

## Concreces

Anual desde Envío Anterior

### ANALISTAS:

Diego Segovia Cisternas

Ignacio Muñoz Quezada

diego.segovia@humphreys.cl

ignacio.munoz@humphreys.cl

### FECHA

Agosto 2025

Categoría de riesgo <sup>1</sup>	
Tipo de instrumento	Categoría
Administrador primario Tendencia	<b>CA2</b> <b>Estable</b>
EEFF base	Diciembre 2024

## Opinión

### Fundamentos de la clasificación

Se entenderá por **Concreces**, para efectos de esta clasificación, a **Hipotecaria Concreces S.A. y Concreces Leasing S.A.**, sociedades con administración común y que tienen por objeto el financiamiento de viviendas, ya sea a través de créditos hipotecarios o por medio de operaciones de *leasing*. Asimismo, estas sociedades ejercen la función de administradores primarios de activos por cuenta de terceros.

Dentro de las fortalezas que sustentan la clasificación de **Concreces** en “Categoría CA2” en su condición de administrador primario de activos<sup>2</sup>, se destaca el hecho que posee un estilo de administración definido, el cual está internalizado en toda la organización, con una cultura organizacional orientada al control de procesos y calidad del servicio otorgado. Parte importante de esta característica descansa en la larga trayectoria de la firma, en la experiencia del grupo controlador y la administración de cuentas por cobrar, siendo el primer colocador de un contrato de *leasing* habitacional tras la promulgación de la Ley N° 19.281<sup>3</sup>, así como también, uno de los pioneros en incluir el mismo activo subyacente en bonos securitizados.

Por otra parte, la evaluación considera la amplia red de recaudación con que cuenta la compañía, permitiendo a las personas la posibilidad de pagar sus deudas a lo largo de todo el país, tanto de forma presencial como vía *web*. De hecho, los principales canales de pago utilizados por los clientes son estos últimos, en donde destacan las plataformas de Zumpago, Unired, Servipag y Banco Estado, aunque estos tres últimos cuentan también con canales físicos de pago.

Otro factor relevante que respalda su clasificación es que la entidad cuenta con sistemas computacionales integrados, con altos estándares de seguridad y protección, los cuales han sido perfeccionados de manera continua mediante la incorporación de tecnologías más avanzadas. En línea con lo anterior, la firma ha demostrado esfuerzos sostenidos por optimizar sus plataformas, constituyendo un soporte adecuado para

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

<sup>2</sup> El cual mide la habilidad que tiene la sociedad para desarrollar las funciones propias de un administrador; incluyendo en la evaluación la eficiencia de sus procesos de cobranza y recaudación, la capacidad de sus sistemas de información y control, la cobertura de sus servicios y la estabilidad operacional y financiera de la empresa.

<sup>3</sup> Según detalla la memoria del año 2024 de la empresa.

el desempeño de sus funciones como administrador de cuentas por cobrar en operaciones de financiamiento habitacional.

De forma adicional, las gestiones de cobranza de la empresa se encuentran bien definidas y estandarizadas. Se desagregan en tres tipos: cobranza comercial o preventiva, prejudicial y judicial, existiendo un manual y procedimientos definidos formalmente para cada una de las etapas antes mencionadas.

En cuanto a la cartera administrada, destaca el apropiado desempeño de su cartera crediticia, con niveles de morosidad adecuados en relación con el perfil de riesgo de los deudores (C2 y C3). Vale mencionar en este apartado que la firma cuenta, a su vez, con un coeficiente de variación bastante controlado en su cartera consolidada (10,6% últimos 30 meses) y un nivel de morosidad promedio comparativamente inferior (23,74% últimos 30 meses) a lo presentado por la industria en su segmento objetivo, lo que refleja los esfuerzos en el control por parte de la entidad.

Otro elemento por considerar dice relación con la diversidad demandante con la que ha contado la sociedad, la cual además de las securitizadoras (que en la práctica son las que demandan el servicio), administra contratos de fondos de inversión y de compañías de seguros desde el año 2010, siendo estas Penta Vida, CN Life<sup>4</sup> y Cruz del Sur<sup>5</sup>.

La clasificación también incorpora como elemento positivo el hecho que el grupo ha sabido mantenerse actualizado en materias de control de gestión y en seguridad informática, mediante una política que se ha materializado a través de inversiones cuyo objetivo ha sido fortalecer estas áreas. También se reconoce el fortalecimiento de los mecanismos de auditoría interna, mediante el levantamiento de procesos, modernización de los manuales y aplicación de políticas de internalización de estos, así como también, el correcto manual de perfeccionamiento a los nuevos colaboradores.

Desde otra perspectiva, la categoría de riesgo del emisor se ve limitada, dado que la solvencia de la sociedad depende principalmente —aunque no de forma exclusiva— del negocio de originación de mutuos hipotecarios y contratos de *leasing* habitacional. Este último ha mostrado una recuperación significativa tras la pausa estratégica en la originación observada en períodos anteriores, motivada principalmente por las condiciones económicas del país y, en particular, por el impacto de dichas condiciones en el segmento objetivo y la operatividad de la firma. Dado ello, la dinámica del negocio crediticio determina, en gran parte, la capacidad de inversión de la institución en recursos materiales y humanos en el área de control (que los hechos han demostrado que requieren de una permanente modernización).

En comparación con otros administradores de similar clasificación, la sociedad destaca por la fiscalización directa que los propietarios (grupo ECOMAC) ejercen sobre el negocio y por el nivel de integración que presenta en la actividad inmobiliaria. Asimismo, al igual que otros actores, se observa una elevada dependencia del negocio de originación.

Para mantener la clasificación, es necesario que la sociedad no debilite aquellos aspectos que determinan su fortaleza como institución, en especial, mantener una cartera con adecuados niveles de morosidad y la

---

<sup>4</sup> Perteneciente al grupo Consorcio.

<sup>5</sup> Actualmente perteneciente a Inversiones Seguros Security.

actualización constante de sus procesos operacionales y tecnologías de la información que soportan la operación. La clasificación podría revisarse al alza en la medida que la compañía logre mejoras en sus operaciones que fortalezcan su posición financiera, considerando que dicho aspecto resulta fundamental para su operatividad en el mediano y largo plazo, en línea con la naturaleza del activo administrado.

La tendencia se establece en “*Estable*”, dado que no se visualizan cambios en los factores de relevancia que incidan favorable o desfavorablemente en la clasificación de riesgo.

En cuanto a ESG<sup>6</sup>, la empresa cuenta con lineamientos establecidos compartidos con su matriz ECOMAC, los cuales definen cuatro pilares de innovación sostenible para modelar el futuro, personas en el centro, mejores oportunidades para los entornos y ecosistema fuerte y saludable. Sus compromisos de cara a estos pilares van desde avanzar en negocios sostenibles hasta una correcta gestión y reducción de residuos, así como también, la disminución de la huella hídrica y energética.

#### Resumen Fundamentos Clasificación

##### Fortalezas centrales

- Experiencia y conocimiento del ciclo del negocio.

##### Fortalezas complementarias

- Amplia red de recaudación.
- Políticas y procedimientos de cobranza bien definidos.
- Adecuado equipo de profesionales.

##### Limitantes

- Alta dependencia de la solvencia en la originación de activos.

## 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 “*Categoría CA1*” a “*Categoría CA5*”. La “*Categoría 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. Por su parte, la “*Categoría CA5*” representa a administraciones débiles o con una situación operacional o financiera que permite suponer un deterioro futuro del servicio. Las restantes

<sup>6</sup> Impactos ambientales, sociales y de gobernanza por sus siglas en inglés.

categorías representan situaciones intermedias (CA2, CA3 y CA4). El siguiente cuadro muestra la definición de cada una de las categorías anteriormente mencionadas:

#### **Categorías de Clasificación para Administradores de Activos (Calidad de la Administración)**

**Categoría CA1:** 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.

**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.

**Categoría CA3:** 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.

**Categoría CA4:** 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.

**Categoría CA5:** 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.

En el caso particular de **Concreces**, se le ha asignado la "Categoría CA2", en su calidad de administrador primario, la que representa una posición más que adecuada en cuanto a su capacidad para ejercer su función como administrador de activos, 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**

**Experiencia y conocimiento del ciclo del negocio:** La empresa ha sido pionera en las colocaciones de los primeros contratos de *leasing* habitacional en Chile conforme a las normas establecidas en la Ley N° 19.281, así como también, una de las primeras en incluir al *leasing* habitacional como activos subyacentes en los bonos securitizados en el año 2002. Adicionalmente, desde su creación en 1996, ha sabido mantener su competitividad y operatividad en un mercado golpeado por diferentes crisis, como lo fue la crisis subprime y sanitaria.

**Amplia red de recaudación:** La firma cuenta actualmente con una amplia red de recaudación tanto física como digital, en esta encontramos a proveedores tales como Servipag, Unired y Banco Estado, quienes operan tanto presencial como vía web y a Zumpago, el cual actúa como recaudador exclusivamente online. Adicionalmente, se presenta recaudación de dividendos vía transferencia directa y aquellos cubiertos por los seguros de cesantía.

**Políticas y procedimientos de cobranza bien definidos:** El equipo de normalización, perteneciente a la gerencia de administración y finanzas, cuenta con manuales establecidos de cobranza, estos definen los

días y acciones a realizar conforme avanza la morosidad del cliente, yendo desde la cobranza comercial o preventiva hasta la judicial. Para lo anterior, los ejecutivos de normalización cuentan con un plan de capacitación estandarizado, con incentivos adicionales por dividendos normalizados, dividendos recuperados, meta de morosidad y por operaciones no recompradas.

**Adecuado equipo de profesionales:** Los profesionales de normalización, así como también, los comerciales y administrativos, cuentan con una vasta experiencia en el rubro, presentando, a su vez, capacitaciones constantes que le permiten mantener la operatividad del negocio. Vale mencionar en este apartado, que sus ejecutivos de cobranza presentan una antigüedad promedio de más de seis años, contando con una rotación de 16% en el primer semestre de 2025.

## Factores de riesgo

**Alta dependencia a la originación de activos:** El negocio de **Concreces** depende de la capacidad originación de activos, dado que el negocio crediticio representa una gran parte de los ingresos percibidos, lo cual determina de manera considerable la capacidad de esta de invertir en instrumentos de control, personal y modernización de los equipos de tecnologías e información, en post de mejorar su calidad de administrador.

## Antecedentes generales

### La compañía

**Concreces** es una entidad dedicada a la entrega de servicios inmobiliarios y financieros, la cual se agrupa en dos unidades estratégicas de negocio, denominadas **Hipotecaria Concreces S.A.** y **Concreces Leasing S.A.**, las cuales se orientan al financiamiento de mutuos hipotecarios endosables y contratos de *leasing* habitacional, respectivamente.

Estas empresas nacen en abril del año 1996 y forman parte del grupo de empresas ECOMAC (su principal accionista es Inversiones Ecomac Tres S.A.), el cual posee una trayectoria de más de 50 años en el negocio inmobiliario, inicialmente en la región de Coquimbo y, posteriormente, en otras regiones, incluida la Metropolitana (sus inicios se remontan a la constructora Carel Ltda. en 1965).

Estas sociedades, trabajan bajo la marca **Concreces** y tienen como mercado objetivo el financiamiento de inmuebles habitacionales que oscilan entre las UF 850 y UF 1.500, las que corresponden al estrato socioeconómico de nivel medio y medio bajo (C2 y C3), mercado que cuenta con un reducido acceso al sistema financiero tradicional.

En paralelo, la sociedad ejerce el servicio de Administrador Primario<sup>7</sup> en algunos de los patrimonios separados a los cuales ha vendido sus activos hipotecarios.

---

<sup>7</sup> Si bien las obligaciones del Administrador Primario quedan definidas en un contrato específico, por lo cual pueden variar de un caso a otro, en general, suelen incluir la cobranza ordinaria de créditos, y su recaudación, sin descartarse la cobranza pre-judicial y/o judicial.

**Concreces**, inicialmente focalizó sus esfuerzos de venta en la región de Coquimbo, para luego en el año 2000, inicial su expansión a la Región de Antofagasta, de Atacama, de Valparaíso, del Biobío, de los Lagos y Metropolitana. Actualmente, la mayor concentración de la cartera se da en la Región Metropolitana.

## Directorio y administración

El directorio de **Concreces Leasing S.A.** e **Hipotecaria Concreces S.A.** se presentan en la Tabla 1 y la Tabla 2, respectivamente. En el caso de la primera, se encuentra compuesto por cinco miembros y la segunda por tres miembros. En ambos casos los partícipes se caracterizan por tener amplia experiencia en la gestión de negocios inmobiliarios.

*Tabla 1: Directorio Concreces Leasing S.A.*

Nombre	Cargo
Daniel Sebastián Mas Valdés	Presidente
Jerko Stambuk Ruiz	Director
Maria Alejandra Mas Valdés	Director
Carolina Andrea González Gómez	Director
Alejandro Gastón De Iriarte Leiva	Director

*Tabla 2: Directorio Hipotecaria Concreces S.A.*

Nombre	Cargo
Alejandra Más Valdés	Presidente
Jerko Stambuk Ruiz	Director
Gabriela Moraga Vega	Secretaria

Con respecto a la estructura administrativa de **Concreces**, encargada de asegurar el correcto funcionamiento de la organización, se encuentra acorde a las necesidades del negocio de financiamiento inmobiliario, caracterizándose por integración de su dotación de personal, en donde el gran énfasis está puesto en el trabajo en equipo, acompañado por un directorio comprometido. En la Tabla 3 se presentan los principales ejecutivos de la compañía.

*Tabla 3: Principales ejecutivos de Concreces Leasing S.A.*

Nombre	Cargo
Gabriela Moraga Vega <sup>8</sup>	Gerente General
Bernardita Valcarcel Saldías	Subgerente Comercial
Edgardo Catalán Pino	Subgerente de Finanzas
Gustavo Della Rosa Vergara	Subgerente de Operaciones
Alejandro Gaston de Iriarte	Subgerente Legal

<sup>8</sup> Corresponde también al gerente general de **Hipotecaria Concreces S.A.**

# Análisis de la capacidad de administración

## Capacidad de cobranza y recaudación

Las obligaciones de **Concreces**, en su labor como administrador de activos por cuenta de terceros, consideran el cobro y la recaudación de los vencimientos mensuales y del precio de compraventa prometido en el caso del *leasing*, 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.

Las gestiones de cobranza de la empresa se desagregan en tres tipos: cobranza comercial o preventiva, prejudicial y judicial, existiendo procedimientos definidos formalmente para cada una de las etapas antes mencionadas. En la Ilustración 1 se encuentran las etapas del proceso de cobranza.

### Cobranza comercial o preventiva

Esta etapa del proceso de cobranza se realiza desde el día uno al diez de cada mes en que debe pagar cada cliente el aporte o dividendo según los términos previamente establecidos, con el objetivo de abordar de manera preventiva la cobranza prejudicial y/o judicial.

Esta instancia es ejercida directamente por **Concreces** e implica, entre otras funciones, el aviso anticipado del vencimiento de las cuotas mensuales, el control de los importes mensuales, la conciliación de los estados de pago de cada deudor, la exclusión en los listados de cobranza de aquellas cuentas no vigentes, la incorporación de las nuevas operaciones y el recálculo de los pagos de intereses en la eventualidad de prepagos parciales.

Con respecto a la recaudación, los clientes tienen la posibilidad de pagar vía remota o presencial, a través de agentes como Servipag, que permite acudir a una de sus más de 150 sucursales, Servipag Express o vía web, Banco Estado por medio de sus 420 sucursales, más ServiEstado y Caja Vecina; Unired vía web o a través de su red de supermercados Unimarc e inclusive, a través de la página web de **Concreces** en donde ofrece todo medio de pago, y de apoyo, una plataforma especial llamada Zumpago, que está conectada con la web.

### Cobranza prejudicial

Esta etapa del proceso comienza desde el día uno de rezago, es decir el día once de cada mes hasta día 90 y está a cargo del propio originador, quién utiliza cobradores internos para la realización de su función. Adicionalmente, la unidad se apoya en los administrativos de sucursales para ejercer las acciones en terreno en aquellas regiones más lejanas; sin embargo, las gestiones realizadas se siguen centralizando desde su casa matriz ubicada en la Región de Coquimbo.

Cabe señalar, que la sociedad utiliza como herramienta tecnológica para el apoyo de sus gestiones de cobranzas un sistema de flujo denominado SITREL, en el cual se pueden registrar todas las acciones que realizan los cobradores, además de ver en pantalla los datos de todos los deudores, así como el historial de contactos con cada uno de los clientes. También permite asignar y administrar por cobrador la cartera

de deudores y su estructura cuenta con la capacidad para administrar una cartera cliente muy por sobre el actual stock de la compañía.

El día once del mes (primer día de rezago) se establecen las estrategias de trabajo que deben realizarse por el área de normalización de la empresa a través de campañas. El día 26 del mes (16 de rezago), se incrementa el valor de los dividendos con los gastos de cobranza que corresponden a los valores asociados a las gestiones efectuadas para obtener el pago de dividendos o aportes en mora. A final del primer mes es la fecha límite para recaudar y normalizar la mayor cantidad de deudores. Luego, los primeros diez días del siguiente mes se establece la cartera para la gestión intensiva<sup>9</sup> y se define la estrategia para los siguientes 20 días, la cual se extiende hasta el tercer mes, con el objetivo de evitar que sean traspasados a cobranza judicial.

### **Cobranza judicial**

Esta etapa del proceso comienza cuando la mora se encuentra sobre los 120 días, a partir de este punto se pueden iniciar las acciones o cobranza judiciales. Para esto se requiere presentar una serie de documentos, los cuales se solicitarán vía mail o memos a las securitizadoras, y en el caso de patrimonio propio, la administrativa de cobranza judicial extrae los documentos de los archivos digitales que existen en **Concreces**.

El proceso judicial de un crédito *leasing* es distinto al juicio hipotecario, sin embargo, ambos procesos se dividen en tres etapas. En este punto de la operación la cobranza se externaliza y la tarea del área de Cobranza de **Concreces** se transforma en controlar los tiempos y gastos de las gestiones judiciales para cumplir con el objetivo de avances.

**Concreces** da la posibilidad a los clientes que puedan realizar un avenimiento o acuerdo de pago, que debe ser autorizado por el comité de cobranza, cuyo compromiso debe formalizarse mediante notario. Cada costo o gasto del proceso debe ser respaldado con boletas de honorarios o facturas, las cuales son remitidas a **Concreces** para ser canceladas.

Finalmente, una vez terminado el proceso judicial, a la liquidación se adjunta copia de las boletas o factura, con el monto a reembolsar por parte de las securitizadoras.

### **Cartera administrada**

Por una parte, **Concreces Leasing S.A.** tiene por objeto la compraventa y arrendamiento con promesa de venta de todo tipo de inmuebles nuevos o usados destinados al uso habitacional. Por otra parte, **Hipotecaria Concreces S.A.** se orienta al financiamiento de mutuos hipotecarios endosables.

---

<sup>9</sup> Campaña de gestión intensiva con el cliente para llegar a acuerdo y evitar el traspaso a cobranza judicial.

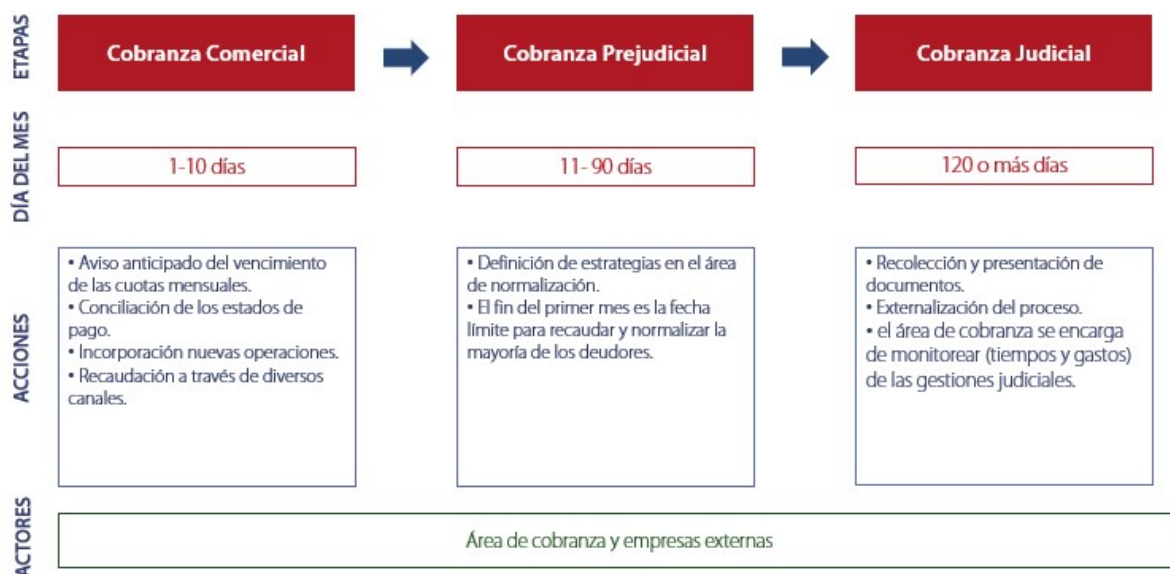


Ilustración 1: Flujo de operación de cobranza

A junio de 2025, la empresa administraba un total de 6.319 contratos, de los cuales el 77,5% correspondía a cartera originada. En la misma fecha, el valor promedio de las viviendas asociadas a los contratos administrados alcanzó UF 1.488 para **Hipotecaria Concreces S.A.** y UF 957 para **Concreces Leasing S.A.**, mientras que el valor promedio de los créditos se situó en UF 1.053 y UF 641, respectivamente. En cuanto a los plazos, los créditos presentaron una duración promedio de 330 meses para los mutuos y 241 meses para los contratos de *leasing*.

En la Tabla 4 y la Tabla 5 se detalla el número de activos administrados dentro de la cartera de **Hipotecaria Concreces S.A.** y **Concreces Leasing**, respectivamente.

Tabla 4: Contratos administrados por Hipotecaria Concreces S.A.

Tipo de contrato	Cantidad	Precio promedio activos (UF)	Monto promedio créditos (UF)	Plazo
Originado	271	1.728	1.301	339
No Originado	235	1.211	768	321
<b>Total</b>	<b>506</b>	<b>1.488</b>	<b>1.053</b>	<b>330</b>

Tabla 5: Contratos administrados por Concreces Leasing S.A.

Tipo de contrato	Cantidad	Precio promedio activos (UF)	Monto promedio créditos (UF)	Plazo
Originado	4.863	964	637	238
No Originado	950	922	664	256
<b>Total</b>	<b>5.813</b>	<b>957</b>	<b>641</b>	<b>241</b>

En la Ilustración 2 se presenta la evolución del número de contratos administrados, diferenciando entre la cartera originada y la no originada. Se aprecia que, en los últimos períodos, la operación ha mostrado una reactivación significativa, reflejada en un incremento considerable de contratos administrados, los cuales alcanzaron los 6.319 a junio de 2025.

Adicionalmente, en la Ilustración 3 y en la Ilustración 4 se muestra la evolución de la mora de la cartera administrada, separa tanto entre cartera originada y no originada, como por tramos a nivel consolidado. Al cierre de junio de 2025, la cartera al día alcanza un 72,2%, mientras que la cartera en mora se sitúa en 27,8%, distribuida en 12,7% para mora de 1 a 30 días, 7,2% entre 31 y 60 días, 5,6% entre 61 y 90 días y 11,4% con mora superior a 91 días.

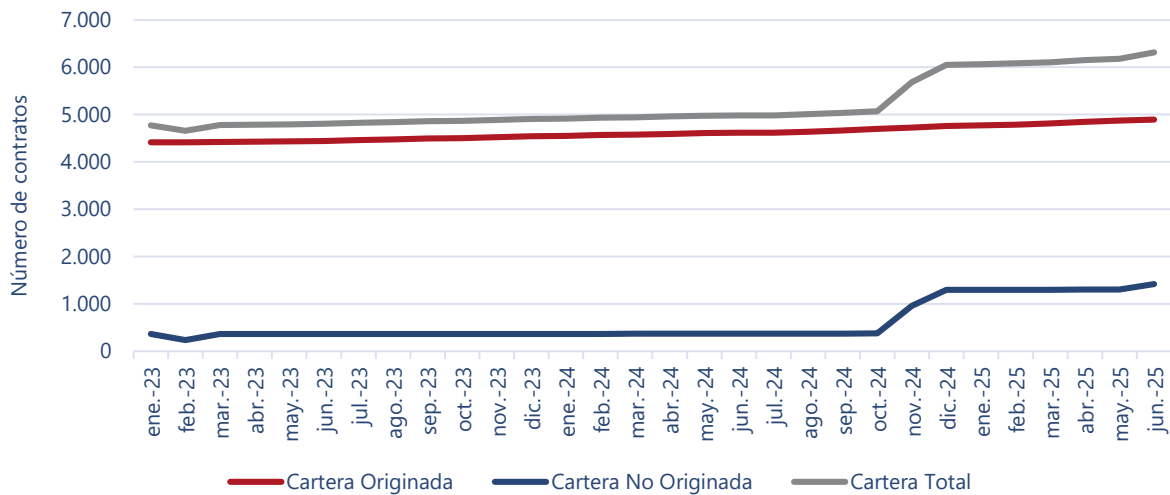


Ilustración 2: Evolución del número de contratos por tipo de originación

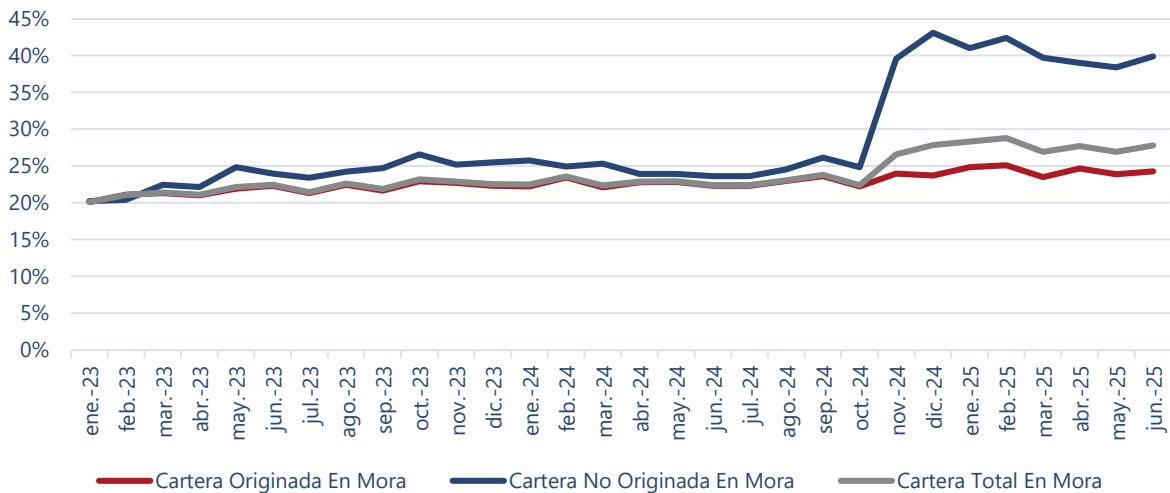


Ilustración 3: Evolución de la mora por tipo de originación

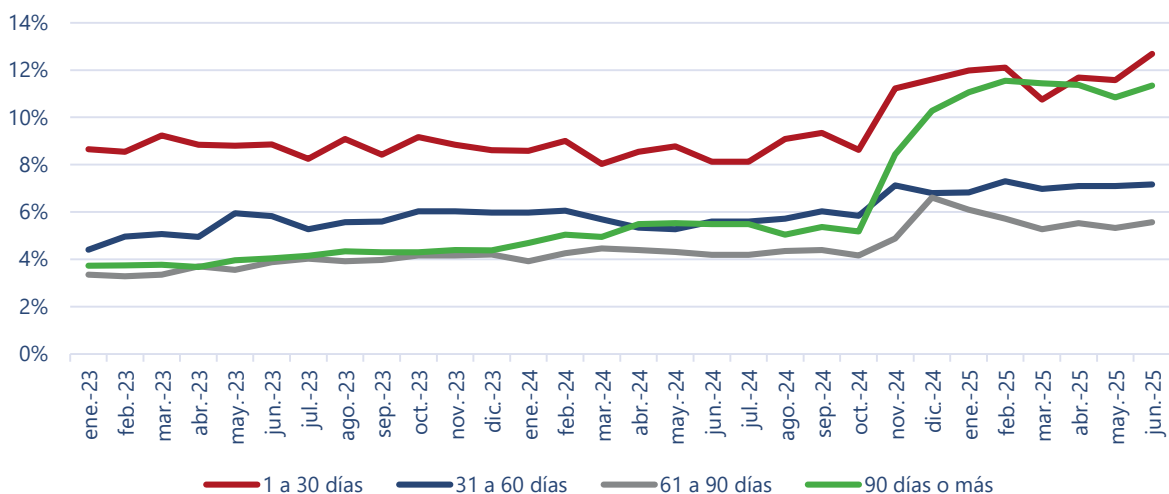


Ilustración 4: Evolución de la mora de la Cartera Total por tramo

## Transparencia de la información

### Tecnologías y sistemas

**Concreces** cuenta con el apoyo del área informática a cargo de la subgerencia de administración de Empresas ECOMAC y es el encargado de brindar redes, soporte técnico y programación a toda la organización. La compañía se ha caracterizado por perfeccionar permanentemente sus sistemas de información y de seguridad de la información, mediante la contratación y uso de plataformas que apoyan sus procesos.

La empresa tiene un sistema central (SIA) que está compuesto a su vez por subsistemas. Cada usuario puede acceder solamente a aquellos sistemas a los que está autorizado y el acceso se encuentra restringido a través de distintas *password*. Este sistema posee un *firewall* que los protege contra *hackers* y virus desde el exterior.

Con respecto a los sistemas que apoyan el flujo de trabajo, podemos destacar los siguientes:

- Para el proceso de originación de los créditos, se ocupa un sistema de tres capas desarrollado en .NET, con componentes C++ en servidor y *web services*.
- La empresa cuenta además con un motor de base de datos SQL Server 2012 y sistema de desarrollo interno que apoya la originación del crédito pre y post firma y el proceso de administración de cartera desde su activación hasta su extinción y el proceso de recaudación y remesas.
- Otro sistema que aporta en el proceso de administración de cartera y recaudación es Genexus la cual corresponde a una herramienta de desarrollo de *software*, impulsada por inteligencia artificial, que simplifica y automatiza las tareas de aplicaciones empresariales y de sistema de tecnologías de la información.
- Por su parte, el proceso de cobranza es apoyado por un sistema cliente servidor desarrollado con la herramienta Visual Basic, el motor de datos SQL Server 2005 y sistema de desarrollo externo de la empresa Opengets.

- Por último, el proceso contable y financiero es apoyado por un sistema en arquitectura Cloud Azure y el sistema de desarrollo externo Dynamic 365 de Microsoft.

### Traspaso de la información

**Concreces** entrega informes mensuales de las carteras administradas vía mail, directamente a los contactos indicados por cada uno de ellos, donde, a su vez, se hacen envío de todos aquellos informes que estos soliciten sobre temas particulares. Por otro lado, son los patrimonios separados los responsables de compartir dicha información con sus respectivos tenedores de bonos.

Adicionalmente, se informan los comités de viviendas y de cobranza judicial, el primero de estos a cargo de la alta gerencia donde las áreas muestran sus resultados, mientras que el segundo, lo componen las áreas de normalización y judicial, donde se revisan los casos en curso.

La entidad entrega informes mensuales a la CMF de los estados de los mutuos administrados, por otra parte, realizan informes de término y cesiones enviados a los SERVIU que correspondan de manera mensual.

Trimestralmente se realiza un informe de subsidios para el cobro de este beneficio, además, se realiza un reporte de "buen pagador" de DS02 de hipotecario. Complementariamente, se realizan reportes de API de portabilidad financiera los cuales son enviados al SERNAC.

Por último, la firma envía remesas según lo establecido mediante contrato, ya sea tres veces a la semana o de periodicidad mensual.

### Auditoría interna

La empresa cuenta con un informe de control interno realizado por RSM Chile Auditores Limitada, en él se detallan todas aquellas observaciones que han sido consideradas relevantes para ser conocidas y discutidas por el gobierno corporativo.

### Información financiera

A diciembre de 2024, **Concreces Leasing** obtuvo ingresos por actividades ordinarias que ascendieron a los \$ 13.714 millones, en contraste de los \$ 4.064 millones obtenidos en 2023, esto se traduce en un alza de un 237,5%. Con respecto a los costos de venta, estos alcanzaron los \$ 11.005 millones a diciembre de 2024, un 376,4% superior a lo obtenido a igual periodo anterior, donde presentaban \$ 2.310 millones.

Los gastos de administración, por su parte, ascendieron a \$ 1.447 millones a diciembre de 2024, un 9,6% superior a lo registrado en diciembre de 2023, cuya partida alcanzaba los \$ 1.320 millones. Con todo, para el año 2024 se registraron utilidades por \$ 457 millones, en contraste a las pérdidas obtenidas el año 2023 por \$ 118 millones.

**Hipotecaria Concreces** obtuvo ingresos por actividades ordinarias por \$ 53 millones a diciembre de 2024, en contraste a los \$ 116 millones obtenidos a diciembre de 2023, lo que significó una reducción de 54,3%. En cuanto a los costos de venta, estos ascendieron a \$ 57 millones en 2024, una baja del 27,7% al compararlo con igual periodo anterior donde se tuvieron costos por \$ 79 millones.

Los gastos de administración, a su vez, alcanzaron los \$ 134 millones a diciembre de 2024, a diferencia de los \$ 129 millones obtenidos a igual periodo anterior, lo que significó un alza de un 3,6%. Con todo, para el año 2024 se obtuvieron pérdidas cercanas a los \$ 42 millones, en contraste a las utilidades del año 2023 que rondaban los \$ 16 millones, estas pérdidas se explican tanto por los costos de venta como los gastos de administración.

A continuación, en la Tabla 6, se presentan los últimos estados financieros de **Concreces Leasing S.A.** e **Hipotecaria Concreces S.A.**

Tabla 6: Principales indicadores financieros Concreces Leasing S.A. e Hipotecaria Concreces S.A.

<b>Concreces Leasing S.A.</b>					
<b>Estado de situación financiera (M\$)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Total Activo	26.111.538	24.003.039	17.175.461	19.918.933	18.613.932
Total pasivo	19.959.686	17.242.869	10.525.656	14.408.508	12.783.336
Patrimonio	6.151.852	6.760.170	6.649.805	5.510.425	5.830.596

<b>Estado de resultados (M\$)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Ingresos	12.435.970	22.705.474	13.014.208	4.063.484	13.714.381
Costos	-9.777.673	-18.835.340	-11.676.403	-2.310.017	-11.005.286
Gastos de Administración	-1.102.397	-1.941.479	-1.427.210	-1.319.592	-1.446.470
<b>Resultado operacional</b>	<b>1.555.900</b>	<b>1.928.655</b>	<b>-89.405</b>	<b>433.875</b>	<b>1.262.625</b>
Ganancia antes de impuestos	1.054.716	1.582.709	192.981	-301.384	554.739
<b>Utilidad / Pérdida</b>	<b>810.500</b>	<b>1.390.061</b>	<b>239.496</b>	<b>-117.920</b>	<b>457.386</b>

<b>Ratios Financieros</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Total pasivo sobre Patrimonio (veces)	3,24	2,55	1,58	2,61	2,19
Utilidad sobre activos totales	3,1%	5,8%	1,4%	-0,6%	2,5%
Utilidad sobre Patrimonio	13,2%	20,6%	3,6%	-2,1%	7,8%
Costos sobre Ingresos	78,6%	83,0%	89,7%	56,8%	80,2%
GAV sobre Ingresos	8,9%	8,6%	11,0%	32,5%	10,5%
R. Operacional sobre Ingresos	12,5%	8,5%	-0,7%	10,7%	9,2%
Ganancia antes de impuesto sobre Ingresos	8,5%	7,0%	1,5%	-7,4%	4,0%
Utilidad / Pérdida sobre Ingresos	6,5%	6,1%	1,8%	-2,9%	3,3%

<b>Hipotecaria Concreces S.A.</b>					
<b>Estado de situación financiera (M\$)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Total Activo	799.218	2.970.196	2.873.580	2.942.724	3.070.767
Total pasivo	369.197	2.511.551	2.389.146	2.442.686	2.608.293
Patrimonio	430.021	458.645	484.434	500.038	462.474

<b>Estado de resultados (M\$)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Ingresos	31.387	1.536.334	1.073.823	115.927	53.026
Costos	-2.741	-1.311.941	-1.004.549	-78.675	-56.915

Gastos de Administración	-66.408	-116.276	-212.055	-128.896	-133.573
<b>Resultado operacional</b>	<b>-37.762</b>	<b>108.117</b>	<b>-112.291</b>	<b>-68.718</b>	<b>-114.536</b>
Ganancia antes de impuestos	9.881	58.651	-8.548	9.294	-68.713
<b>Utilidad / Pérdida</b>	<b>11.627</b>	<b>52.519</b>	<b>14.333</b>	<b>16.149</b>	<b>-42.409</b>

<b>Ratios Financieros</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Total pasivo sobre Patrimonio (veces)	0,86	5,48	4,93	4,89	5,64
Utilidad sobre activos totales	1,5%	1,8%	0,5%	0,5%	-1,4%
Utilidad sobre Patrimonio	2,7%	11,5%	3,0%	3,2%	-9,2%
Costos sobre Ingresos	8,7%	85,4%	93,5%	67,9%	107,3%
GAV sobre Ingresos	211,6%	7,6%	19,7%	111,2%	251,9%
R. Operacional sobre Ingresos	-120,3%	7,0%	-10,5%	-59,3%	-216,0%
Ganancia antes de impuesto sobre Ingresos	31,5%	3,8%	-0,8%	8,0%	-129,6%
Utilidad / Pérdida sobre Ingresos	37,0%	3,4%	1,3%	13,9%	-80,0%

"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."