

## **Administradora de Activos Financieros S.A.**

Administración Primaria

Anual desde Envío Anterior

### ANALISTAS:

Savka Vielma Huaiquiñir

Ignacio Muñoz Quezada

savka.vielma@humphreys.cl

ignacio.munoz@humphreys.cl

### FECHA

Septiembre 2025

Categoría de riesgo <sup>1</sup>	
Tipo de instrumento	Categoría
Administrador primario	CA2
Tendencia	Estable
EEFF base	31 de marzo de 2025

## Opinión

### Fundamentos de la clasificación

**Administradora de Activos Financieros S.A. (ACFIN)** es una sociedad dedicada a brindar apoyo operativo en actividades relacionadas con la gestión de activos financieros y crediticios. Su propiedad corresponde en un 60% a Inversiones San Sebastián S.A., mientras que el 40% restante pertenece a Agrícola Llanca y Limitada.

Al cierre de marzo de 2025, la sociedad cumple labores de administrador primario con seis clientes, gestionando más de diez mil activos, correspondientes a mutuos hipotecarios endosables (MHE) y contratos de *leasing* habitacional (CLH), los que poseen un saldo insoluto total de UF 3,47 millones y UF 6,20 millones, respectivamente.

La clasificación de **ACFIN** en su calidad de administrador primario<sup>2</sup> en “Categoría CA2”, responde principalmente a la experiencia acumulada en los 23 años que lleva entregando este servicio y el conocimiento del ciclo de los productos administrados, particularmente en la administración de MHE y CLH, que repercute positivamente en las prácticas y cultura organizacional que demanda este tipo de actividad.

La compañía ha consolidado una estructura operativa robusta para la administración primaria, que incluye una red de recaudación con cobertura nacional, procedimientos formalizados y una sólida infraestructura tecnológica. Estos elementos, desarrollados inicialmente en el contexto de su función como administrador maestro, se han integrado favorablemente en su labor como administrador primario, permitiéndole mantener altos estándares operativos y de servicio.

En la misma línea, se valora la consolidación de la plataforma de *business intelligence* y la constante actualización de sus procesos, que se traducen en mayor calidad de los reportes y mejora en los tiempos de procesamiento. Además, el desarrollo interno de un *software* dedicado a satisfacer las necesidades de sus usuarios y la implementación de un nuevo modelo de procesamiento de la información en memoria.

<sup>1</sup> Metodología aplicada: Metodología Clasificación de Riesgo Calidad de la Administración (29-02-2024).

<sup>2</sup> El proceso de calificación de administrador primario mide la capacidad que tiene la sociedad para ejercer las funciones que les son propias en su rol, teniendo en consideración la capacidad para administrar y procesar el cobro y recaudación de los pagos, gestionar la recaudación de los clientes morosos y si corresponde, liquidar las garantías existentes.

Adicionalmente, se destaca la fortaleza de sus sistemas de seguridad y los controles implementados para asegurar la calidad y continuidad del servicio. Estas medidas reducen el riesgo de pérdida de información o interrupciones operativas, elementos clave para la mantención de su clasificación.

En materia de atención al deudor, la empresa ha desarrollado un modelo integral que incluye inducción a nuevos clientes, atención presencial, gestión de seguros y comunicaciones permanentes. Estas acciones, junto con una red de pago accesible a nivel nacional, refuerzan la calidad del servicio y favorecen una mayor eficiencia en la recaudación.

La capacidad de adaptación de **ACFIN** ante escenarios adversos también se valora positivamente. Durante los períodos de crisis, la compañía demostró resiliencia, asegurando la continuidad operativa mediante el uso de servidores virtuales, oficinas de *coworking*, equipos móviles y otras soluciones que resguardan la seguridad de sus trabajadores y la disponibilidad de los servicios.

No obstante, la evaluación se ve acotada por el hecho de que, si bien la experiencia de ACFIN es amplia en la administración de cuentas por cobrar respaldadas por activos inmobiliarios, su participación en otros tipos de documentos susceptibles de ser gestionados en procesos de cobranza es más limitada.

La perspectiva de la clasificación es “*Estable*”, dado que no se identifican factores que puedan alterar significativamente la evaluación en el corto plazo. Para mantener su categoría, será clave que **ACFIN** preserve la solidez de sus sistemas, mantenga altos niveles de control en sus procesos y continúe fortaleciendo la confiabilidad operativa y la continuidad del servicio.

#### Resumen Fundamentos Clasificación

##### Fortalezas centrales

- Calidad de los sistemas que soportan la operación, con alto apoyo tecnológico.

##### Fortalezas complementarias

- Red de recaudación.
- Experiencia en la administración de activos hipotecarios.
- Mejora continua.

##### Riesgos considerados

- Ausencia de auditorías internas (mitigado por la contratación de servicios externos) y por acreditaciones.
- Dualidad accionistas – ejecutivos.

## Alcance de la categoría de clasificación

Las clasificaciones de **Humphreys** sobre “*Calidad del Administrador de Activos*” (CA) son opiniones respecto de la calidad general de un administrador para manejar, en forma directa o indirecta, una cartera de activos por cuenta de terceros, incluyendo las características específicas de los activos y las prácticas operacionales de su manejo.

Las clasificaciones de “*Calidad del Administrador de Activos*” difieren de los *ratings* tradicionales de deuda, los cuales miden la capacidad de un emisor para cumplir con el pago del capital e intereses de un bono en los términos y plazos pactados. En este caso, los *ratings* (CA) no representan una opinión respecto a la capacidad de cumplir los compromisos financieros de un administrador.

La clasificación se enmarca en una escala que va desde CA1 a CA5. La clasificación CA1 está referida a sociedades con una muy sólida capacidad para ejercer el servicio de administración de activos y con una estabilidad operacional y financiera que permite presumir que dicha calidad se mantendrá a futuro. La categoría CA5 representa a administraciones débiles o con una situación operacional o financiera que permite suponer un deterioro futuro del servicio. Las restantes categorías representan situaciones intermedias (CA2, CA3 y CA4). El siguiente cuadro muestra la definición de cada una de las categorías anteriormente mencionadas:

<b>Categorías de Clasificación para Administradores de Activos (Calidad de la Administración)</b>	
<b>Categoría CA1</b>	Corresponde a sociedades con una sólida posición en cuanto a su capacidad para ejercer la función de administrador, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios internos o del entorno.
<b>Categoría CA2</b>	Corresponde a 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.
<b>Categoría CA3</b>	Corresponde a sociedades con una adecuada posición en cuanto a su capacidad para ejercer la función de administrador, pero susceptible de deteriorarse ante cambios internos o del entorno.
<b>Categoría CA4</b>	Corresponde a sociedades con una posición aceptable en cuanto a su capacidad para ejercer la función de administrador, pero altamente susceptible de deteriorarse ante cambios internos o del entorno.
<b>Categoría CA5</b>	Corresponde a sociedades con una débil posición en cuanto a su capacidad para ejercer la función de administrador o con una alta probabilidad de deteriorarse significativamente en el futuro.

Los signos "+" o "-" indican las clasificaciones con mayor o menor habilidad relativa dentro de su categoría.

## Categoría CA2

Corresponde a 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.

## Tendencia Estable

Corresponde a aquella clasificación que cuenta con una alta probabilidad que no presente variaciones a futuro.

# Oportunidades y fortalezas

**Infraestructura tecnológica:** La sociedad cuenta con una capacidad tecnológica que responde satisfactoriamente a las necesidades operativas y se mantiene en continua actualización en cuanto a sistemas de datos, respaldos y plataformas de procesos. Según a lo observado, la entrega de información a terceros se realiza de manera expedita.

**Gestión del servicio en el tiempo:** La empresa actualiza constantemente sus sistemas de información para adaptarse a las necesidades del mercado. **ACFIN** cuenta con un comité de calidad, continuidad y riesgo que revisa estadísticas, gestión de incidentes, y analiza riesgos operacionales. Estas medidas permiten a la empresa asegurar la continuidad del negocio a lo largo del tiempo.

**Red de recaudación:** **ACFIN** dispone de una red de recaudación compuesta por tres agentes externos: Servipag, Unired y BancoEstado, que permiten a los deudores realizar pagos de sus créditos hipotecarios tanto de forma presencial como en línea. Estos canales ofrecen diversas alternativas de pago, como efectivo, transferencia electrónica y tarjetas.

**Experiencia en activos hipotecarios:** **ACFIN** cuenta con elevada experiencia en la gestión de mutuos hipotecarios y contratos de *leasing* habitacional, que le permite tener un acabado conocimiento del ciclo del negocio y labores de cobranza asociadas a este tipo de activos.

**Mejora continua:** la empresa actualiza constantemente sus sistemas de información para adaptarse a las necesidades del mercado. **ACFIN** cuenta con un comité de calidad, continuidad y riesgo que revisa estadísticas, gestión de incidentes, y analiza riesgos operacionales. Estas medidas permiten a la empresa asegurar la continuidad del negocio a lo largo del tiempo.

## Factores de riesgo

**Ausencia de auditoría interna:** Actualmente, la sociedad no cuenta con un área de auditoría interna; sin embargo, este riesgo se mitiga mediante continuos procesos de auditoría externa realizados bajo la norma de atestiguación SSAE18 / AT320. En 2024 **ACFIN** se sometió a cuatro procesos de auditorías.

**Dualidad accionistas – ejecutivos:** Un factor de riesgo identificado es la dualidad entre los propietarios y el plano ejecutivo, lo que podría derivar en problemas de agencia. Esta situación puede dar lugar a conflictos de intereses, falta de independencia y decisiones sesgadas. **ACFIN** mitiga este riesgo a través de auditorías externas periódicas y la creación de comités de calidad y continuidad, donde se definen la estructura organizacional y la gestión de riesgos operacionales.

## Antecedentes generales

### La compañía

**ACFIN**, fundada en 1997, se especializa en brindar apoyo operativo a entidades financieras que participan en la industria de activos de crédito y securitización. Su misión es ofrecer servicios de alta calidad en la administración y gestión de estos activos, satisfaciendo las necesidades de información de los inversionistas. En la práctica, la empresa se involucra en líneas de negocio relacionadas con la securitización, actuando como administrador maestro y gestionando directamente activos de crédito (*primary servicing* o administración primaria).

**ACFIN** opera en procesos de securitización como validador de la información proporcionada por los administradores primarios. Actualmente, ha expandido sus operaciones a mercados como Perú, México, España y Estados Unidos, con un enfoque principal en el control y supervisión de los administradores primarios, más que en la función de cobranza.

La estructura organizacional de la empresa se ha fortalecido con el tiempo para mantenerse alineada con el crecimiento del negocio y los desafíos a nivel local e internacional. Este fortalecimiento se refleja en el alto nivel profesional de sus equipos de trabajo, resultado de una rigurosa política de selección y

reclutamiento que busca incorporar personal idóneo y calificado. Actualmente, **ACFIN** cuenta con 41 empleados, quienes participan en procesos de capacitación continua, establecidos anualmente por la empresa y llevados a cabo tanto por expertos internos como externos.

## Propiedad y directorio

En la actualidad, la compañía pertenece al Agrícola Llancay Limitada y a Inversiones San Sebastián S.A., esta última controlada por ejecutivos de la misma empresa. La Tabla 1 presenta la propiedad de **ACFIN**.

Tabla 1: Accionistas de ACFIN

Nombre	% Propiedad
Inversiones San Sebastián S.A.	60,0%
Agrícola Llancay Limitada	40,0%

La firma es administrada por un directorio compuesto por cinco miembros, más un asesor de directorio y un asesor legal, que sesiona con una periodicidad trimestral. **ACFIN** está compuesto por nueve áreas dependientes de la Gerencia General: i) Servicios y Administración Maestra, ii) Finanzas y Contabilidad, iii) *Due Diligence*, iv) Recursos Humanos, Soporte y Tecnología, v) Desarrollo de Sistemas y Setup, vi) Dirección Comercial, vii) Dirección de Asuntos Corporativos, viii) Gerencia de Reportes y Seguimiento y ix) Administración Primaria (Andes).

Tabla 2: Directorio de ACFIN

Nombre director	Cargo
Patricio Díaz Quiroga	Presidente del Directorio
Patricio Díaz Santelices	Director
Luis Felipe Díaz Santelices	Director
Carlos Budnevich	Director
Jaime de la Barra Jara	Director
Julio Guzmán Herrera	Asesor Directorio
Alejandro Quintana	Asesor Legal

# Análisis de la capacidad de administración

## Capacidad de recaudación y cobranza

**ACFIN** ha desarrollado un sólido sistema de recaudación y cobranza, diseñado para garantizar la eficiencia en la gestión de pagos y la recuperación de deudas en todas sus etapas.

### Recaudación

La empresa cuenta con una red de recaudación externa, todos los pagos se deben realizar a través de Servipag, Unired o Banco Estado. Estas entidades ofrecen a los deudores la posibilidad de atención presencial o a través de sus canales electrónicos; pudiendo utilizar efectivo, tarjetas o transferencias. Estas empresas recaudadoras tienen la responsabilidad de informar diariamente los montos y depositarlos en las cuentas corrientes establecidas por la compañía.

**ACFIN** a través de su filial ANDES, dispone de un centro de atención a usuarios, ya sea presencial en la ciudad de Santiago, vía telefónica o a través del sitio web [www.andesap.cl](http://www.andesap.cl). Mediante este último los deudores pueden obtener su cupón de pagos y acceder directamente a cualquiera de las tres vías de recaudación. Pueden realizar pagos en efectivo o mediante tarjeta bancaria o de comercios, conocer su historial de pagos y declarar siniestros.

En la Ilustración 1 se presenta la evolución del nivel de recaudación del último año de **ACFIN** como administrador primario.

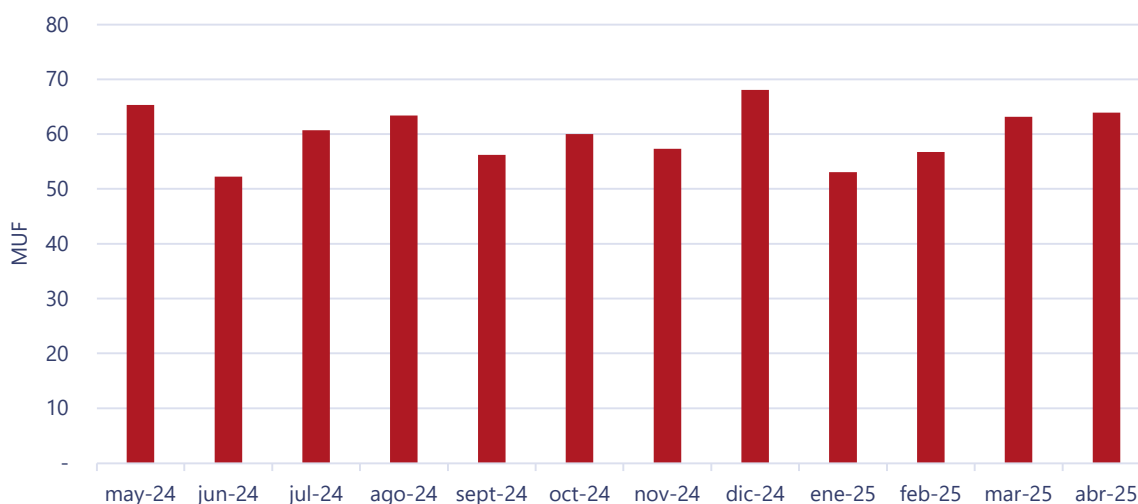


Ilustración 1: Recaudación

### Inducción al pago

**ACFIN** desarrolla la inducción al pago a través de llamadas telefónicas y mensajes a los correos electrónicos de los clientes, recordándoles sus próximos vencimientos. Para complementar, al inicio de cada mes, la Unidad de Atención a Clientes realiza una inducción de cartera, recordando a los clientes el pago que se viene. Esta tarea genera un informe que se envía a los administradores de las carteras.

### Cobranza prejudicial

La cobranza prejudicial comienza el primer día hábil bancario después del vencimiento del dividendo, que suele ser alrededor del día 12 de cada mes. A partir de ese momento, según la norma vigente, se puede aplicar un cargo por atraso en el pago. Si el cliente no paga, el dividendo sigue en cobranza prejudicial hasta el último día hábil del mes siguiente.

Diariamente se controlan los casos en cobranza prejudicial y se eliminan aquellos que pagaron con atraso. Al instante, se genera una nueva lista con los casos vigentes para seguir con las acciones de cobranza prejudicial.

Al final de cada mes, **ACFIN** revisa el cumplimiento de estos encargos y autoriza a las empresas de cobranza prejudicial a emitir la factura correspondiente por sus servicios. La entidad mandante es quien decide qué empresa se encargará de la cobranza prejudicial y, si es necesario, también de la cobranza judicial. Esto puede hacerse eligiendo un prestador propio o utilizando alguno de los que ya tienen un acuerdo con **ACFIN**, los cuales siguen un esquema operativo estándar para todas las operaciones.

## Cobranza judicial

El servicio de cobranza judicial se aplica a partir del tercer dividendo impago. Para este efecto, **ACFIN** ha acordado y establecido un esquema detallado de etapas y fases, aplicable tanto a operaciones de *leasing* como a mutuos hipotecarios. Las tarifas y el esquema de rendición mensual de avances y costos para cada operación en cobranza han sido definidos en conjunto con los estudios jurídicos. Este registro y control se coordina y actualiza periódicamente con los mandantes para asegurar una correcta gestión de sus operaciones.

Asimismo, se han establecido reuniones de revisión de resultados, que se realizan con regularidad y en las que participan el estudio jurídico, representantes del mandante y el jefe de la Unidad de Administración de la Morosidad.

## Cartera administrada

A marzo de 2025, la entidad administraba 10.868 activos, de los cuales un 93,26% corresponden a contratos de *leasing* habitacional y un 6,74% a mutuos hipotecarios endosables. Si se analiza por saldo insoluto de los activos, estos suman UF 9,68 millones, distribuyéndose en 64,08% en CLH y 35,92% en MHE. En la Ilustración 2 se presenta la composición de la cartera en los últimos años.

Con respecto a las características de la cartera administrada por **ACFIN**, al cierre de marzo de 2025, el 59,30% de la cartera estaba al día. Por su parte, la mora blanda era el 16,40% del saldo insoluto de los activos. Asimismo, la mora dura del total de carteras administradas aumentó levemente desde 14,30% en marzo de 2024 a 14,90% en marzo de 2025. En la Ilustración 3 se muestra el comportamiento de la morosidad de las carteras administradas por la compañía en los últimos cinco años.

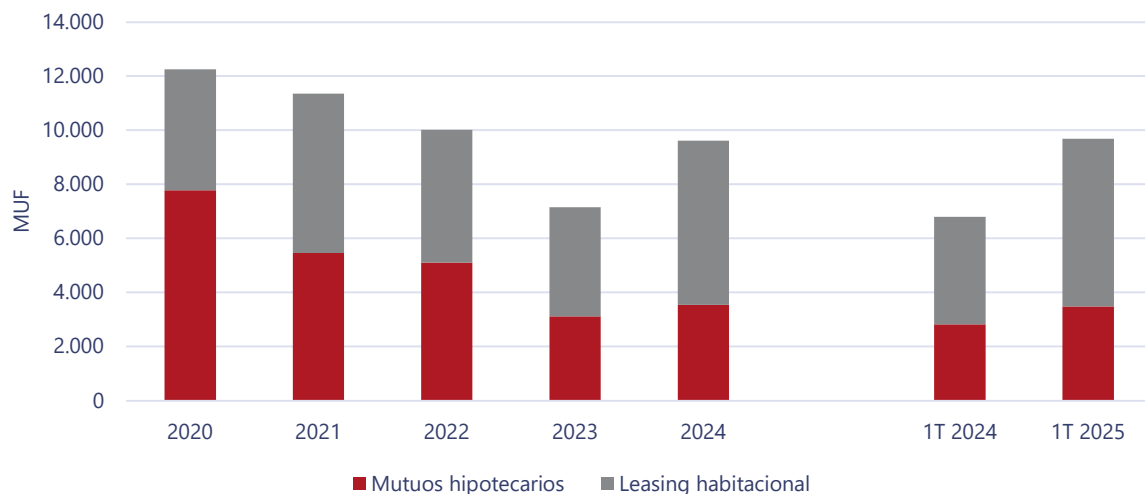
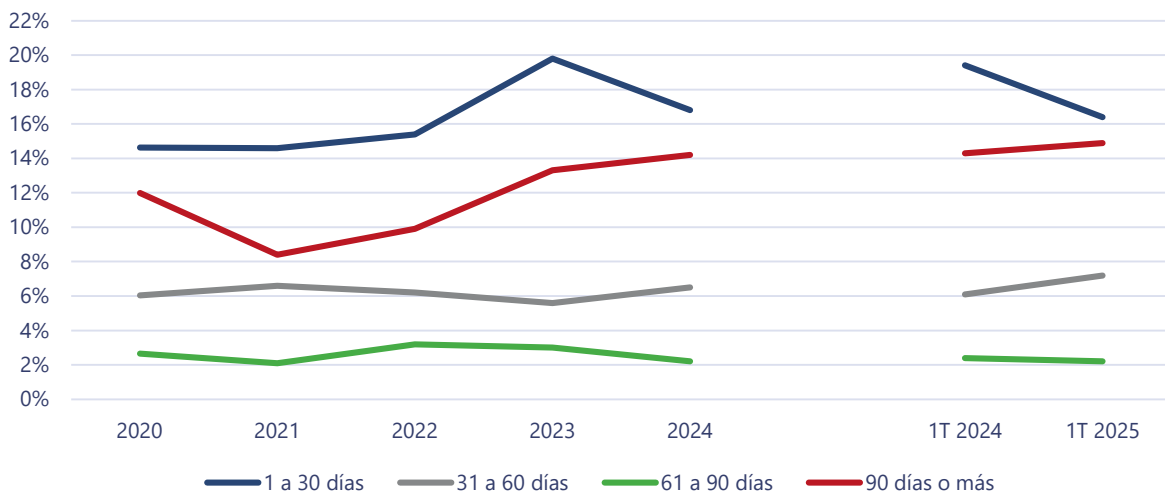


Ilustración 2: Evolución de la cartera administrada



*Ilustración 3: Morosidad de la cartera administrada*

## Tecnología y sistemas

El área de tecnología de **ACFIN** es respaldada por un departamento de informática interno, cuyo principal objetivo es el desarrollo, mejora y actualización de las aplicaciones que componen los distintos subsistemas del sistema computacional de la empresa. Este departamento, conformado por cinco profesionales, recibe apoyo logístico de varios agentes, lo que facilita una gestión eficiente basada en el conocimiento y experiencia del equipo. Además, se apoya en tecnologías externas y en la colaboración con consultoras especializadas, lo que permite fortalecer capacidades específicas, incorporar buenas prácticas del mercado.

Entre las principales fortalezas de las herramientas tecnológicas utilizadas en la función de administrador primario se destacan:

- **Cobertura e integración:** Las aplicaciones de **ACFIN** responden adecuadamente a las necesidades de los clientes, permitiendo el control de administradores y activos con características diversas.
- **Seguridad en el acceso:** El acceso a la carga o modificación de datos está restringido a personal autorizado, garantizando que cualquier cambio de algoritmos u otros ajustes solo sea realizado por quienes tienen claves de acceso.
- **Gestión de grandes volúmenes de datos:** La empresa cuenta con la capacidad y habilidad necesarias para manejar grandes volúmenes de información.
- **Mejora continua:** Los algoritmos son revisados y adaptados regularmente para responder a los cambios del mercado y a los requerimientos de seguridad y de los clientes.
- **Procesamiento eficiente de la información:** Los sistemas permiten trabajar con los datos aportados por los involucrados y generar automáticamente la información periódica requerida por los usuarios.

Dentro de las principales tecnologías y sistemas utilizados en la operación se encuentran:

### **Oracle Exadata y Base de Datos Oracle 19C**

**ACFIN** cuenta con una robusta infraestructura tecnológica respaldada por la plataforma Oracle Exadata, que permite una gestión eficiente de grandes volúmenes de información. Actualmente se opera con la versión Oracle 19C, lo que ha fortalecido la estabilidad y velocidad de respuesta del sistema, asegurando una base de datos confiable y escalable para el procesamiento de las operaciones vinculadas a la administración de portafolios.

### **Plataforma de Procesos ACFINGO 2.0**

La plataforma ACFINGO 2.0 permite automatizar y controlar la carga de datos depositados por los administradores primarios, incluso fuera del horario laboral. Desarrollada en conjunto con una consultora externa, esta herramienta valida automáticamente la completitud y estructura de los archivos recibidos, emitiendo notificaciones sobre errores o rechazos cuando las transacciones no cumplen con las reglas definidas. Además, gestiona el traspaso directo de la información a las plataformas de *Business Intelligence*, sin requerir intervención manual adicional del equipo de operaciones, e incluye la generación de interfaces de salida previamente acordadas con los administradores primarios.

### **Plataformas de *Business Intelligence***

**ACFIN** dispone de plataformas de *Business Intelligence* que se nutren directamente de los datos procesados en ACFINGO 2.0, lo que permite elaborar reportes automatizados de gestión, seguimiento y control. Esto ha permitido reducir errores manuales, agilizar la entrega de información y aumentar la trazabilidad de los datos utilizados para la toma de decisiones.

### **Sistema REDIS y Node.js**

Complementariamente, **ACFIN** ha desarrollado soluciones que permiten una mayor flexibilidad y velocidad en el tratamiento de la información. Destaca la implementación del sistema REDIS y el desarrollo de herramientas en Node.js, que permiten acceder de forma más eficiente a los datos requeridos por los equipos internos y externos.

### **Transferencias seguras a través de Google Cloud Platform**

Para el traspaso de información entre los distintos actores del proceso (por ejemplo, administradores primarios), se ha implementado una plataforma de transferencia de archivos basada en Google Cloud Platform. Esta herramienta permite compartir archivos cifrados, resguardando la confidencialidad y reduciendo el riesgo de acceso no autorizado. Además, cuenta con verificación en dos pasos, lo que agrega una capa adicional de seguridad.

### **Migración a SharePoint Online**

Durante el último año, la compañía completó la migración de sus carpetas compartidas a SharePoint Online, mejorando la gestión documental y la colaboración entre áreas. Esta plataforma permite controlar versiones, mantener registros de auditoría y facilitar el acceso remoto, todo en un entorno seguro y en la nube.

## Due Diligence tecnológico para nuevos contratos

De forma preventiva, antes de la incorporación de nuevos contratos o administradores primarios, se realiza un proceso de Due Diligence tecnológica. Este procedimiento permite identificar riesgos potenciales, asegurar la compatibilidad de los sistemas y establecer protocolos de carga y validación de datos con anterioridad a la firma de convenios.

**ACFIN** mantiene una política de mejora continua en sus sistemas de información. Esta contempla actualizaciones regulares, monitoreo de performance, capacitación de usuarios y levantamiento de nuevas funcionalidades, con el objetivo de responder oportunamente a los cambios normativos, necesidades operativas y expectativas de los clientes institucionales.

## Respaldo de información y sitio de contingencia

### Política de Respaldos

La política de respaldos de **ACFIN** sigue vigente, con algunas variaciones en los proveedores involucrados. Los puntos clave son:

- Respallos diarios: se respaldan diariamente los servidores configurados como máquinas virtuales entre las 01:00 y las 05:00 AM, incluyendo escritorios remotos, controladores de dominio, servidores de bases de datos ORACLE, entre otros. Los respaldos incrementales se inician a las 11:00 PM, y un *full backup* se realiza los fines de semana. Los datos se almacenan en el servidor VEEAM BACKUP y se sincronizan con un NAS (QNAP4).
- Respaldo mensual *offline*: mensualmente, se almacena un *full backup* consolidado en una carpeta en QNAP4 y se copia a un *storage* en Azure. Luego, el servicio se desconecta para aislar el respaldo de la red física de **ACFIN**.
- Respallos de bases de datos ORACLE: Las bases de datos ORACLE montadas en el hardware Exadata se respaldan a través de la herramienta RMAN de ORACLE. Estos respaldos se ejecutan con periodicidad diaria, semanal y mensual, dependiendo de la criticidad y el rol de cada base de datos en el negocio.

### Plan de Contingencia

El plan de contingencia de **ACFIN** es probado regularmente mediante simulacros de catástrofes, realizados al menos una vez al año. Estos ejercicios se dividen en tres fases:

1. Determinación del ejercicio: Se define el alcance y los objetivos del simulacro.
2. Realización del ejercicio: Se lleva a cabo la prueba, usualmente reprocesando algún patrimonio en el sitio de contingencia después de cerrar el procesamiento en el sitio principal.
3. Evaluación y emisión de resultados: Se analizan los resultados del ejercicio para asegurar que se obtuvieron los mismos resultados en tiempos razonables según lo planificado.

Las pruebas de contingencia incluyen un *Disaster Recovery Plan*, donde se establecen los tiempos de recuperación de los servicios en el sitio principal. Los tiempos estimados para habilitar los sistemas en el sitio alternativo varían entre 5 minutos para la base de datos más pequeña y 30 minutos para la de mayor tamaño, mientras que la recuperación completa de las bases de datos puede tomar entre 2 y 12 horas, dependiendo del tamaño de la base de datos. **ACFIN** ha realizado 41 ejercicios exitosos hasta la fecha.

## Seguridad de la información

La seguridad en la gestión de la información es una prioridad para **ACFIN**. La sociedad ha desarrollado un plan de trabajo orientado a mejorar las normas de seguridad de la información, con el objetivo de enmarcarlas bajo estándares rigurosos.

**ACFIN** ha realizado *phishing* éticos a todo el personal y hackeos éticos a sus sistemas, lo que ha permitido identificar y corregir posibles vulnerabilidades. En síntesis, la implementación de este marco de seguridad ha implicado:

- Trabajar con terceros para realizar ataques controlados a los servidores.
- Realizar actividades de contingencia, incluyendo la creación y prueba de modelos de simulación con clientes, formalización de procedimientos de contingencia, y auditorías externas a procesos específicos.
- Desarrollo organizacional, como la incorporación de un oficial de seguridad y la formalización de procedimientos.
- Actividades de tecnología, como la migración de servidores, implementación de certificados digitales Web HTTPS.
- Capacitación del personal en el diseño de procedimientos y políticas de seguridad.

El acceso a la información está restringido, y las modificaciones en los algoritmos solo son realizadas por personal autorizado. Los clientes acceden a la información a través de plataformas de *Business Intelligence* con credenciales específicas, gestionadas desde la página web de ACFIN (<https://acfin.online>). Además, se ha implementado una plataforma en Google Cloud Platform para el envío y recepción de interfaces, garantizando la seguridad y completitud de los archivos transferidos.

## Control de gestión y auditoría interna

Si bien **ACFIN** no cuenta con un área de auditoría interna, se realizan dos comités mensuales, con el objeto de tener una visión global de funcionamiento de la compañía y controlar la gestión de la misma, a cargo de la Subgerencia de Calidad y Riesgo y un comité mensual a cargo del Oficial de Seguridad de la Información, quienes deben ejercer las actividades pertinentes para mantener el control de los procesos operativos de la compañía. Además, se ha implementado la evaluación del desempeño al administrador primario, que mide la calidad y oportunidad de la entrega de la información considerando la puntualidad, los errores en carga, la entrega de procesos con problemas y la ejecución del *due diligence* mensual.

En paralelo, se ha desarrollado un nuevo modelo con una estructura viva, ya que el sistema ocupado por **ACFIN** se va actualizando en línea, de forma automática, mediante la retroalimentación de las consultas de sus usuarios, lo que permite integrar todos los procedimientos, al hacerlos más accesibles a la vista de todos. Así la inspección es mucho más fácil y se puede ejercer un mayor control sobre los cumplimientos de las actividades. También se ha hecho transversal para la compañía el uso de una herramienta de incidentes que facilita la tramitación y la solución más rápida. Adicionalmente, la compañía ha implementado un modelo de riesgo operacional, el que se encuentra en pleno funcionamiento y sus temas son seguidos por el comité de calidad, continuidad y riesgo.

Adicionalmente, desde el año 2012, **ACFIN** ha implementado auditorías internas a través de empresas especializadas subcontratadas. Además, la empresa realiza una revisión a sus procesos a través de su área de *due diligence*, que tiene como foco:

- Revisar y confirmar el correcto cumplimiento de los contratos acordados con los distintos fideicomisos y securitizadoras.
- Revisar criterios de elegibilidad (requisitos de crédito que deben cumplir los activos del patrimonio).
- Revisar *triggers* (cláusulas de alerta).
- Set up de las fórmulas de cálculo.

En la Tabla 3 se presentan las instituciones a cargo de las auditorías realizadas durante 2023.

Tabla 3: Auditorías 2023

Institución auditora	Fecha	Empresa mandante
Mazars	Agosto 2024 – Diciembre 2024	ACFIN – SSAE 18/ AT 320
BCI	Mayo 2024	BCI Asset Managment
Caja 18	Agosto 2024	Caja 18
BBVA	Agosto 2024	BBVA

## Información financiera

A diciembre de 2024, **ACFIN** reportó ingresos por actividades ordinarias de \$ 5.799 millones, lo que representa un incremento del 19,53% en comparación con 2023. Para marzo de 2025, se obtuvo \$ 1.651 millones por el mismo concepto, aumentando un 6,74% en relación con el mismo periodo de 2024. Este aumento se da principalmente por mayores ingresos en administración maestra y primaria en Chile.

En cuanto a los costos de venta estos sumaron \$ 4.366 millones en 2024, registrando un alza registrando un alza de 14,3%. Por su parte los gastos de administración alcanzaron los \$ 1.090 millones, manteniéndose en niveles similares al año anterior.

Con respecto a los resultados, la empresa presentó ganancias luego de tres años consecutivo de pérdidas, alcanzando las \$ 345,60 millones, mientras que para marzo de 2025, se presenta una ganancia por \$ 247,95 millones. Marcando una recuperación significativa en los resultados financieros.

A continuación, se presentan los últimos cinco estados financieros de **ACFIN**.

Tabla 4: Información financiera ACFIN

Estado de situación financiera (M\$)	2020	2021	2022	2023	2024	mar-25
Activos Corrientes	2.025.542	1.876.499	1.687.441	1.268.996	1.609.990	1.403.661
Activos No Corrientes	469.242	194.060	52.285	548.119	913.823	1.549.891
<b>Total Activos</b>	<b>2.494.784</b>	<b>2.070.559</b>	<b>1.739.726</b>	<b>1.817.115</b>	<b>2.523.813</b>	<b>2.953.552</b>
Pasivos Corrientes	776.515	566.792	645.696	979.974	1.176.190	852.946
Pasivos No Corrientes	110.807	0	0	65.233	230.112	0
Patrimonio	1.607.462	1.503.767	1.094.030	771.908	1.117.511	2.100.606
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>2.494.784</b>	<b>2.070.559</b>	<b>1.739.726</b>	<b>1.817.115</b>	<b>2.523.813</b>	<b>2.953.552</b>

Estado de resultados (M\$)	2020	2021	2022	2023	2024	mar-25
Ingresos de actividades ordinarias	5.312.758	4.669.144	4.726.118	4.851.914	5.799.671	1.651.250
Costos de ventas	-3.450.516	-3.608.930	-3.874.223	-3.819.095	-4.366.340	-1.260.722
Gastos de administración	-1.160.155	-1.177.275	-1.204.544	-1.093.454	-1.090.391	-83.740
Otros ingresos	8.798	0	47	8.987	2.641	990
Ingresos financieros	12.299	1.013	28.292	37.253	34.050	7.039
<b>Ganancia</b>	<b>354.195</b>	<b>-103.695</b>	<b>-409.737</b>	<b>-322.122</b>	<b>345.603</b>	<b>247.950</b>

Ratios Financieros	2020	2021	2022	2023	2024	mar-25
Liquidez	2,61	3,31	2,61	1,29	1,37	1,65
Endeudamiento	0,55	0,38	0,59	1,35	1,26	0,41
ROA	14,2%	-5,0%	-23,6%	-17,7%	13,7%	8,4%
ROE	22,0%	-6,9%	-37,5%	-41,7%	30,9%	11,8%

"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 Comisión para el Mercado Financiero 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."