

UN MECANISMO ALTERNATIVO DE FONDEO

La titularización en República Dominicana se asoma, por primera vez, con la promulgación de la Ley de Mercado de Valores en el año 2000. En julio de 2011 se publicó la Ley 189-11, que apunta a desarrollar el mercado hipotecario en el país. Para cumplir con este objetivo, le entrega un capítulo a la titularización de créditos hipotecarios, entre otros mecanismos. A su vez, distintos organismos regulatorios han emitido reglamentos, normas y resoluciones que enmarcan el funcionamiento del mercado de titularización.

Con la titularización se busca crear un mecanismo de fondeo alternativo a través del mercado de capitales. Para entidades de financiamiento inmobiliario significará acceder a fuentes de financiamiento de mayor plazo a tasa fija. Podrán ahora otorgar a sus clientes créditos más largos, asegurando la tasa por todo el periodo del préstamo, manteniendo el calce entre sus activos y pasivos.

En consecuencia, los deudores hipotecarios verán mitigada la incertidumbre que enfrentan al tomar un crédito para financiar su vivienda, respecto del costo final que deben enfrentar en un escenario de tasa variable. Con ello se espera un mayor dinamismo en la industria hipotecaria, contribuyendo a reducir el déficit habitacional.

De una manera más sutil, los originadores que participan en la titularización obtienen beneficios adicionales de este proceso. Deben adaptar sus procedimientos para administrar activos por cuenta de terceros, lo que conlleva reordenar su quehacer y absorber mejores prácticas, que contribuyen finalmente a fortalecer sus estructuras.

En la mayoría de los mercados internacionales, el desarrollo inicial del sector se orienta hacia la titularización de créditos hipotecarios. En República Dominicana se repite ese patrón. En efecto, existe actualmente una emisión en proceso que será respaldada por este tipo de préstamos. La titularizadora a cargo, la primera en el país, inició sus operaciones el año 2015, si bien se inscribió como tal el año 2005.

Los activos que pueden ser sujetos de titularización son diversos; créditos personales, vouchers de tarjetas de crédito, facturas comerciales y créditos automotrices son algunos ejemplos. La experiencia internacional muestra que el financiamiento vía titularización es un buen mecanismo para el desarrollo de viviendas sociales. Por el perfil de riesgo de los deudores, este tipo de activos requiere de un financiamiento vía empaquetamiento masivo, que contemple resguardos y garantías sobre la recuperación, como podría ser el respaldo estatal.

EXPERIENCIA REGIONAL

En Latinoamérica, han sido varios los países que han incorporado la titularización como alternativa de financiamiento.

El caso chileno puede ser interesante de observar, por cuanto lleva dos décadas de historia. Su inicio fue pausado y focalizado en hipotecas; la aparición de nuevas titularizadoras, cambios normativos y el surgimiento de nuevos activos de respaldo, impulsaron un mayor dinamismo.

A la fecha, en Chile se han colocado más de 100 estructuras, con los más variados colaterales; Feller Rate ha participado en la calificación de más del 80% de éstas.

República Dominicana inicia recién su camino y enfrenta el desafío de impulsar y consolidar la industria. Su éxito requiere mayormente de un marco jurídico e institucional fuerte, de participantes idóneos y de inversionistas calificados. **FR**

Emisiones colocadas en Chile*

Tipo de activo de respaldo	Monto colocado (MUS\$)	Número de colocaciones
Hipotecario	1.863.782	52
Flujos Futuros	269.437	4
Tarjetas de Crédito	957.094	17
Créditos automotrices	191.552	8
Facturas	173.305	8
Créditos personales	415.950	7
CDO	713.101	10
Total	4.584.221	106

* A diciembre de 2017.

Contacto: Carolina Franco – Director
carolina.franco@feller-rate.com