

Información de Interés respecto de carteras de Contratos de Leasing con AFV

Securizadora Security S.A. ha realizado un análisis de las carteras de contratos de leasing habitacional respaldados con cuentas de ahorro metódico administradas por las instituciones autorizadas por la ley 19.281 de leasing habitacional (los "Contratos de Leasing con AFV"), y ha recabado información respecto de los fondos que mantienen los clientes o arrendatarios con promesa de compraventa en las cuentas abiertas con tales instituciones con el objeto de acumular fondos suficientes para financiar la compra de las viviendas arrendadas en el plazo convenido en los contratos respectivos (las "Cuentas de Ahorro Metódico"), concluyendo que, posiblemente, tales fondos no serán suficientes para financiar la compra de las viviendas respectivas en los plazos inicialmente contemplados bajo los respectivos contratos.

Considerando lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Leasing Habitacional, lo anterior implica que resulta posible que algunos de los Contratos de Leasing con AFV que integran las carteras de activos de los Patrimonios Separados BSECS-2, BSECS-3, BSECS-4, BSECS-6 y BSECS-13 se deban prorrogar de manera de completar la parte del precio no enterada ("saldo de precio"), obligándose el deudor a pagar tantos aportes mensuales adicionales como sean necesarios para así completar dicho "saldo de precio".

A continuación se incluyen dos cuadros que resumen esta situación.

El primero muestra el número de Contratos de Leasing con AFV de cada Patrimonio Separado, junto al número de contratos de crédito totales (que incluye contratos de leasing "directos" y contratos de leasing con AFV) y el porcentaje que representan el número de contratos "con AFV" dentro del total. Además, el cuadro muestra cifras que reflejan los saldos insolutos de crédito promedio individual por Patrimonio Separado, junto a los saldos de ahorro acumulado promedio individual en la Cuenta de Ahorro Metódico y el respectivo ahorro promedio individual por completar (que equivale a la diferencia entre estas dos primeras cifras). Por último, el cuadro muestra la fecha promedio en que los contratos están programados para terminar, junto a la fecha estimada de terminación y la correspondiente prórroga (en meses) que en promedio los contratos de cada Patrimonio Separado podrían sufrir. Cabe señalar que esta estimación de fecha y prórroga fue construida por esta Securizadora, contemplando supuestos de comportamiento crediticio y de rentabilidad futura de los fondos acumulados en la cuentas de ahorro metódico de cada unos de los deudores.

Contratos Vigentes al 30 de Junio de 2015 (Cifras en Unidades de Fomento) Cifras Monetarias, Fechas y Extensión reflejan Promedios Individuales									
(A) N° Contratos con AFV (*)	(B) N° Contratos Totales	Relación ("A" / "B")	Saldo Insoluto Contratos con AFV (*)	Volumen Saldo en Cta. de Ahorro Metódico (*)	Ahorro por Completar en Cta. de Ahorro Metódico (*)	Fecha de Plazo Contractual (*)	Fecha Estimada de Prórroga (*, **)	Extensión Plazo en Meses (*, **)	
BSECS-2	216	226	96%	632	360	272	26-01-2019	21-09-2021	32
BSECS-3	223	229	97%	684	343	340	29-04-2020	30-04-2023	37
BSECS-4	581	592	98%	693	320	373	24-04-2021	17-06-2024	38
BSECS-6	387	583	66%	691	279	412	21-08-2022	08-11-2025	39
BSECS-13	74	1.279	6%	532	170	362	05-06-2024	20-07-2027	38

NOTA (*): Existen 44 casos no incluidos en la columna respectiva (10 en BSECS 2; 6 en BSECS 3; 11 en BSECS 4 y 13 en BSECS 6) que se encuentran en etapa de prórroga. Adicionalmente existen 4 casos, que nos se incluyen en la columna (2 de BSECS4 y 2 de BSECS6) cuyo plazo estimado de acumulación de ahorro en la Cuenta de Ahorro Metódico es suficiente para que se complete el precio antes del plazo contractual programado.

NOTA (**): Fecha Estimada de Prórroga refleja estimación propia de Securizadora Security (asume rentabilidad neta anual iguala UF + 2,5% anual y perfección en pagos futuros y pago de mora de deudores vigentes)

Por su parte, para dar una idea de materialidad global, el segundo cuadro muestra cifras globales asociados a los activos y pasivos de los Patrimonios Separados. En éste se hace distinción de los contratos de leasing con AFV versus los activos totales (que contemplan contratos de leasing "directos", contratos de leasing con AFV, caja, inversiones financieras y otros activos de cada Patrimonio Separado). Adicionalmente, el cuadro muestra el volumen de ahorro total acumulado en las Cuentas de Ahorro Metódico, lo que da una idea de ahorro que a futuro se deberá acumular de manera de completar la totalidad de los saldos de precio vigentes en la cartera de cada Patrimonio Separado. Por el lado de los pasivos de cada Patrimonio Separado, el cuadro muestra tanto los saldos insolutos de los bonos vigentes (preferentes, subordinados y junior), como otros pasivos misceláneos de corto plazo.

Volumenes Vigentes al 30 de Junio de 2015 (en Unidades de Fomento)									
(A) Saldo Insoluto Contratos con AFV (*)	(B) Activos Totales	Relación ("A" / "B")	Saldo en Cta. de Ahorro Metódico (*)	Ahorro por Completar en Cta. de Ahorro Metódico (*)	Saldo Insoluto Bonos y Pasivos Preferentes	Saldo Insoluto Bonos Subordinados	Saldo Insoluto Bonos Junior	Saldo Insoluto Pasivos Totales	
BSECS-2	136.506	171.711	79%	77.798	58.708	139.525	0	180.772	320.296
BSECS-3	152.457	204.013	75%	76.517	75.940	157.763	0	206.283	364.046
BSECS-4	402.492	507.056	79%	185.493	216.999	400.630	120.158	207.168	727.955
BSECS-6	267.383	423.903	63%	107.811	159.572	385.722	61.639	102.998	550.359
BSECS-13	39.361	660.376	6%	12.575	26.787	443.272	96.101	147.993	687.365

NOTA (*): Existen 44 casos no incluidos en la columna (A) respectiva (que corresponden a UF 1.251 en BSECS 2; UF881 en BSECS 3; UF2.926 en BSECS 4 y UF 2.583 en BSECS 6) que se encuentran en etapa de prórroga. Adicionalmente existen 4 casos, que no se incluyen en la columna (que corresponden a UF 1.767 de BSECS4 y UF 1.380 de BSECS6) cuyo plazo estimado de acumulación de ahorro en la Cuenta de Ahorro Metódico es suficiente para que se complete el precio antes del plazo contractual programado. Estos mismos casos, no se contemplan en la columna respectiva de "Saldo en Cuentas de Ahorro Metódico" (UF 913 en BSECS2, UF 187 en BSECS3, UF 892 en BSECS4 y UF358 en BSECS6) para aquellos casos que están reprogramados, ni aquellos que cuentan con ahorro suficiente para completar el saldo precio en los plazos establecidos en el contrato (UF 1.420 en BSECS4 y UF 1.065 en BSECS6).

Juan Enrique Montes Molina
Gerente General
Securizadora Security S.A.