

SERVICIO DE EVALUACION DE ORIGINADORES Y ADMINISTRADORES DE ACTIVOS

PRESENTACION

A inicios de la presente década, Feller Rate desarrolló su Servicio de Evaluación de Originadores y Administradores de Activos para satisfacer la creciente necesidad del mercado por contar con información fidedigna y oportuna sobre las capacidades de los agentes originadores y administradores de activos.

A partir de la segunda mitad de los años noventa, los mutuos hipotecarios endosables mostraron una importancia creciente en las carteras de inversiones de las compañías de seguros de vida, incrementando su participación relativa desde un 6,0% en 1995 hasta más de un 10,0% en 2000. Esta expansión se explica por la necesidad de estos inversionistas por contar con instrumentos de largo plazo, con una rentabilidad acorde a sus compromisos. Sin la existencia de una competitiva industria de entidades administradoras de mutuos, difícilmente el mercado habría alcanzado los actuales volúmenes de inversión.

Posteriormente, con el desarrollo de la industria de la securitización hacia fines de los noventa, el mercado fue ampliándose producto de la incorporación de nuevos agentes, como las inmobiliarias de leasing habitacional y los emisores de tarjetas de crédito.

En ese contexto de crecimiento y sofisticación, en julio de 2002, la Superintendencia de Valores y Seguros dictó la Norma de Carácter General N° 145, que estableció el requisito de evaluación de los administradores de activos que participen en un patrimonio separado.

Consecuentemente con dichas exigencias de mercado y regulatorias, Feller Rate elaboró sus criterios de evaluación de estas entidades, otorgando su primera calificación en el segundo semestre de 2000. A través de este análisis se mide en forma cabal las fortalezas, debilidades, oportunidades y limitaciones de los originadores y administradores de activos. El trabajo comprende una evaluación en profundidad de tres aspectos esenciales: fortaleza corporativa; políticas y procedimientos crediticios; y capacidad para administrar carteras de activos.

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.

Como resultado de la evaluación, 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. Asimismo, se le asigna una calificación global a la compañía. Una vez asignada una evaluación definitiva, la administradora puede elegir mantenerla reservada o bien que Feller Rate la divulgue al mercado por sus medios electrónicos e impresos usuales.

Hasta mediados de 2006, Feller Rate había evaluado a cerca de 40 originadores y administradores de los más diversos rubros relacionados con los procesos de securitización, 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.

Feller Rate entrega a la empresa un informe acabado que sustenta la evaluación, cubriendo las distintas áreas revisadas. Este informe es útil para la entidad tanto para uso interno y como para entregarlo a terceros como apoyo a sus esfuerzos comerciales y financieros.

La evaluación difiere de la clasificación de riesgo más tradicional no sólo en la escala de medición, sino en sus alcances y metodologías. Aquí 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.

USUARIOS DEL SERVICIO DE EVALUACION

El servicio de evaluación está destinado a satisfacer necesidades de información de distintos tipos de usuarios dentro del mercado. Entre ellos, se pueden señalar:

Compañías de Seguros de Vida, Securitizadoras y Otros Inversionistas: Su preocupación cubre las tres áreas de revisión. En la etapa de decisión de inversión, necesitan conocer la calidad de las políticas y procedimientos crediticios de los originadores de activos. Ello tanto como un complemento a sus propios análisis, como una forma de contar con una validación independiente. En la etapa de administración de activos, les interesa corroborar la capacidad de los agentes en todas las etapas post-originación, incluyendo cobranza normal, gestión de morosos, cobranza judicial y liquidación. Asimismo, la fortaleza corporativa de los agentes les preocupa por la relación de largo plazo del servicio de administración, los costos de cambiar el administrador y los distintos compromisos que puede asumir el agente, incluyendo liquidez y riesgo de pre-pago. En estas tres áreas, el contar con opiniones independientes confiables les significa no sólo un ahorro de recursos internos, sino un mayor grado de precisión en la selección de sus agentes.

Instituciones Financieras: Como una forma de complementar la información para la toma de decisiones crediticias respecto de los agentes, incluyendo la aceptación de cartas de resguardo, asignación de líneas de crédito, ampliación o renovación de ellas y, eventualmente, cancelación.

Constructoras e Inmobiliarias: Necesitan obtener tanto un buen servicio financiero para sus clientes, que les facilite su gestión comercial, como cierta seguridad respecto de la contraparte financiera, incluyendo la oportunidad en el pago.

Reguladores: Buscan tanto la estabilidad y eficiencia de la industria y la transparencia del mercado, como la calidad de la gestión de administración financiera de los inversionistas regulados. El servicio de evaluación les permite, adicionalmente, contar con una fuente especializada complementaria de información sobre este tipo de agentes.

Originadores y Administradores de activos: Pueden utilizar las evaluaciones tanto internamente, como para sus relaciones con terceros. Internamente, como una forma de contar con una evaluación profesional independiente, que complemente sus propios diagnósticos, permitiéndoles una adecuada comparación con el mercado. Esta suerte de «benchmark» ofrece a la firma una oportunidad de revisar su organización y procedimientos y, en especial, diseñar una estrategia para su desarrollo. Con respecto a terceros, la evaluación es una forma de mostrar plena transparencia, señalándoles a inversionistas, bancos, inmobiliarias, reguladores y, eventualmente, clientes, que la entidad no sólo presenta las cualidades que ella misma señala, sino que ellas han sido verificadas por un ente independiente altamente especializado.

AREAS DE REVISION Y METODOLOGIA

El objetivo de la evaluación es lograr una apreciación cabal de las capacidades de la firma para originar y administrar los activos propios de su giro. Para estos efectos, se revisan tres aspectos claves:

1. La fortaleza corporativa de la entidad, como un requisito central para poder desarrollar sus actividades.
2. Su capacidad de originación, a través del análisis de sus políticas y procedimientos crediticios.
3. Su capacidad de administración de carteras de activos, mediante el análisis de los correspondientes procedimientos, políticas e infraestructura.

I. FORTALEZA CORPORATIVA

1. Administración
 - *Historia.*
 - *Organización.*
 - *Experiencia y capacidad de la administración superior.*
 - *Líneas de decisión y fortaleza de la administración intermedia.*
 - *Calidad y cobertura de la planificación estratégica y proyecciones.*
 - *Políticas y programas de entrenamiento y capacitación.*
2. Posición financiera
 - *Filosofía con respecto al negocio y los riesgos financieros.*
 - *Situación patrimonial.*
 - *Indicadores financieros.*
 - *Políticas de financiamiento y acceso a crédito.*
3. Capacidad operacional
 - *Capacidad organizativa para sostener e incrementar la colocación (originación) y administrar mayores volúmenes de activos.*
 - *Diversificación y calidad de prestadores de servicios (abogados, cobranza, sistemas, tasadores, etc.).*
 - *Sistemas de información.*

4. Controles
 - *Informes de gestión.*
 - *Prácticas y resultados de auditoría interna.*
 - *Cumplimiento de requerimientos regulatorios, contractuales.*
 - *Controles externos y auditoría externa.*
5. Posición en la industria
 - *Perfil de negocios.*
 - *Posición competitiva.*
 - *Prestigio entre inversionistas, instituciones financieras e inmobiliarias.*
6. Propiedad
 - *Accionistas: experiencia en el rubro y otras inversiones.*
 - *Política de dividendos.*
 - *Importancia asignada por los propietarios al negocio.*
 - *Potenciales conflictos de interés.*
 - *Evaluación de políticas y mecanismos de control.*

II. POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS CREDITICIOS

1. Antecedentes del área de crédito
 - *Personal ejecutivo del área y organización.*
 - *Sistemas de información y recursos computacionales.*
 - *Sistemas de almacenamiento de antecedentes de los créditos. Seguridad.*
 - *Segmento objetivo y tipo de operaciones.*
 - *Cobertura geográfica.*
 - *Fuentes de captación.*
 - *Canales de distribución.*
2. Políticas crediticias
 - *Políticas de otorgamiento: plazos, montos máximos y mínimos, relación carga financiera total/renta, tratamiento de renta variable, constatación de renta, tratamiento de la moralidad crediticia del deudor).*
 - *Instancias de otorgamiento de créditos.*
 - *Políticas de tasas de interés.*

- *Políticas de tasación. Principales tasadores.*
 - *Políticas de seguros. Principales aseguradores.*
 - *Políticas y tratamiento de prepagos.*
 - *Excepciones.*
3. Procedimientos crediticios
 - *Existencia y calidad de los manuales de crédito.*
 - *Formato de solicitud del crédito.*
 - *Mínuta de crédito.*
 - *Proceso de aprobación de los créditos.*
 - *Existencia de sistemas de scoring.*
 - *Porcentaje de rechazos. Principales motivos.*
 4. Ambiente de control. Grado de cumplimiento de políticas y procedimientos crediticios.
 5. Desempeño histórico
 - *Se revisan los principales indicadores de desempeño, para evaluar los resultados del proceso de originación.*
 - *Se verifica si los problemas de incumplimiento pueden haber sido causados por mal otorgamiento de los créditos.*

III. ADMINISTRACION DE ACTIVOS

1. Experiencia y capacidad de la administración superior y el personal.
2. Tecnología de los sistemas computacionales y grado de automatización del seguimiento de tareas, manipulación de datos y reportes en general.
3. Procedimientos operativos y control interno, con énfasis en:
 - *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.*
 - *Seguimiento de deudores fallidos.*
 - *Cobranza prejudicial y judicial.*
 - *Renegociaciones.*
 - *Proceso de ejecución de garantías.*

4. Trayectoria y evaluación de gestión interna: administración de activos, liquidación de garantías, instancias de decisión.
5. Composición del portafolio de créditos en administración y cobertura geográfica.
6. Eficiencia relativa en los servicios de administración.

IV. ADMINISTRACION MAESTRA

1. Experiencia y capacidad de la administración.
2. Sistemas de información
 - *Tecnología 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.*
 - *Confiabilidad.*
3. Procedimientos operativos y control interno para:
 - *Seguimiento de administradores primarios de activos con respecto a cumplimiento de cláusulas contractuales, como: remesas; cobranza prejudicial; cobranza judicial; ejecución de garantías, entre otros.*
 - *Monitoreo de otros prestadores de servicios.*
 - *Administración de fondos en custodia.*
 - *Sustitución de activos y prepago de obligaciones.*
4. Principales clientes y las obligaciones más relevantes para con ellos.
5. Back up servicer. Capacidad para asegurar la continuidad de las gestiones de los administradores primarios de los activos, ya sea directamente o a través de terceros.
6. Reportes de desempeño histórico de las carteras de activos y recursos bajo administración.
7. Eficiencia relativa en los servicios de administración.

V. EVALUACION GLOBAL DE LA ENTIDAD

La evaluación global de la entidad se obtiene a partir de las evaluaciones de cada uno de los componentes, reflejando la opinión de Feller Rate sobre la habilidad de la empresa para cumplir satisfactoriamente su rol de originador y administrador de activos. Esa opinión es el resultado de una ponderación no rígida de los componentes antes señalados. Por ello, no es posible establecer un criterio general único que permita ponderarlos para llegar a la evaluación global.

Sin embargo, en general, para llegar a una categoría global superior, debe mostrarse una posición fuerte en cada una de las áreas evaluadas. En especial, para lograr una calificación elevada, ninguna de las áreas puede mostrar una calificación inferior a Satisfactorio.

Con todo, es importante destacar que esta evaluación global es el resultado de una ponderación particular hecha por Feller Rate. Otros usuarios pueden ponderar de distinta manera cada componente, conforme a sus intereses y puntos de vista. Por ello, siempre la evaluación global se acompaña de las evaluaciones de cada uno de los componentes.

DEFINICIONES DE LAS CATEGORIAS

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.