	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Administración Directa		
4-03-25	Adecuada	

* Cambio de nomenclatura conforme a la Metodología de Administración de Activos publicada por Feller Rate en enero 2025.

FELLER RATE CLASIFICA EN "ADECUADA" LA ADMINISTRACIóN DE ACTIVOS DE AFIANZA SPA.

5 MARZO 2025 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate clasificó en “Adecuada” la administración de activos de Afianza SpA (Afianza).

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

Afianza SpA inició sus actividades en 2018, luego de que le fuesen traspasados los contratos de los activos originados y administrados por Progressa Consultores Inmobiliarios. La entidad pertenece al grupo de empresas Afianza, cuyo foco de negocios es la gestión integral de carteras de crédito, contemplando las actividades de originación y administración de activos, administración maestra, asesoría tecnológica y servicios de consultoría. Esto, sobre la base de una administración con experiencia y sistemas robustos desarrollados internamente.

Afianza SpA es la encargada de administrar los contratos de mutuos hipotecarios originados por la empresa relacionada Administradora de Mutuos Hipotecarios MyV S.A.(MYV), complementando esta función con la administración de contratos originados por otras sociedades, también vinculadas al negocio de financiamiento para la vivienda. Particularmente, el foco de negocios de MYV es el otorgamiento de mutuos hipotecarios endosables para el financiamiento en la compra de viviendas, para un segmento de la población de ingresos bajos que accede a subsidio habitacional del Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU). Dichos contratos son cedidos a inversionistas institucionales, sobre la base de un esquema de acopio y venta de contratos, quedando la administración primaria de esas operaciones en Afianza. MYV destaca por una sólida posición de mercado en el segmento de mutuos hipotecarios originados por instituciones no bancarias, lo que constituye un soporte para la actividad de negocios de la administradora.

Al cierre de 2024, Afianza SpA tenía la administración primaria de 19.259 operaciones, un 4,5% por sobre 2023, distribuidas en un 88,6% en mutuos hipotecarios (principalmente de MYV) y en 11,4% en contratos de leasing. Por su parte, un 88,6% de los contratos totales tenía subsidio habitacional (98,5% mutuos y 1,5% leasing). En términos de diversificación geográfica, un 36,4% del total de contratos administrados estaba alocado en la Región Metropolitana, seguido por la Región del Maule con un 16,6% y la Región de Valparaíso con un 13,9%, lo que aporta a la diversificación del riesgo.

Las políticas y procedimientos de cobranza de la empresa son consistentes con la operación, con procesos claramente definidos. Afianza SpA organiza el proceso de cobranza en tres grandes ejes: i) Cobranza Preventiva; ii) Cobranza Prejudicial y; iii) Cobranza Judicial. La empresa también mantiene una estructura de comités y funciones de revisión. En el último año, la entidad realizó un fortalecimiento del área de cobranza, con el objetivo de mejorar la comunicación con los clientes, la gestión de cobranza y la recaudación, aspecto que se considera relevante dado el crecimiento proyectado y un entorno de mayor morosidad en el sistema financiero.

Los niveles de morosidad de la cartera administrada por Afianza presentaron un cambio de tendencia en 2024, disminuyendo en todos los tramos de mora analizados, explicado especialmente por la cartera de mutuos hipotecarios. Por tipo de contrato, la mora mayor a 90 días para la cartera de mutuos se redujo respecto al año previo,

observándose un 6,5% (8,6% en 2023), lo que respondió principalmente a las gestiones de cobranza realizadas por la entidad. Para la cartera de leasing habitacional, la morosidad se ha tendido a estabilizar, situándose la mora mayor a 90 días en niveles de 29,6% (28,2% en 2023). La cartera de leasing habitacional exhibe en niveles más altos, reflejando un segmento de mayor riesgo relativo.

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

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

EQUIPO DE ANÁLISIS

María Soledad Rivera – Analista principal

Alejandra Islas – Directora Senior

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

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

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