



**SUPERINTENDENCIA  
DE BANCOS**  
REPÚBLICA DOMINICANA

# INDICADOR “*LOAN-TO-VALUE*” Y EL RÉGIMEN DE GARANTÍAS DEL SISTEMA FINANCIERO

OCTUBRE 2021



# Agenda

1. Marco Regulatorio Actividades de Tasación
2. El indicador *Loan-To-Value*
3. Una reseña del LTV en el Sistema Financiero Dominicano
4. La tasación como elemento de estabilidad macroprudencial

# Superintendencia de Bancos

## Nuestro compromiso

### Misión

Aportar al bienestar del país, vigilando la solvencia, liquidez y gestión de las entidades y la estabilidad del sistema financiero; así como protegiendo los derechos de los usuarios de los servicios financieros.

### Visión

Ser una institución referente nacional e internacionalmente, reconocida por la calidad de su supervisión y el acompañamiento que brinda a los usuarios de los servicios financieros, respaldada por un personal altamente calificado y la excelencia en su gestión.

### Valores

- Integridad.
- Eficiencia.
- Innovación.
- Compromiso.
- Respeto.

# Superintendencia de Bancos

## Ejes Estratégicos



Estabilidad  
Financiera y  
Macroprudencial



Digitalización,  
Innovación y  
Nuevas Tecnologías



Eficiencia y  
Fortalecimiento  
Institucional



Inclusión  
Financiera y  
Bancarización



Protección y  
Salud Financiera  
del Consumidor



Integridad del  
Sistema  
Financiero

# Supervisión macroprudencial



Enfoque microprudencial



Enfoque macroprudencial

## Enfoque macroprudencial

- Orientado hacia la regulación y supervisión del sistema financiero desde el punto de vista del riesgo sistémico.
- Reconoce que el funcionamiento del sistema financiero es estrechamente vinculado al desenvolvimiento macroeconómico.
- Se fundamenta en el estudio de relaciones entre las instituciones financieras con el sector privado no financiero, el proceso de canalización de recursos y la capacidad que tienen los sectores en sostener el servicio de la deuda.
- Utiliza una serie de indicadores para identificar debilidades en el sistema con la finalidad de comprender y monitorear continuamente los riesgos financieros.





# Loan-to-Value (LTV) como una herramienta macroprudencial

- Uno de los principales propósitos de la estrategia macroprudencial consiste en mantener colchones de seguridad en el sistema para proteger el capital del sistema financiero.
- Las garantías son un colchón natural en la actividad de intermediación financiera.
- Las EIF exigen garantías para reducir su exposición a las pérdidas potenciales de un préstamo.
- El ratio LTV muestra qué proporción del capital adeudado de un préstamo tiene cobertura con la garantía valorada.
- Ante un incumplimiento en el servicio del crédito, la EIF puede ejecutar la garantía y recuperar el capital invertido de manera parcial o completa.
- Las garantías contribuyen a proteger el dinero de los depositantes de las EIF.



# Marco Regulatorio Actividades de Tasación



# Antecedentes

- La **Vigésimo Tercera Resolución de la Junta Monetaria del 11 de agosto de 1993**, establece que, la Superintendencia de Bancos deberá establecer un Registro de Tasadores en el cual se inscriban profesionales o firmas de profesionales que se dediquen a la valorización de activos fijos.
- La **Primera Resolución de la Junta Monetaria del 19 de junio de 1997** que eliminó el registro de los tasadores en la Superintendencia de Bancos y dispuso lo siguiente:
  - SB aceptará de dichas entidades tasaciones realizadas por profesionales o firmas de profesionales que se dediquen a la valorización de activos que estén debidamente inscritos en una de las entidades gremiales que agrupan dichos profesionales.
  - Las entidades financieras deberán mantener en sus archivos antecedentes suficientes sobre los profesionales o firmas de profesionales que contraten para la valorización de sus activos.
  - Las entidades financieras deberán informar semestralmente a las Superintendencia de Bancos, respecto al personal contratado para la valorización de sus activos.
  - La Superintendencia de Bancos no reconocerá como válidas las tasaciones que no reflejen el verdadero valor de mercado de los bienes e inmuebles que se hayan valuado.

# Regulación vigente

## Reglamento de Evaluación de Activos

### TÍTULO IV: CRITERIOS PARA LA GESTIÓN, ADMISIBILIDAD Y VALORACIÓN DE LAS GARANTIAS

#### CAPÍTULO I: DE LAS GARANTÍAS

- Artículo 68. Valoración de las garantías.
- Artículo 69. Excepciones para actualización de tasaciones.
- Artículo 70. Tasaciones a requerimiento de la Superintendencia de Bancos.

#### CAPÍTULO II: TASADORES INDEPENDIENTES

- Artículo 71. Independencia profesional.
- Artículo 72. Idoneidad de tasadores.
- Artículo 73. Información sobre los tasadores.

### TÍTULO V: MEDICIÓN, MONITOREO Y CONTROL DEL RIESGO DE LOS BIENES RECIBIDOS EN RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS

#### CAPÍTULO I: BIENES RECIBIDOS EN RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS

- Artículo 76. Valoración de los bienes recibidos en recuperación de créditos.

# Regulación vigente

## INSTRUCTIVO SOBRE FORMALIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE GARANTÍAS

(Circular SIB: Núm. 006/17 del 12 de mayo de 2017)

Se establece que el Consejo será responsable de aprobar y velar por el cumplimiento de las políticas y procedimientos para la gestión de las garantías.

- **Evaluación, Formalización y Admisibilidad de las Garantías.** Para la evaluación de las garantías, las EIF deben realizar una evaluación de la naturaleza, carácter y adecuación del bien a ser recibido en garantía, con la finalidad de determinar su efectividad para mitigar el riesgo de crédito asociado a las operaciones que respaldarán. Para los casos de las garantías tipificadas como admisibles, en la Tabla 8 del Reglamento de Evaluación de Activos (REA) vigente, se requiere una tasación vigente en los casos siguientes:

Bienes inmuebles: Solares o terrenos, solares o terrenos exclusivos para fines agropecuarios, edificios residenciales, viviendas o apartamentos, edificios y locales comerciales, naves industriales, y zonas francas. Hoteles en operación. Proyectos hoteleros en construcción.

Bienes muebles: Vehículos de motor con antigüedad menor a 5 años y vehículos pesados. Aeronaves. Equipos de Energía

Garantías Fiduciarias: Fideicomisos en garantía.

Otras Garantías: Maquinaria o equipo con antigüedad mayor a 1 (un) año.

- **Seguimiento y Control de las Garantías.**

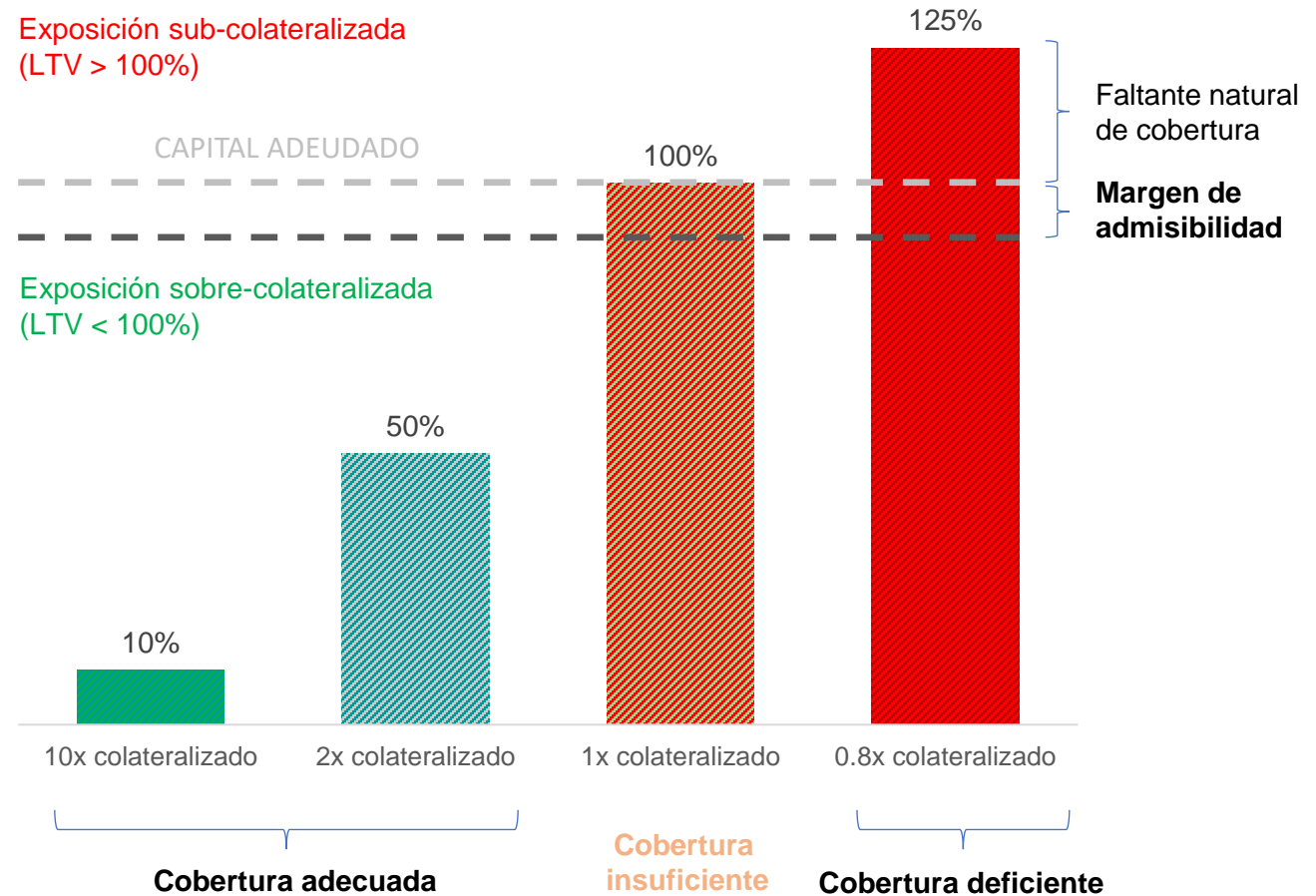
# El indicador *Loan-To-Value*

# Interpretación LTV

$$LTV_i = \frac{\sum Capital Adeudado Pendiente_i}{\sum Valor Tasación Garantía_i}$$

- El Índice LTV indica que proporción presenta el préstamo sobre la garantía valorada.
- Se puede expresar en decimales tanto como en porcentaje.
- El Índice LTV debe ser un número positivo.
- Menos es mejor.
- $1/LTV$  indica cuantas veces la garantía sobrepasa el capital adeudado.

Ejemplo gráfico niveles de colateralización



# Admisibilidad de garantías

- El propósito del criterio de admisibilidad de garantías es proporcionar margen de seguridad para recuperar créditos con las garantías otorgadas.
- Al limitar la proporción atribuible de garantía a cada préstamo otorgado en esa modalidad se minimiza la probabilidad de que las EIF asuman pérdidas en el proceso de ejecución de las garantías (reduce el impacto del riesgo de precio).
- Esto quiere decir, que aunque el precio del activo se reduzca o existan costos de realización, las entidades financieras tendrían la posibilidad de recuperar los fondos prestados.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	% Admisibilidad
P1	Warrants de Inventarios	90%
P3	Vehículos de motor con antigüedad menor a 5 años	50%
P4	Vehículos Pesados	50%
P5	Vehículos de motor con antigüedad igual o mayor a 5 años	0%
P6	Embarcaciones	0%
H2	Maquinarias y equipos de uso múltiple	70%
H5	Zonas francas	60%
H6	Maquinarias y equipos de uso especializado	50%
H7	Aeronaves	80%
I1	Solares o terrenos	80%
I2	Solares o terrenos exclusivos para fines agropecuarios	80%
I3	Edificios residenciales, viviendas o apartamentos	80%
I4	Edificios y locales comerciales	80%
I5	Hoteles en operación	80%
I6	Proyectos hoteleros en construcción	70%
I7	Naves Industriales	80%
J1	Paneles fotovoltaicos	80%
J2	Molinos de viento	80%
J3	Absorbedores de calor para refrigeración	80%
J4	Calentadores solares para agua y/o aceite térmico	80%
J5	Plantas de generación de energía eléctrica	80%
J6	Gasificadores de biomasa	80%
J7	Equipos conexos de conversión de corriente directa de paneles solares a corriente alterna	80%
J8	Equipos de generación eléctrica de ciclo orgánico ranking	80%
J9	Equipos de almacenamiento de energía eléctrica o térmica	80%
K1	Paneles parabólicos o planos para concentración de energía solar	80%
K2	Biodigestores	80%
K3	Calderas de biomasa, briqueteadoras de biomasa, máquinas para fabricar "pellets" de biomasa	80%
K4	Calentadores para uso agro e industrial que usan biomasa como combustible	80%
K5	Motores de combustión interna para biogás y gas de síntesis	80%
K6	Motores de pistones a presión de vapor	80%
K7	Turbinas hidráulicas sumergibles o no para corrientes marinas o de agua fresca	80%
K8	Flotadores oscilantes para generación de energía eléctrica con olas marinas	80%
K9	Aerogeneradores y equipos conexos para su instalación y otros similares	80%

Fuente: Manual de Requerimientos de Información de la Superintendencia de Bancos Orientados a la Supervisión Basada en Riesgos

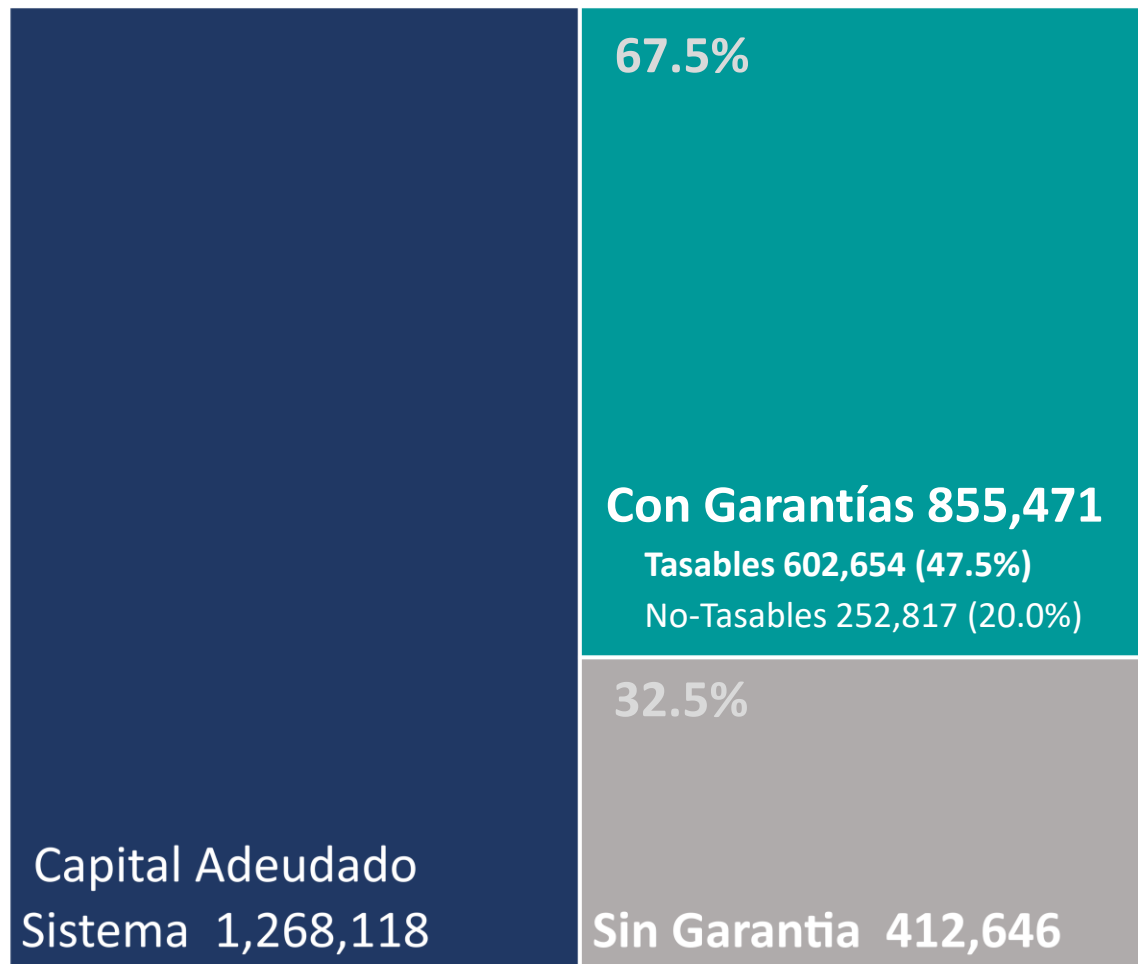


# Una reseña del LTV en el Sistema Financiero Dominicano

## Capital adeudado Sistema Financiero y garantías tasables

En porcentajes y DOP millones

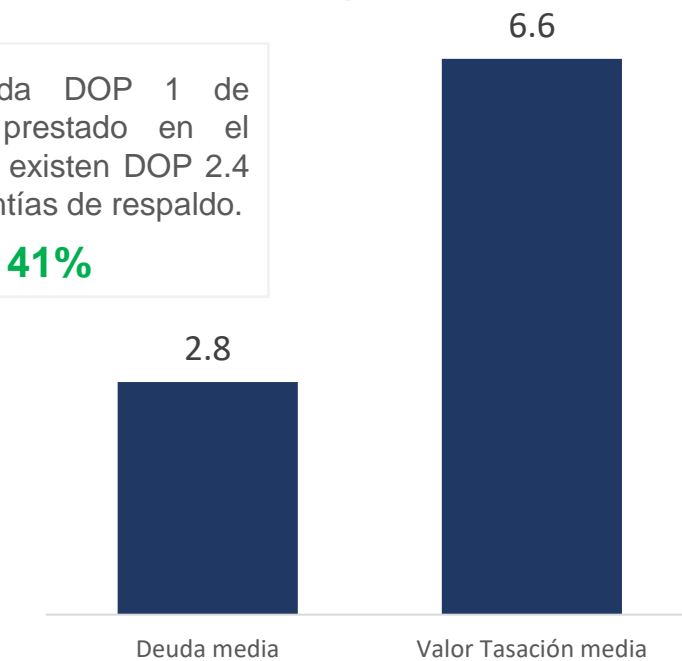
Al mes de agosto 2021



### Deuda y tasación media Cartera con garantía tasable

Por cada DOP 1 de capital prestado en el Sistema existen DOP 2.4 en garantías de respaldo.

**LTV > 41%**

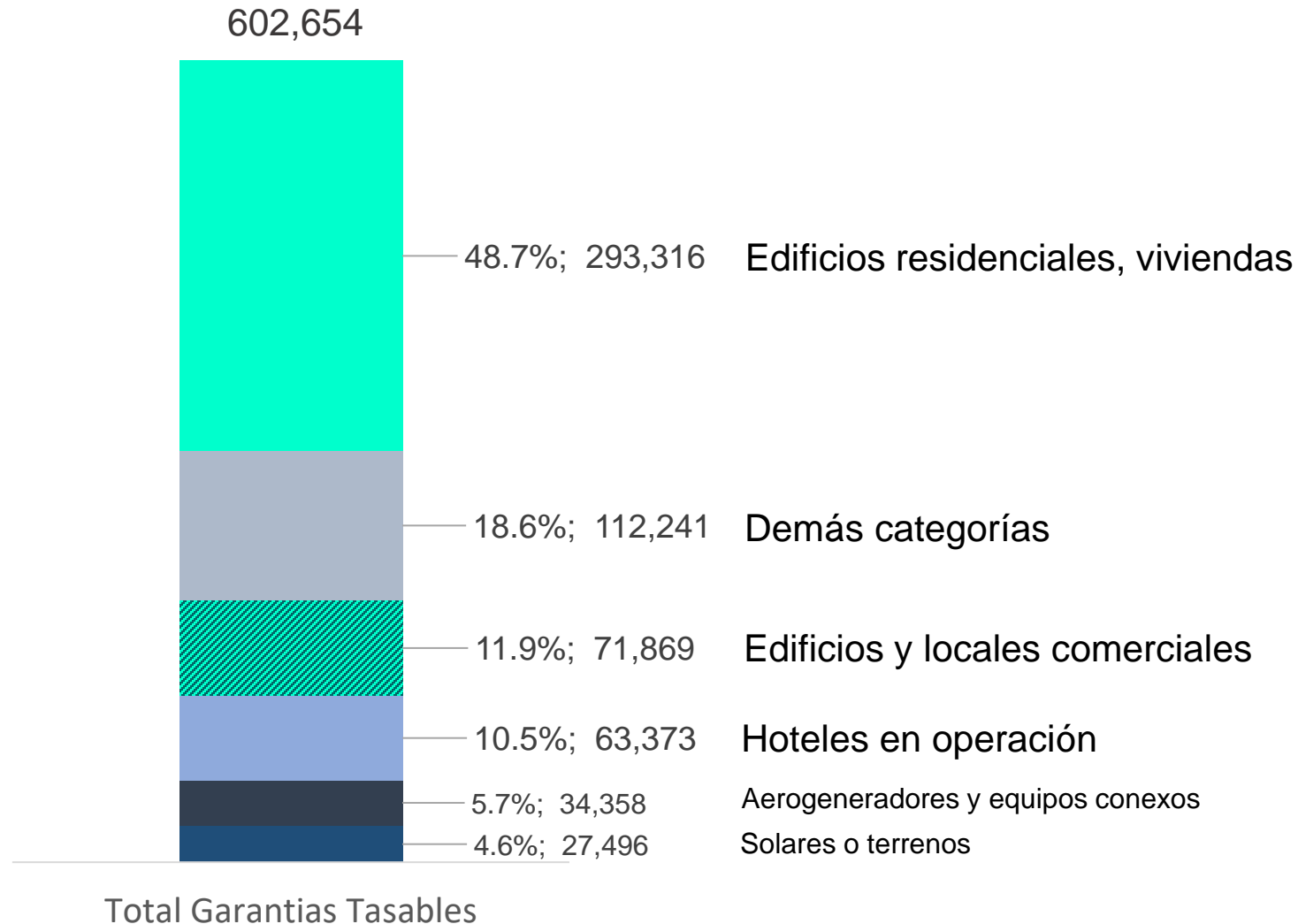


	Cartera con Garantía Tasable	Sistema	%
Cantidad Préstamos	204,663	4,419,831	<b>4.6%</b>
Deuda (Capital)	602,654	1,268,118	<b>47.8%</b>
Valor Tasación	1,356,989		

# Desglose garantías tasables

Agosto 2021

En porcentajes y DOP millones

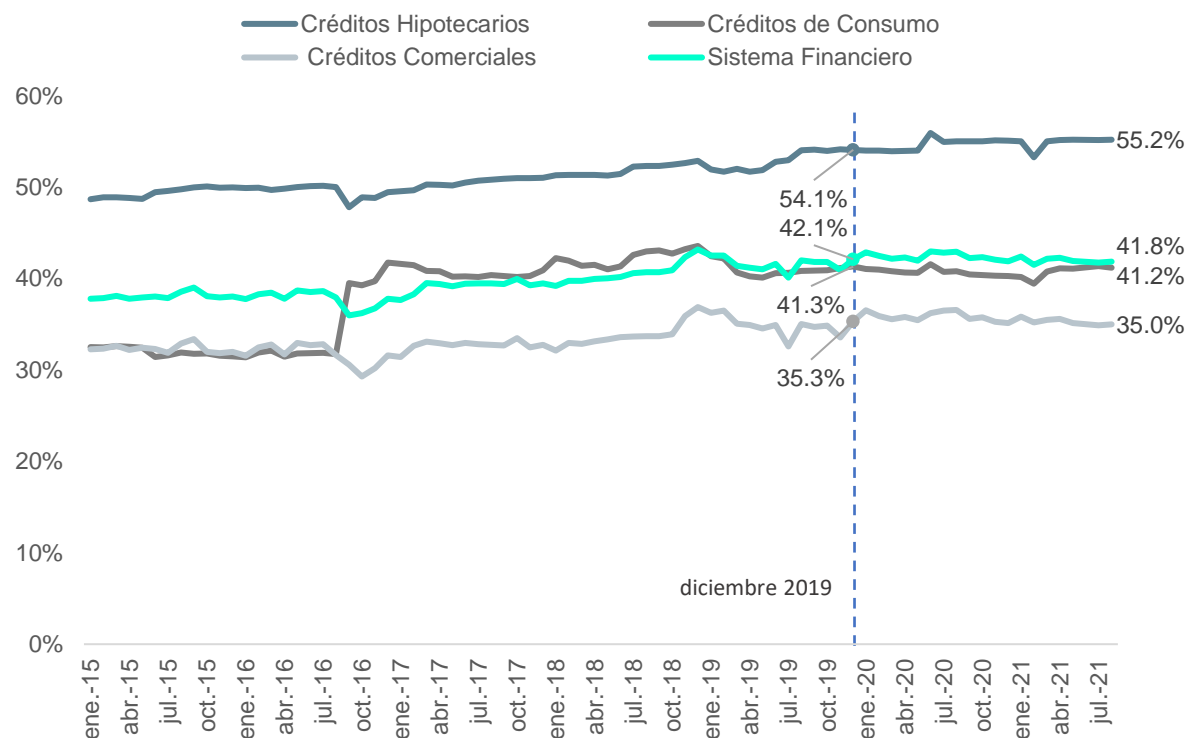


- La importancia de las garantías ha aumentado en el tiempo pasando de 61.7% a 67.5% de cartera del Sistema Financiero entre enero 2015 y agosto 2021.
- Las garantías inmobiliarias representan más del 75.7% de todas las garantías tasables.

## Evolución LTV de cartera con garantía tasable Por tipo de crédito enero 2015 – agosto 2021

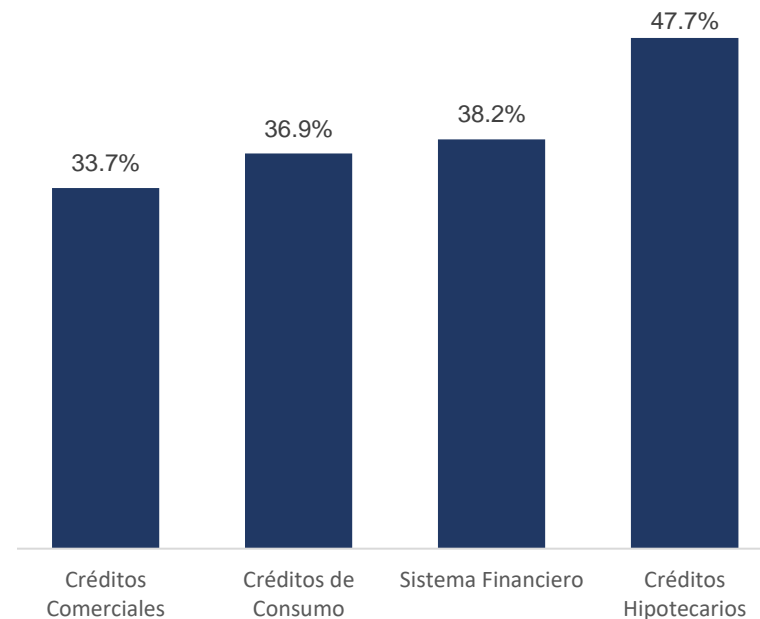
*Desde el inicio de la pandemia se observa una reducción leve en la sobre-colateralización de préstamos vigentes de créditos hipotecarios.*

LTV cartera Sistema Financiero



Fuente: Reportes Analíticos SB.

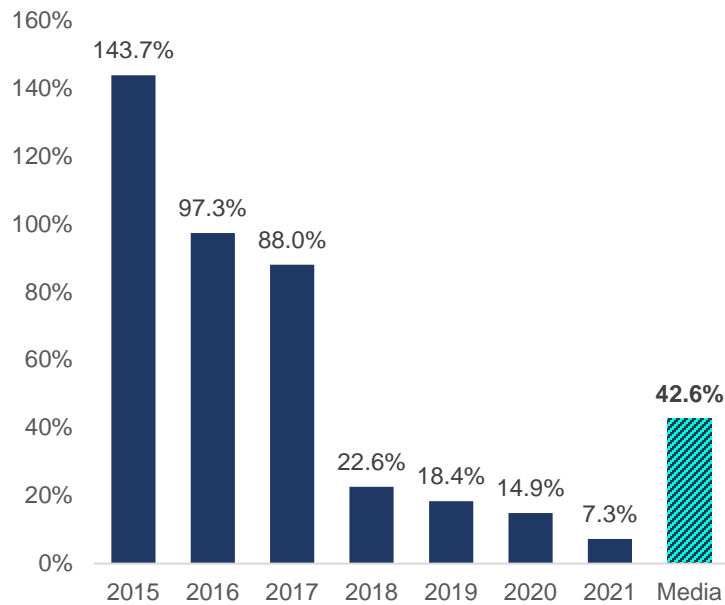
LTV por tipo de crédito  
Media histórica



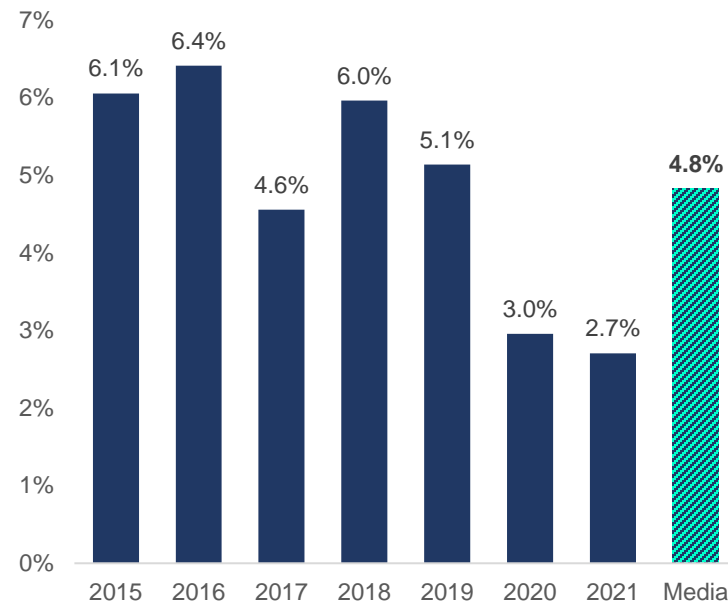
# Adjudicación de garantías como proporción de los castigos ejecutados en el Sistema Financiero

enero 2015 – agosto 2021

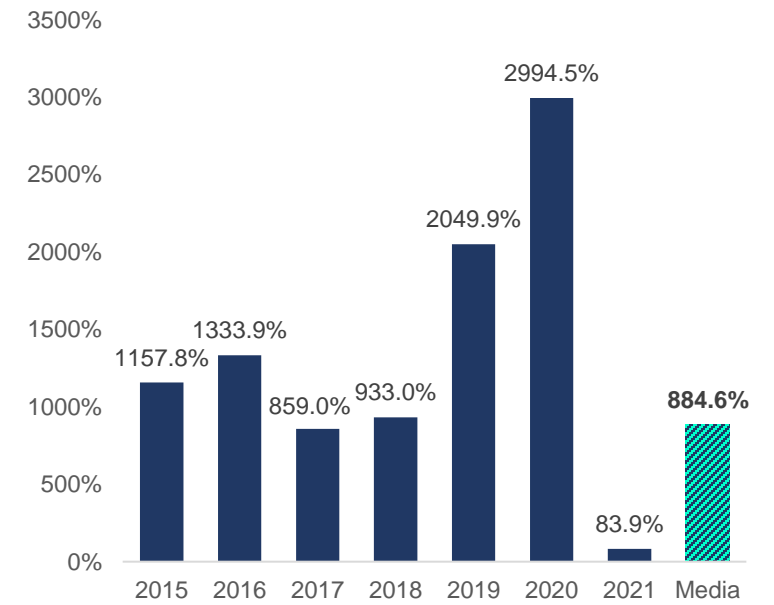
### Cartera Comercial



### Cartera Consumo

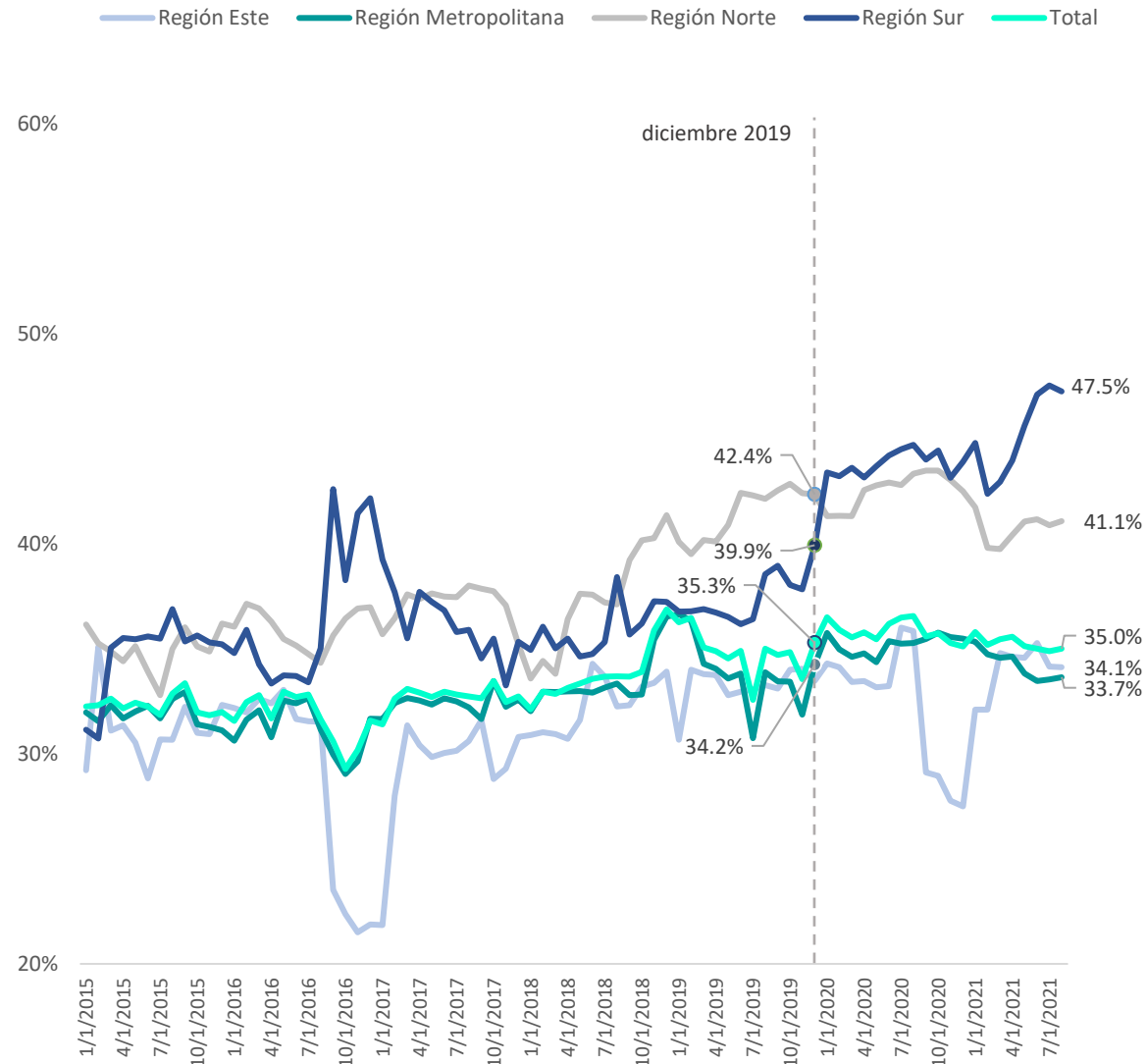


### Cartera Hipotecaria

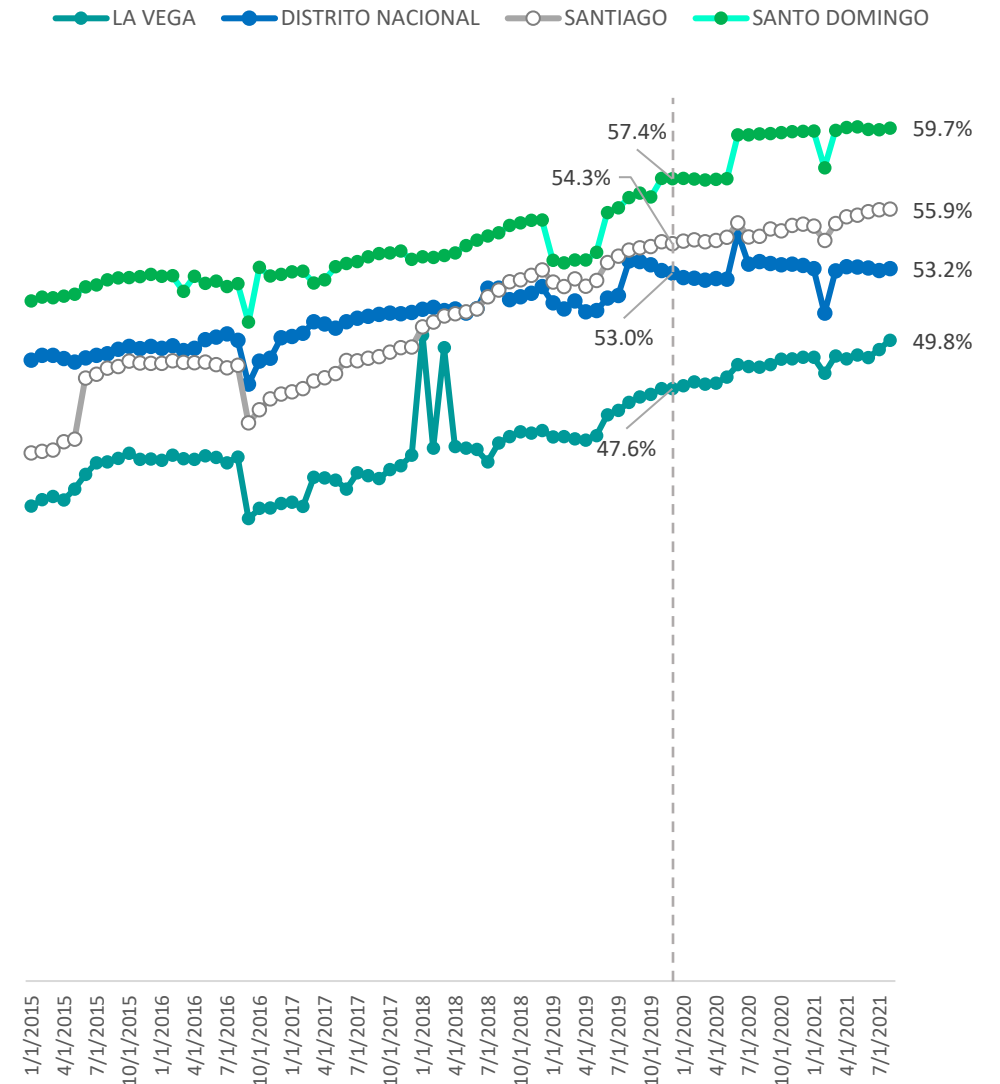


Fuente: Reportes Analíticos SB.

### LTV cartera comercial con garantía tasable Por locación geográfica agosto 2021



### LTV cartera hipotecaria Por locación geográfica agosto 2021

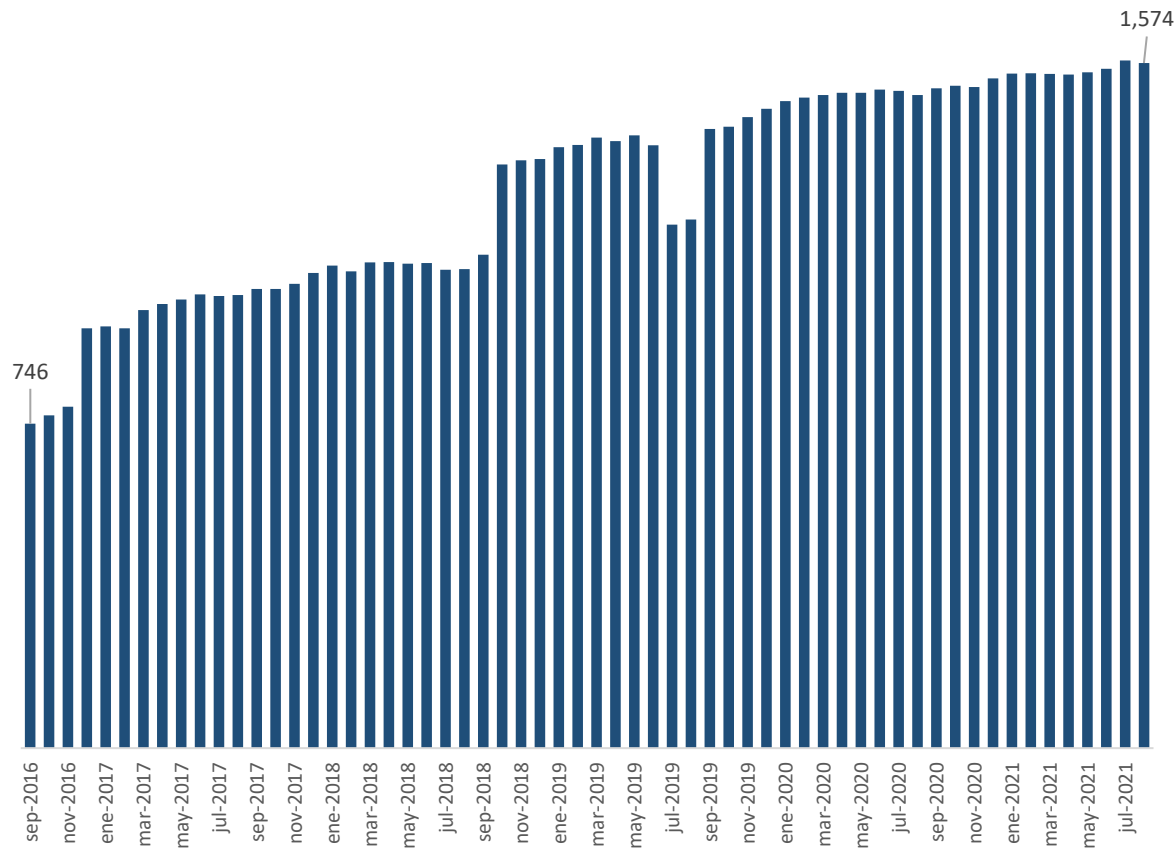




# La tasación como elemento de estabilidad macroprudencial

# Actividad de tasadores

Número tasadores únicos del Sistema Financiero  
septiembre 2016 - agosto 2021



# El rol de los tasadores

- El tasador es un componente fundamental para que el sistema mantenga robustez en su funcionamiento.
- Su capacidad de juicio experto aporta directamente a mantener el sistema seguro. Una tasación puede tener el impacto percibido como mínimo, sin embargo, en conjunto, todas las tasaciones influyen enormemente al control del riesgo de crédito.
- Efectivamente, cada tasador es guardián del sistema financiero.

