

Concreces

Informe de Clasificación Anual

ANALISTAS:

Camila Alvarado Yerkovic
Hernán Jiménez Aguayo
camila.alvarado@humphreys.cl
hernan.jimenez@humphreys.cl

FECHA

Diciembre 2022

Categoría de riesgo	
Tipo de instrumento	Categoría
Administrador primario	CA2
Tendencia	Estable
EEFF base	Diciembre 2021

Opinión

Fundamentos 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 activos¹, en “Categoría CA2”. La tendencia 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.

Dentro de las fortalezas que sustentan la clasificación de **Concreces**, se encuentra el hecho que posee un estilo de administración definido, el cual está internalizado en toda la organización, en donde destaca la cultura organizacional orientada al control de procesos y calidad del servicio otorgado. Parte importante de esta característica descansa en el larga trayectoria y experiencia del grupo en la originación y administración de cuentas por cobrar, en particular en su segmento objetivo.

Asimismo, 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 Unired, Zumpago y Servipag, aunque este último cuenta también con canales físicos de pago.

Otro factor importante que favorece su clasificación es que la entidad posee sistemas computacionales integrados con altos estándares de seguridad y protección, los cuales se han ido perfeccionando con el pasar del tiempo, mediante la incorporación de nuevas y mejores tecnologías. En los hechos, constituyen un adecuado soporte para las labores propias de un administrador de cuentas por cobrar asociado a operaciones de financiamiento de viviendas.

¹ 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, la capacidad de sus sistemas de información y control, la cobertura de sus servicios y la estabilidad operacional y financiera de la empresa.

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 procedimientos definidos formalmente para cada una de las etapas antes mencionadas.

En cuanto a la cartera administrada, destaca el adecuado desempeño de su cartera crediticia, con niveles de morosidad adecuados en relación al perfil de riesgo de los deudores.

Otro elemento a considerar dice relación con la diversidad demandante con que cuenta la sociedad, la cual además de las Securitizadoras (que en la práctica son las que demandan el servicio), administra contratos a las compañías de seguros desde el año 2010, siendo estas Penta Vida, CN Life² y Cruz del Sur³.

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 los mismos.

Desde otra perspectiva, la categoría de riesgo del emisor se encuentra contraída por cuanto la solvencia de la sociedad descansa, principalmente, pero no exclusivamente, en el negocio de originación de mutuos hipotecarios y contratos de *leasing* habitacional. 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 la 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 actualización constante de sus operaciones y tecnologías de la información que soportan la operación.

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.

² Perteneciente al grupo Consorcio.

³ Actualmente perteneciente a Inversiones Seguros Security.

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 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.

"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."

Anexo 1

Antecedentes generales

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**, el cual posee una trayectoria de más de 40 años en el negocio inmobiliario, inicialmente en la cuarta región y, posteriormente, en otras regiones, incluida la metropolitana (sus inicios se remontan a la constructora Ecomac en 1965). Su 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 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 Primario⁴ en algunos de los patrimonios separados a los cuales ha vendido sus activos hipotecarios.

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

⁴ 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.

Anexo 2

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
Elena Valdés Herreros	Director
Jerko Stambuk Ruiz	Director
Maria Alejandra Mas Valdés	Director
Carolina Andrea Gonzalez Gómez	Director

Tabla 2: Hipotecaria Concreces S.A.

Nombre	Cargo
Jerko Stambuk Ruiz	Presidente
Francisco Vega Vega	Director
Jorge Jaramillo Vergara	Secretario

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
Jorge Jaramillo Vergara ⁵	Gerente General
Ricardo Scheihing Salazar	Gerente de Planificación Comercial
Francisco Vega Vega	Gerente de Operaciones
Gabriela Moraga Vega	Gerente de Finanzas

⁵ Corresponde también al gerente general de **Hipotecaria Concreces S.A.**

Anexo 3

Cobranza

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 181 sucursales o vía www.servipag.cl; Banco Estado por medio de sus 382 sucursales, más ServiEstado y Caja Vecina; Unired vía web www.unired.cl o a través de su red de supermercados Unimarc; e inclusive, a través de la página web de **Concreces** (www.concreces.cl) 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, como por ejemplo en Puerto Montt; 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 se establecen las estrategias de trabajo que deben realizarse por el área de normalización de la empresa a través de campañas. El día 26 de cada mes, 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 en terreno y se define la estrategia para los siguientes 20 días. Por último, el periodo de mora entre el día sesenta a noventa, se inicia una campaña de gestión en terreno, con el objetivo de evitar que sean traspasados a cobranza judicial.

Cobranza judicial

Esta etapa del proceso comienza cuando la mora es superior a los 120 días, a partir de este punto se pueden iniciar las acciones judiciales o cobranza judicial. 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.

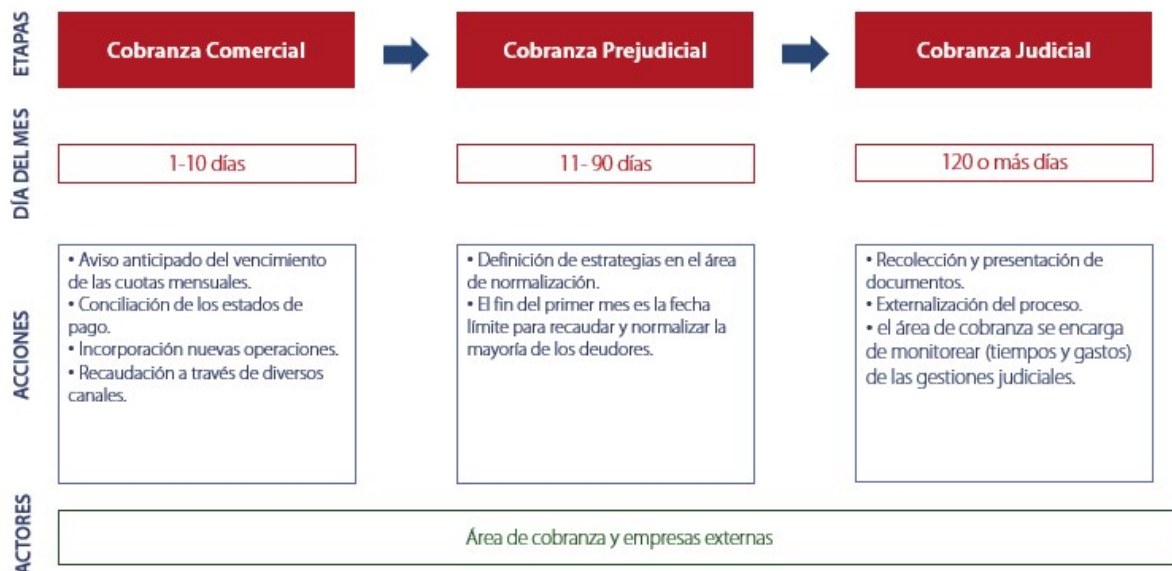


Ilustración 1: Flujo de operación de cobranza

Anexo 4

Tecnología 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.

Anexo 5

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.

El valor de los inmuebles de los contratos de leasing se alcanza en promedio UF 1.022 y los de mutuos hipotecarios las UF 2.343. Por otro lado, el monto promedio de los créditos alcanza las UF 626 y las UF 1.811, respectivamente.

En el siguiente Tabla 4 se detalla el número de activos propios y de los patrimonios separados al cierre de mayo 2022.

Tabla 4: Contratos Originados y Administrador por Concreces

	Concreces	Otros	Total
Leasing habitacional	459	4.811 ⁶	5.270
Mutuos hipotecarios	47	343	390
Total	506	5.154	

Con respecto a la mora presentada, en la Ilustración 2 se grafica la evolución de la mora de todos los patrimonios separados de **Concreces Leasing S.A.**⁷ A mayo de 2022, un 8,1% correspondía a la mora blanda, un 3,9% era la mora entre 31 y 60 días, un 2,2% correspondía a mora entre 61 y 90 días y finalmente la mora considerada como dura (mayor a 90 días) fue de un 3,4%. Por otra parte, en la Ilustración 23, se observa la evolución de la mora del patrimonio total de **Hipotecaria Concreces S.A.** A mayo de 2022, un 5,2% correspondía a la mora blanda, un 3,4% era la mora entre 31 y 60 días, un 2,2% correspondía a mora entre 61 y 90 días y finalmente la mora considerada como dura (mayor a 90 días) fue de un 1,2%.

⁶ Exceptuando los Patrimonios Delta y BanChile, con activos que no han sido originados por **Concreces**.

⁷ Exceptuando los Patrimonios Delta y BanChile, con activos que no han sido originados por **Concreces**.

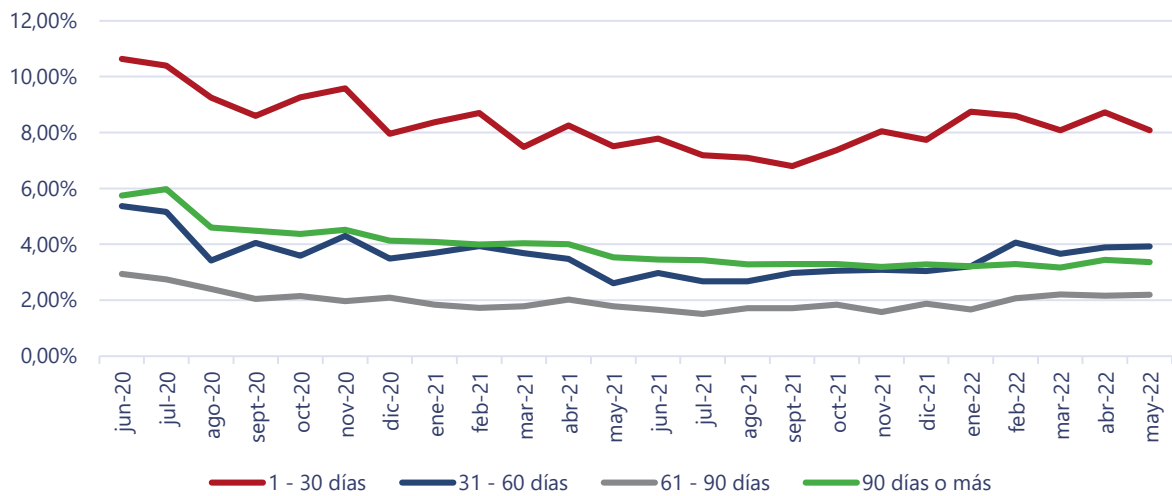


Ilustración 2: Mora cartera Concreces Leasing S.A.

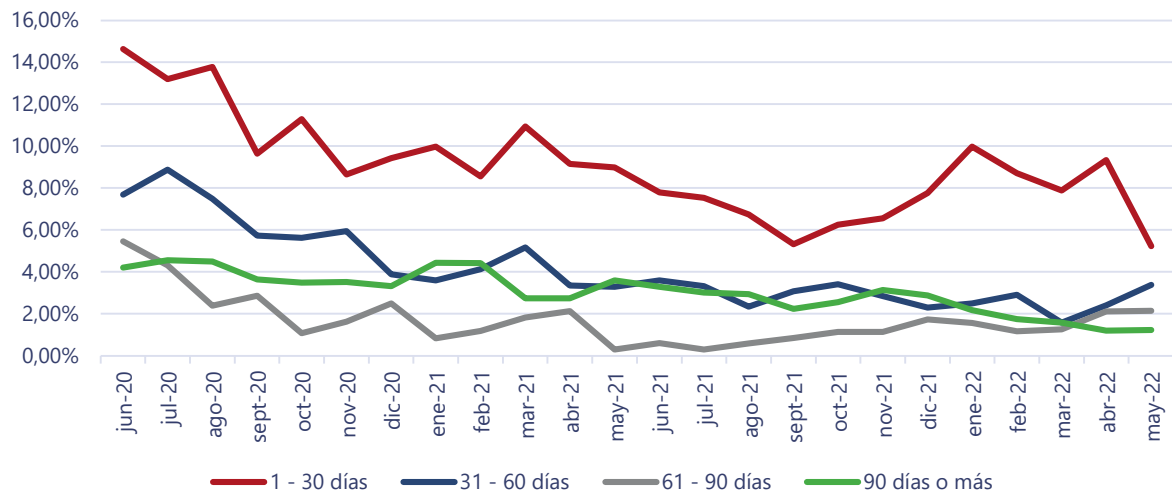


Ilustración 3: Mora Hipotecaria Concreces S.A.

Anexo 6

Estados financieros

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

Concreces Leasing S.A.					
	2017	2018	2019	2020	2021
Total Activo	18.325.469	20.498.125	21.702.304	26.111.538	24.003.039
Total pasivo	12.893.612	14.579.779	15.999.244	19.959.686	17.242.869
Patrimonio	5.431.857	5.918.346	5.703.060	6.151.852	6.760.170
Ingresos	13.407.399	11.909.065	11.123.397	12.435.970	22.705.474
Costos	-11.662.133	-10.062.976	-9.719.285	-9.777.673	-18.835.340
Gastos de Administración	-943.187	-986.536	-734.266	-1.102.397	-1.941.479
Resultado operacional	802.079	859.553	669.846	1.555.900	1.928.655
Ganancia antes de impuestos	545.699	804.185	153.408	1.054.716	1.582.709
Ratios financieros					
Total pasivo / Patrimonio	2,37	2,46	2,81	3,24	2,55
Costos / Ingresos	87,0%	84,5%	87,4%	78,6%	83,0%
Gastos / Ingresos	7,0%	8,3%	6,6%	8,9%	8,6%
R. Operacional / Ingresos	6,0%	7,2%	6,0%	12,5%	8,5%
Ganancia antes de impuesto/Ingresos	4,1%	6,8%	1,4%	8,5%	7,0%

Hipotecaria Concreces S.A.					
	2017	2018	2019	2020	2021
Total Activo	717.289	589.439	683.087	799.218	2.970.196
Total Pasivo	230.659	167.556	247.059	369.197	2.511.551
Patrimonio	486.630	421.883	436.028	430.021	458.645
Ingresos	39.717	34.690	32.526	31.387	1.536.334
Costos	-6.260	-5.683	-6.943	-2.741	-1.311.941
Gastos de administración	-39.642	-40.871	-36.500	-66.408	-116.276
Resultado operacional	-6.185	-11.864	-10.917	-37.762	108.117
Ganancia antes de impuestos	13.631	42.229	23.023	9.881	58.651
Ratios financieros					
Total pasivo / Patrimonio	0,47	0,40	0,57	0,86	5,48
Costos / Ingresos	15,8%	16,4%	21,3%	8,7%	85,4%
Gastos / Ingresos	99,8%	117,8%	112,2%	211,6%	7,6%
R. Operacional / Ingresos	-15,6%	-34,2%	-33,6%	-120,3%	7,0%
Ganancia antes de impuesto / Ingresos	34,3%	121,7%	70,8%	31,5%	3,8%