22 AGOSTO 2019 23

Hotel InterContinental
Medellín - Colombia

31° SIMPOSIO MERCADO DE CAPITALES

NUEVA RUTA
OPORTUNIDADES PARA COLOMBIA

LA TITULARIZACIÓN MÁS ALLÁ DE LA CARTERA HIPOTECARIA

Titularizadora Colombiana

Alberto Gutiérrez Bernal

AGENDA

1. Titularizadora Colombiana

2. Titularizacion Hipotecaria y Otros Activos

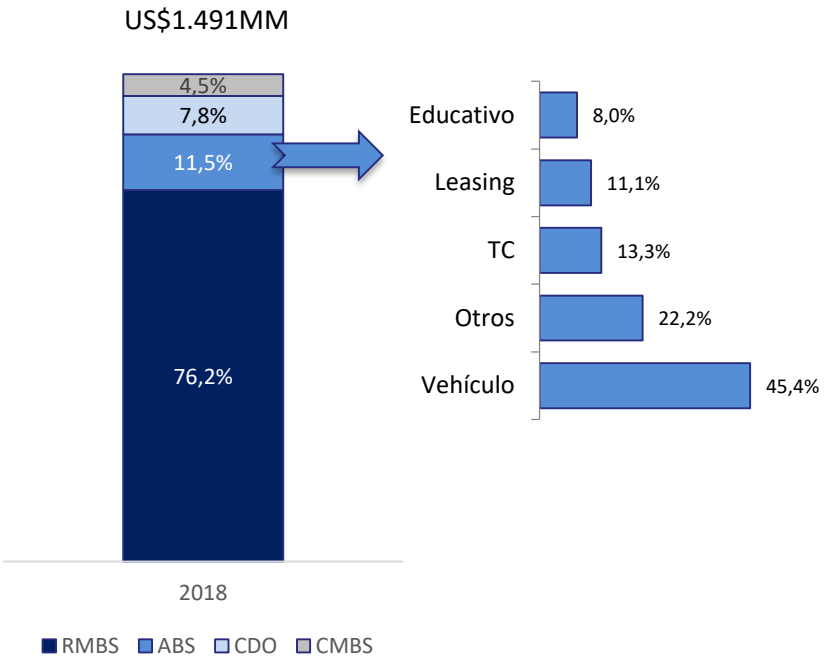
3. Reflexiones Finales

Titularizadora COLOMBIANA

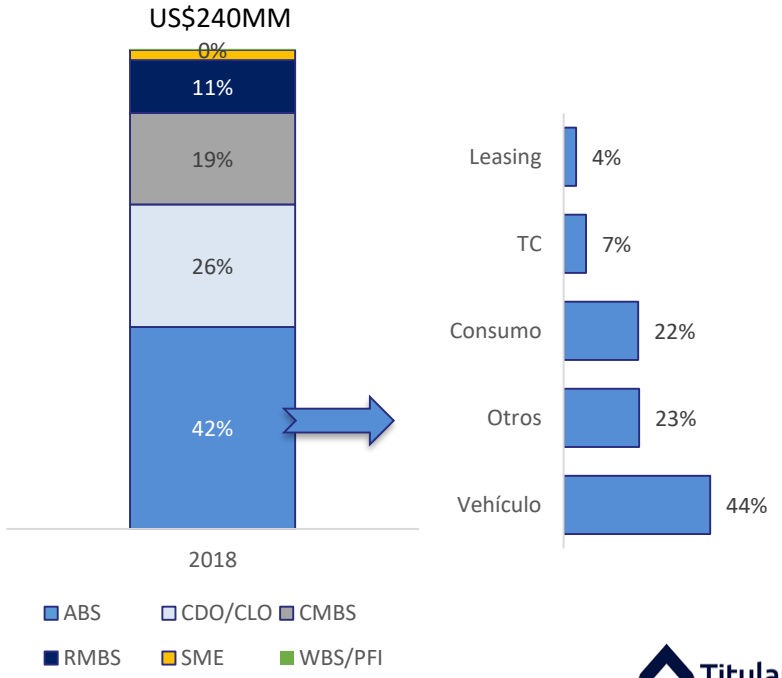
Titularización – Emisiones Internacionales

El activo que más se titulariza a nivel internacional son las hipotecas residenciales

Emisiones Titularización – USA (%)



Emisiones Titularización – Europa (%)



Fuente: SIFMA

Titularizadora Colombiana

Titularizadora Colombiana

En 18 años de operaciones se han titularizado más de $23 billones. 97% de cartera hipotecaria

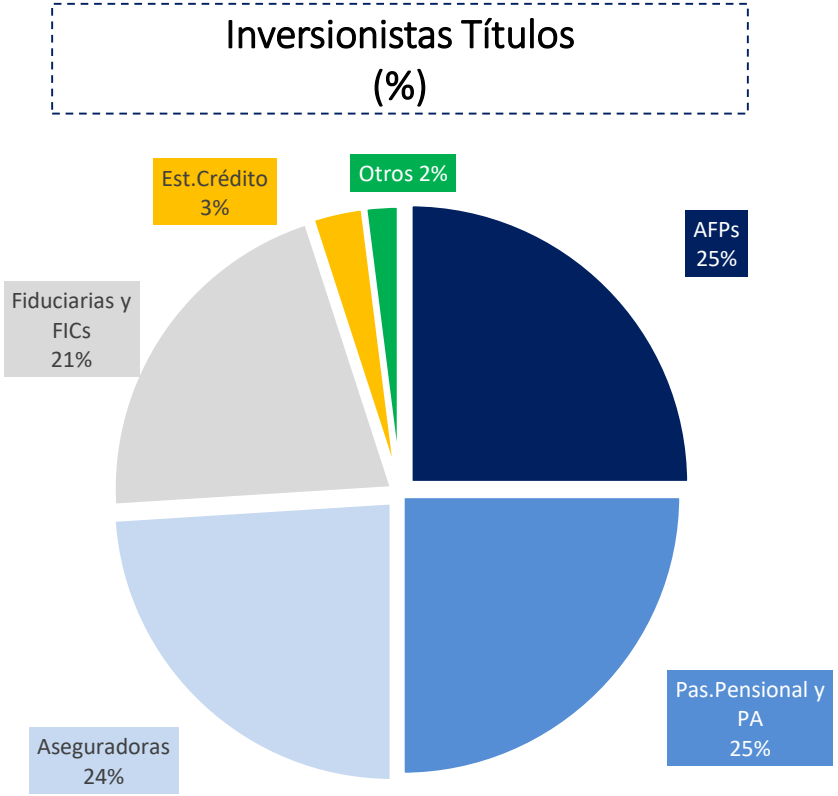
Emisiones Titularizadora Colombiana

Tipo de Título	Tipo de activo	Número de emisiones	Cartera Titularizada ($ billones)
TIPS UVR	Cartera hipotecaria	17	7.55
TIPS pesos	Cartera hipotecaria	35	14.30
TECH	Cartera hipotecaria	3	1.05
TIS	Cartera hipotecaria	2	0.09
TIL	Cartera de libranzas	3	0.22
TER	Cartera de redescuento	1	0.23
Tin	Inmobiliario	1	0.16
	Total	**62**	**23.6**

Fuente: Titularizadora Colombiana

Titularizadora COLOMBIANA

Titularizadora Colombiana

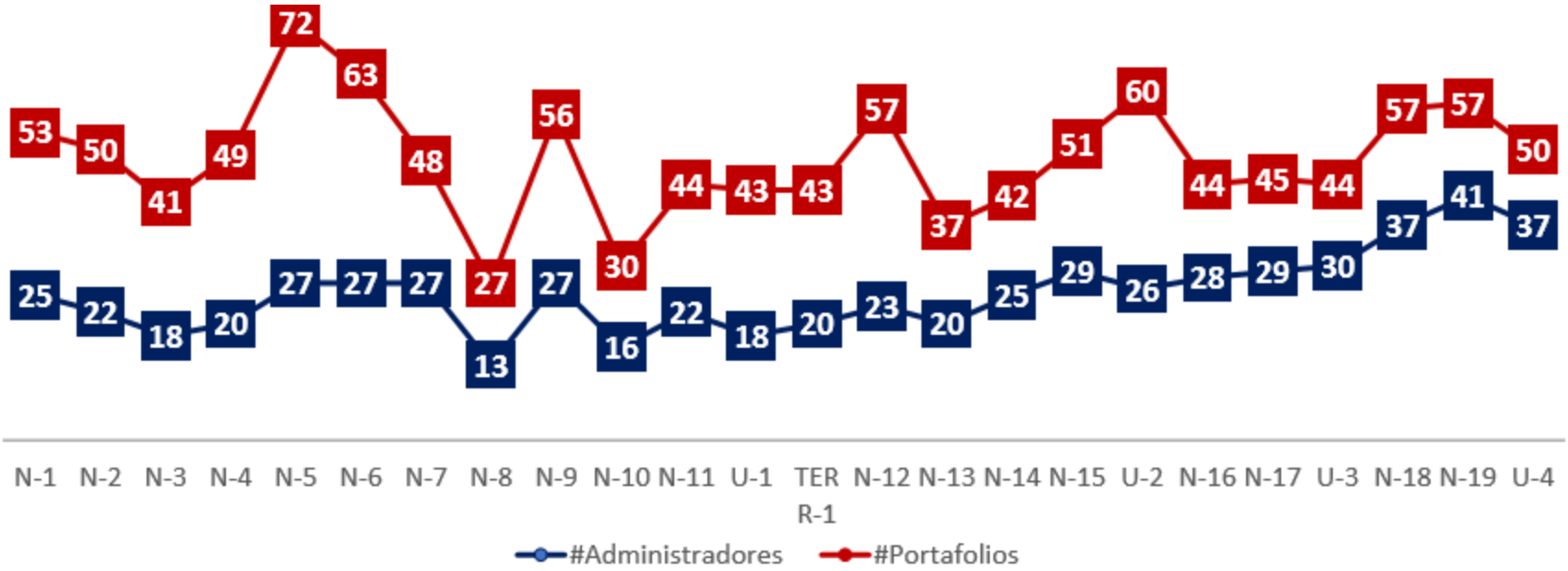


Fuente: Titularizadora Colombiana

Titularizadora
COLOMBIANA

Titularizadora Colombiana

Participación Inversionistas
(%)



Fuente: Titularizadora Colombiana

Titularizadora COLOMBIANA

Titularizadora Colombiana

Funciones Principales - Proceso de Titularización

- Selección y certificación de originadores y administradores - Estándares
- Definición de criterios de selección y compra de activos
- Estructuración y colocación de títulos en el mercado
- Control y seguimiento de los activos titularizados
- Provisión de información al mercado
- Desarrollo del mercado de títulos
- Otorgamiento de garantías y coberturas
- Relación permanente con inversionistas

Fuente: Titularizadora Colombiana

Titularizadora COLOMBIANA

Titularizadora Colombiana

Características Emisiones Actuales

- Originadores y Administradores Certificados
- TC Emisor Conocido y Recurrente: Autorizaciones Automáticas SFC - 2 días
- Estructuras Estandarizadas: Facilita Análisis Calificadoras e Inversionistas
- Administración Maestra: Seguimiento Proceso de Admon de Activos
- Información Permanente al Mercado: Comportamiento de Activos
- Desarrollo de Mercado Secundario
- Valoración Diaria de Títulos

Fuente: Titularizadora Colombiana

Titularizadora COLOMBIANA

Titularizadora Colombiana

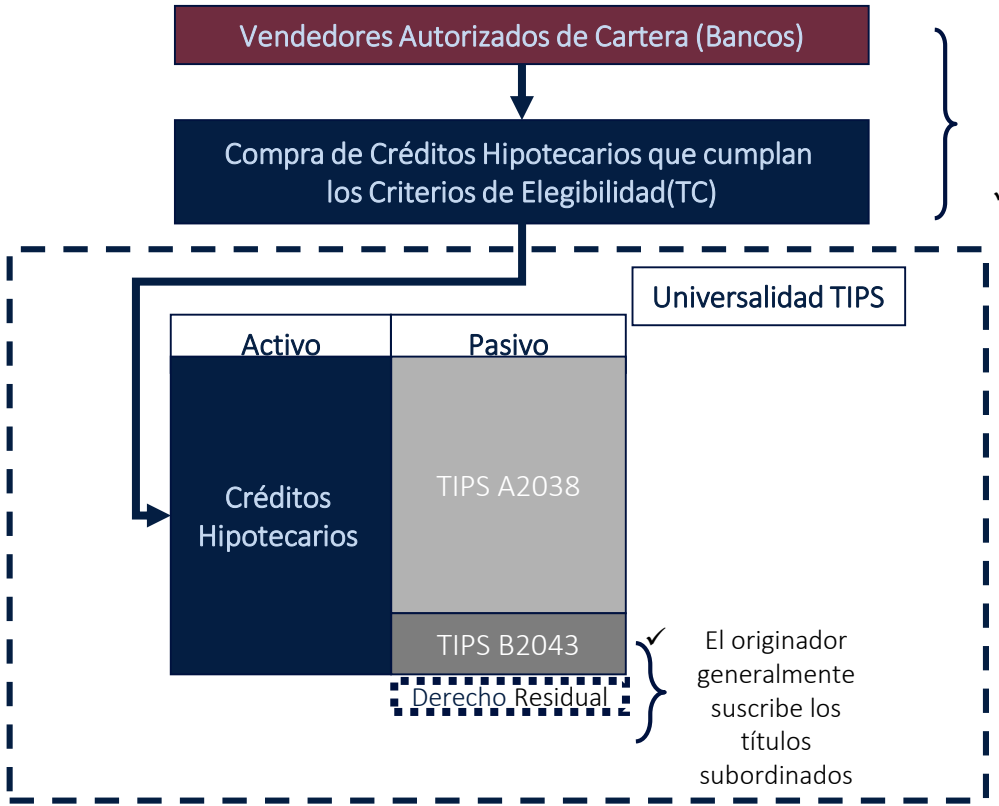
Beneficios Titularización Originadores

- Elimina Riesgos de Descalce (Plazo y Tasa)
- Fuente Alternativa de Fondeo a Costo Competitivo
- Acceso a Mercado de Capitales
- Capacidad de Crecimiento sin Concentración en Balance
- Mayor Eficiencia en Uso de Capital
- No consumo Cupo Institucional (Límites de Inversionistas)
- Mantiene Relación Comercial con el Cliente
- Acceso a mejores prácticas y estándares del mercado (Benchmarking)

Fuente: Titularizadora Colombiana

Titularizadora COLOMBIANA

Titularizadora Colombiana



- ✓ Venta Cierta, los créditos salen del Balance del originador
- ✓ El originador obtiene liquidez/fondeo para colocación de cartera nueva, y capitaliza un margen
- ✓ El originador administra los créditos hipotecarios, manteniendo la relación con los clientes
- ✓ El originador generalmente suscribe los títulos subordinados

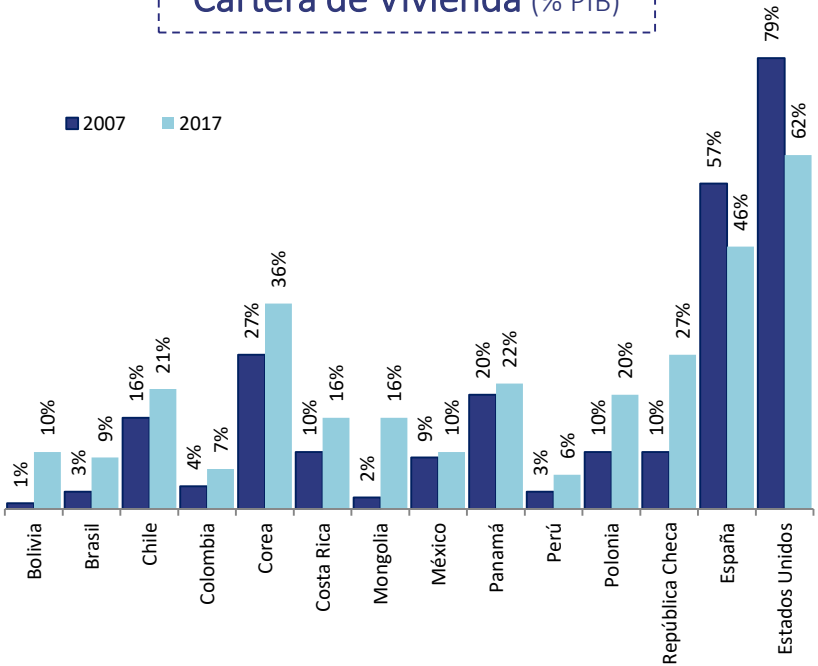
Fuente: Titularizadora Colombiana

Titularizadora COLOMBIANA

Cartera Hipotecaria – Escenario Internacional

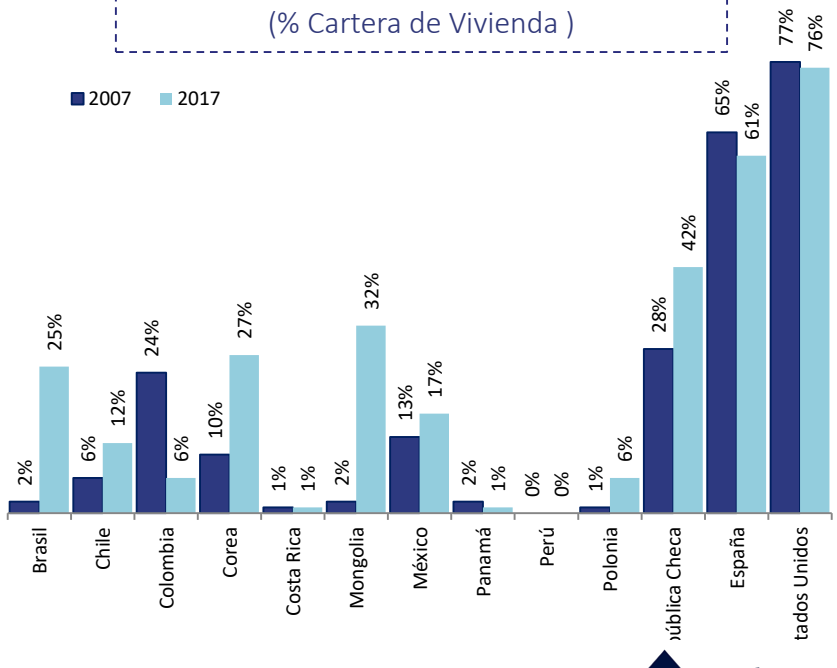
Dinámica Positiva de Cartera Hipotecaria en la última década.
Profundidad apalancada en mercado de capitales

Cartera de Vivienda (% PIB)



Fondeo por Mercado de Capitales

(% Cartera de Vivienda)



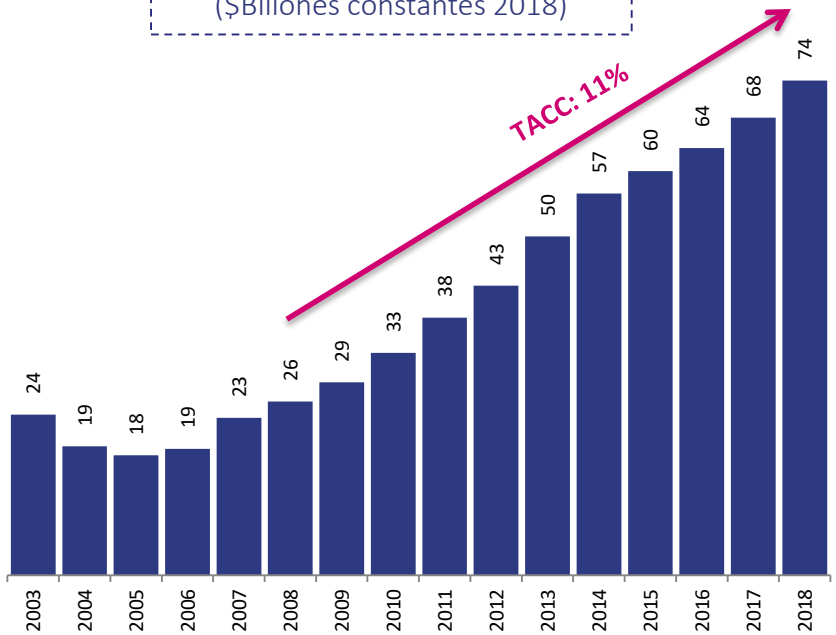
Fuente: Hofinet, Superfinanciera, cálculos Titularizadora Colombiana.

Titularizadora COLOMBIANA

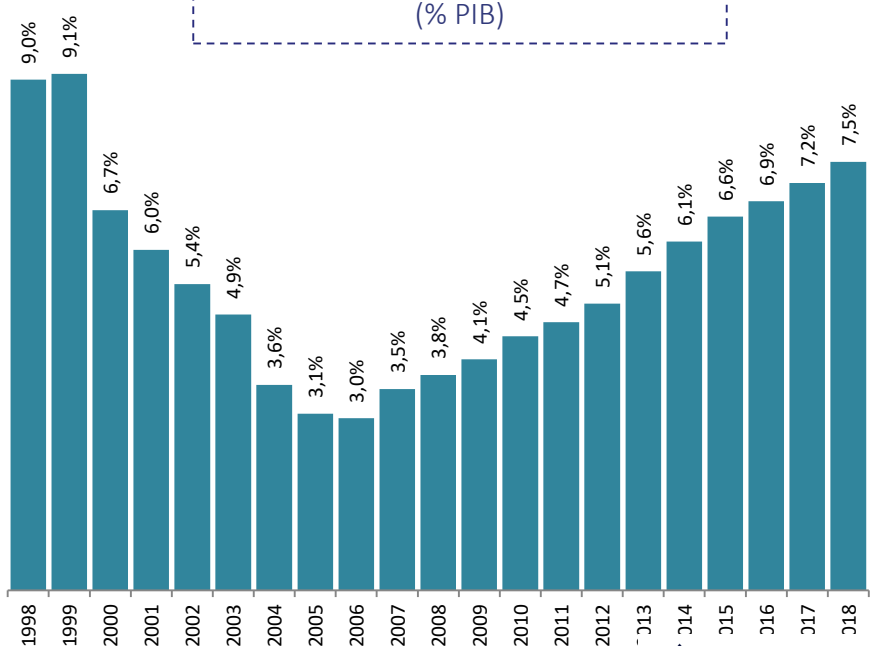
Cartera Hipotecaria en Colombia

En Colombia la cartera hipotecaria ha registrado un crecimiento acelerado, sin embargo es pequeña en comparación con el tamaño de la economía

Saldo Cartera de Vivienda
($Billones constantes 2018)



Saldo Cartera de Vivienda
(% PIB)



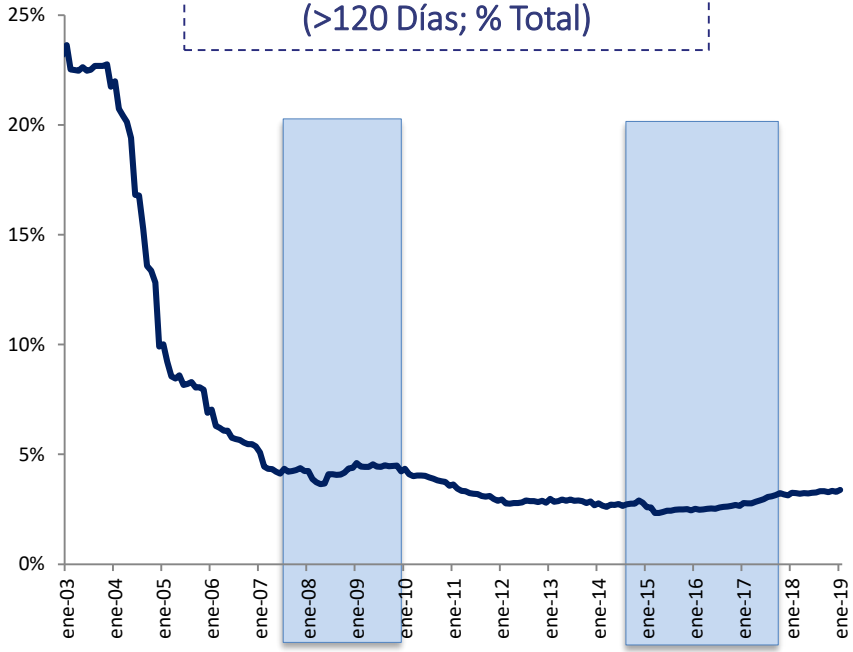
Fuente: Hofinet, Superfinanciera, cálculos Titularizadora Colombiana.

Titularizadora COLOMBIANA

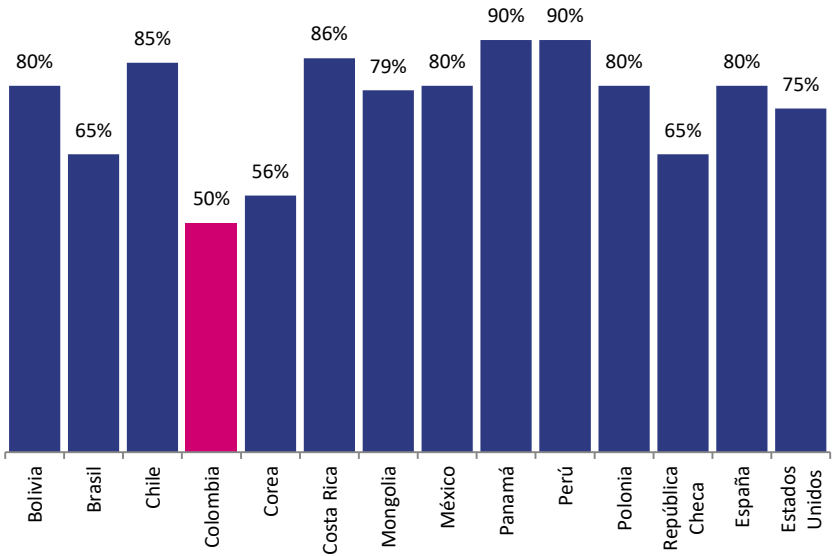
Estabilidad Financiera

Colombia se ha caracterizado por mantener un comportamiento de cartera hipotecaria muy sano.
En parte esto se explica por el bajo nivel de financiación

Cartera de vivienda vencida
(>120 Días; % Total)



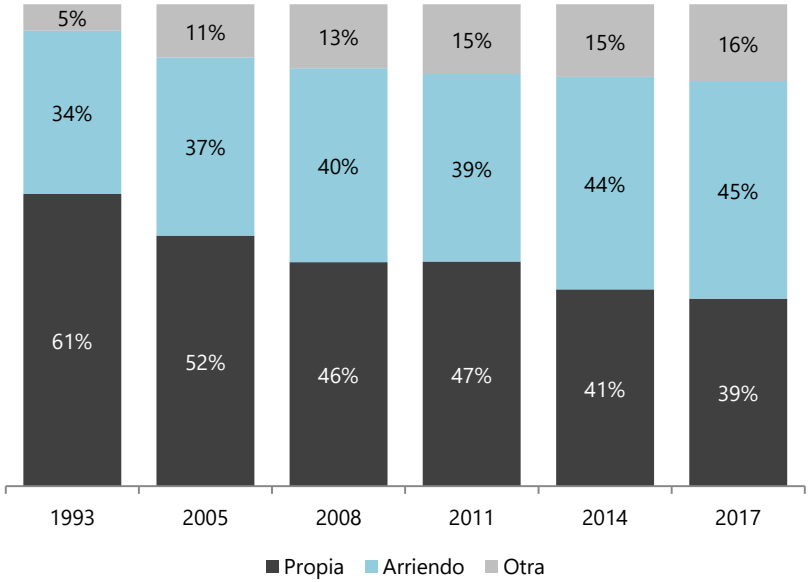
Loan-to-Value Ratio
(%)



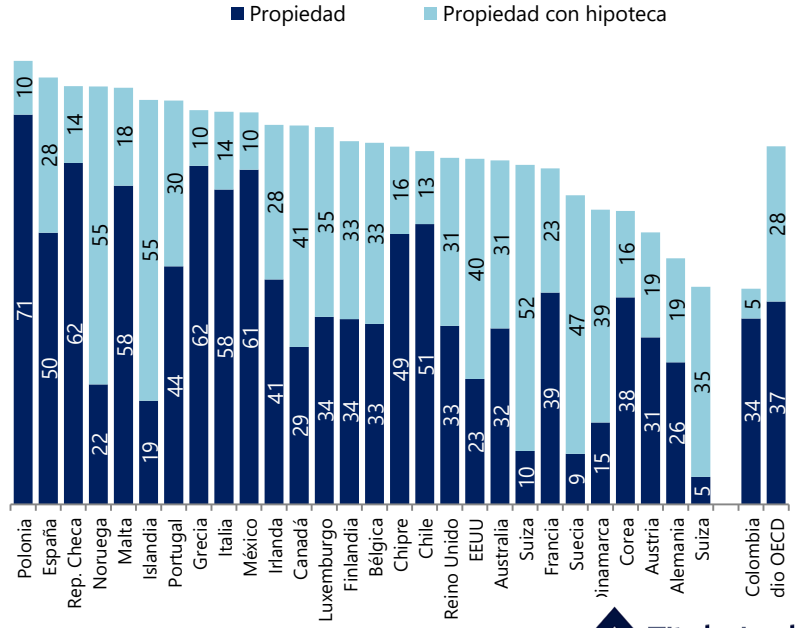
Tenencia de Vivienda

El bajo nivel de financiación ha incidido en la baja penetración de la propiedad de vivienda

Tasa de Propiedad de Vivienda
(% Hogares) – Colombia



Tasa de Propiedad de Vivienda
(% Hogares) – Internacional



Fuente: DANE, OECD, cálculos Titularizadora Colombiana.

Titularizadora COLOMBIANA

Reflexiones

1. Cartera hipotecaria es el activo subyacente más titularizado a nivel mundial
2. Potencial importante de crecimiento en Colombia
3. Bajo nivel de profundidad hipotecaria →Bajo nivel de financiación → Bajo nivel de propiedad
4. El crecimiento futuro del sistema hipotecario deberá estar apalancado en el mercado de capitales

Titularizadora COLOMBIANA

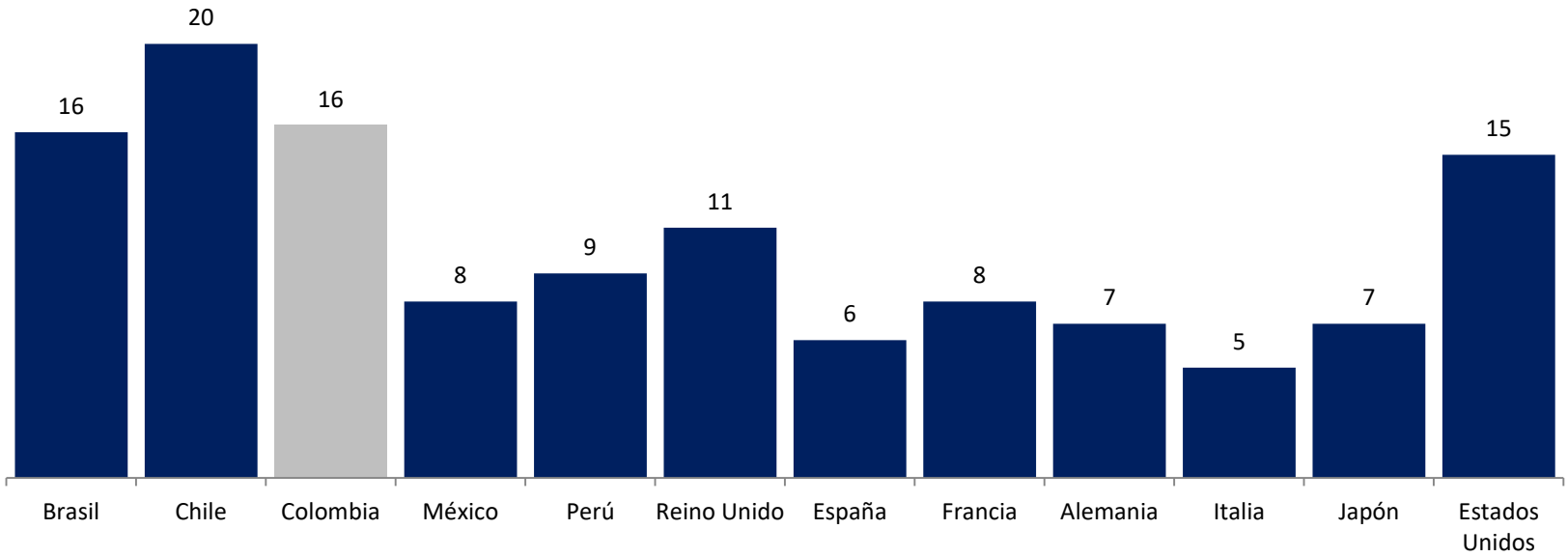
Otros Activos Titularizables

- Crédito de consumo: Libranza y otros
- Vehículos
- Tarjeta de crédito
- Microcrédito
- Crédito Pyme
- Infraestructura
- Inmobiliario: Arriendos

Titularizadora COLOMBIANA

Crédito Consumo

Cartera de Consumo / PIB (%)

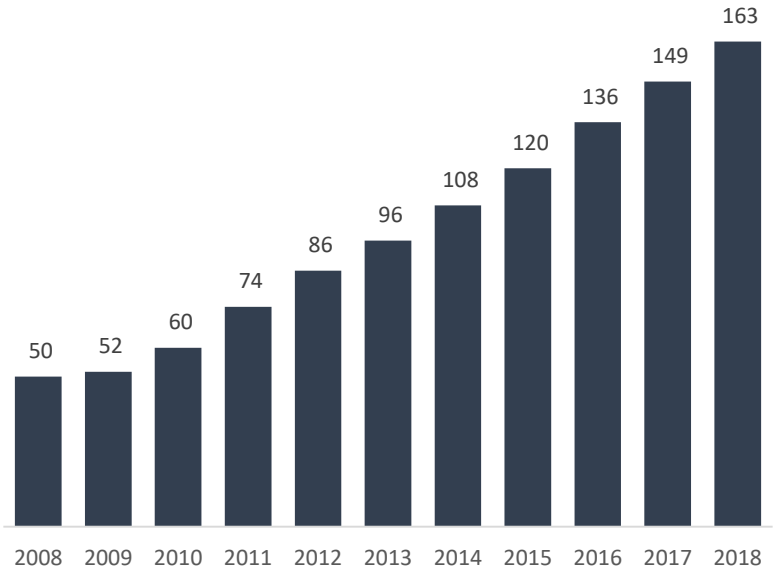


Fuente: FMI, Hofinet, Cálculos Propios

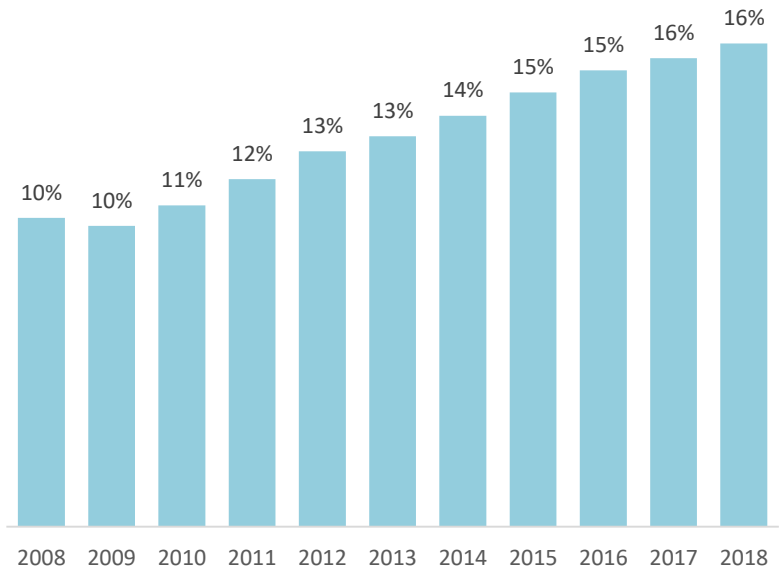
Titularizadora Colombiana

Crédito Consumo

Cartera de Consumo
(COP Billones, variación anual)



Cartera de Consumo / PIB (%)

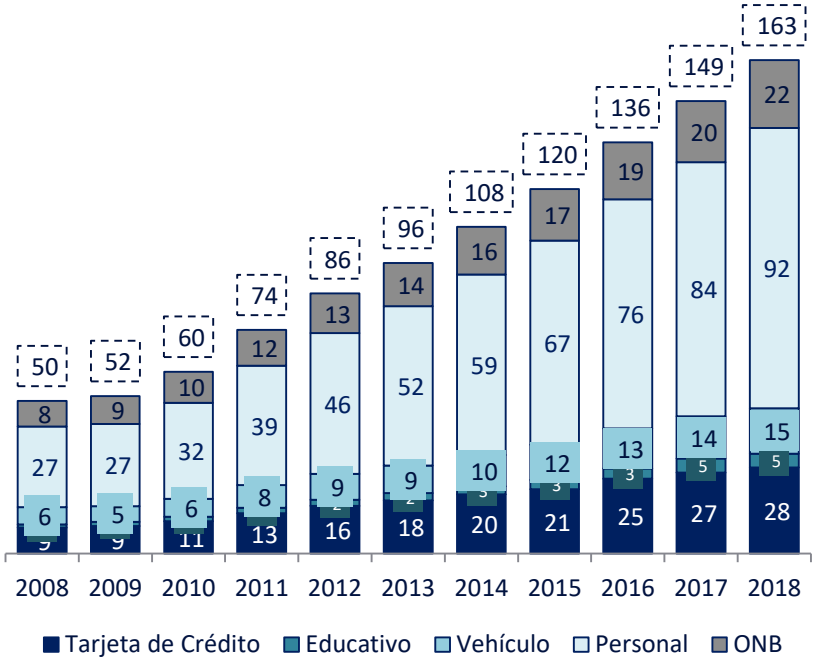


Fuente: Superfinanciera, DANE, Cálculos Propios

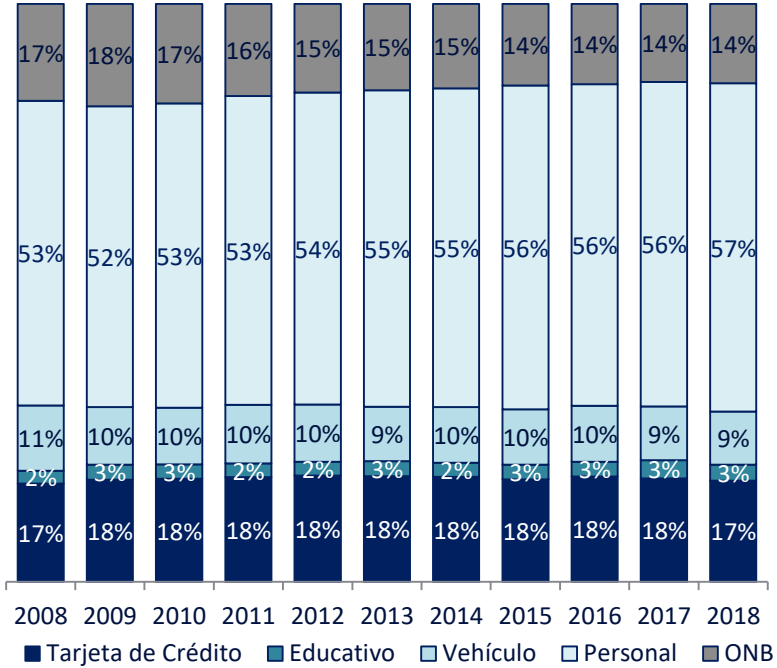
Titularizadora COLOMBIANA

Crédito Consumo

Total Sistema
($ Billones)



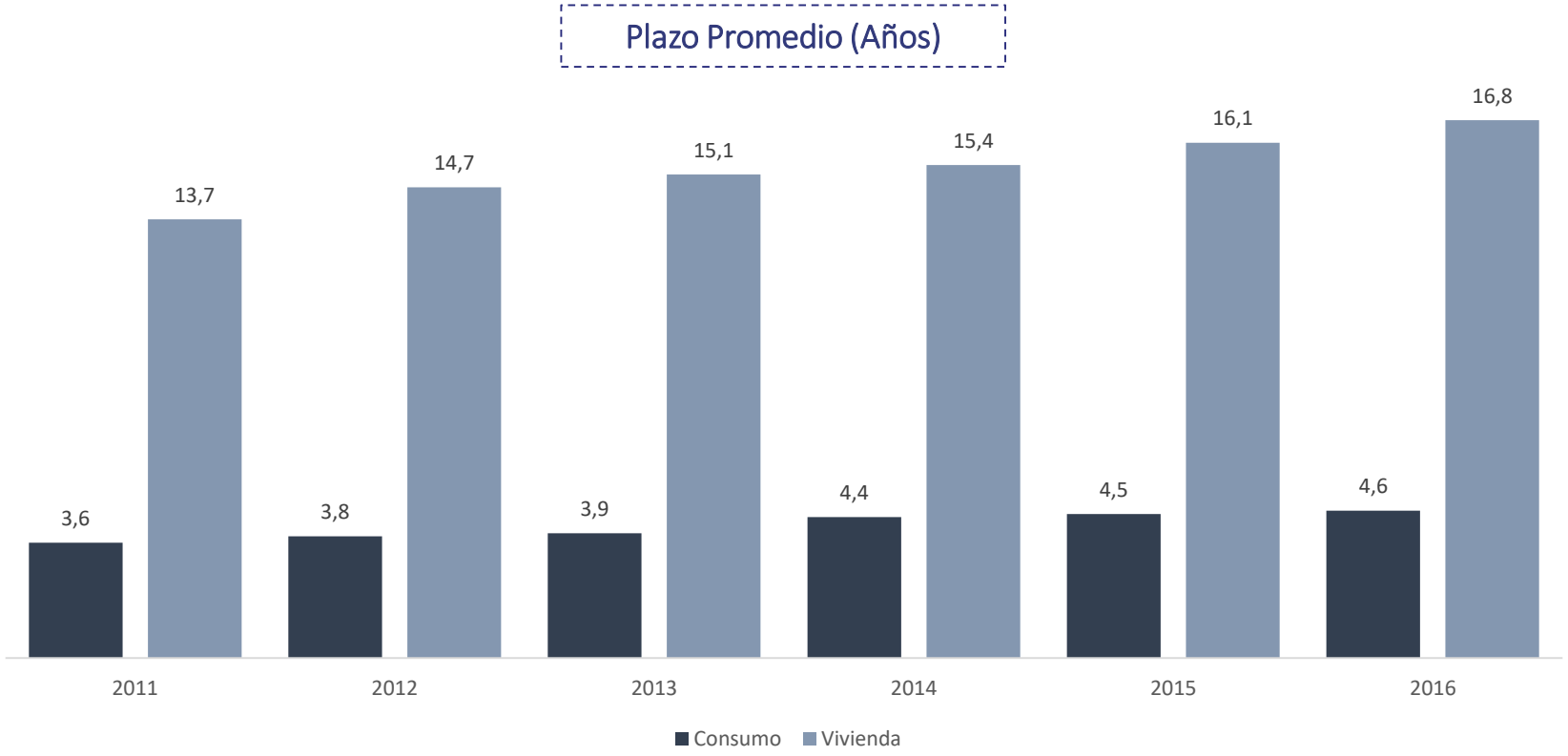
Total Sistema
(%)



Fuente: Superfinanciera, DANE, Cálculos Propios

Titularizadora Colombiana

Crédito Consumo



Fuente: Superfinanciera, ANIF

Titularizadora COLOMBIANA

Otros Activos Titularizables

- **Microcrédito: Proyecto liderado por Banco Mundial**
- **Crédito Pyme: Cartera no estandarizada**
- **Infraestructura:**
  - 4G
  - Otras generaciones consolidadas
  - Infraestructura urbana: TIF, Otros

Titularizadora COLOMBIANA

Retos TC

1. Profundización titularización hipotecaria.
2. Desarrollo nuevos originadores y clases de activos.
3. Promoción de titularizaciones diferentes a AAA.
4. Desarrollo mercado de títulos subordinados.
5. Consolidación del mercado secundario de títulos.

Reflexiones

1. Titularización desempeña un papel relevante en el desarrollo del mercado de capitales:
    - Puerta de entrada para nuevos emisores (CCF, etc)
    - Creación del mercado de activos sub-AAA
    - Administración Maestra como herramienta de estabilidad financiera
2. Misión del mercado de capitales
    - Titularización de activos de origen público: Identificar
    - Desarrollo de garantías públicas para promoción de la titularización
    - Otros: Liquidez deuda privada → OMAS BanRep.

Titularizadora COLOMBIANA

31° SIMPOSIO MERCADO DE CAPITALES

NUEVA RUTA
OPORTUNIDADES PARA COLOMBIA

22 AGOSTO 2019 23

Hotel InterContinental
Medellín - Colombia

GRACIAS