



# Humphreys

CLASIFICADORA DE RIESGO

## Informe anual

Analistas

Gonzalo Neculmán G.

Eduardo Valdes S.

Tel. (56-2) 433 5200

gonzalo.neculman@humphreys.cl

## Concreces

Abril 2014

Isidora Goyenechea 3621 – Piso16º  
Las Condes, Santiago – Chile  
Fono 433 52 00 – Fax 433 52 01  
ratings@humphreys.cl  
www.humphreys.cl

Categoría de riesgo	
Tipo de Instrumento	Categoría
Calidad de la Administración	CA2
Tendencia	Estable
Estados Financieros	Diciembre 2013

## Opinión

### Fundamento de la clasificación

Por **Concreces**, para efectos de esta evaluación, se entiende **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.

En esta oportunidad, **Humphreys**, ha clasificado a **Concreces**, en su condición de administrador primario de activos. El proceso de calificación 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, la capacidad de sus sistemas de información y control, la cobertura de sus servicios y la estabilidad operacional y financiera de la empresa.

Entre las fortalezas de **Concreces**, que sirven de fundamento para la clasificación de su calidad de administrador primario de activos (*categoría CA2*) se encuentran el poseer un estilo de administración definido, controlado y entendido por toda organización, además de contar con una cultura orientada al control de los procesos y a la calidad del servicio, la cual se fortalece desde el punto de vista del grado de compromiso del personal con el desarrollo de la sociedad. Por otro lado sus sistemas computacionales se caracterizan por su nivel de integración y por ser robustos, flexibles y con una adecuada protección y seguridad, los cuales se han ido fortaleciendo con el tiempo, incorporando nuevas tecnologías. Respecto al negocio inmobiliario, han desarrollado sinergias lo que favorece el proceso de liquidación de garantías hipotecarias (el

grupo participa en las actividades de construcción, comercialización y financiamiento) y en cuanto a la cartera administrada destaca el adecuado desempeño de la morosidad y el nivel de recuperación.

La clasificación también incorpora positivamente los avances recurrentes que ha tenido el grupo en materias de control de gestión y en seguridad informática. En este sentido se recoge de forma positiva los avances en la automatización y respaldo de información, lo cual se ha materializado a través de inversiones con el objetivo de fortalecer éstas áreas.

Desde otra perspectiva, la categoría de riesgo asignada a la sociedad en su calidad de administrador de activos, incorpora el largo ciclo de vida de los crédito hipotecarios y de los contratos de leasing habitacional (20 años plazos) lo cual conlleva a que la institución, como entidad independiente, tenga comparativamente menor experiencia respecto al comportamiento de estos activos y de los deudores al final de su ciclo. Con todo, este factor se ve atenuado por la estabilidad que muestran estos créditos (o leasing) en términos de mora a partir del octavo o noveno año y porque, aunque en menor medida, existen operaciones de más corta duración y ejecutivos con experiencia en el rubro.

También se ha considerado como un elemento adverso la pérdida del contrato de administración primaria de activos de los patrimonios separados de la Securitizadora Security; si bien en términos agregados los ingresos se vieron afectados marginalmente, los ingresos por administración de cartera de vieron fuertemente afectados, presentando una contracción del 25% el año 2013 respecto de 2012. Lo anterior agrega un elemento de riesgo, respecto de cartera de negocios que maneja **Concreces**, considerando la alta dependencia de los ingresos en la venta de cartera propia.

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, y un énfasis creciente en el apoyo tecnológico.

La tendencia de la clasificación se estima en "*Estable*", principalmente porque no se visualizan cambios en los factores de relevancia que incidan favorable o desfavorablemente en la clasificación de riesgo de la compañía.

En el mediano plazo, la clasificación de riesgo podría verse favorecida en la medida que la sociedad pueda seguir incrementando el volumen del negocio (administración de activos por cuenta de terceros) para que éste por sí mismo sea sostenible a través del tiempo, sin afectar la calidad operativa del servicio. Por ello, es de importancia que este crecimiento permita atenuar la dependencia a la capacidad de originación de la compañía y que, además, diversifique sus riesgos contractuales con el fin de reducir el impacto de eventuales términos en la relación con alguno de sus mandantes.

Otro factor que puede influir positivamente en la clasificación de la administradora, dice relación con el avance en la experiencia acumulada en la administración de cartera, lo cual favorecería en el largo plazo a la toma de decisiones tanto de políticas de originación, como los modelos de cobranza.

Asimismo, para la mantención de la clasificación, se hace necesario que la compañía no revierta la tendencia que muestran el desarrollo y control de sus operaciones y, en definitiva, que no debilite aquellos aspectos que determinan su fortaleza como institución (manteniendo una cartera con adecuados niveles de morosidad).

## 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 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 *rating* 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 *rating* (CA) no representan una opinión respecto a la capacidad de cumplir los compromisos financieros de un administrador.

La clasificación de Administrador Primario se enmarca dentro de 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 permiten presumir que dicha calidad se mantendrá a futuro. La categoría CA5 representa a administraciones débiles o que su situación operacional o financiera permiten suponer un

deterioro futuro del servicio. Las restantes categorías representan situaciones intermedias (CA2, CA3 y CA4).

En el caso particular de **Concreces**, se ha asignado la “*Categoría CA2*”, que representa a aquellas sociedades con una elevada posición en cuanto a su capacidad para ejercer la función de administrador, pero susceptible de deteriorarse ante cambios internos o del entorno.

## Anexo1

### Historia y propiedad

**Concreces** es una entidad dedicada al financiamiento inmobiliario, la cual se agrupa en dos unidades estratégicas de negocio, denominadas **Hipotecarias Concreces S.A.** y **Concreces Leasing S.A.**, las cuales se orientan al financiamiento de mutuos hipotecarios endosables y contratos de leasing habitacional.

Estas empresas nacen en el año 1996 y forman parte del grupo de empresas Ecomac, el cual posee una trayectoria de más de 40 años en el negocio inmobiliario de la cuarta región (sus inicios se remontan a la constructora Ecomac en 1965) y cuyo principal accionista es inversiones Aledan (sociedad de inversiones creada en el año 1981 y ligada a la familia Mas).

Estas sociedades, trabajan bajo la marca **Concreces** y tienen como mercado objetivo el financiamiento de inmuebles habitacionales que oscilan entre las UF 500 y UF 1.500, las que corresponden al estrato socioeconómico de nivel medio y medio bajo (C2 y C3), mercado que cuenta con reducido acceso al sistema financiero tradicional.

**Concreces**, inicialmente focalizó sus esfuerzos de venta en la IV región, para luego en el año 2000, iniciar su expansión a la II, III, V, VIII, X Región y Región Metropolitana.

El Directorio de **Concreces Leasing S.A.** está compuesto por seis miembros, los cuales se caracterizan por mostrar una experiencia importante en la gestión de negocios inmobiliarios.

Cargo	Nombre
Presidente	Daniel Mas Valdés
Director	Ivan Humberto Araos
Director	Elena Valdes Herreros
Director	Eduardo Novoa Castellón
Director	Andrés Eduardo Echeverría Salas
Director	Maria Mas Valdes

## Administración

La estructura administrativa de la organización se encuentra acorde con las necesidades de sus negocios, permitiendo asegurar el normal desempeño de sus funciones.

La cultura organizacional se caracteriza por poner énfasis en el trabajo en equipo, ello mediante la participación activa de un Directorio comprometido con los intereses de la sociedad, la interrelación de las distintas unidades operativas que conforman su estructura (basado en la conformación de comités) y en el aprovechamiento de las sinergias del grupo (beneficiándose del *know-how* y las economías de escala que le reporta pertenecer a un grupo inserto en el negocio inmobiliario).

## Anexo 2

### Activos administrados

#### **Contratos de *leasing* habitacional**

Los contratos de leasing habitacional directos corresponden a activos de largo plazo, generalmente oscilan en plazos que van desde los ocho años hasta los 25 años, mantienen tasa fija e implican pagos mensuales de igual valor. El objeto de estos contratos es entregar financiamiento para la adquisición de viviendas nuevas o usadas mediante un arrendamiento con opción de compra (corresponde a la última cuota).

Mientras se mantiene vigente el contrato, la vivienda es propiedad de la compañía de leasing, pero ésta no puede disponer de ella por cuanto el arrendatario, mientras responda con sus obligaciones contractuales, tiene el derecho a arrendarla y comprarla a la fecha de finalización del contrato.

Las tasas de interés implícitas en los contratos de leasing suele ser superior a otras alternativas de financiamiento de viviendas. Los inmuebles adquiridos suelen ser de un valor que oscila entre las 500 UF a 1.500 UF.

#### **Mutuos hipotecarios endosables**

Los mutuos hipotecarios endosables son créditos destinado a financiar la adquisición de una vivienda. Estos créditos son garantizados con la hipoteca del bien que se está adquiriendo.

Los préstamos hipotecarios son mayoritariamente a 20 años plazos (no obstante pueden oscilar en plazos que van entre los 8 años hasta los 30 años), a tasa de interés fija y con pagos mensuales de igual valor, los cuales incluyen intereses devengados y amortización de capital.

La tasa de interés de los créditos suele ser menor en comparación al financiamiento vía leasing habitacional, pero superior a la tasa cobrada por los bancos en letras hipotecaria y mutuos hipotecarios (sin embargo, se debe tener en consideración que el sistema bancario se dirige a un mercado objetivo diferente).

Las viviendas adquiridas, por lo general, presentan un valor que oscila entre las 400 UF a 2.500 UF.

## Anexo 3

### Cobranza

Las obligaciones de **Concreces**, en su carácter de administrador de activos por cuenta de terceros, en términos sucintos, consideran el cobro y percepción de los dividendos o aportes mensuales -dependiendo si se trata de mutuos hipotecarios o contratos de leasing, respectivamente- 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.

Las actividades de cobranza, como en el común de los casos, se desagregan en tres tipos - normal, prejudicial y judicial- existiendo procedimientos definidos formalmente para cada una de las etapas antes contempladas.

#### **La cobranza normal**

Es ejercida directamente por **Concreces**; esta instancia implica, entre otras funciones, 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.

Esta instancia implica, además, el envío mensual a los deudores de los avisos de vencimiento de la próxima cuota de dividendo o aporte mensual, función que se encuentra externalizada con Correos de Chile.

En cuanto al proceso de recaudación, éste se encuentra externalizado con Servipag y con sistemas integrados. Sin perjuicio de lo anterior, **Concreces** tiene cajas propias en sus oficinas para realizar recaudación directa.

En cuanto a los dineros recaudados, éstos son diariamente depositados en las cuentas corrientes de los respectivos acreedores, dependiendo si los activos fueron vendidos o siguen perteneciendo a la empresa, por lo tanto el respectivo depósito se hace a nombre de la Sociedad Securitizadora, de la Compañía de Seguros o de **Concreces**.

Entre el día uno al diez de cada mes, el cliente debe pagar el aporte o dividendo del mes en cualquier sucursal del Servipag presentando su cupón de cobranza o solamente con su RUT.

### **La cobranza prejudicial**

Está a cargo del propio originador, quien utiliza cobradores internos para realizar esta función. Adicionalmente, la unidad se apoya en los administrativos de sucursales para ejercer las acciones en terreno de las sucursales más lejanas (ejemplo Puerto Montt), no obstante las gestiones realizadas se siguen centralizando desde su casa matriz (IV Región).

En cuanto al uso de herramientas tecnológicas para el apoyo de las gestiones de cobranza, se puede mencionar que la sociedad trabaja con SITREL. Este sistema se caracteriza por estar diseñado en forma modular y en el se pueden registrar todas las acciones que realizan los cobradores, ver en pantalla los datos de todos los deudores así como el historial de contactos con cada uno de los clientes. Este sistema 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.

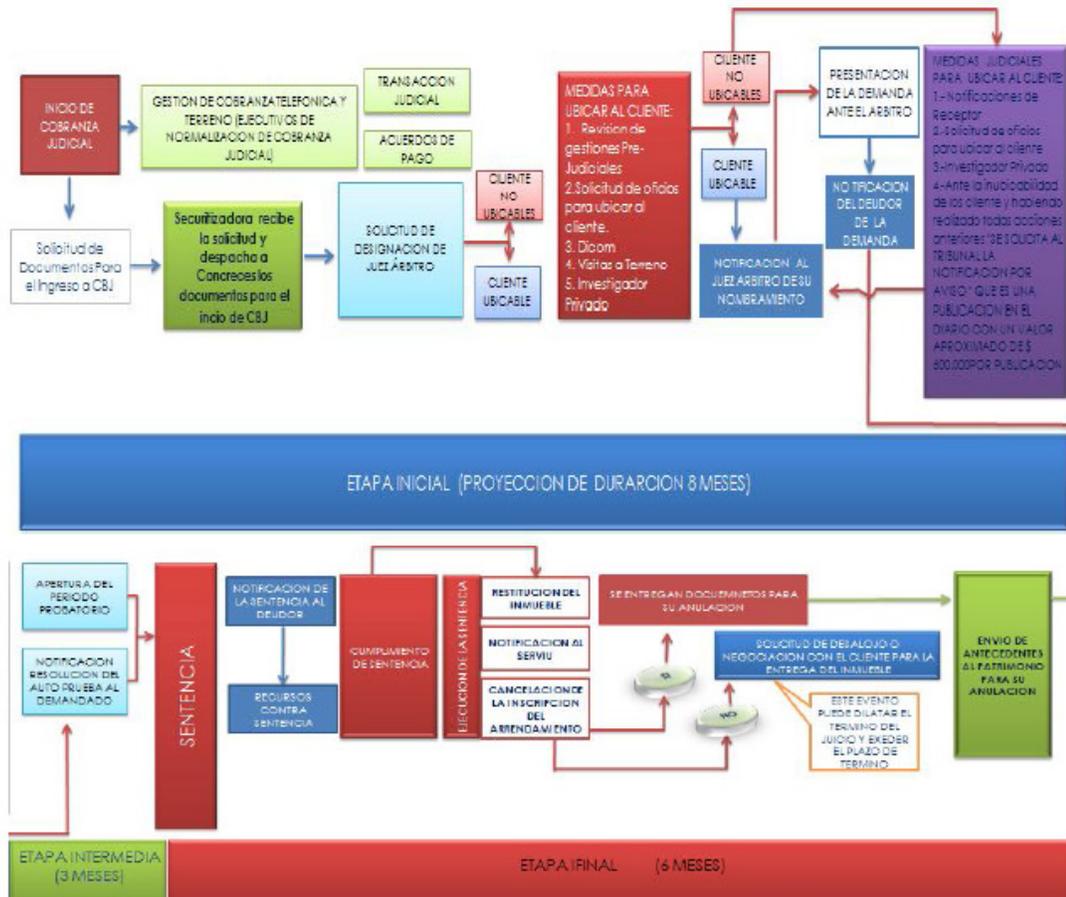
El proceso comienza a los once días de mora, y se extiende hasta los 90 días de mora en caso de no haber obtenido resultados. A partir del día 26 de cada mes, el sistema impide la recaudación de los pagos desde los entes recaudadores y además procede a cargar a la cuenta del deudor los gastos de cobranza, que corresponden a los valores cobrados a los clientes en los casos en que la empresa deba realizar gestiones para obtener el pago de dividendos o aportes en mora.

Paralelamente, hasta el traspaso a cobranza judicial, los encargados de cobranza hacen llamadas telefónicas con el objeto de contactar al cliente, entregarle información según la instancia en que se encuentre su mora y obtener el pago. En los casos en que los clientes no pudieron ser contactados telefónicamente, los cobradores proceden a realizar visitas a sus domicilios para notificarlos.

### **La cobranza judicial**

Se inicia una vez que se han cumplido los 90 días de mora. El flujo y las acciones de cobranza se presentan en el esquema que sigue:

## Flujo de Cobranza Judicial



## Anexo 4

### Control de gestión y auditoría interna

La sociedad posee un área encargada del control de gestión para todas las empresas del grupo ECOMAC. Esta unidad es la encargada de la emisión de indicadores que se generan en las bases de datos de la compañía, con el objetivo del controlar los procesos. En relación a la administración primaria, la compañía todos los meses controla los indicadores de la política de riesgo de originación.

En cuanto a la administración, se hace un control de todos los contratos, donde se ven criterios como mora, remesas, cobranzas de seguros y subsidios, entre otros, todo lo cual se plasma en un informe de control de gestión que se envía al directorio de forma mensual. Cabe señalar que cada subcapítulo de éste informe se envía al jefe de cada una de las áreas que le compete para su revisión y posterior control.

Por otro lado, las labores de auditoría interna se han caracterizado por ejecutar un plan de trabajo que se sustenta en la evaluación permanente de los mecanismos de funcionamiento de la organización y cuyos procedimientos han sido probados a lo largo del tiempo. Para llevar a cabo lo anterior, el grupo cuenta con una Subgerencia de Auditoría para todas las empresas del grupo. El plan de auditoría interna aborda las áreas de auditoría de procesos, auditoría de sistemas, auditoría tributaria y auditoría de prevención de riesgo. Para el primer tipo de auditoría mencionado, el grupo cuenta con un *staff* de tres auditores. Cada una de las áreas tratadas en el plan de auditoría cuenta con la aprobación y supervisión del comité de auditoría de Empresas Ecomac. Es importante destacar que la Subgerencia trabaja de acuerdo al plan de trabajo aprobado por el comité y en caso de requerirse algo más específico (como auditoría de sistemas, auditoría tributaria o auditoría de prevención de riesgo), se hace a través de la contratación de especialistas externos. La Subgerencia de Auditoría depende del directorio y su evaluación se encuentra parametrizada a través de indicadores de rendimiento. Para llevar a cabo la labor de auditoría, la organización cuenta con sistemas de alertas automáticas que van escalando en las distintas jefaturas de la compañía en la medida que no se cumplan los plazos pactados.

## Anexo 5

### Tecnología y sistemas

Informática es un departamento corporativo, encargado de redes, soporte y programación. El área depende directamente de la subgerencia de administración del grupo (Empresas ECOMAC).

El soporte e infraestructura del sistema se encuentra ubicado físicamente en las oficinas centrales de La Serena, no obstante el resto de las oficinas se encuentran adecuadamente interconectadas y abarcan la zona comprendida entre Antofagasta y Puerto Montt.

El sistema central (SIA) de **Concreces** está compuesto 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.

En tal sentido, dicha herramienta, ha sido estructurada bajo una plataforma robusta, flexible y diseñada modularmente. Dentro de las principales características del sistema se encuentran:

- Factibilidad de conexión al sistema en forma remota y en línea con otras sucursales.
- Flexible en la incorporación de módulos o su modificación.
- Generación y modificación de reportes que apoyen la gestión de fácil implementación.
- Permite extraer información del sistema, a través de diferentes formatos (entre ellos excel, txt y dbf).
- Permite efectuar Querys externos a los que ofrece el sistema.
- Permite migrar de plataforma con facilidad.
- Permite implementar módulos web para visualizar información On-Line.

En relación a los respaldos de la información, la compañía presenta un sistema de respaldos automatizado basado en cintas magnéticas. Estos respaldos se hacen de forma diaria, semanal y mensual. La cinta magnética se maneja en una caja fuerte externa, que se encuentra ubicada en un edificio del grupo, que no es el edificio corporativo.

Cabe señalar que actualmente la compañía se encuentra renovando el sistema de información y el sistema de respaldo, por otro con cuatro veces más seguridad y capacidad de almacenamiento, de acuerdo a lo informado por la empresa.

La compañía tiene un firewall corporativo con distintas herramientas, configuradas y corriendo en red. Para 2014 se encuentran en su fase final de implementación: la renovación del sistema de seguridad perimetral, la virtualización de su infraestructura de servidores, la implementación de un sitio de contingencia, un entorno QA y la mejora sus sistemas IDS.

## Anexo 6

### Estado Financieros de Concreces Leasing

Cabe señalar que hasta diciembre de 2010, los estados financieros de presentan en Norma Chilena y desde 2011 bajo la norma IFRS.

<b>Estado de resultados</b>			
<b>Estados financieros en miles de pesos</b>	<b>Dic-08</b>	<b>Dic-09</b>	<b>Dic-10</b>
Ingresos de explotación	5.679.818	6.782.949	5.685.086
Costos de explotación (menos)	-3.500.564	-5.184.465	-2.973.917
Gastos de administración y ventas (menos)	-1.685.058	-1.740.580	-2.182.683
Resultado de explotación	494.196	-142.096	528.486
Resultado fuera de explotación	132.392	-109.926	356.952
<b>Utilidad (pérdida) del ejercicio</b>	<b>684.447</b>	<b>-124.489</b>	<b>998.350</b>

<b>Balance general</b>			
<b>Estados financieros en miles de pesos</b>	<b>Dic-08</b>	<b>Dic-09</b>	<b>Dic-10</b>
Total activos circulantes	20.423.143	12.483.411	9.306.788
Total activos fijos	38.608	19.522	6.718
Total otros activos	4.289.017	4.287.159	7.149.328
<b>Total activos</b>	<b>24.750.768</b>	<b>16.790.092</b>	<b>16.462.834</b>
Total pasivos circulantes	19.312.826	11.803.595	10.254.120
Total pasivos a largo plazo	1.362.292	1.125.321	1.366.341
Total patrimonio	4.075.650	3.861.176	4.842.373

<b>Estado de resultados (IFRS)</b>			
<b>Estados financieros en miles de pesos</b>	<b>Dic-11</b>	<b>Dic-12</b>	<b>Dic-13</b>
Ingresos de actividades ordinarias	8.480.802	12.811.564	12.550.006
Costo de ventas	-3.869.410	-10.940.373	-9.835.069
Gastos de administración	-2.573.678	-2.293.858	-2.439.359
Ingresos Financieros	198.598	608.867	477.695

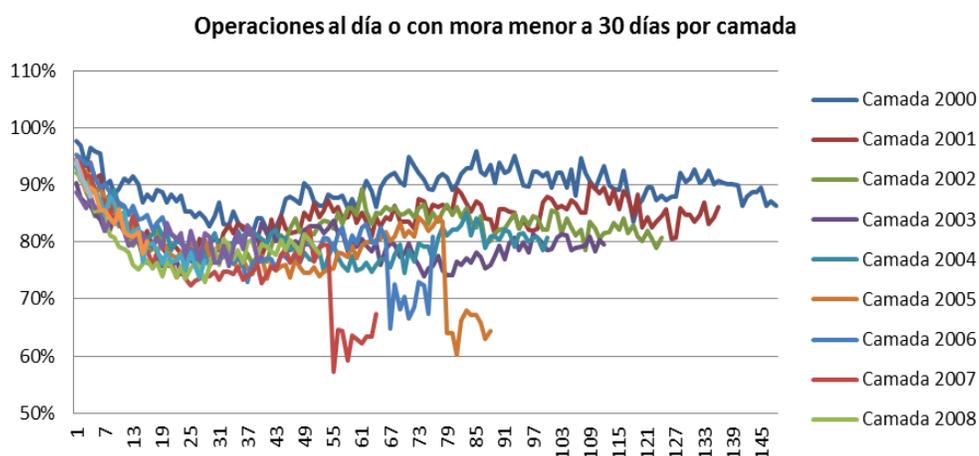
Costos financieros	-525.188	-756.661	-852.758
<b>Ganancia (pérdida) del ejercicio</b>	<b>1.943.941</b>	<b>-654.073</b>	<b>18.381</b>

<b>Balance general (IFRS)</b>			
<b>Estados financieros en miles de pesos</b>	<b>Dic-11</b>	<b>Dic-12</b>	<b>Dic-13</b>
Total activos corrientes	20.564.587	14.459.326	15.253.085
Total activos no corrientes	287.908	5.107.939	5.616.739
<b>Total activos</b>	<b>20.852.495</b>	<b>19.567.265</b>	<b>20.869.824</b>
Total pasivos corrientes	14.386.257	14.805.513	14.148.345
Total pasivos no corrientes	1.260.322	1.076.415	17.166.106
Total patrimonio	5.205.917	3.685.337	3.703.718
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>20.852.495</b>	<b>19.567.265</b>	<b>20.869.824</b>

## Anexo 7

### Comportamiento por Camada

A continuación se presenta un gráfico en donde se muestran las operaciones que se encuentran al día o con mora menor a 30 días, por cada camada de originación. Se puede observar a modo general que las operaciones originadas en 2000 y 2001 presentan un mejor comportamiento que aquellas originadas con posterioridad.



*"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."*