



TITULARIZADORA  
DOMINICANA

---

Santo Domingo, D.N.  
16 de julio del 2021

Señor

**GABRIEL CASTRO**

Superintendente del Mercado de Valores

**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

César Nicolás Penson núm. 66, Gascue

Ciudad

**Asunto: Notificación de Hecho Relevante - Actualización de la calificación correspondiente a la emisión de los valores titularizados del patrimonio separado TIDOM-PESOS-TDH-1.**

Distinguido Señor Superintendente:

Por medio de la presente y en cumplimiento con lo establecido en el literal a) del numeral 1) del artículo 12 de la Norma que Establece Disposiciones sobre Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado (R-CNV-2015-33-MV), tenemos a bien notificar que en el portal de la sociedad calificadora Fitch Ratings ([www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com)), en fecha 15 de julio del 2021, se publicó una nota de prensa que actualiza la calificación del programa de emisiones de valores titularizados de créditos hipotecarios TIDOM-PESOS-TDH-1 y que remitimos anexa a la presente comunicación.

Sin más por el momento, se despide,

**Carlos A. Marranzini Arias**

Gerente General



## RATING ACTION COMMENTARY

# Fitch Afirma Calificaciones de los Valores TIDOM Pesos TDH-1; Perspectiva Estable

Thu 15 Jul, 2021 - 1:06 PM ET

Fitch Ratings - Bogota - 15 Jul 2021: Fitch Ratings afirmó las calificaciones de los Valores TIDOM Pesos TDH-1 emitidos por Sociedad Titularizadora Dominicana S.A. (Tidom) tras realizar la evaluación del desempeño de la emisión para el segundo trimestre de 2021. La Perspectiva es Estable.

Feedback

## RATING ACTIONS

ENTITY/DEBT	RATING			PRIOR
TIDOM Pesos TDH-1				
● A	ENac LP	AA(dom) Rating Outlook Stable	Afirmada	AA(dom) Rating Outlook Stable
● B	ENac LP	BBB+(dom) Rating Outlook Stable	Afirmada	BBB+(dom) Rating Outlook Stable

ENTITY/DEBT	RATING	PRIOR
● C	ENac LP	BBB(dom) Rating Outlook Stable Afirmada BBB(dom) Rating Outlook Stable

### [VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

## FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

**Supuestos de Calificación Incorporan Impacto por Pandemia:** La agencia estima acceso a la vacuna seguirá limitado para la mayoría de la población hasta finales de 2021. Para Fitch, el producto interno bruto (PIB) mundial durante los próximos 18 a 30 meses estará por debajo del nivel registrado a finales del cuarto trimestre de 2019 (4T19). Para República Dominicana, Fitch calculó un crecimiento del PIB real de 8% (desde -6.73% en 2020) y una tasa de desempleo de 5.7% (desde 7.4% en 2020) para fines de 2020; variables que se espera impacten en el desempeño de la cartera general de préstamos hipotecarios.

**Portafolio Subyacente con Desempeño Adecuado:** A mayo de 2021 las características del portafolio reflejaban su amortización natural desde la colocación de la emisión en diciembre de 2020. La madurez ponderada de los créditos es 53 meses y el saldo actual de la deuda sobre valor de garantía es de 56.4%. El plazo original promedio es de 17.8 años, el saldo original de la deuda sobre valor de garantía (OLTV; original loan-to-value) es 66.8%.

Desde la emisión de los valores los recaudos por cobranza han sido de alrededor de 3% del saldo vigente. La cartera en mora temprana (60 días) es menor a 1%. El prepago mensual promedio ha sido alrededor de 13% (incluye prepagos parciales y totales). Dado que a mayo de 2021 la emisión solo había realizado cinco pagos y el desempeño del portafolio es el esperado no se realizaron ajustes a los supuestos de calificación. Los supuestos de probabilidad de incumplimiento son 12.6%, 20.8%, 23.0% y 34.0% para calificaciones 'B(dom)', 'BBB(dom)', 'BBB+(dom)' y 'AA(dom)', respectivamente. Los niveles de severidad de la pérdida son 15.9%, 19.7%, 20.8% y 26.6% para los mismos niveles de calificación.

**Estructura Financiera Prioriza Pago a Series más Sénior:** La emisión A se beneficia de una estructura de pago secuencial. Además, la transacción incorpora un mecanismo de ajuste de balance de capital y causales de suspensión de pagos que permiten acelerar la amortización de la emisión A frente a escenarios de deterioro de la cartera. La mejora crediticia disponible a mayo de 2021 consiste en un sobrecolateral (OC; overcolateralization) de 10.6% para la emisión A, 1.4% para la emisión B y 0.1% para la emisión C, estos niveles

comparan de manera positiva con los presentados al cierre del programa de emisiones (A: 8.5%, B:0% y C:-1.2%) y de un exceso de margen positivo para todas las emisiones.

**Calificación Sensible a Cambio en IDR Dominicana:** Los supuestos de calificación consideran las condiciones macroeconómicas actuales de República Dominicana. La calificación internacional de riesgo emisor (IDR; issuer default rating) de largo plazo en moneda local de República Dominicana es de 'BB-' con Perspectiva Negativa. Un cambio en la IDR de largo plazo en moneda local del país podría producir una recalibración de los supuestos relacionados con las carteras hipotecarias en este país, de acuerdo a la "Metodología de Calificación RMBS para Latinoamérica".

**Riesgo de Contraparte Mitigado Parcialmente:** La transacción tiene una exposición crediticia y operativa a BHDL [AA+(dom) Perspectiva Estable] como banco de la cuenta de recaudo del patrimonio separado. Sin embargo, el lenguaje de reemplazo está incluido en los documentos de la transacción y en línea con los criterios de Fitch, lo que mitiga este tipo de riesgo.

**Capacidades de Administradores Reducen el Riesgo Operativo:** Los administradores de cartera, Banco Múltiple BHD León S.A. (BHDL) y Asociación Nacional de Ahorros y Préstamos (ALNAP) cuentan con experiencia suficiente en la originación, administración y cobranza de préstamos hipotecarios. Fitch considera que sus capacidades operativas son adecuadas para la gestión que requiere la transacción. Además de esto, Fitch reconoce la asesoría brindada por Titularizadora Colombiana (TC) a Tidom en aras de compartir y establecer las mejores prácticas como administrador maestro.

**Aislamiento de Activos y Estructura Legal Eficiente:** La estructura legal de la transacción permite cumplir con las condiciones de venta cierta y aislamiento de los activos. Fitch recibió una opinión legal independiente que confirma que el marco regulatorio en República Dominicana permite la venta cierta de los activos, aislándolos de cualquier posible evento de insolvencia o quiebra de los originadores. La naturaleza jurídica del patrimonio emisor lo hace inembargable, aislado e intransferible.

## **SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN**

Las sensibilidades que se presentan a continuación fueron derivadas con la información del cierre del Programa de Emisión a diciembre de 2020. Fitch considera que estas se mantienen vigentes debido a la vida corta de la emisión a mayo de 2021 y el desempeño adecuado que ha mostrado el portafolio.

Escenario Estresado Debido a Pandemia: Contempla un estrés económico más severo y prolongado por el resurgimiento de infecciones por coronavirus en las economías principales. Es decir crisis de salud prolongada, confianza impactada y extensiones o renovaciones de las medidas de bloqueo que impedirán una recuperación en los mercados financieros. Fitch asumió un aumento en la frecuencia de incumplimiento (FF; foreclosure frequency) de 15% y una disminución en las recuperaciones de 15%.

Emisión A: 'A+(dom)' | Emisión B: 'BBB(dom)' | Emisión C: 'BBB-(dom)'

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

La calificación de la emisión A es la más alta que la transacción puede tener al presentar riesgos de interrupción de pago por carecer mecanismos de liquidez. Fitch corrió un escenario con 15% menor de FF y 15% más de recuperaciones; resultó en A(dom) para B y A-(dom) para C.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

Entre otros, ante incrementos no anticipados en el incumplimiento de la cartera a titularizar, dado que podría traducirse en pérdidas mayores que las asumidas inicialmente, o si la calificación del administrador es menor al riesgo de contraparte.

Calificaciones actuales (emisiones A, B y C): 'AA(dom)' | 'BBB+(dom)' | 'BBB(dom)'

Impacto esperado ante aumento en incumplimiento base:

--15%: 'AA-(dom)' | 'BBB(dom)' | 'BBB-(dom)';

--30%: 'A (dom)' | 'BBB-(dom)' | 'BB+(dom)'

Impacto esperado ante reducción en recuperaciones base:

--15%: 'AA-(dom)' | 'BBB+(dom)' | 'BBB(dom)';

--30%: 'AA-(dom)' | 'BBB+(dom)' | 'BBB(dom)'

Impacto esperado ante aumento en incumplimiento y reducción en recuperaciones base:

--15%: 'A+(dom)' | 'BBB(dom)' | 'BBB-(dom)';

--30%: 'A(dom)' | 'BB+(dom)' | 'BB(dom)'.

## RESUMEN DE CRÉDITO

TIDOM Pesos TDH-1 es la primera transacción respaldada por créditos hipotecarios (RMBS; residential mortgage-backed securities) que se emite en República Dominicana. El monto final de la emisión fue de DOP1,210 millones con un vencimiento legal de 15 años para todas sus emisiones. El estructurador es Tidom, entidad que fue asesorada por TC en la estructuración del programa de emisión.

La RMBS está respaldada por créditos hipotecarios originados por ALNAP y BHDL. Se espera que estas entidades continúen la gestión de cobranza de los préstamos. Fitch realizó una evaluación extensa de las capacidades de los bancos, tanto en las áreas de originación como en las de administración y cobranza, y concluyó que las dos entidades cuentan con procedimientos, personal y capacidad operativa suficientes para realizar la gestión requerida durante la vida de la emisión.

La estructura de flujo de caja de la transacción establece el pago a tiempo de los intereses y del principal programado para la emisión sénior, y el pago de los intereses y principal a la fecha de vencimiento legal para las emisiones B y C. En opinión de Fitch, los mecanismos de cobertura y de mejora crediticia son adecuados en el sentido que favorecen el pago de la emisión A ante eventos de riesgo de crédito.

Fitch realizó un análisis crédito a crédito con base en la información histórica de los originadores para determinar el nivel de incumplimiento base del portafolio total y su severidad de pérdida asociada. Las variables consideradas en este análisis fueron los niveles de OLV, deuda a ingresos (DTI; debt to income), plazo original, concentración geográfica, distribución de la mora, calidad de los originadores y administradores de los créditos, y disminución del valor del mercado de los inmuebles.

Tidom actuará como administrador maestro de la transacción y adaptará el modelo que TC ha utilizado en el mercado colombiano. Para esto la sociedad ha trabajado en el fortalecimiento de sus capacidades operativas, en la búsqueda de establecer los procedimientos y controles suficientes que requiere su función de supervisión.

La titularización está enmarcada bajo las normas establecidas en la Ley 249-17 y en la Ley 189-11. La calificadora reconoce como fortalezas de la transacción la solidez legal bajo la cual se estructuró la emisión y las garantías ofrecidas a través de la ley bajo la figura de patrimonio separado.

## **PARTICIPACIÓN**

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del(los) emisor(es), entidad(es) u operadora(s) calificado(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

Criterios aplicados en escala nacional

--Metodología de Calificación de RMBS para Latinoamérica (Enero 8, 2021);

--Metodología Global de Calificación de Finanzas Estructuradas (Marzo 24, 2021);

--Metodología de Calificación de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos (Abril 21, 2020);

--Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020).

## **INFORMACIÓN REGULATORIA**

NOMBRE DEL EMISOR O ENTIDAD: Sociedad Titularizadora Dominicana S.A.

FECHA Y NÚMERO DE COMITÉ: 14/julio/2021, 40870999

## **FITCH RATINGS ANALYSTS**

**Mariana Zuluaga**

Director

Analista de Seguimiento

+57 1 443 3754

mariana.zuluaga@fitchratings.com

Fitch Ratings Colombia

Calle 69 A No. 9-85 Bogota

### **Juan Pablo Gil Lira**

Senior Director

Presidente del Comité de Calificación

+56 2 2499 3306

juanpablo.gillira@fitchratings.com

### **MEDIA CONTACTS**

#### **Elizabeth Fogerty**

New York

+1 212 908 0526

elizabeth.fogerty@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en [www.fitchratings.com/site/centralamerica](http://www.fitchratings.com/site/centralamerica).

### **APPLICABLE CRITERIA**

[Metodología de Calificación de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos \(pub. 21 Apr 2020\)](#)

[Metodología de Calificaciones en Escala Nacional \(pub. 22 Dec 2020\)](#)

[Metodología de Calificación de RMBS para Latinoamérica \(pub. 08 Jan 2021\)](#)

[Metodología Global de Calificación de Finanzas Estructuradas \(pub. 24 Mar 2021\)](#)

### **ADDITIONAL DISCLOSURES**

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

### **ENDORSEMENT STATUS**

TIDOM Pesos TDH-1

-

### **DISCLAIMER**



TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE

[HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://fitchratings.com/understandingcreditratings). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB

[WWW.FITCHRATINGS.COM](http://www.fitchratings.com). LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO PARA EL CUAL EL ANALISTA LÍDER TENGA SEDE EN UNA COMPAÑÍA DE FITCH RATINGS REGISTRADA ANTE ESMA O FCA (O UNA SUCURSAL DE DICHA COMPAÑÍA) SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

[READ LESS](#)

## **COPYRIGHT**

Derechos de autor © 2021 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de

procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección.

La información contenida en este informe se proporciona “tal cual” sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la

conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el “Financial Services and Markets Act of 2000” de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a “clientes mayoristas”. La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean “clientes minoristas” según la definición de la “Corporations Act 2001”.

Fitch Ratings, Inc. está registrada ante la Comisión de Valores de EE.UU. (U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización que Califica Riesgo Reconocida Nacionalmente (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) o NRSRO por sus siglas en inglés. Aunque algunas de las agencias calificadoras subsidiarias de NRSRO están listadas en el apartado 3 del Formulario NRSRO y, como tal, están autorizadas a emitir calificaciones en nombre de la NRSRO (favor de referirse a <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están listadas en el Formulario NRSRO (no NRSRO) y, por lo tanto, las calificaciones emitidas por esas subsidiarias no se realizan en representación de la NRSRO. Sin embargo, el personal que no pertenece a NRSRO puede participar en la determinación de la(s) calificación(es) emitida(s) por o en nombre de NRSRO.

[READ LESS](#)

## **SOLICITATION STATUS**

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

## **ENDORSEMENT POLICY**

Las calificaciones crediticias internacionales producidas fuera de la Unión Europea (EU; European Union) o del Reino Unido (UK; United Kingdom), según aplique, son endosadas para su uso por los emisores regulados dentro de EU o UK respectivamente. Para fines regulatorios, en cumplimiento con los términos de la regulación para agencias de calificación crediticia (CRA; Credit Rating Agencies) de EU o la Regulación de 2019 de las Agencias de Calificación Crediticia de UK (enmienda, etc.) (salió de EU), según sea el caso. El enfoque de Fitch sobre el endoso en EU y UK se encuentra en el apartado EU Regulatory Disclosures dentro del sitio web de Fitch. El estado respecto a la política de endoso regulatorio de todas las calificaciones internacionales se proporciona dentro de la página de resumen de la entidad para cada entidad calificada y en las páginas de detalle de la transacción para todas las transacciones de finanzas estructuradas en el sitio web de Fitch. Esta información se actualiza diariamente.

---

[Structured Finance](#)   [Structured Finance: RMBS](#)   [Latin America](#)   [Central America](#)

[Dominican Republic](#)

---