

## I. ASPECTOS BÁSICOS

En el presente documento se describe la metodología que Feller Rate Clasificadora de Riesgo Limitada emplea en la Evaluación de Originadores y Administradores de Activos.

La evaluación incorpora el análisis de las fortalezas, debilidades, oportunidades y limitaciones de los originadores y administradores de activos, y se realiza principalmente en el contexto de la industria de securitización y para dar cumplimiento a la Norma de Carácter General N° 145 dictada por la Superintendencia de Valores y Seguros en julio de 2002. Esta normativa estableció el requisito de evaluación de los administradores de activos que participen en un patrimonio separado.

La metodología abarca la evaluación de originadores y administradores de diversos rubros, incluyendo, administradoras de mutuos hipotecarios, áreas hipotecarias de bancos, emisores de tarjetas de crédito y de cuentas por cobrar, financieras automotrices, cajas de compensación de asignación familiar, y sociedades securitizadoras y de leasing inmobiliario, entre otros.

Se evalúan en profundidad tres aspectos esenciales: fortaleza corporativa; políticas y procedimientos crediticios; y capacidad para administrar carteras de activos por parte de un agente.

Para las empresas con poca historia o recientemente creadas, la evaluación se enfoca en la trayectoria de la administración en la industria o actividades similares; la experiencia y el respaldo de los propietarios y prestadores de servicios; la existencia de adecuadas políticas y procedimientos; y el ambiente de control que se implemente.

La evaluación de originadores y administradores de activos difiere de la clasificación de riesgo tradicional no sólo en la escala de medición, sino en sus alcances y metodologías. En este caso el énfasis está en el análisis de los procedimientos y capacidad operacional del agente para desarrollar satisfactoriamente sus labores de originación y administración de activos. La capacidad de la entidad para cumplir oportunamente con sus compromisos financieros en el tiempo, que es la esencia de la clasificación de riesgo, es también evaluada, pero sólo en cuanto afecta esa habilidad para originar y administrar activos.

## II. ÁREAS DE EVALUACIÓN

Dependiendo de la naturaleza y requerimientos de la entidad, la Evaluación de Originación y Administración de Activos comprende uno o más de los siguientes aspectos:

➤ Fortaleza corporativa.

La fortaleza corporativa se evalúa en consideración a la capacidad de la entidad para poder desarrollar sus actividades. El análisis incorpora aspectos generales de administración, posición financiera, capacidad operacional, controles, posición en la industria y propiedad, entre otros.

➤ Políticas y procedimientos.

La evaluación de las políticas y procedimientos se realiza con el objetivo de revisar la capacidad de originación de una entidad, a través del análisis de aspectos relacionados a la gestión del riesgo de crédito como son la organización y dotación de las áreas, las políticas y procedimientos para otorgamiento de créditos y el grado de automatización, entre otros.

➤ Administración directa.

La evaluación de la capacidad de administración de activos propios y para terceros se realiza a través de la revisión de la estructura operacional, procedimientos y políticas de seguimiento y de control interno. También considera la capacidad operativa para llevar a cabo los procesos relativos al seguimiento, recaudación, cobranza, normalización, recuperación y recolocación de garantías. Además incorpora el comportamiento de pago de los activos, entre otros.

➤ Administración maestra.

La evaluación de administración maestra se realiza poniendo especial énfasis en la experiencia, capacidad operacional, de control y disponibilidad de herramientas tecnológicas necesarias para el adecuado manejo y procesamiento de información, para asegurar la calidad y disponibilidad de la información, así como la continuidad de las gestiones de administración.

## II.1. FORTALEZA CORPORATIVA

Entre los aspectos más relevantes que se incorporan en la evaluación de la fortaleza corporativa se encuentran:

➤ Estructura y administración

Incorpora el análisis de elementos como la estructura organizacional, trayectoria, experiencia de la administración, proceso de planificación estratégica, políticas y programas de entrenamiento, capacitación y *backup*, entre otros.

➤ Posición financiera

Se analizan elementos como la exposición a riesgos financieros, la situación patrimonial de la compañía, indicadores financieros, la política de financiamiento y capacidad acceso a crédito.

➤ Capacidad operacional

Incluye elementos como la capacidad de la organización para sostener e incrementar las colocaciones (originación) y administrar mayores volúmenes de activos, la diversificación, y calidad de prestadores de servicios contratados (abogados, cobranza, sistemas, tasadores, etc.) y la capacidad de sus sistemas de información.

➤ Controles

Considera el análisis de los informes de gestión, prácticas y resultados de auditoría interna, cumplimiento de requerimientos regulatorios, contractuales, controles externos y auditoría externa, entre otros.

➤ Posición en la industria

Incorpora el perfil de negocios y posición competitiva del agente.

➤ Propiedad

Se toma en consideración quiénes son los accionistas de la empresa, su experiencia en el rubro y otras inversiones, la importancia asignada por los propietarios al negocio, potenciales conflictos de interés y la evaluación de políticas y mecanismos de control.

## II.2. POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS CREDITICIOS

Los aspectos más relevantes evaluados en este ámbito son:

➤ Antecedentes del área de crédito

Se consideran elementos como la organización de las áreas de evaluación y originación, su personal ejecutivo, los sistemas de información y otros recursos computacionales, sistemas de almacenamiento de antecedentes de los créditos, seguridad, segmento objetivo, tipo de operaciones, cobertura geográfica y canales de distribución, entre otros.

➤ Políticas crediticias

Incluye políticas de otorgamiento, instancias y atribuciones de aprobación de créditos, políticas de tasación, principales tasadores, políticas de seguros, principales aseguradores, políticas y tratamiento de prepagos.

➤ Procedimientos crediticios

Considera elementos como existencia y calidad de los manuales de crédito, proceso de aprobación de los créditos, existencia de sistemas de *scoring*, porcentaje y principales motivos de rechazos.

➤ Ambiente de control.

Se evalúa la existencia de una función de control interno, su capacidad e independencia, así como el grado de cumplimiento de políticas y procedimientos crediticios.

➤ Desempeño histórico

Principales indicadores de desempeño, para evaluar los resultados del proceso de originación, análisis de desempeño de cartera objetivo respecto al real, análisis de causas de mal comportamiento de pago e incumplimientos y las acciones impulsadas por la administración para su corrección.

## II.3. ADMINISTRACIÓN DIRECTA

Entre los aspectos más relevantes que se incorporan en la evaluación de administración directa se encuentran:

➤ Experiencia de la administración superior y suficiencia del personal.

➤ Tecnología, sistemas computacionales y grado de automatización del seguimiento de tareas, manipulación de datos y reportes en general.

➤ Procedimientos operativos y control interno

➤ Trayectoria de gestión interna, incluyendo administración de activos, liquidación de garantías e instancias de decisión.

➤ Composición del portafolio de créditos en administración y cobertura geográfica.

➤ Eficiencia relativa en los servicios de administración.

El énfasis del análisis está en aspectos como: cobranza normal y procesamiento de pagos, informes a los inversionistas, administración de fondos en custodia, calidad de servicio a deudores, administración y cobranza de la morosidad, prejudicial y judicial, seguimiento de deudores fallidos, renegociaciones, proceso de ejecución de garantías y venta o recolocación de activos recuperados, entre otros.

## II.4. ADMINISTRACIÓN MAESTRA

En la evaluación de administración maestra se analiza lo siguiente:

- Experiencia y capacidad de la administración
- Sistemas de información

Se evalúa la infraestructura tecnológica y grado de automatización del seguimiento de tareas, manejo de datos y reportes en general, flexibilidad ante requerimientos de terceros y contractuales, capacidad de procesamiento, procesos asociados a la conciliación de diferencias entre información generada por administradores, prestadores de servicios y sistemas propios y confiabilidad, entre otros.

- Procedimientos operativos y control interno

Se observa el seguimiento de administradores primarios de activos con respecto a cumplimiento de cláusulas contractuales, como: remesas; cobranza prejudicial; cobranza judicial; ejecución de garantías, entre otros. Además se revisa el monitoreo de otros prestadores de servicios, administración de fondos en custodia y sustitución de activos y prepago de obligaciones, entre otros.

- Principales clientes y las obligaciones más relevantes para con ellos.

- Back Up Servicer

Incluye la capacidad para asegurar la continuidad de las gestiones de los administradores primarios de los activos, ya sea directamente o a través de terceros.

- Reportes de desempeño histórico de las carteras de activos y recursos bajo administración.

- Eficiencia relativa en los servicios de administración.

Como resultado del proceso de evaluación antes descrito, se asigna a cada área una calificación relativa a su posición con respecto a los estándares esperables de la industria: Fuerte, Más que Satisfactorio, Satisfactorio, Con Observaciones y Débil.

## III. ASIGNACIÓN EQUIPOS DE TRABAJO

El equipo de trabajo que realiza este servicio se designa en conformidad a las capacidades técnicas y conocimientos necesarios para el correcto funcionamiento del proceso descrito, de manera de asegurar la calidad y fidelidad de la información entregada.

## IV. TRATAMIENTO CONFLICTOS DE INTERÉS, PROHIBICIONES E INFORMACIÓN CONFIDENCIAL O RESERVADA

Feller Rate, de conformidad al Título VI "Normas y Políticas sobre Conflictos de Intereses" de su Reglamento Interno, controlará y resguardará los potenciales conflictos de interés y prohibiciones que puedan surgir como consecuencia de la realización de esta actividad, de manera de no afectar la independencia de juicio de la clasificadora o del equipo de trabajo asignado. Asimismo, ya sea que la información proveniente de este servicio sea pública o privada, tomará los resguardos señalados en el Título V "Normas de Confidencialidad y Políticas de Manejo de la Información Privilegiada o Reservada" del mismo Reglamento.

## V. DEFINICIONES DE LAS CATEGORÍAS

➤ Fuerte:

La compañía demuestra el mayor grado de eficiencia y competencia en el aspecto evaluado, incluyendo una historia exitosa. Usualmente, se aprecia una administración estable y fuerte; buenos sistemas de capacitación; tecnología y sistemas de información de alto nivel; controles internos y procedimientos efectivos; y alta calidad de servicio.

➤ Más que Satisfactorio:

Esta categoría señala un muy alto grado de eficiencia y competencia en el aspecto evaluado. Difiere de la categoría Fuerte, principalmente por falta de historia representativa, estabilidad, tecnología o condición financiera.

➤ Satisfactorio:

La compañía muestra una historia aceptable, posiblemente evidenciando mejoras recientes en su desempeño. La categoría indica que la compañía está realizando sus funciones con efectividad y cumple con las exigencias regulatorias y de mercado. No obstante, la empresa muestra algunas características que debieran mejorarse, tales como: i) la cantidad y capacidad del personal e infraestructura son adecuados para su nivel de actividad, si bien una escala mayor requiere de ajustes al interior de la compañía; ii) la capacitación no es extensiva o carece de estructura; iii) los sistemas computacionales tienen funciones limitadas a su tamaño actual; iv) los procedimientos y controles son adecuados, si bien requieren fortalecerse.

➤ Con observaciones:

La categoría refleja un desempeño menos favorable que la industria. La compañía muestra debilidades en eficiencia o competencia en el aspecto evaluado, presentando carencias en algunos factores relevantes, tales como: posición financiera; capacidades operacionales; tecnología; sistemas de información; y controles internos.

➤ Débil:

La categoría indica una historia deficiente en el aspecto evaluado. Ello puede verse reflejado en elementos tales como: pérdidas operacionales recurrentes; controles internos débiles o inexistentes; y deficiencias en la estructuración de políticas y procedimientos. La operación de la compañía puede estar sobredimensionada o no estar adecuadamente estructurada, al tiempo que los sistemas computacionales y el control de gestión no cubren satisfactoriamente los requerimientos mínimos necesarios para la actividad de la compañía. **FR**