



Calificación

At

Administración y organización

La estructura organizacional de TIDOM es simple y está diseñada para la correcta gestión de los patrimonios separados que administre. Conforme con la etapa de funcionamiento de la sociedad, algunos comités y gerencias comenzarán sus operaciones una vez que se coloque la primera emisión.

Actualmente la dotación de la titularizadora es de 9 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.

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 las 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 será el responsable del desarrollo e implementación de la estrategia de activos y pasivos de la compañía, la cual debe ser revisada de forma periódica teniendo en cuenta el entorno económico. Su principal función será alcanzar los objetivos financieros de la compañía y llevar un manejo adecuado de los riesgos. Este comité realizará reuniones mensuales o con la periodicidad que se requiera.

En tanto, 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 tendrá 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. Estas reglas tendrán impacto en el tipo y forma de composición del Consejo administrativo y algunos comités de TIDOM, así como en su interacción. Las entidades tienen un plazo de adecuación al nuevo reglamento de 12 meses desde la publicación de éste, es decir, abril de 2020.

Calificación

At

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. Además, describe lo pertinente a tecnología y comunicación, en relación al uso de equipos, accesos de usuarios, atención de fallas, entre otros.

TIDOM mantendrá 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 generará reportes por procesos: recaudo, conciliación de movimiento, seguros, bienes adjudicados, cobranza jurídica y administrativa, contabilidad y liquidación del pasivo. Cada uno de estos reportes será monitoreado y analizado diariamente por las distintas áreas de TIDOM. Adicionalmente generará 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.

Además, existen políticas de control en cuanto a procedimientos tecnológicos y de sistemas, que hacen referencia a perfiles de permisos de usuarios, testeo de controles, accesos, entre otros.

Una vez que se encuentre en régimen la primera emisión, se nombrará un oficial de cumplimiento y un gerente de auditoría interna, quienes deberán llevar un control sobre el cumplimiento de los procedimientos establecidos, entre otras funciones.

La función principal del comité de auditoría y cumplimiento será la de vigilar el cumplimiento de las políticas y procedimientos del sistema de control interno y tendrá a su cargo 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, deberá 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, será 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.

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.

Con el propósito de conservar la información y asegurar la continuidad operacional de la administración y control de las emisiones, 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 alguna contingencia con algún administrador primario.

Calificación

At

Durante la trayectoria de la compañía, se han realizado 61 emisiones por más de COP\$23 billones. A noviembre de 2019 el saldo total de las carteras titularizadas alcanzaba más de de COP \$5,1 billones, correspondiente a 52 emisiones vigentes.

En cuanto a montos emitidos, a junio 2019 superaba los COP\$0,8 billones.

Calificación

At

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: 26,5%

GAM Capital: 10,55%

Centro Financiero BHD León, S.A. 26,5%

Tenedora Reservas, S.A.: 26,5%

Titularizadora Colombiana, S.A.: 9,95%

En vista de cumplir con lo establecido en el artículo 301 de la Ley No. 479-08, se hizo necesario que el capital social suscrito y pagado fuera reducido para restablecer el equilibrio entre este capital y el patrimonio de la sociedad, a razón de que este último ha disminuido a consecuencia de pérdidas acumuladas en los últimos ejercicios.

En virtud de lo anterior, el 2 de diciembre de 2019 se realizó una asamblea de accionistas, en que se estableció que la indicada reducción sería de RD\$39.248.700. Esto implicó la cancelación de 1.460.850 acciones en circulación de la sociedad, afectando proporcionalmente el porcentaje de participación de los accionistas de la sociedad.

Adicionalmente, aprobaron el aumento del capital social suscrito y pagado de la sociedad desde RD\$39.248.700 hasta RD\$94.248.700, mediante la emisión de 360.000 acciones ordinarias, con un valor nominal RD\$100 cada una, con cargo al capital social autorizado. Estas fueron suscritas y pagadas por los accionistas Centro Financiero BHD León, S.A., Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda y Tenedora Reservas, S.A., proporcionalmente a su participación dentro de TIDOM. Los accionistas de esta sociedad autorizaron al consejo de administración, para que en un plazo no mayor de 3 meses, contados a partir de la celebración de la Asamblea, proceda a emitir 190.000 acciones ordinarias, con un valor nominal de RD\$100 cada una, con cargo al capital social autorizado, para que sean suscritas y pagadas por los accionistas interesados de esta sociedad, proporcionalmente a su participación accionaria, a los fines de poder concluir con el aumento de capital suscrito y pagado. GAM Capital y Titularizadora Colombiana, renunciaron a su derecho de suscripción preferente para asumir proporcionalmente el aumento del capital social suscrito y pagado de la sociedad y declararon no tener oposición alguna al aumento de capital suscrito pagado descrito anteriormente.

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.

GAM Capital es una Administradora de Fondos de Inversión constituida en 2002. El 40% de la propiedad pertenece a Parallax Investment Partners, inc., perteneciente al Grupo Rizek, que posee amplia experiencia financiera en el país.

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 2019 contaba con un patrimonio de \$133 mil millones de pesos colombianos (COP).

Está clasificada en "AAA" por BRC Standard and Poor's, por su sólida posición como líder en el mercado colombiano en la estructuración y administración de titularizaciones de carteras hipotecarias.

Calificación	Dic-17	Dic -18	Abr -19	Ene-20
	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.
- **AA:** 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 **AA**t y **B**t pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores o a la Superintendencia de Bancos y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.