

## Introducción

Verum desarrolló su Servicio de Evaluación de Originadores y Administradores de Activos Financieros (AAF) con objeto de satisfacer la creciente necesidad del mercado por contar con información, fidedigna y oportuna, sobre las capacidades que tienen estas entidades para desempeñar adecuadamente sus funciones y evaluar su riesgo operativo. Sin la existencia de una competitiva industria de AAF, difícilmente el mercado de bursatilizaciones de activos financieros podría desarrollarse y fortalecerse.

El enfoque de calificación de Verum para este tipo de instituciones emplea criterios analíticos que incorporan múltiples factores cuantitativos y cualitativos. Nuestras calificaciones reflejan una evaluación del desempeño y capacidades de la organización como administrador de activos, así como el desarrollo que se espera éste tenga en el futuro. El análisis de Verum se centra en los factores fundamentales, donde se monitorea el desempeño actual e histórico de la institución, considerando su estabilidad y habilidad para enfrentar y contener los deterioros del portafolio, tanto en circunstancias operativas normales como en situaciones adversas.

De igual forma, nuestro análisis contempla diversos aspectos operativos del administrador los cuales afectan de manera directa el desempeño del portafolio. Estos incluyen: historial financiero, estructura de organización, experiencia y estabilidad de la administración, políticas y procedimientos, posición financiera, sistemas tecnológicos, entre otros. Los indicadores y herramientas incluidas en esta metodología constituyen un procedimiento que pretende estandarizar la función de análisis, además de elevar la eficiencia y calidad del mismo. Estos criterios no son limitativos, sino que sólo constituyen un marco de referencia general.

## Metodología de Calificación

Las emisiones de deuda respaldadas por un conjunto de activos en el mercado mexicano comprenden en general un amplio rango de clases y tipos de activos, así como un diverso número de administradores y originadores de estos activos.

Entre los distintos tipos de AAF que comúnmente podemos encontrar en el mercado mexicano se encuentran: Bancos, Arrendadoras Financieras y Puras, Empresas de Factoraje, Uniones de Crédito, Empresas Industriales y de Servicios, Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOM), así como otros intermediarios financieros. Para los originadores de los activos, las emisiones de deuda respaldadas por un conjunto de activos se presentan como una alternativa para fondear sus operaciones y necesidades de capital de trabajo, ya sea para pagar deuda existente (y con ello mejorar condiciones financieras), para financiar su crecimiento o simplemente para mejorar su estructura de capital.

En los mercados financieros generalmente existen dos tipos de AAF con base a las funciones que realizan: 1) los que están involucrados en todas las actividades

### Analistas

**Daniel Martínez Flores**

T (52 81) 1936 6692

M [daniel.martinez@verum.mx](mailto:daniel.martinez@verum.mx)

**Ignacio Sandoval Jáuregui**

T (52 81) 1936 6694

M [ignacio.sandoval@verum.mx](mailto:ignacio.sandoval@verum.mx)

**Jesús Hernández de la Fuente**

T (52 81) 1936 6693

M [jesus.hernandez@verum.mx](mailto:jesus.hernandez@verum.mx)

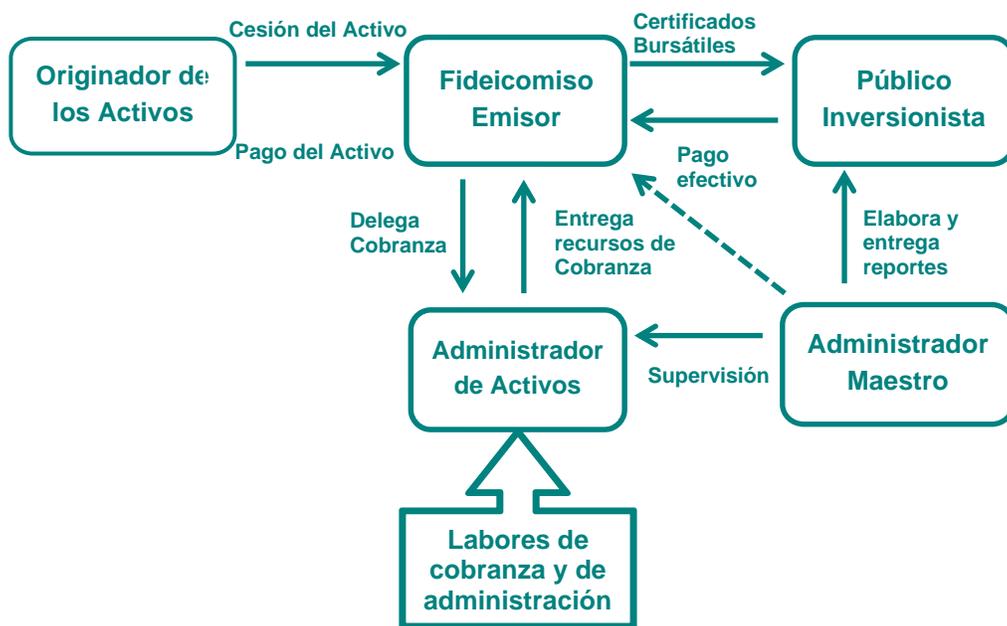
**Jonathan Félix Gaxiola**

T (52 81) 1936 6693

M [jonathan.felix@verum.mx](mailto:jonathan.felix@verum.mx)

relacionadas con la originación y administración de los créditos y 2) aquellos que participan sólo en las actividades relacionadas con la gestión de los créditos. Dentro del segundo tipo de AAF, podemos encontrar a su vez dos figuras enfocadas en diferentes actividades o etapas del proceso de gestión. La primera de ellas consiste en los Administradores Especializados de Activos (AEA), los cuales realizan las labores de recuperación de cartera que ha mostrado un comportamiento menor al esperado (y actúan generalmente una vez que se haya alcanzado un determinado nivel de morosidad); mientras que la segunda consiste en los Administradores Maestros de Activos (AMA), entidades que se encargan primordialmente de vigilar que el administrador/originador esté desempeñando adecuadamente sus funciones y de elaborar los reportes relacionados con la gestión del portafolio para los inversionistas. No obstante, es importante mencionar que una misma institución financiera puede llevar a cabo una o más de estas actividades en una determinada transacción.

Con el propósito de que se visualice mejor las diferentes funciones que puede realizar un AAF, en el siguiente diagrama se ejemplifica una transacción que involucra la bursatilización de cuentas por cobrar:



### Evaluación del Originador del Activo

¿Por qué se considera de importancia la evaluación del originador? En las emisiones de deuda respaldadas por flujos futuros generados por un conjunto de activos, lo que se analiza es la probabilidad de que estos se sigan generando. Por lo tanto, la capacidad del originador es una parte fundamental del análisis ya que al evaluar la experiencia del originador y de la administración, así como su condición financiera, nos da elementos para identificar a posibles riesgos operativos que pudieran enfrentar en un escenario de estrés.

Verum considera que, independientemente de que el originador del activo sea o no quien lleve a cabo la función de administración de los activos que generarán el flujo de efectivo, el desempeño corporativo pudiera jugar un papel importante sobre el comportamiento esperado de los flujos a generarse por los activos que serán fideicomitidos. De ahí la importancia para los inversionistas de contar con una calificación que refleje las capacidades de los AAF para desempeñar satisfactoriamente sus funciones.

### **Evaluación del Administrador del Activo**

El nivel de exposición a riesgo operativo del AAF lo podemos definir como la posibilidad de que por cualquier situación ajena a los activos, el administrador de los mismos no los pueda hacer efectivos. Esto podría ocurrir si, por ejemplo, los controles de datos y derechos sean pobres y no informen oportunamente, que estén incompletos, se encuentren mal organizados, que no cuenten con el personal suficiente para el cumplimiento de sus funciones, o bien, que éste no se encuentre adecuadamente entrenado.

Parte de la evaluación de la calidad del AAF incluye el análisis de las capacidades de gestión de las cuentas por cobrar, es decir, de la definición de políticas, el resguardo y clasificación de expedientes, mecanismos de control interno, procedimientos de validación de la información, administración de riesgos, evaluación de sus recursos humanos respecto a su capacidad, experiencia, permanencia y entrenamiento; así como también de la tecnología utilizada para administrar cartera o cuentas por cobrar vigentes. Igualmente relevante resulta observar cómo administra las cuentas por cobrar vencidas, así como medir la efectividad de los procesos de recuperación.

Consecuentemente con dichas exigencias de mercado Verum elaboró sus criterios de calificación de estas entidades. A través de este análisis se mide en forma cabal las fortalezas, debilidades, oportunidades y limitaciones de los AAF. El trabajo comprende una evaluación en profundidad de tres aspectos esenciales: fortaleza corporativa, políticas y procedimientos crediticios, así como la 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, así como el ambiente de control bajo el que se opera.

Como resultado de la evaluación, se asigna a cada área una calificación relativa a su posición con respecto a los estándares esperados de la industria: La más alta calidad, superior al promedio, promedio, inferior al promedio y débil. Verum entrega a la empresa un informe detallado que sustenta la calificación, cubriendo las distintas áreas revisadas. Este informe es útil para la entidad tanto para su uso interno, así como para entregarlo a terceros como apoyo a sus esfuerzos comerciales y financieros.

La evaluación difiere de la calificación de riesgo tradicional no sólo en la escala de medición, sino en sus alcances y metodologías. Aquí el énfasis está en la revisión de los procedimientos y capacidad de la entidad para cumplir acertada y oportunamente sus funciones, que es la esencia de la calificación del AAF. Al igual que para el proceso de calificación corporativa, los analistas basan su evaluación en criterios establecidos e interactúan con los principales directivos de la entidad calificada; asimismo, todas las escalas de calificación deben ser aprobadas por el Comité Técnico de Criterios y Metodologías de Calificación. Cualquier cambio que se haya hecho o se pretenda hacer a los criterios analíticos debe ser aprobado previamente por el mismo comité.

### Proceso de Análisis

La calificación que realiza nuestra empresa se hace a solicitud expresa del originador y/o administrador o de la institución a la que presta sus servicios. El proceso de análisis inicia cuando el AAF entrega la información solicitada por Verum dentro de la cual se incluyen los estados financieros auditados históricos, estadísticas del comportamiento de los portafolios de activos bajo administración, manuales y procedimientos internos, curriculum vitae de los principales funcionarios, resultados de las auditorías externas e internas, entre otros. Esta es revisada detalladamente por los analistas de Verum quienes son los responsables de elaborar el material que se presentará al Comité de Calificación con el objetivo de asignar una calificación.

Con objeto de que los analistas logren un mejor entendimiento de la circunstancia particular de cada empresa, Verum promueve reuniones con los principales directivos de la entidad. Una vez que se ha revisado la información recibida, se llevan a cabo reuniones con ejecutivos de la empresa que ocupan posiciones claves en las diferentes áreas de operación y administración, para que estos den una visión de su área específica de responsabilidad, así como de su apreciación del futuro de la empresa. Es importante también visitar, cuando se requiera o se considere conveniente, las instalaciones del emisor ya que esto contribuye a fortalecer la capacidad de juicio del analista.

Vale la pena destacar que los temas que se exponen en el presente documento se consideran solamente como punto de partida del proceso de análisis, ya que en el mismo se podrá profundizar en aquellos aspectos que se consideran fundamentales, con el fin de asimilar la forma en que opera y conocer la efectividad de la labor que realiza el administrador. Esto con el propósito de poder emitir nuestra opinión con mayor soporte.

Una vez que el Comité de Calificación emite su opinión se procederá a la elaboración de la carta calificación correspondiente, la cual será enviada al originador y/o administrador y, en su caso, a las instituciones a las que preste sus servicios. Debemos hacer énfasis en que Verum no emite una opinión sobre la veracidad de las cifras contenidas en los estados financieros o cualquier reporte proporcionado por el originador o el administrador, es decir, la información y cifras utilizadas para la determinación de la calificación de ninguna manera son auditadas por Verum.

La calificación de AAF emitida por Verum es dinámica, por lo que se solicita información mensual y trimestralmente para revisar y mantener actualizada la calificación, la cual puede ser modificada o ratificada según se considere. Sin embargo, la frecuencia del seguimiento se puede ajustar y modificar si así lo considera necesario el Comité de Calificación.

Adicionalmente, en forma anual se procede a elaborar un análisis con el fin de actualizar nuestra opinión respecto a la calificación del Administrador. Para esto generalmente se realiza una visita a la empresa, para tratar de conocer en detalle la evolución de la misma. Se debe de remarcar que si al momento de efectuar un seguimiento, nuestro equipo de trabajo considera necesario el tener reuniones adicionales con los principales directivos de la empresa a fin de aclarar algunos puntos que se consideren relevantes para la toma de decisiones, estas se habrán de programar a fin de obtener información adicional de dichos puntos.

### **Factores clave para la calificación de AAF**

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 cuatro 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.
4. Capacidad para desempeñar las funciones propias de un administrador maestro.

#### **1 Fortaleza Corporativa**

El análisis de la fortaleza corporativa realizada por Verum se centra en la capacidad del administrador para hacer un uso eficiente de sus recursos, así como flexibilidad financiera y fortaleza de su posición patrimonial. En los casos en los que la entidad cuenta con una calificación corporativa, ésta se convertirá en un insumo muy importante para la calificación de la entidad como administradora de activos. Sin embargo, si el AAF que se está analizando no cuenta con dicha calificación, Verum realizará un análisis para determinar su fortaleza financiera siguiendo un proceso muy similar al realizado para determinar una calificación corporativa. Algunos de los aspectos que Verum considera en la evaluación de la fortaleza corporativa de un AAF son los siguientes:

- A. Administración
  - Historia y Organización.
  - Prácticas de Gobierno Corporativo.
  - Experiencia y capacidad de la alta gerencia (directivos).

- Líneas de decisión y fortaleza de los mandos medios de la administración.
  - Políticas de remuneración y diseño de incentivos.
- B. Posición Financiera
- Filosofía con respecto al negocio y los riesgos financieros.
  - Fortaleza patrimonial.
  - Indicadores de eficiencia operativa.
  - Políticas de financiamiento y acceso a crédito.
- C. Capacidad operacional
- Capacidad organizacional para sostener e incrementar la colocación (originación), así como para administrar mayores volúmenes de activos.
  - Presencia geográfica.
  - Diversificación y calidad de prestadores de servicios (abogados, cobranza, sistemas, entre otros.)
  - Tecnología y sistemas de información.
- D. Controles
- Informes de gestión.
  - Prácticas y resultados de auditoría interna.
  - Cumplimiento de requerimientos regulatorios y contractuales.
  - Controles externos y auditoría externa.
- E. Posición de la industria
- Perfil y estrategia de negocios.
  - Posición competitiva.
  - Prestigio entre inversionistas, instituciones financieras y otros participantes del mercado.
- F. 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.
- G. Legal
- Descripción de contingencias legales que pudieran poner en peligro la continuidad del negocio.
  - Política de reservas de contingencias.

## **2 Políticas y Procedimientos Crediticios**

Si bien el proceso de análisis y otorgamiento de crédito es diferente para cada tipo de activo, el contar con un proceso consistente y bien documentado es parte esencial de un buen desempeño del portafolio. Dentro de la evaluación se realiza una revisión detallada de los manuales y procedimientos asociados con la originación de créditos para asegurar que estos sean robustos, estén disponibles y sean usados por el personal pertinente. Si Verum lo considera apropiado, podría solicitar una muestra aleatoria de expedientes durante la visita a las oficinas de los AAF, con el objetivo de

constatar que se sigan los procedimientos tal y como se encuentran documentados en los manuales de la entidad. A continuación se enlistan con mayor detalle los aspectos que son analizados por Verum en relación con las políticas y procedimientos crediticios de un AAF.

- A. Antecedentes del área de crédito
  - Experiencia del personal ejecutivo del área y su organización.
  - Sistemas de información y recursos computacionales.
  - Sistemas y seguridad en el almacenamiento del historial de los créditos.
  - Segmento objetivo y tipo de operaciones.
  - Cobertura geográfica.
  - Canales de distribución.
- B. Políticas crediticias
  - Políticas de otorgamiento: plazos, montos máximos y mínimos, relación carga financiera total/renta, tratamiento de la morosidad, entre otros.
  - Instancias de otorgamientos de créditos.
  - Políticas de tasas de interés.
  - Políticas de seguros. Principales aseguradores.
- C. Procedimientos crediticios
  - Existencia y calidad de los manuales de crédito.
  - Formato de solicitud del crédito.
  - Minuta de crédito.
  - Proceso de aprobación de los créditos.
  - Existencia de sistemas de scoring.
  - Estadísticas de rechazo de solicitudes, incluyendo los principales motivos.
- D. Desempeño histórico
  - Se revisan los principales indicadores de desempeño, con el propósito de evaluar los resultados del proceso de originación.
  - Se verifica si los problemas de incumplimiento pueden haber sido causados por mal otorgamiento de los créditos.

### **3 Administración de Activos**

El análisis de la composición y evolución de la cartera crediticia es fundamental para entender las fluctuaciones en el monto y diversificación de los activos. Dentro de las variables que se analizan se encuentran los años de experiencia que cada AAF tiene en la gestión por tipo de activo, los planes de expansión o incursión en determinados negocios (incluyendo las capacidades tecnológicas y recursos humanos para ejecutarlos satisfactoriamente), las concentraciones geográficas y por clase de activo en los portafolios bajo análisis, entre otros.

En el proceso se evalúa la capacidad del personal del AAF en todos los niveles, desde la alta dirección hasta el personal operativo. En opinión de Verum, una administración estable y con una elevada permanencia generalmente resulta en operaciones más eficientes, al estar mejor preparados para anticipar o reaccionar ante cambios que se

presenten en el entorno. Dentro de los factores que se consideran para el análisis están los años de experiencia de los empleados en las diferentes áreas y niveles, indicadores de rotación de personal, la distribución de las cargas de trabajo, entre otros. De igual forma, la evaluación de Verum contempla la revisión de los planes de capacitación para las diferentes áreas, enfocándose en los temas particulares que comprende, la frecuencia con que se les da seguimiento, así como el tipo de instituciones que los imparten.

Verum también busca asegurarse que los sistemas de control internos sean adecuados para el tamaño y enfoque de sus operaciones, mediante la revisión de la existencia de manuales de procesos detallados y bien documentados, poniendo particular atención a los mecanismos autorizados por el AAF para su actualización y difusión a todo el personal pertinente. La revisión de los programas de auditoría interna y externa, incluyendo su frecuencia y alcances, son también elementos considerados dentro de la evaluación.

A continuación se encuentra un listado más detallado de los aspectos que son analizados por Verum en relación con la capacidad de administración de activos.

- A. Evolución de la composición del portafolio de créditos en administración por tipo de activo y cobertura geográfica.
- B. Experiencia y capacidad de la alta gerencia y el personal.
  - Revisión de Curriculum Vitae de los principales directores.
  - Indicadores de rotación de personal.
  - Alcance de los programas de entrenamiento y capacitación.
- C. Tecnología de la Información
  - Estrategia general del área de Sistemas o Tecnologías de la Información.
  - Adecuación y funcionalidad de los sistemas en las actividades críticas.
  - Grado de automatización del seguimiento de tareas, manipulación de datos y reportes en general.
  - Existencia y detalle de los Planes de Recuperación de Desastres y de Contingencia del Negocio (DRP y BCP por sus siglas en inglés, respectivamente).
- D. Procedimientos operativos y control interno, con énfasis en:
  - Cobranza normal y procesamiento de pagos.
  - Contabilidad y administración de fondos.
  - Informes de la situación del portafolio y a los inversionistas.
  - Calidad de servicio a deudores.
  - Administración y cobranza de la morosidad.
  - Seguimiento de deudores morosos.
  - Cobranza prejudicial y judicial.
  - Reestructuración de créditos.
  - Proceso de ejecución de garantías.
- E. Administración de créditos morosos (de particular importancia para el caso de Administradores Especializados de Activos)

- Políticas de cobranza
  - Estrategias para reducir las pérdidas.
  - Procedimientos para la ejecución de garantías, adjudicación o dación en pago.
  - Estrategias de desplazamiento de inventarios de activos recuperados.
- F. Ambiente de control. Grado de cumplimiento de políticas y procedimientos crediticios.
- Programas de auditoría interna.
  - Controles externos y auditoría externa.
  - Revisión y seguimiento a los hallazgos/observaciones de las auditorías, ya sean internas o externas.
- G. Indicadores de la eficiencia relativa en los servicios de administración.

#### 4 Administración Maestra

La evaluación realizada por Verum a las funciones de administración maestra de una entidad está enfocada primordialmente a la capacidad que ésta tiene para supervisar las actividades realizadas por el administrador/originador de los créditos, monitorear el desempeño del portafolio de activos y de mantener adecuadamente informados a los inversionistas y otros participantes del mercado. A continuación se encuentra un listado más detallado de los aspectos que son analizados en relación con las capacidades de administración maestra de una entidad.

- A. Experiencia y capacidad de la administración desempeñando funciones de supervisión de otros AAF.
- B. Sistemas de información.
- Tecnología y grado de automatización del seguimiento de tareas, manejo de datos y reportes en general.
  - Flexibilidad ante requerimientos de terceros contractuales.
  - Capacidad de procesamiento.
  - Procesos asociados a la conciliación de diferencias entre información generada por administradores, prestadores de servicios y sistemas propios.
  - Confiabilidad.
- C. Procedimientos operativos y control interno para:
- Seguimiento de administradores primarios de activos con respecto a cumplimiento de cláusulas contractuales, tales 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.
- D. Principales clientes y las obligaciones más relevantes para con ellos.
- E. *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.
- F. Reportes de desempeño histórico de las carteras de activos y recursos bajo administración.

G. Eficiencia relativa en los servicios de administración.

### **Evaluación Global de la Entidad**

La evaluación global de la entidad se obtiene a partir de los análisis de cada uno de los componentes, reflejando la opinión de Verum 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 profesional que evalúa cada uno de los componentes antes señalados. Por ello, no es posible establecer criterios generales rígidos únicos que permitan ponderarlos para llegar a la evaluación global.

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

Con todo, es importante destacar que esta evaluación global es el resultado de una ponderación particular hecha profesionalmente por Verum. 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 los análisis particulares de cada uno de los componentes.

### **Seguimiento y Monitoreo de las Calificaciones**

Las calificaciones de AAF asignadas por Verum son monitoreadas en forma permanente día con día. Los analistas que participan en este sector pueden iniciar un proceso de revisión tan pronto ellos se enteren de cualquier información financiera, operacional o de negocios de algún emisor, que los haga pensar que dicho hecho pudiera ameritar razonablemente una acción de calificación consistente con las metodologías de Verum. Esto es, una adquisición importante, la venta de algún activo estratégico, una fusión, entre otros. En general en cualquier momento que se conozca de algún hecho suficientemente relevante capaz de llegar a afectar el nivel de calificación actual, el analista debe de abocarse a revisar la información disponible o a tratar de hacer acopio de mayor información, directamente con el mismo emisor o a través de terceros, para evaluar el impacto posible sobre la calificación. De considerarlo prudente el analista podrá solicitar, de acuerdo a los procedimientos internos, que se realice una sesión del Comité de Calificación para exponer sus consideraciones y de ser necesario el Comité podrá realizar los ajustes correspondientes a la calificación emitida.

Asimismo las políticas de seguimiento formal de calificaciones de Verum establecen hacer revisiones periódicas y como mínimo llevar a cabo una revisión exhaustiva de la calificación de la institución una vez al año. Esta revisión incluye una reunión de actualización con los directivos de la organización (como la mencionada con anterioridad) y la presentación al Comité de Calificación de Verum por parte del analista líder, con los fundamentos y todos los aspectos relevantes de la calificación para determinar qué acción de calificación se toma.

En adición a esto, el analista realiza un seguimiento periódico de la calificación de la empresa utilizando la información financiera y estadísticas del portafolio reportadas periódicamente.

### Usuarios del Servicio de Calificación

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, Casas de Bolsa, Fondos de Pensiones e Inversiones 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-origación, incluyendo cobranza normal, gestión de morosos, cobranza judicial y liquidación. Asimismo, la fortaleza corporativa de los agentes les preocupa por la continuidad 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 crédito, 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. Este tipo de «benchmark» ofrece a la firma una oportunidad de revisar su organización y procedimientos; particularmente, con el fin de actualizar su estrategia de desarrollo. Con respecto a terceros, la evaluación es una forma de mostrar plena transparencia, señalándoles a inversionistas, bancos, inmobiliarias, reguladores y, eventualmente, a sus 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.

**Anexo I. Escala y Definición de las Calificaciones de AAF**

‘AAAF1/M’	<b>La más alta calidad:</b> Instituciones que presentan los más altos puntajes en todos los aspectos evaluados. Al compararla con otras, ésta posee la más alta calidad en su organización, tecnología y control. La compañía demuestra el mayor grado de eficiencia y competencia en los aspectos evaluados, 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.
‘AAAF2/M’	<b>Superior al Promedio:</b> Esta categoría señala un muy alto grado de eficiencia y competencia en los aspectos evaluados. Difiere de la categoría ‘AAAF1M’ principalmente por falta de historia representativa, estabilidad, tecnología o condición financiera.
‘AAAF3/M’	<b>Promedio:</b> 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.
‘AAAF4/M’	<b>Inferior al Promedio:</b> La categoría refleja un desempeño menos favorable que la industria. La compañía muestra debilidades en eficiencia o competencia en algunos de los aspectos evaluados, pudiendo presentar carencias en algunos factores relevantes, tales como: posición financiera, capacidades operacionales, tecnología, sistemas de información y/o controles internos.
‘AAAF5/M’	<b>Débil:</b> Generalmente estas Instituciones se considera que no cumplen con los estándares requeridos. La categoría indica una historia deficiente en los aspectos evaluados. Ello puede verse reflejado en elementos tales como: pérdidas operacionales recurrentes, controles internos débiles o inexistentes, así como 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. Su nivel de organización, tecnología y control es cuestionable para su desempeño futuro.

Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) para señalar la fortaleza relativa respectivamente dentro de la calificación alcanzada entre las categorías AAF2/M y AAF4/M.