

Compañía con capacidad de
originación de contratos de
leasing habitacional.

Santiago, 06 de octubre de
2026

Instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Clasificación ¹
Solvencia	BBB+
Línea de efectos de comercio	N2/BBB+

Humphreys clasifica en “Categoría BBB+” la solvencia de Unidad Leasing Habitacional S.A. y los efectos de comercio en “Categoría Nivel 2/BBB+”

Humphreys acordó otorgar la clasificación de solvencia de **Unidad Leasing Habitacional S.A. (ULH)** en “Categoría BBB+” y en “Categoría Nivel 2/BBB+” para los efectos de comercio. La tendencia se clasifica en “Estable”.

La clasificación de solvencia en “Categoría BBB+” se fundamenta, principalmente, en su modelo de negocios, basado en una adecuada capacidad de originación de contratos de *leasing* habitacional y en la posterior enajenación de la cartera originada, constituyendo esta última su principal mecanismo de generación de liquidez. En este contexto, la consolidación, mantención y eventual renovación de los canales de venta de cartera le ha permitido financiar de manera recurrente la originación de nuevos contratos. Asimismo, el modelo contempla el traspaso a un tercero de las obligaciones de recompra establecidas en los contratos de compraventa de cartera, las que se activan ante elevados niveles de morosidad de los contratos de *leasing* habitacional. Este mecanismo permite que la venta de cartera se materialice sin responsabilidad legal para **ULH**, evitando que dichas operaciones deban consolidarse en sus estados financieros y limitando su impacto sobre el nivel de apalancamiento. No obstante, **Humphreys** reconoce que la entidad que asume dichas obligaciones corresponde a una sociedad relacionada, por lo que un eventual incumplimiento de ésta podría afectar indirectamente a **ULH**.

Complementariamente, la compañía dispone de líneas de financiamiento que le otorgan flexibilidad para enfrentar sus necesidades de fondeo y, como alternativa adicional, cuenta con la posibilidad de transformar sus activos en liquidez mediante la constitución de patrimonios separados y la correspondiente emisión de bonos securitizados.

La clasificación también incorpora como un elemento favorable la existencia de subsidios estatales destinados al financiamiento de viviendas para los segmentos socioeconómicos que constituyen el mercado objetivo de **ULH**. Adicionalmente, el subsidio al buen pagador incentiva el cumplimiento oportuno de las obligaciones por parte de los arrendatarios, contribuyendo a contener los niveles de morosidad y favorecer la calidad de la cartera. A juicio de **Humphreys**, aun cuando los mecanismos específicos de apoyo puedan modificarse en el tiempo, es razonable esperar que el respaldo estatal se mantendrá al menos en el mediano plazo.

¹ Metodología aplicada: Metodología Clasificación de Riesgo Empresas Financieras (25-08-2026).

Junto con lo anterior, se reconoce como un elemento favorable el hecho de que los contratos de *leasing* habitacional mantenidos en el balance de **ULH**, ya sea transitoriamente para su posterior venta o de manera permanente, cuentan con un activo inmobiliario como garantía subyacente.

La clasificación también considera la experiencia de los accionistas y de los principales ejecutivos de la compañía en el sector financiero y, particularmente, en el negocio de *leasing* habitacional, junto con la trayectoria de la empresa.

Desde otra perspectiva, la clasificación de riesgo de **ULH** se encuentra limitada, fundamentalmente, por el riesgo de iliquidez que enfrentaría la compañía ante un eventual cierre transitorio de los mercados, escenario que podría restringir significativamente la venta de cartera y dificultar el acceso a nuevas fuentes de financiamiento o refinanciamiento. Lo anterior se ve atenuado por la diversificación de sus fuentes de financiamiento.

Entre los riesgos propios del negocio se considera la posibilidad de aumentos en las tasas de interés de mercado. Este riesgo se encuentra parcialmente mitigado por la existencia de contratos de compraventa que fijan las condiciones de enajenación de la cartera.

La categoría de riesgo asignada incorpora, además, que la existencia de obligaciones de recompra asociadas a parte de los contratos de leasing habitacional, aun cuando han sido transferidas a un tercero, podría afectar indirectamente la capacidad de originación de **ULH** en caso de que la entidad responsable de asumir dichos compromisos no diera cumplimiento a ellos.

Dentro de los elementos desfavorables se considera el riesgo asociado al mercado objetivo de la compañía, que, al tratarse de personas naturales, no necesariamente bancarizadas, son más vulnerables a los ciclos económicos recesivos, problema que se agudiza frente a un aumento del desempleo. No obstante, este riesgo se encuentra parcialmente mitigado por la cobertura de seguros de cesantía asociada a la cartera

Por otro lado, la clasificación considera que la compañía aún se encuentra fortaleciendo la auditoría interna, aspecto que la diferencia de las prácticas habitualmente observadas en instituciones financieras de mayor tamaño. Asimismo, **Humphreys** reconoce los avances implementados por la compañía desde 2023, mediante la incorporación de un *controller* y el fortalecimiento progresivo de las funciones de auditoría interna y control de procesos.

La tendencia de la clasificación se califica “*Estable*” por cuanto no se visualizan situaciones que pudieran provocar cambios de relevancia en el corto plazo. Con todo, se espera que la sociedad mantenga controlado su endeudamiento.

ULH tiene por objeto la adquisición de viviendas para celebrar y enajenar contratos de arriendo con promesa de compraventa conforme a la Ley N° 19.281.

Nadia Aravena G.
Analista de riesgo
nadia.aravena@humphreys.cl

Paula Acuña L.
Gerente de riesgo
paula.acuna@humphreys.cl