



TITULARIZADORA  
DOMINICANA

---

Santo Domingo, D.N.  
6 de enero del 2022

Señor

**GABRIEL CASTRO**

Superintendente del Mercado de Valores

**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

César Nicolás Penson núm. 66, Gascue

Ciudad

**Asunto: Notificación del Hecho Relevante de la calificación de riesgos actualizada de la Sociedad Titularizadora Dominicana, S.A.**

Distinguido Señor Superintendente:

Luego de un cordial saludo, tenemos a bien notificar como hecho relevante la emisión de la calificación de riesgos actualizada de la Sociedad Titularizadora Dominicana, S.A., otorgada por la sociedad calificador de riesgos Feller Rate, anexa a la presente comunicación.

Sin más por el momento, se despide,

**Carlos A. Marranzini Arias**

Gerente General

JM/sc

	Ene.2021	Dic.2021
Calificación	At	At

\* Detalle de clasificaciones en Anexo

## FUNDAMENTOS

La calificación "At" asignada a Sociedad Titularizadora Dominicana (TIDOM) indica que ésta posee un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de patrimonios separados.

La evaluación considera que los propietarios de la titularizadora son grupos financieros de gran importancia en los países donde funcionan, tales como Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, Centro Financiero BHD León; Tenedora Reservas, Titularizadora Colombiana, S.A. y AG Investment Partners, S.A. En contrapartida, contempla el incipiente mercado de titularizaciones en República Dominicana.

Sociedad Titularizadora Dominicana fue constituida en julio de 2005, pero inicia sus operaciones en el año 2015. El principal objetivo de la entidad es crear un mecanismo alternativo de fondeo del crédito hipotecario a través del mercado de valores.

TIDOM es la primera sociedad en inscribirse como titularizadora en República Dominicana. En diciembre de 2020 colocó su primer programa de emisiones de valores titularizados, que están respaldados por créditos hipotecarios originados por Asociación la Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda y Banco Múltiple BHD León S.A.

La emisión total fue por RD\$1.211 millones y está dividida en tres: TIDOM A por RD\$1.095 millones, subordinada TIDOM B por RD\$102 millones y subordinada TIDOM C por RD\$14 millones. El plazo máximo de vencimiento de la emisión es de 15 años. A noviembre de 2021, la serie preferente había amortizado un 26% de su saldo inicial.

La emisión TIDOM A es preferente, mientras que las emisiones TIDOM B y TIDOM C son subordinadas a la emisión senior. A su vez, la emisión B es preferente a la serie C.

Actualmente, se encuentra en etapa de aprobación por parte de la SIMV una segunda emisión, de similares características. Asimismo, la titularizadora proyecta otras 3 emisiones más para el año 2022.

La entidad es supervisada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana (SIMV) y está autorizada por esta misma para operar como sociedad titularizadora.

La estructura organizacional de la titularizadora es simple y está diseñada para la correcta gestión de los patrimonios separados que administre.

El Consejo de Administración se encarga de la dirección de los negocios de la titularizadora y está compuesto por 5 miembros, todos profesionales con vasta experiencia en el mercado financiero de República Dominicana.

La entidad cuenta con sistemas y una infraestructura tecnológica acorde con los requerimientos del negocio. Sus estándares de seguridad y respaldos son adecuados para asegurar la continuidad operacional.

La titularizadora posee un manual de políticas, procedimientos y controles internos que señala de manera explícita el proceso de titularización, detallando las funciones y los responsables de cada tarea.

Asimismo, mantiene el seguimiento y control de la administración del activo y del pasivo de cada patrimonio separado constituido, con el soporte de Titularizadora Colombiana, a través de un software administrativo.

Analista: Andrea Huerta P.  
Andrea.huerta@feller-rate.com

#### FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

##### FORTALEZAS

- Entidad cuenta con una adecuada capacidad para la estructuración y administración de patrimonios separados.
- Estándar tecnológico acorde al negocio.
- Posee adecuados manuales de políticas, procedimientos y controles internos para la administración de las emisiones.
- Propiedad de grupos financieros de gran importancia en República Dominicana y Colombia.

##### RIESGOS

- Mercado incipiente de titularizaciones en República Dominicana, sin historia de colocaciones.

## GESTIÓN DE PATRIMONIOS SEPARADOS

Administradora posee un adecuado nivel de estructuras para la gestión y control de los patrimonios separados.

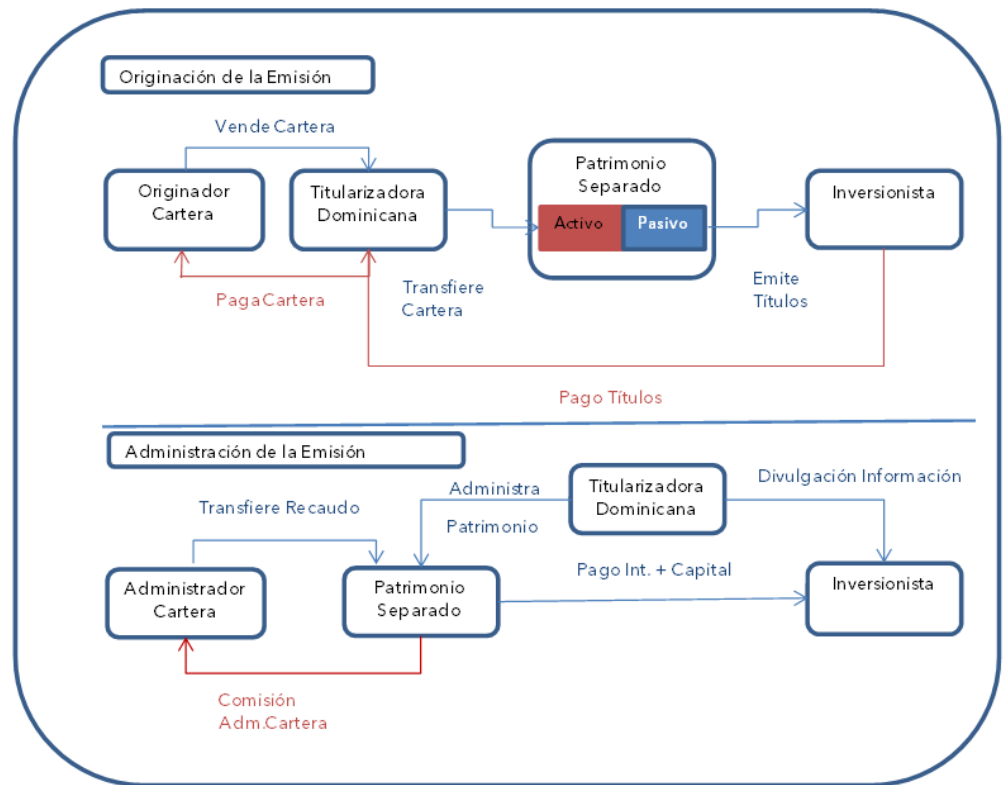
Sociedad Titularizadora Dominicana (TIDOM) fue constituida en julio de 2005, pero inicia sus operaciones en el año 2015, siendo la primera empresa de este tipo en República Dominicana. El principal objetivo de la entidad es crear un mecanismo alternativo de fondeo del crédito hipotecario a través del mercado de valores.

La entidad es supervisada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana (SIMV) y está autorizada por esta misma para operar como sociedad titularizadora.

Las principales funciones de la titularizadora son:

- Representación de los patrimonios separados y administración de los patrimonios separados.
- Selección y certificación de los originadores y administradores de los activos que conformarán el patrimonio separado.
- Formulación de estándares de originación y administración de cartera.
- Definición de los criterios de selección de la cartera a titularizar.
- Definición y compra de portafolios de créditos.
- Estructuración financiera y jurídica de la emisión.
- Control y seguimiento de la cartera titularizada.
- Información al mercado.

A continuación, se presenta un diagrama del esquema de titularización:



## ADMINISTRACIÓN Y ORGANIZACIÓN

La estructura organizacional de TIDOM es simple y está diseñada para la correcta gestión de los patrimonios separados que administre. Actualmente la dotación de la titularizadora es de 11 personas y cuentan con una oficina en Santo Domingo.

La titularizadora cuenta con un manual de organización y funciones, que proporciona información sobre la estructura, descripciones, objetivos y funciones que realiza cada uno de los órganos administrativos que la integran. Así, señala de manera explícita los niveles jerárquicos, grados de autoridad y responsabilidades, canales de comunicación y coordinación administrativa. También hace referencia a procedimientos relacionados al personal, en temas de capacitación, registro y control, reclutamiento y selección.

El consejo de administración se encarga de la dirección de los negocios de la titularizadora y está compuesto por 5 miembros. En agosto de 2021 ingresó un nuevo consejero, en reemplazo de otro saliente.

Del consejo administrativo depende el gerente general y 4 comités: comité de auditoría y cumplimiento, comité de riesgos y administración de inversiones, comité de remuneración y ética y comité de riesgo de crédito.

La gerencia general es la encargada de dirigir y administrar la titularizadora y de ella se desprenden el comité de activo y pasivo (ALCO) y el comité de crédito.

El comité ALCO está integrado por al menos 5 miembros, entre los que se encuentran el gerente general, el gerente de la división administrativa y operativa, el gerente de división de negocios, encargado de administración de activos subyacentes y el encargado de cobranza, administrativa y jurídica. Dicho comité es el responsable del desarrollo e implementación de la estrategia de activos y pasivos de la compañía, que debe ser revisada de forma periódica teniendo en cuenta el entorno económico. Su principal función es alcanzar los objetivos financieros de la compañía y llevar un manejo adecuado de los riesgos. Este comité realiza reuniones mensuales o con la periodicidad que se requiera.

En tanto, como parte de las responsabilidades del comité de crédito están presentar al comité de administración e inversiones para su aprobación la metodología de cupos de crédito para actividades de tesorería de acuerdo con los lineamientos del consejo de directores; otorgar límites de crédito de inversiones de los patrimonios separados de acuerdo con lo establecido en el prospecto de cada emisión y monitorear el cumplimiento de estos límites. Este comité está integrado por el gerente general, el gerente de división de administrativa y operativa y el gerente de división de negocios.

El gerente de negocios tiene la responsabilidad de valorar el portafolio, validar los parámetros de selección de los créditos, estructurar el activo y pasivo de la emisión, entre otras, y de él dependen el estructurador, analista de riesgo y tesorero.

Entre las principales responsabilidades del gerente de la división administrativa y operativa están la calificación, certificación, monitoreo y control de las empresas originadoras de los activos, realización de la debida diligencia de los documentos que sustentan los contratos a titularizar, cumplimiento de la colocación de los valores a emitir, conciliación diaria de los recaudos, entre otros. Bajo el cargo de esta gerencia, se encuentran empleados con funciones relacionadas a la cobranza, tesorería, operaciones, sistemas de tecnología y comunicaciones, gestión administrativa y contabilidad.

La entidad también cuenta con un manual de gobierno corporativo que busca garantizar y proteger los derechos de sus accionistas, miembros del consejo de administración, miembros de alta gerencia, asesores y empleados de todos los niveles y demás interesados. Así como también, establecer los principios, políticas y medidas dispuestas a regular cualquier situación que se pueda derivar de la realización y desarrollo de las actividades propias de la sociedad.

En abril de 2019 la SIMV aprobó el Reglamento de Gobierno Corporativo del mercado de valores dominicano. Entre otras cosas, el reglamento norma los órganos de gobierno, como lo son los consejos, comités y sus miembros. Así TIDOM debió adaptar ciertas reglas, en relación al tipo y forma de composición del Consejo administrativo y algunos comités, así como en su interacción. No obstante, las medidas adoptadas por la SIMV frente a la contingencia sanitaria contemplan, entre otras, la extensión del plazo para adecuarse al reglamento mencionado.

## PROCEDIMIENTOS OPERATIVOS

La titularizadora cuenta con un manual de políticas, procedimientos y controles internos, que señala de manera explícita, el proceso de titularización, detallando las funciones y los responsables de cada tarea, desde el inicio de la emisión, su desarrollo y posterior administración del patrimonio separado, así como su seguimiento y control.

TIDOM mantiene el seguimiento y control sobre la administración del activo y del pasivo de cada patrimonio separado constituido, con el soporte de Titularizadora Colombiana,

a través del software Hitos. Dicho software genera reportes por procesos: recaudo, conciliación de movimiento, seguros, bienes adjudicados, cobranza jurídica y administrativa, contabilidad y liquidación del pasivo. Cada uno de estos reportes es monitoreado y analizado diariamente por las distintas áreas de TIDOM. Adicionalmente genera información detallada respecto a morosidad, prepago voluntario de los activos, tabla amortización de los bonos, entre otros.

La entidad cuenta con un manual de contabilidad y plan de cuentas de los patrimonios separados que tiene como objetivo establecer una base común de comparación, reflejar la situación financiera y medir los resultados de la gestión operativa de los patrimonios separados.

En opinión de Feller Rate, se observan procedimientos apropiados para la emisión y administración de valores de titularización.

## CONTROL

La entidad cuenta con un manual de políticas, procedimientos y controles internos donde se identifican los riesgos de crédito, de liquidez, de mercado y operativo-reputacional, así como las herramientas para su mitigación en los diferentes procedimientos.

El oficial de cumplimiento es quien debe llevar un control sobre el cumplimiento de los procedimientos establecidos, entre otras funciones.

La auditoría externa, de la Titularizadora y del patrimonio separado, es realizada por una empresa auditora de prestigio. En tanto, para las labores de auditoría interna, contrataron a un auditor a mediados de 2021.

Así, la función principal de las áreas de auditoría y cumplimiento es vigilar el cumplimiento de las políticas y procedimientos del sistema de control interno y la revisión y verificación de los lineamientos contables internos, de estados financieros y de situaciones especiales presentadas por la dirección de control interno. Así mismo, deben hacer seguimiento al cumplimiento la observancia de los principios de buen gobierno, las normas de orden legal, contable y fiscal, la prevención de fraudes. Además, es de su responsabilidad la prevención del lavado de activos, que, conforme a la regulación de República Dominicana, la empresa cuenta con el "Manual de prevención de lavado de activos, financiamiento al terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masivas". Asimismo, los empleados de la sociedad fueron certificados por su participación en seminarios de prevención del lavado de activos.

## SISTEMAS, TECNOLOGÍA Y SEGURIDAD

La titularizadora cuenta con adecuados sistemas y tecnología para la administración y seguimiento de las emisiones.

Posee un área de sistema de tecnología y comunicaciones, la que tiene como misión la implementación y mantenimiento de los elementos que constituyen la infraestructura tecnológica de la titularizadora, proporcionando los servicios informáticos necesarios para el desarrollo de las actividades de todas las áreas.

Cuenta con un manual de sistema de comunicación y tecnología, el cual describe la instalación y configuración de los equipos y programas, accesos de usuarios, atención de fallas, monitoreo de los respaldos, entre otros.

Los servidores fueron contratados a la empresa Kio Networks y están situados a una distancia de 15 kilómetros de las dependencias de TIDOM. Adicionalmente, posee un sitio de contingencia en Chicago.

TIDOM cuenta con un plan continuidad del negocio y contingencia. En él se plasma todo el proceso a seguir en caso de la ocurrencia de algún desastre, definiendo desde los equipos o comités responsables de tomar las decisiones de lugar, así como, de los recursos tecnológicos, humanos y físicos con los cuales cuenta para continuar con las actividades del negocio. Asimismo, los documentos son almacenados en una nube virtual, contando con una plataforma espejo en México para el procesamiento de la data, otra en Santo Domingo y otra online. De esta manera, la titularizadora fungirá como backup servicer en caso de existir inconvenientes con algún administrador primario.

Dada la contingencia actual por Covid-19, la entidad no ha visto afectada su continuidad operacional. Si bien al inicio de la pandemia los colaboradores trabajaron de manera remota, en la actualidad casi la totalidad se encuentran trabajando presencialmente.

## PROPIEDAD

### Adecuada

Los propietarios de la sociedad son grupos financieros de gran importancia en República Dominicana y Colombia. La composición accionaria actual es la siguiente:

Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda: 30,6%

Centro Financiero BHD León, S.A.: 30,6%

Tenedora Reservas, S.A.: 22,2%

Titularizadora Colombiana, S.A.: 9,9%

AG Investment Partners, S.A.: 6,7%

Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda fue creada en 1972, con el fin principal de otorgar créditos hipotecarios, enfocada en personas de ingresos medianos y bajos y en empresas medianas y pequeñas.

AG Investment Partners, S.A. es la sociedad matriz de GAM Capital Administradora de Fondos de Inversión. Esta última fue constituida en 2002. En diciembre de 2019 se modificó la estructura accionaria de la Administradora, quedando conformada por AG Investment Partners, S.A. (99,9%) y Héctor José Rizek Guerrero (0,01%). El cambio no implicó un cambio de control de la Sociedad Administradora sino una modificación de la estructura. GAM Capital, S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión continúa siendo controlada mayoritariamente por Grupo Rizek inc., quien mantiene, además, como activo principal a Parallax Valores, S.A., Puesto de Bolsa (PARVAL), que se dedica a la intermediación de valores de oferta pública, ya sea en el mercado bursátil o extrabursátil.

El Centro Financiero BHD León fue creado en 1972 y es el principal grupo financiero dominicano. Presta servicios de intermediación financiera, inversiones, administración de fondos de pensiones, compañía de seguro, fiduciaria, entre otros.

Tenedora Reservas, S. A., fue constituida en 2002. Su Consejo de Administración está compuesto por profesionales de amplia trayectoria e incidencia en la banca nacional.

Titularizadora Colombiana S.A. fue creada en 2001, siendo la única entidad especializada en la titularización de activos en Colombia. Sus principales accionistas son los bancos más importantes del país en el segmento hipotecario, los cuales, a su vez, son los principales originadores de los activos titularizados. A noviembre de 2021 contaba con un patrimonio de casi \$130 mil millones de pesos colombianos (COP).

Está clasificada en “AAA” por BRC Standard and Poor’s, por su amplia experiencia y trayectoria en la titularización de carteras.

Durante la trayectoria de la compañía, se han realizado 69 emisiones por más de COP\$25 billones. A noviembre de 2021 el saldo total de las carteras titularizadas alcanzaba más de COP \$3,6 billones, correspondiente a 38 emisiones vigentes.

En cuanto a montos emitidos, durante 2021 superaba los COP\$10 millones.



	Dic-17	Dic-18	Abr-19	Ene-20	Ene-21	Dic-21
Calificación	At	At	At	At	At	At

## NOMENCLATURA

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

### CATEGORÍAS DE RIESGO:

- AAAt: Titularizadora con el más alto estándar de estructuras y políticas para la administración de patrimonios separados.
- AAt: Titularizadora con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de patrimonios separados.
- At: Titularizadora con un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de patrimonios separados.
- BBBt: Titularizadora con un satisfactorio nivel de estructuras y políticas para la administración de patrimonios separados.
- BBt: Titularizadora con estructuras y políticas débiles para la administración de patrimonios separados.
- Bt: Titularizadora con estructuras y políticas muy débiles para la administración de patrimonios separados.
- Ct: Titularizadora sin estructuras y políticas para la administración de patrimonios separados o que éstas sean consideradas de muy baja calidad.

+ o -: Las calificaciones entre AAt y Bt pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

### EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Andrea Huerta - Analista principal / Director Asociado
- Carolina Franco - Analista secundaria / Director Senior