

## Reporte de calificación

---

### TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-13

**Contactos:**

**Juan Camilo Córdoba Pérez**

[juan.camilo.cordoba@spglobal.com](mailto:juan.camilo.cordoba@spglobal.com)

**Juan Fernando Rincón**

[juan.fernando.rincon@spglobal.com](mailto:juan.fernando.rincon@spglobal.com)

## TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-13

REVISIÓN PERIÓDICA			
Serie	Tips Pesos A N-13	Tips Pesos B-1 N-13	Tips Pesos B-2 N-13
Calificación	AAA	A	BBB-

CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS	
Títulos	Tips Pesos A N-13 de contenido crediticio Tips Pesos B-1 N-13 de contenido crediticio Tips Pesos B-2 N-13 de contenido mixto
Emisor	Titularizadora Colombiana S.A. Universalidad Tips Pesos N-13
Monto emisión	Tips Pesos A N-13 Pesos 314,184,500,000 Tips Pesos B-1 N-13 Pesos 31,771,600,000 Tips Pesos B-2 N-13 Pesos 7,060,400,000 Total <b>Pesos 353,016,500,000</b>
Fecha de emisión	Diciembre de 2016
Series y plazo	Tips Pesos A N-13; 120 meses con vencimiento en 2026 Tips Pesos B-1 N-13; 168 meses con vencimiento en 2030 Tips Pesos B-2 N-13; 180 meses con vencimiento en 2031
Tasa facial máxima	Tips Pesos A N-13: 8.37% Tips Pesos B-1 N-13: 10.11% Tips Pesos B-2 N-13: 11.00%
Pago de intereses	Tips Pesos A N-13: Mes vencido. <i>Timely Payment Basis</i> . (Capacidad de atender los pagos en el preciso momento prometido a los inversionistas). Tips Pesos B-1 N-13: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips Pesos B-2 N-13: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad).
Activo subyacente	Universalidad Tips Pesos N-13 conformada por los créditos No VIS (vivienda diferente a interés social) y VIS con todos los derechos principales y accesorios que se derivan de los mismos, los derechos sobre los seguros, los activos o derechos derivados o relacionados con el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial de la Titularizadora Colombiana S. A. y cualquier otro derecho derivado de los Créditos Hipotecarios o de sus garantías.
Originadores	Banco Caja Social S.A. Banco Davivienda S.A.
Administradores de la cartera	Banco Caja Social S.A. Banco Davivienda S.A.
Proveedor mecanismo de cobertura parcial	Titularizadora Colombiana S. A.
Representante legal de tenedores	Itaú Asset Management S.A. (Helm Fiduciaria)
Administrador de pagos	Depósito Centralizado de Valores Deceval S.A.
Estructurador y administrador de la universalidad	Titularizadora Colombiana S. A.

## I. FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN

El Comité Técnico de BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores, en revisión periódica, confirmó la calificación de deuda de largo plazo de los Tips Pesos A N-13 de AAA. Asimismo, subió la calificación de los Tips Pesos B-1 N-13 a A desde A- y confirmó la calificación de BBB- de los Tips Pesos B-2 N-13.

La decisión de subir la calificación de la serie B-1 se fundamenta en la mayor probabilidad de pago dada la mejora sostenida de la calidad de cartera del portafolio. Lo anterior, ha incrementado el indicador de cobertura y de sobrecolateralización para la serie.

Las acciones de calificación están fundamentadas en el análisis de la calidad de la cartera titularizada y en nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia con los que cuenta la transacción en forma de sobrecolateralización, margen financiero y excedentes de liquidez, los cuales, combinados con nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida, continúan siendo suficientes para soportar nuestros escenarios de estrés correspondientes a sus niveles de calificación actuales.

En la evaluación del activo subyacente, BRC consideró las siguientes características de la cartera titularizada:

- La relación VIS (vivienda de interés social) y No VIS (vivienda diferente a interés social)
- La edad y plazo de los créditos.
- La ubicación geográfica de los bienes inmuebles.
- La tasa promedio ponderada del portafolio.
- La relación del valor del préstamo con respecto al inmueble o *loan to value* (LTV, por sus siglas en inglés), entre otras variables.

Para el caso de la transacción Tips Pesos N-13, estas características son consistentes con la cartera arquetipo que BRC ha definido como referencia para las transacciones que son respaldadas en créditos hipotecarios.

Las calificaciones también incluyen el desempeño que ha mantenido la cartera titularizada. De acuerdo con los reportes de Titularizadora Colombiana a junio de 2022, las obligaciones que respaldan la emisión tuvieron un nivel de cartera vencida (morosidad mayor a 90 días, calculada como porcentaje sobre el saldo inicial del portafolio) de 2.14%.

Evaluamos las políticas y los procedimientos relacionados con la administración de los títulos y sus flujos, específicamente por Titularizadora Colombiana (calificación de riesgo de contraparte de AAA por BRC). El contexto regulatorio que enmarca la actividad de Titularizadora Colombiana mitiga el riesgo legal implícito en el proceso de titularización. Es importante señalar que el marco legal y regulatorio de la emisión es fundamental para el proceso de titularización. Esto se deriva de la expedición de la Ley 546 de 1999, en virtud de la cual los activos de la universalidad Tips Pesos N-13 quedan completamente aislados del patrimonio de Titularizadora Colombiana y del de los bancos originadores.

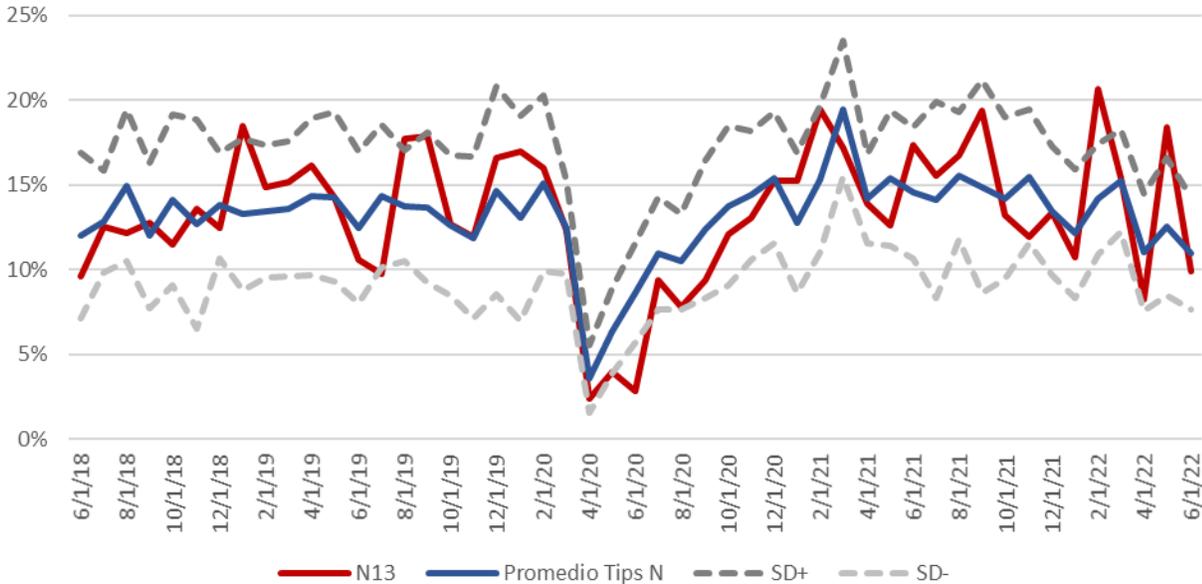
BRC aplicó diversos escenarios de estrés para evaluar la capacidad de pago de la transacción. Estos incluyeron pruebas de tensión en condiciones de renegociación de la tasa de la cartera hipotecaria y un análisis de la dinámica de los títulos bajo nuestros supuestos actualizados de la tasa anualizada de prepago para los Tips Pesos. Los resultados de estos escenarios indican que los flujos de caja de la cartera por titularizar son suficientes para atender las series *senior*, en especial la serie A.

A diferencia de las series subordinadas tradicionales de los Tips que se estructuran con base en el excedente de intereses (*excess spread*, diferencia entre la tasa de cartera y la tasa de emisión más gastos), todas las series de los Tips N-13 se estructuraron con un respaldo del 100% por el colateral. El resultado muestra que la serie subordinada B-2 es más vulnerable al comportamiento de la tasa de los créditos

hipotecarios del mercado debido a la posibilidad que tienen los deudores de prepagarlos. Sin embargo, la recuperación en el colateral hace que este factor tenga un menor impacto respecto a la revisión anterior.

En el Gráfico 1 observamos que, desde 2018, la transacción ha presentado niveles de prepago similares al promedio de los Tips N. Así, en el periodo de junio 2018 a junio de 2022, los Tips N-13 exhiben un nivel de prepago promedio de 13.29% vs un 13.20% promedio de los Tips N.

**Gráfico 1**  
Tasa de prepago anualizada promedio de los Tips Pesos frente a los Tips Pesos N-13.  
Junio 2018 – junio 2022



Fuente: Titularizadora Colombiana S.A.

## II. ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN

. La emisión cuenta con cuatro clases de títulos:

- Tips Pesos A N-13: Título senior. El servicio de la deuda correspondiente a estos títulos tiene prioridad de pago dentro del esquema de pagos de la estructura, con un plazo de 120 meses.
- Tips Pesos B1 N-13: Título subordinado al pago oportuno de intereses y capital programado de Tips A con un plazo de 168 meses.
- Tips Pesos B2 N-13: Título subordinado a las otras dos clases y cuyo subyacente lo compone el diferencial de tasa de interés entre la cartera a titularizar y los títulos emitidos con un plazo de 180 meses.

Tabla 1. Estructura de la emisión Tips N-13

Clase	Serie	Tasa facial	Fecha de emisión: diciembre de 2016 – COP	Amortización a junio 2022 – COP	Exceso de Colateral	
					Junio-22	Junio-21
Tips A	N-13 A – 2026	8.37%	314,184,500,000	58,843,486,192	43.04%	28.68%
Tips B1	N-13 B1 – 2030	10.11%	31,771,600,000	31,771,600,000	12.29%	4.63%
Tips B2	N-13 B2 – 2031	11.00%	7,060,400,000	7,060,400,000	5.45%	-0.72%
Total			<b>353,016,500,000</b>	<b>97,675,486,192</b>		

Cálculos: BRC. Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

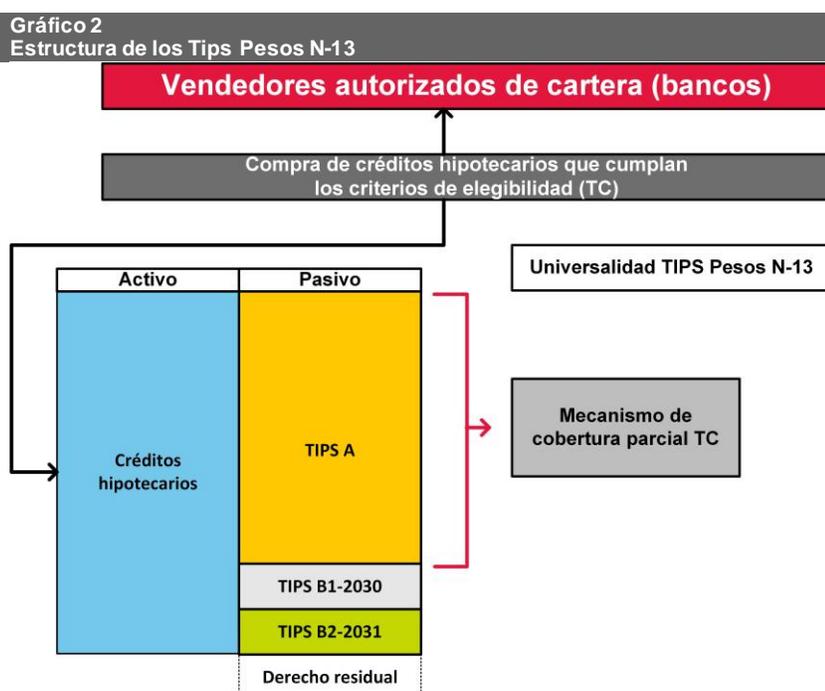
- Exceso de colateral Tips A = 1 - (Saldo Tips A / Activo total)
- Exceso de colateral Tips B-1 = 1 - (Saldo Tips A + Tips B1 / Activo total)
- Exceso de colateral Tips B-2 = 1 - (Saldo Tips A + Tips B1 + Tips B2 / Activo total)

Activo Total: Total Portafolio – créditos con más de 90 días en mora + excedentes de liquidez

Observamos un aumento en todos los niveles de protección crediticia (calculados como 1- pasivos/activos + excedentes de liquidez) con respecto a la última revisión (ver Tabla 1). Esto obedece a la recuperación paulatina de los niveles de recaudo que percibe la universalidad, así como a la reducción del nivel de cartera vencida durante los últimos meses.

El activo subyacente de la universalidad TIPS N-13 lo conforman los créditos hipotecarios VIS y No VIS con todos los derechos principales y accesorios que están derivados de los mismos de la siguiente manera:

- Los derivados de los prepagos.
- La recuperación de capital en mora por dación en pago o adjudicación en remate.
- Las ventas de bienes recibidos en dación de pago (BRP).
- Los recaudos por remates a favor de terceros de garantías hipotecarias.
- Los saldos a favor en procesos de sustitución de créditos.
- Los pagos recibidos por concepto de recompra.
- Los pagos recibidos por concepto de la cesión de créditos.
- Los derechos sobre los seguros.
- Los activos o derechos derivados o relacionados con el contrato de mecanismo de cobertura parcial.
- Cualquier otro derecho derivado de los créditos hipotecarios o de sus garantías.

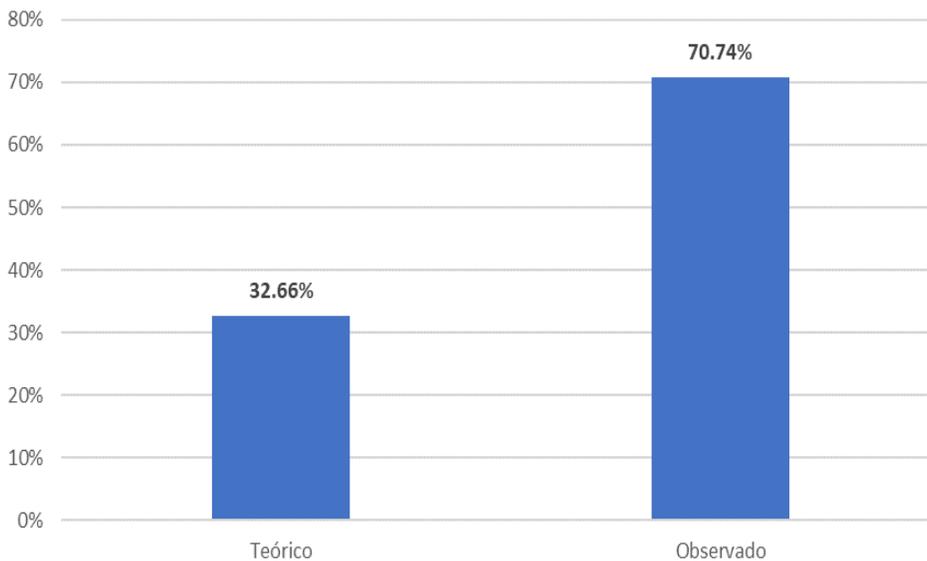


Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

## IV. DESEMPEÑO DEL PORTAFOLIO DE LA CARTERA TITULARIZADA

A junio de 2022, el portafolio registra una amortización de 70.74% del capital de la cartera (vigente – con mora menor de 90 días más las reservas de efectivo), frente a lo pronosticado de 32.66% (ver Gráfico 3).

**Gráfico 3**  
**Amortización de capital acumulado de la cartera**



Fuente: Titularizadora Colombiana S. A. Cifras a junio de 2022

A pesar de la amortización de las series más senior, no observamos cambios significativos en el portafolio de activos subyacentes frente a su revisión anterior. La composición por monto VIS - NO VIS es del 11.22% y 88.78%, respectivamente. El LTV se redujo levemente (25.41% frente a 28.18% en revisión periódica anterior).

La diversificación geográfica de la cartera titularizada continúa siendo adecuada. El mayor porcentaje está concentrado en Bogotá (46.13%) y a este le siguen Cali (6.38%), Bucaramanga (3.69%) y Medellín (3.66%). El porcentaje restante (40.14%) corresponde a créditos originados y respaldados por activos en otras ciudades.

## V. ADMINISTRACIÓN DE LA EMISIÓN

Titularizadora Colombiana se enfoca en implementar políticas y procedimientos de control interno para optimizar la eficiencia y eficacia en las operaciones, mejorar los procesos de generación de información financiera, el cumplimiento de la regulación aplicable, leyes, políticas y normas, y realizar una adecuada gestión de riesgo.

El comité de crédito da seguimiento a las contrapartes de las universalidades. Sus funciones son aprobar los criterios de selección de cartera por comprar, revisar periódicamente la calidad del activo subyacente de cada universalidad y la sustitución o recompra de cartera cuando sea necesario, y aprobar la metodología de los modelos de riesgo de crédito y los programas de normalización de activos que se utilicen en las carteras hipotecarias.

El administrador busca determinar las diferencias entre los procedimientos de los originadores y lo que la entidad considera adecuado para cada titularización. Estos procesos han pasado por un periodo de afinamiento derivado de las emisiones y por los procedimientos de control implementados, que, en opinión de BRC Ratings – S&P Global S.A., se ajustan a los requerimientos de un proceso de titularización. Por lo anterior, no consideramos necesaria la evaluación individual de cada uno de los bancos originadores.

## VI. INFORMACIÓN ADICIONAL

Tipo de calificación	Deuda de largo plazo
Número de acta	2175
Fecha del comité	9 de agosto de 2022
Tipo de revisión	Revisión periódica
Emisor / agente de manejo / administrador	Titularizadora Colombiana S.A.
Miembros del comité	Maria Carolina Barón Buitrago
	Ana María Carrillo Cárdenas
	Andrés Marthá Martínez

### *Historia de la calificación*

Revisión periódica Ago/21:

- Tips Pesos A N-13: AAA
- Tips Pesos B1 N-13: A-
- Tips Pesos B2 N-13: BBB-

Calificación inicial Oct/16:

- Tips Pesos A N-13: AAA
- Tips Pesos B1 N-13: A-
- Tips Pesos B2 N-13: BBB
- 

*La entrega de la información se cumplió en los tiempos previstos y de acuerdo con los requerimientos de BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores.*

*BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV no realiza funciones de auditoría, por tanto, la administración de la entidad asume entera responsabilidad sobre la integridad y veracidad de toda la información entregada y que ha servido de base para la elaboración del presente informe. Por otra parte, BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV revisó la información pública disponible y la comparó con la información entregada el calificado.*

En caso de tener alguna inquietud en relación con los indicadores incluidos en este documento, puede consultar el glosario en [www.brc.com.co](http://www.brc.com.co)

*El análisis contenido en este documento se basa en la información contenida en los Términos y Condiciones Preliminares a la emisión de la transacción Tips Pesos N-13, en el portafolio preliminar de la cartera a titularizar y en la evaluación por parte de BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores del comportamiento de los flujos de caja derivados de dicha cartera en diferentes escenarios de tensión.*

Para ver las definiciones de nuestras calificaciones visite [www.brc.com.co](http://www.brc.com.co) o bien, haga clic [aquí](#).

## VII. MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO

Las hojas de vida de los miembros del Comité Técnico de Calificación se encuentran disponibles en nuestra página web [www.brc.com.co](http://www.brc.com.co)

---

*Una calificación de riesgo emitida por BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en esta publicación ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.*

---