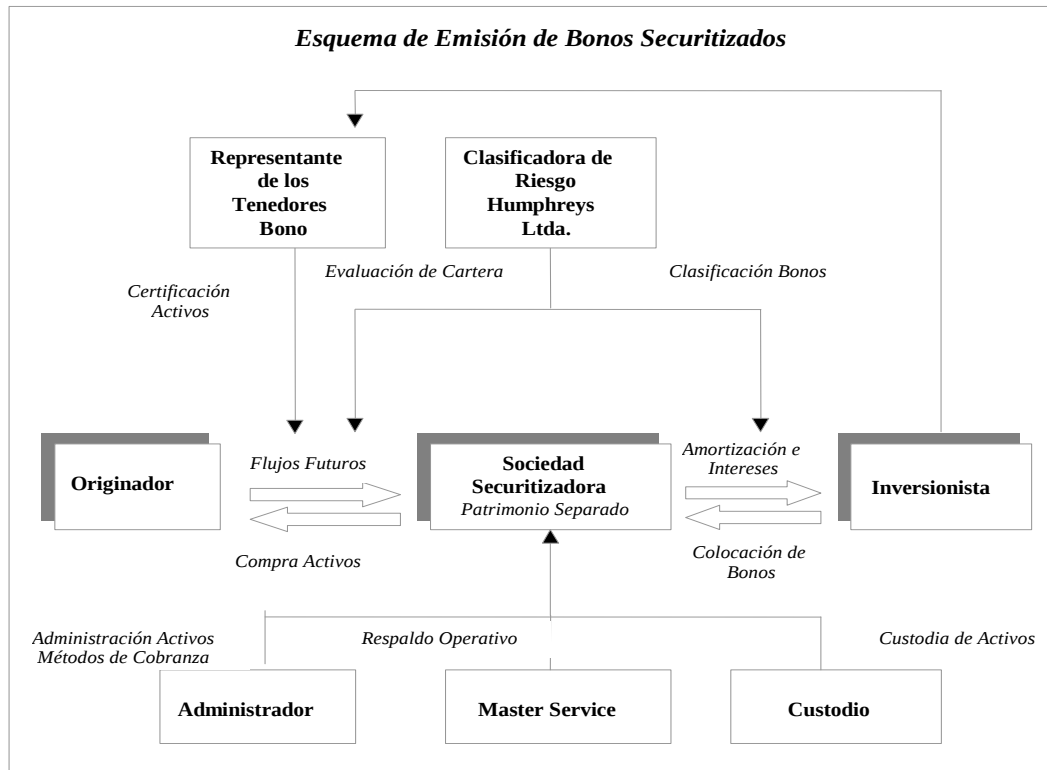
Por otra parte, en caso de prepago parcial o total de un Contrato de Leasing Habitacional, sea de manera voluntaria o de otra índole, la escritura de emisión de los bonos establece la posibilidad dentro del plazo de un año contado desde la fecha del prepago de sustituir los activos prepagados por otros de similares características o, en su defecto, proceder al prepago de los bonos preferentes.

Los fondos para prepago se prorratarán en las series A y B, por un lado, y C y D, por otro, sobre la base del saldo insoluto de dichas series. La proporción de los pagos extraordinarios que corresponda a cada serie se contabilizará en la cuenta Fondo de Prepagos.

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

- Fondo de Prepago: incluirá los fondos por concepto de prepagos de activos, totales o parciales, incluidas las comisiones de prepago y deducidos los gastos que se originen en el prepago.
- Fondo de Recuperación: incluirá los ingresos provenientes del ejercicio de acciones judiciales o venta de las viviendas, a causa de encontrarse el activo respectivo en cartera vencida, deducidos todos los gastos que se originen en la recuperación.
- Fondo de Rescate de la serie F Rescatable: contemplará los excedentes del fondo de reestructuración deducido UF 5.000 y el cupón de más pronto vencimiento.
- Fondo de Liquidez: lo conforman los fondos disponibles luego de deducidas de la cuenta Ingresos Patrimonio Separado las pérdidas producto de prepagos y/o liquidación de activos.
- Fondo de Reestructuración: será integrado por el valor del Fondo de Liquidez de la Emisión, deducida la cantidad de UF 5.000 y el valor de los cupones de los Títulos de Deuda de las Series senior de más próximo vencimiento subsecuente a la Fecha de Cálculo para Reestructuración.
- Ingresos Patrimonio Separado: Considera todos los ingresos no contemplados en los puntos anteriores.

En el esquema mostrado en la página siguiente se ilustra la forma en que se estructura y materializa la formación del patrimonio separado.



Dado los supuestos aplicados por **Humphreys** – niveles de *default* y de prepago de la cartera de activos – y la política de pago de los títulos de deuda⁵, el plazo medio de las series A y B fluctuaría entre 33,64 y 40,98 meses, con un promedio de 39,36 meses, en el caso de las series C y D el promedio alcanzaría a 107,97 meses y plazo variaría entre 86,30 y 107,97 meses.

Antecedentes de los Activos del Patrimonio Separado

El patrimonio separado está conformado por 812 contratos de leasing habitacional, todos emitidos en unidades de fomento, con tasas de interés fijas a través del tiempo y respaldadas con bienes raíces para la vivienda. El valor nominal total de los activos securitizados al momento del traspaso al patrimonio separado asciende a UF 495.698,95. Los flujos que devenguen los contratos se incorporarán y pertenecerán al patrimonio separado a contar de julio de 2005.

La cartera de contratos de leasing provenientes Bandesarrollo Leasing S.A., Delta Leasing y Leasing Habitacional Chile de está afecta a una tasa del 10,75%. El plazo promedio original ponderado por la deuda de los contratos fue de 233 meses, quedando un plazo remanente ponderado por el saldo insoluto de 223 meses.

Los pagos de los contratos de leasing consisten en arriendos mensuales que cubren el interés implícito en la operación. Los importes recaudados por este concepto ingresan directamente al patrimonio separado. Cada

⁵ **Humphreys** asume que los excedentes de caja se utilizan íntegramente para acelerar el pago de los bonos, descartando la posibilidad de adquirir nuevos activos, alternativa que también se incluye en la escritura de emisión de los títulos de deuda.



abono del deudor implica pago de intereses y amortización del saldo de precio adeudado, salvo en 19 casos en que existe administradora de fondos para la vivienda (AFV)⁶.

Alrededor de un 77% de las operaciones cuentan con subsidio del Estado (76% en términos del monto original de la deuda).

En relación al seguro de cesantía, el 83% de la cartera medido en función del saldo insoluto cuenta con este beneficio.

Características Generales de la Cartera

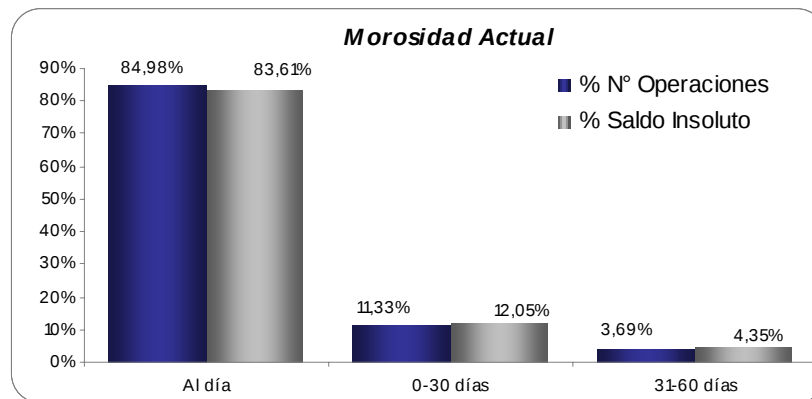
A continuación se presenta un cuadro resumen de las principales características de la cartera de activos a securitizar, características que fueron consideradas en la evaluación de la calidad de la cartera y en la clasificación de riesgo del patrimonio separado. En Anexo 1 se presenta con mayor detalle el desglose de estas características:

	Cartera Total
Saldo Insoluto Actual	UF495.699
Saldo Insoluto Original Promedio	UF 619,41
Saldo Insoluto Actual Promedio	UF 615,48
Garantía ⁷	UF 841,58
Deuda Original / Garantía	81,73%
Deuda Actual / Garantía	80,55%
Dividendo / Renta	23,86%
Tasa de Interés	10,75%
Plazo Original (meses)	233
Seasoning (meses)	11
Plazo Remanente (meses)	222

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 cuota morosa y dos cuotas morosas.



En cuanto a la morosidad durante la vigencia de los activos, alrededor de un 16,7% de la cartera, medida en términos de saldo insoluto, ha presentado mora entre 1 y 30 días, un 5,8% mostró mora entre 31 y 60 días y

⁶ La operatividad para adquirir propiedades a través de una AFV implica que el deudor entrega la cuota (dividendo) a la administradora (AFV) y esta paga los intereses que se generan de la deuda, la parte de la amortización se acumula en una cuenta de ahorro especialmente diseñada para este objetivo, la cual genera una rentabilidad que va a depender de cada administradora; una vez que en la cuenta exista el monto suficiente para pagar el saldo de la deuda, esta se liquidará.

⁷ La garantía está definida como el menor valor entre la tasación y el valor de compraventa.



un 1,6% exhibió mora superior a 90 días. No obstante lo anterior, la situación detallada es compatible con carteras de reciente originación, por cuanto la experiencia ha demostrado que el deterioro de un portafolio se encuentra entre el segundo y sexto año contados desde la fecha de inicio de la operación.

Análisis del Patrimonio Separado

El análisis de **Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda.** involucra una "revisión operativa" a los originadores de los activos que conforman el patrimonio separado. 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.

Este análisis preliminar permite, en primera instancia, pronunciarse respecto a si es posible determinar el riesgo de la cartera a securitizar y, en segunda instancia, establecer los supuestos de las principales variables que afectarán el comportamiento de la cartera bajo los distintos escenarios esperados durante la vigencia del bono.

Revisión Operativa

De acuerdo con los análisis practicados por **Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda.** se concluye que el originador – Bandesarrollo Leasing S.A., Delta Leasing y Leasing Habitacional Chile S.A. – presenta una política formal para la suscripción de contratos, la cual en términos de documentación de respaldo exigida, procesos de evaluación y requisitos de aprobación, es similar a los estándares prevalecientes en el mercado.

El análisis en terreno de la documentación que respalda las distintas operaciones cursadas mostró que la sociedad presenta apego irrestricto a todas sus políticas internas, tanto en los antecedentes que se exigen a los clientes como en los diferentes mecanismos de evaluación y aprobación de clientes (tasaciones, estudios de títulos, determinación de la capacidad futura de pago, etc.).

Una característica importante del originador tiene relación con la experiencia que posee en otros procesos de securitización, situación que ha permitido validar a través del tiempo la consistencia de sus políticas y sistemas de control para el otorgamiento de créditos para la vivienda.

Análisis Cuantitativo Clasificadora de Riesgo Humphreys

Etapas I

El análisis cuantitativo aplicado en la Etapa I tiene como objeto determinar el mejoramiento crediticio que debe presentar la cartera de activos a securitizar, entendiendo por aquel al porcentaje mínimo de flujos de los activos entregados en exceso para cubrir las eventuales pérdidas que necesariamente debieran esperarse en los contratos de leasing. Este porcentaje mínimo cubre sólo el riesgo por "default" que presenta la cartera securitizada, sin considerar el mejoramiento crediticio necesario para hacer frente a la pérdida potencial de colateral por concepto de prepagos.

Para la medición del mejoramiento crediticio se utiliza la metodología y parámetros aplicados por **Moody's Investors Service** en el mercado europeo, ello con la debida adaptación a las características propias del mercado hipotecario chileno.

Este análisis supone que existen condicionantes que afectan la recuperabilidad de un crédito hipotecario o un contrato de leasing, siendo la más relevante la relación entre el saldo insoluto de la deuda y el valor del bien raíz entregado en garantía. No obstante se considera además que la probabilidad de recuperabilidad también se ve afectada, entre otras variables, por el destino de la vivienda financiada, el plazo del crédito, el precio de la vivienda en relación con su ubicación, el porcentaje de cuotas pagadas, la carga económica que representa el dividendo mensual para el deudor, la ocupación de la persona y el comportamiento histórico de éste.

De esta forma, la suma de las características propias de cada uno de los activos que conforman el patrimonio separado determina el mejoramiento crediticio que requiere el patrimonio separado, que para el caso de Bandesarrollo Leasing S.A., Delta Leasing y Leasing Habitacional Chile S.A. asciende a 13,03%, ello independientemente de la forma en que se hubiese estructurado el bono.



Etapas II

El análisis cuantitativo aplicado por **Humphreys** en la etapa II tiene como objetivo determinar cual es la probabilidad que el capital y los intereses del bono, sean pagados en los términos de plazo y monto acordados. Para ello, **Clasificadora de Riesgo Humphreys** asume que durante el período de vigencia del bono la economía estará afectada por cuatro escenarios distintos (normal, positivo, negativo 1 (leve) y negativo 2 (severo)).

Estos escenarios tienen diferente probabilidad de ocurrencia y se suceden en el tiempo aleatoriamente⁸. Para cada uno de ellos se 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.

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 la recuperabilidad de los créditos en *default* se considera el valor de las viviendas, su grado de depreciación, la relación entre saldo insoluto y tasación comercial del inmueble, aspectos cualitativos del originador y otros aspectos similares.

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 escenarios, con lo cual se determina estadísticamente la probabilidad de *default* de los bonos y la pérdida esperada para los inversionistas.

A continuación se presentan estadísticas respecto a las principales variables sensibilizadas en el modelo dinámico de **Humphreys**.

Variable	Valor Promedio Esperado	Valor Máximo	Valor Mínimo
Default Acumulado	22,01%	46,59%	5,30%
Prepago Acumulado	25,74%	36,37%	12,37%
Prepago Acumulado Primer Año	4,99%	13,31%	3,33%
Prepago Acumulado Dos Primeros Años	7,94%	22,07%	4,04%
Prepago Acumulado Tres Primeros Años	10,65%	24,50%	4,81%
Prepago Acumulado Cuatro Primeros Años	11,14%	25,05%	5,00%
Prepago Acumulado Cinco Primeros Años	13,77%	26,84%	5,93%

En función de lo supuestos enunciados, **Humphreys** determina las pérdidas esperada para los distintos bonos y sobre esa base asigna la clasificación de riesgo a los títulos de deuda. La aplicación del modelo arrojó los siguientes resultados:

⁸ Al escenario normal, positivo, de crisis leve y de crisis profunda se les asigna un probabilidad de ocurrencia de 35%, 20%, 25% y 20%, respectivamente.



Serie	Pérdida Esperada	Clasificación de Riesgo
Serie A y B	0,00%	AAA
Series C y D	0,00%	AA
Serie E	2,89%	BBB
Serie F	Sobre 35%	C
Serie G	Sobre 35%	C

Antecedentes del Originador

Los contratos de leasing habitacional que conforman el presente patrimonio separado han sido originados en su totalidad por **Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario** o, en su defecto, por **Delta Leasing**, **Leasing Chile** e **Inmobiliaria Prohogar** pero respetando las normas y pautas crediticias de la primera.

Banco del Desarrollo S.A. es una institución orientada a las PYME (Pequeña y Mediana Empresa), microempresas y personas que perciben ingresos menores al promedio del país; mercado con difícil acceso al financiamiento en el sistema financiero tradicional.

Una importante línea de negocio del banco es ofrecer a sus potenciales clientes un servicio integral para la adquisición de una vivienda propia. A través de su historia ha financiado alrededor de 100.000 viviendas y se destaca por ser el banco privado con un mayor número de libretas de ahorro para la vivienda.

En el mercado chileno, el Banco del Desarrollo posee una clasificación de riesgo **A** para los títulos de deuda de largo plazo.

La política de crédito 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 lo mismos y la calidad del inmueble que se constituiría como garantía. (Ver anexo 2)

Las operaciones de la sociedad se materializan mediante un contrato que implica el pago mensual de un arriendo cuyo valor es equivalente al interés implícito pactado en la operación. Paralelamente, en caso de AFV, el deudor ahorra mensualmente, en una Administradora de Fondos para la Vivienda (AFV), un canon fijo en unidades de fomento unido a un subsidio trimestral en el caso que existiere, los cuales tienen como objeto cancelar el porcentaje del inmueble financiado por la sociedad de leasing. Estas operaciones y sus relaciones contractuales se encuentran normadas por la Ley N° 19.281 y su reglamento.

Antecedentes del Administrador

La administración de los activos que conforman el patrimonio separado ha sido asignada a Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario, ello sin perjuicio de las responsabilidades que le corresponden a Securitizadora BICE S.A. como emisor de los bonos y administrador legal del patrimonio separado.

Las obligaciones del administrador, en términos sucintos, consideran el cobro y percepción de las rentas de arrendamiento y del precio de compraventa prometido, las acciones prejudiciales y judiciales en caso de mora, la rendición mensual respecto a su gestión y, en general, todas las acciones necesarias que adoptaría un acreedor para la administración y cobranza de sus créditos. La labor del administrador es remunerada y, en este caso en particular, se han fijado tarifas de mercado.

Adicionalmente la securitizadora ha contratado los servicios de Acfin, empresa cuyo objeto es la entrega de respaldo operativo y tecnológico en la administración de carteras de activos securitizados. Esta sociedad posee la capacidad de 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.

Acfin es un *joint venture* entre Sonda, empresa de reconocido prestigio en el país, y AGS Financial LLC, empresa estadounidense orientada al servicio de estructuración de bonos securitizados.



Antecedentes del Emisor

El emisor – Securitizadora BICE S.A.,– 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 vigésimo primer patrimonio separado formado por la sociedad securitizadora.

Consideraciones Legales

Contratos de Leasing Habitacional

Los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa deben celebrarse por escritura pública en el respectivo Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces. Además, los correspondientes inmuebles no podrán estar ni ser hipotecados, gravados, usufructuados, fideicomisos ni sujetos a interdicciones o prohibiciones de enajenar.

Administración Fondos de Reserva

Según la Ley N° 12.281, que establece normas sobre el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, los fondos de reserva para el pago del precio de la vivienda son inembargables, y no son susceptibles de medida precautoria alguna. Además estos fondos que son administrados por las AFV, no podrán ser retirados por el titular de la cuenta sólo hasta una vez que se ponga término al contrato respectivo.

Por otra parte, la inversión de los fondos de reservas deberá ser invertida en títulos y valores que puedan ser adquiridos con recursos de los fondos de pensiones chilenos y por cuotas de fondos mutuos.

Sociedades Securitizadoras

La Ley N° 18.045 define los activos que forman parte del patrimonio separado como activos propios de éste y no del patrimonio común de la securitizadora, siendo los únicos con derechos sobre sus flujos futuros, las obligaciones generadas por los títulos de deuda emitidas por el respectivo patrimonio separado. La sociedad securitizadora no puede gravar ni enajenar los contratos determinados en el correspondiente contrato de emisión sin el consentimiento del representante de los tenedores de bonos.

Asimismo, en el evento de quiebra de la securitizadora sólo se verá afectado el patrimonio común de la sociedad y no originará la quiebra de los patrimonios separados que haya constituido.

Contrato de Administración

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.



Resumen Patrimonio Separado

Estructura Bonos	
Tipo de Estructura	: Senior / Subordinada
Monto Total	: UF 659.000
Emisor	: Securitizadora BICE S.A.
Administrador Activos Securitizados	: Bandesarrollo Leasing Inmobiliario S.A.
Banco Pagador	: Banco de Chile
Representante de los Títulos de Deuda	: Banco de Chile
Pago Interés y Capital Series A y B	: Trimestralmente a partir del 21 de diciembre de 2005
Pago Interés y Capital Series C y D	: Trimestralmente a partir del 21 de diciembre de 2012
Pago Interés y Capital Serie E (Flexible)	: Trimestralmente a partir del 21 de diciembre de 2006 ⁹
Pago Interés y Capital Serie F (Rescatable)	: Un cupón en junio de 2026
Pago Interés y Capital Serie G (Subordinada)	: Un cupón en junio de 2026
Activos Securitizados	
Originador Activos	: Bandesarrollo Leasing Inmobiliario, Delta Leasing, Leasing Chile.
Entidades Recaudadoras	: Bandesarrollo Leasing Inmobiliario
Valor Contable Activos	: UF 495.699
Número de Activos	: 812
Saldo Insoluto Promedio Activos	: UF 615
Valor Promedio Garantía Activos	: UF 842
Tasa Promedio Ponderada Activos	: 10,75%
Relación Deuda Original / Garantía Activos	: 81,73%
Relación Deuda Actual / Garantía Activos	: 80,55%
Plazo Remanente Activos	: 222 meses
Mayores Concentraciones Geográfica Activos (medidas por regiones)	: 58,67% Santiago; 9,08 Antofagasta y 5,87% Rancagua.
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 al 31 de junio de 2005	

⁹ Al ser una serie flexible, existe la posibilidad de modificar la tabla de desarrollo de acuerdo a lo descrito anteriormente en el acápite Estructura del Patrimonio Separado.

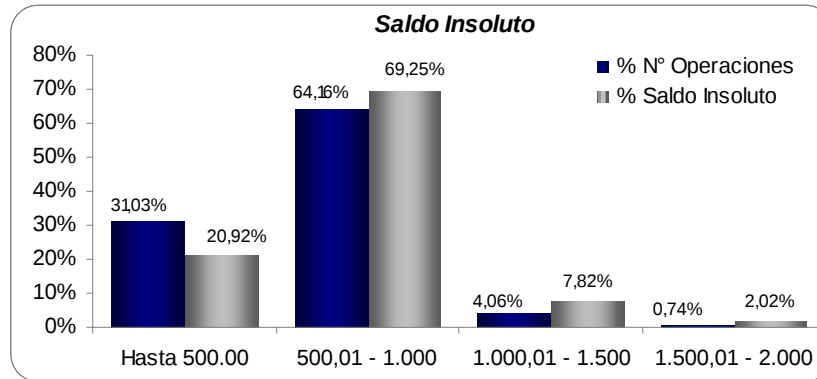


Anexo 1 Características Activos Securitizados

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, por sobre el 90%, en montos inferiores a las UF 1.000.

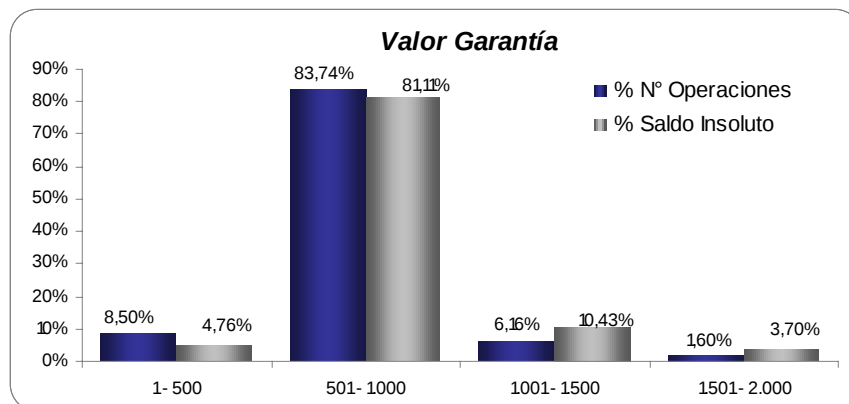
Saldo Insoluto	Nº de Activos	Saldo Insoluto (UF)
Hasta 500.00	252	103.685
500,01 - 1.000	521	343.259
1.000,01 - 1.500	33	38.743
1.500,01 - 2.000	6	10.012



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 413 y UF 1.970 y tal como se observa en el gráfico, este valor se concentra entre las UF 500 y UF 1000, rango que se enmarca dentro de las políticas de crédito del Banco.

Valor Garantía (UF)	Nº de Activos	Saldo Insoluto (UF)
1 - 500	69	23.597
501 - 1.000	680	402.086
1.001 - 1.500	50	51.699
1.501 - 2.000	13	18.316





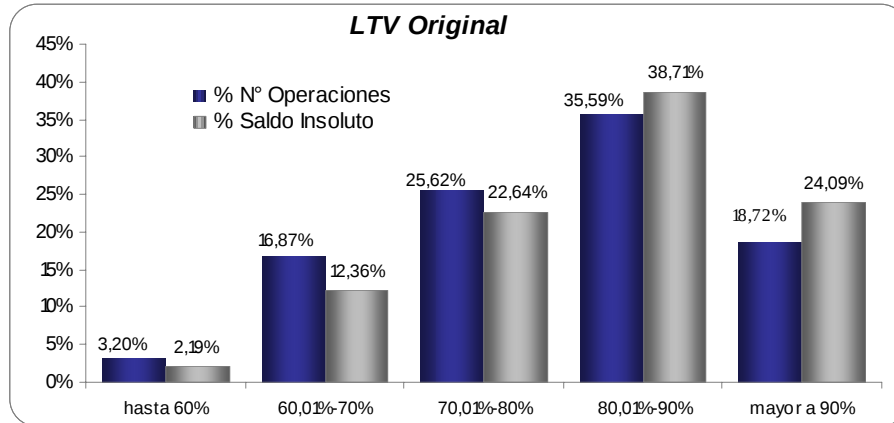
Relación Deuda-Garantía de los Activos

Deuda Original-Garantía (LTV)

De acuerdo con la información entregada por el emisor, la relación deuda original sobre garantía se concentra entre 80 y 95%.

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.

Deuda Original / Garantía	Nº de Activos	Saldo Insoluto (UF)
Hasta 60%	26	10.866
60,01%-70%	137	61.281
70,01%-80%	208	112.228
80,01%-90%	289	191.893
mayor a 90%	152	119.431

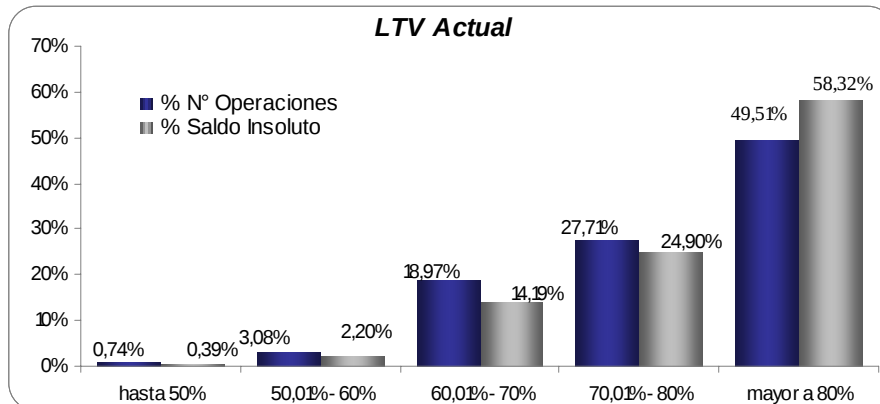


Con todo, el promedio ponderado del indicador deuda original-garantía, incluyendo todos los activos que conforman este patrimonio separado, asciende a 81,73%.

Deuda Actual-Garantía (CLTV)

En total, el 41,68% de la cartera, medido en términos de saldo insoluto, presenta niveles inferiores al 80%. Los activos se mantienen distribuidos preferentemente dentro del rango mayor a 80% del saldo insoluto actual, con un 58,32% de la cartera.

Deuda Original / Garantía	Nº de Activos	Saldo Insoluto (UF)
Hasta 50%	6	1.928
50,01% - 60%	25	10.890
60,01% - 70%	154	70.339
70,01% - 80%	225	123.453
mayor a 80%	402	289.090



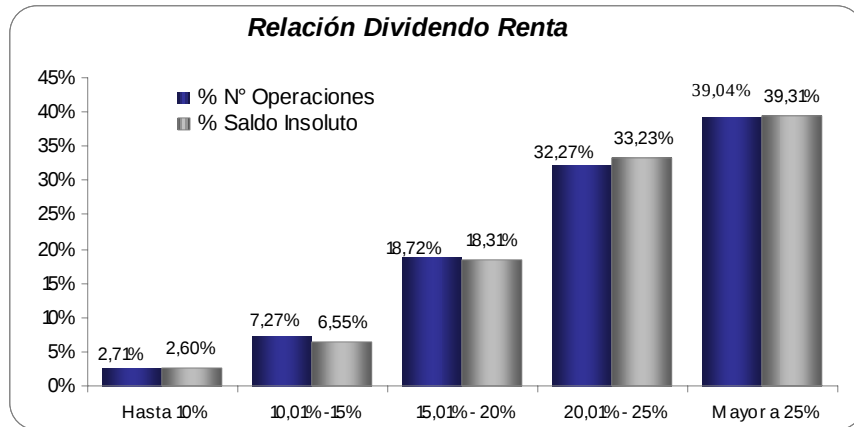
Con todo, el total de los activos mantienen una relación deuda actual-garantía promedio de 80,55%.



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 23,86% en promedio, medido en términos de saldo insoluto.

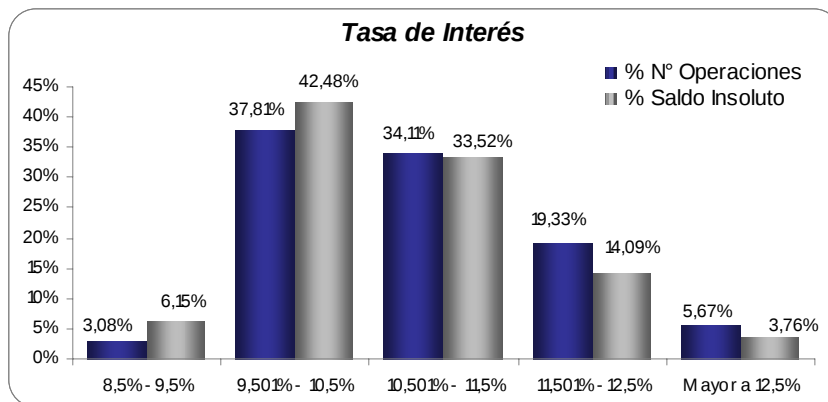
Dividendo / Renta	N° de Activos	Saldo Insoluto (UF)
hasta 10%	22	12.877
10,01% - 15%	59	32.483
15,01% - 20%	152	90.767
20,01% - 25%	262	164.710
mayor a 35%	317	194.862



Tasa de Interés

Las operaciones fueron originadas a una tasa de interés promedio ponderada de 10,75%. En el gráfico se puede apreciar que las tasas de interés se concentran mayoritariamente entre 9,50% y 11,50%.

Tasa de Interés	N° de Activos	Saldo Insoluto (UF)
8,5% - 9,5%	25	30.481
9,501% - 10,5%	307	210.595
10,501% - 11,5%	277	166.136
11,501% - 12,5%	157	69.862
Mayor a 12,5%	46	18.626

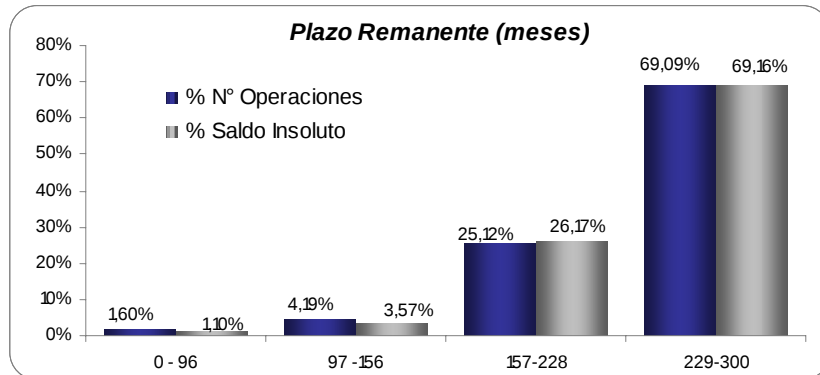




Distribución Plazo Remanente del Crédito

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.

Plazo Original	Nº de Activos	Saldo Insoluto (UF)
0 - 96 meses	13	5.445
97 -156 meses	34	17.720
157-228 meses	204	129.723
229-300 meses	561	342.811
0 - 96 meses	13	5.445

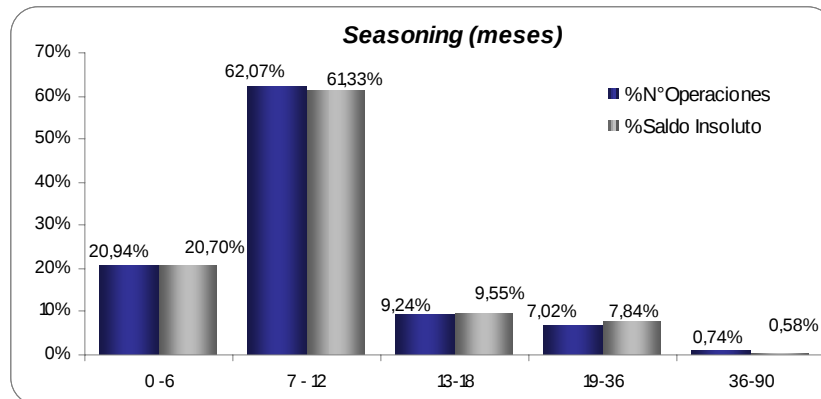


Con todo, la cartera posee un plazo remanente promedio en función del saldo insoluto de 222,8 meses, es decir, cercano a los 18,6 años.

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.

Seasoning	Nº de Activos	Saldo Insoluto (UF)
0 - 6 meses	170	102.626
7 - 12 meses	504	304.006
13 -18 meses	75	47.342
19 - 36 meses	57	38.871
36 - 90 meses	6	2.854



El plazo de vigencia de esta cartera se concentra entre 7 y 12 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.



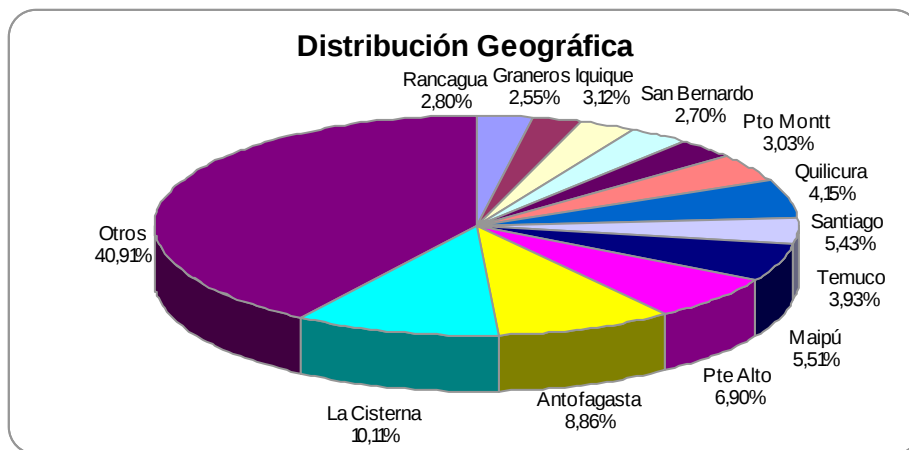
Año de Originación

La cartera de activos presenta una antigüedad promedio de alrededor de 11 meses y todas las operaciones que componen esta cartera fueron originadas entre julio de 1998 y abril de 2005.

Año Originación	Saldo Insoluto	Nº de Activos
1998 - 2002	8.546	14
2003	31.620	45
2004	279.606	453
2005	179.997	300

Distribución Geográfica

La cartera de activos presenta una fuerte concentración geográfica en términos de saldo insoluto, en la Región Metropolitana seguida por la II y VI regiones. El grafico 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, sobretudo 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 2

Política de Otorgamiento de Créditos, Suscripción de Activos y Cobranza de Bandesarrollo Leasing Inmobiliario

Política de Otorgamiento de Créditos

Banco del Desarrollo S.A. y su política de financiamiento de viviendas están orientados a un segmento socioeconómico medio-bajo y bajo, con un valor promedio de las viviendas financiadas entre UF 450 y UF 1.000.

Los clientes hipotecarios de la sociedad, al contrario de lo que usualmente sucede en el mercado bancario, no se caracterizan por ser cuenta correntistas de entidades financieras. Por esta razón se hace menos frecuente el cruce de cartera entre distintos productos del banco, el acceso de los deudores a créditos complementarios o el apoyo crediticio en caso que el cliente entre en morosidad transitoria.

Política de Suscripción de Activos

Los procedimientos de evaluación de clientes aplicados por Bandesarrollo Leasing en la suscripción de contratos de leasing, responden a parámetros ampliamente utilizados y difundidos en el mercado financiero nacional. Estas políticas establecen requisitos mínimos exigidos para el deudor y codeudor, variables utilizadas para determinar la capacidad de pago de los mismos, antecedentes que éstos deben presentar para respaldar su nivel de solvencia económica y requerimientos básicos de las viviendas a financiar.

La originación de los créditos se puede dividir principalmente en dos grandes áreas: el centro para la vivienda, entidad encargada en el establecimiento de relaciones con grandes proyectos inmobiliarios, para así otorgar financiamiento a los potenciales clientes de éstos; y la red de sucursales del banco, unidades independientes pero enmarcadas dentro de las políticas crediticias preestablecidas por la administración general del banco.

En ambas áreas el proceso de evaluación se inicia con la presentación al ejecutivo de cuentas de los antecedentes generales del solicitante al crédito y de su codeudor, en caso que éste existiera. Una vez pre-aprobada la operación, el agente encargado procede a realizar la evaluación en función de los antecedentes entregados por el cliente.

La evaluación realizada por el agente – la cual consiste en un análisis de las características propias del deudor, su estabilidad y nivel de ingresos, antigüedad laboral, nivel de endeudamiento y sus antecedentes comerciales – es revisada por la división de control de crédito existente en cada sucursal o por la gerencia de riesgo, en caso del centro para la vivienda. Estas áreas actúan como mecanismo de control, tanto de los aspectos formales utilizados, como de los criterios aplicados en el análisis de la capacidad de pago del cliente.

Las tasaciones de las viviendas a financiar son realizadas por la Gerencia de Apoyo y Operaciones a través de una serie de agentes externos, los cuales mantienen una relación de largo plazo con el banco. Éstos utilizan métodos y procedimientos estandarizados y predefinidos por la gerencia antes mencionada.

En forma paralela, un abogado externo realiza los estudios de título de las propiedades a financiar. Las conclusiones de éstos y su coordinación son supervisadas por la Gerencia Legal del banco.

Requisitos exigidos a los clientes

Dentro de los requisitos mínimos exigidos a los clientes está el tener ingresos líquidos por un monto igual o superior a cuatro veces el valor a pagar mensualmente por el crédito solicitado; edad mínima de 21 años y máxima no superior a 70 años sumado el plazo de la operación (75 años si la edad del solicitante a la fecha de evaluación es de 60 años o menos); ser chileno o acreditar residencia definitiva en el país; no tener protestos, ni deuda vencida, castigada o morosa en el sistema financiero.

La antigüedad laboral mínima para empleados dependientes es de tres meses con el empleador actual, pero con una continuidad laboral mínima de un año, no pudiendo presentar lagunas superiores a 60 días. Esta continuidad no se exige a profesionales.



En casos especiales y bien definidos, se pueden hacer algunas excepciones de manera de incorporar cierta flexibilidad ante situaciones particulares, todo ello sin afectar el nivel de riesgo que la institución está dispuesta a asumir.

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.

Los mecanismos de determinación de los ingresos distinguen entre trabajadores dependientes, profesionales independientes y empresarios.

Pago Contado: Para las operaciones de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa del inmueble, se exige como mínimo un aporte inicial del 5% del valor del bien a financiar, entendiendo como este último al menor valor entre la tasación de mercado y el precio acordado en la compraventa del inmueble.

Seguros: Dentro de los requisitos exigidos a los solicitantes de créditos para la vivienda se encuentra la obligación de contratar seguros de desgravamen e incendio. El seguro contra sismos es de carácter voluntario. Para el caso de los contratos de leasing se exige, además, un seguro de desempleo. La cobertura de este seguro es de cinco dividendos consecutivos.

Documentación de Respaldo:

- Documentación General: Cédula de identidad del postulante y del cónyuge, certificado de nacimiento.
- Trabajadores Dependientes: Certificados de renta y antigüedad proporcionados por la propia empresa y certificado de cotizaciones de AFP de los últimos doce meses.
- Trabajadores Independientes: Declaración anual de impuesto de los últimos dos años, talonario de boletas emitidas en los últimos seis meses y formulario de iniciación de actividades.

Política de Cobranza

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

Cobranza Ordinaria

El proceso de cobranza ordinaria es ejercida directamente por el mismo originador de los activos, a través de sus canales regulares y con el respaldo operativo del departamento de normalización. Esta última unidad recibe la información proveniente de las respectivas cajas receptoras y es la encargada de llevar el comportamiento histórico de pago de cada deudor en particular. Para los contratos de leasing, la gestión de este tipo de cobranza la realiza Banderarrollo Administradora de Fondos para la Vivienda.

Si el deudor no paga el dividendo en la fecha estipulada en su contrato, los días quince de cada mes, el banco le emite una carta dentro de los próximos tres días hábiles con el objetivo de recordarle sus obligaciones hipotecarias, avisarle que de continuar el incumplimiento entrará a la base de datos de una empresa de cobranza externa – con los consiguientes recargos y molestias que ello le genera – y prevenir a éste que de persistir su morosidad, el dividendo será informado como moroso al Boletín de la Cámara de Comercio.

Adicional a la carta anterior e independiente al estado de situación hipotecaria del deudor, entre los días 20 y 25 de cada mes, se envía al domicilio del cliente un aviso de pago para el dividendo del mes siguiente, indicándole el número de dividendos pagados y generados a esa fecha, como también el número de dividendos restantes por pagar.

En cuanto al flujo de información, éste se encuentra eficiente y tecnológicamente desarrollado, existiendo altos métodos sistematizados para el control diario de las operaciones.



Cobranza Prejudicial

La cobranza prejudicial o extraordinaria está a cargo de empresas externas especialistas en este tipo de cobranza. Destacan Servinco y Orpro en provincia y Recart, Solvencia y Sanbat en la Región Metropolitana; todas estas empresas cuentan con largos años de experiencia y poseen reconocido prestigio en el tema. Éstas entran a operar al segundo día hábil del mes siguiente al dividendo moroso, a través de sistemas automatizados de cobranza telefónica, servicios de cobranza a través de cartas y de gestores de cobranza en terreno. Si dentro de los dieciséis días estos métodos no cumplen con los resultados esperados, se procede a informar al Boletín Comercial de la Cámara de Comercio el estado de situación de esta tipo de clientes.

Paralelamente, una vez que el crédito pasa a cartera vencida, el cliente y la totalidad de sus productos son transferidos desde la Plataforma Comercial al Área de Normalización, en la cual se le asigna un ejecutivo de esta área, quien es el encargado de negociar directamente con el cliente un compromiso de pago y/o decide el traspaso de éste a la etapa de cobranza judicial.

Para los contratos de leasing habitacional securitizados, el período máximo de la cobranza extraordinaria es de 60 días contados desde el vencimiento de la primera cuota en mora. Sin embargo, como el Banco del Desarrollo administra sus anteriores carteras securitizadas, es posible acotar sus plazos de cobranza prejudicial según las propias políticas de cobranza tomadas por la securitizadora respectiva.

Cobranza Judicial

Las gestiones de cobranza judicial son desarrolladas por abogados externos designados y contratados para estos efectos por la gerencia del área legal del Banco y supervisados en su gestión por la unidad de cobranza judicial; esta última es la responsable de auditar, coordinar e informarse de las gestiones judiciales que se están llevando a cabo. Dicho proceso es ejercido a través de auditorías selectivas de algunos casos y el análisis de los informes de juicios.

"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."