

Reporte de calificación

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-14

Contactos:

Juan Fernando Rincón
juan.fernando.rincon@spglobal.com
Juan Camilo Córdoba
juan.camilo.cordoba@spglobal.com

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-14

REVISIÓN EXTRAORDINARIA		
Tips Pesos A N-14	Tips Pesos B N-14	Tips Pesos Mz N-14
AAA	A-	BBB-

CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS	
Títulos:	Tips Pesos A N-14 de contenido crediticio Tips Pesos B N-14 de contenido crediticio Tips Pesos Mz N-14 de contenido mixto
Emisor:	Titularizadora Colombiana S.A. Universalidad Tips Pesos N-14
Monto emisión:	Tips Pesos A N-14 COP 372.617.200.000 Tips Pesos B N-14 COP 44.881.200.000 Tips Pesos Mz N-14 COP 5.427.600.000 Total COP 422.926.000.000
Fecha de emisión:	Marzo de 2017
Series y plazo:	Tips Pesos A N-14; 120 meses con vencimiento en 2027 Tips Pesos B N-14; 180 meses con vencimiento en 2032 Tips Pesos Mz N-14; 180 meses con vencimiento en 2032
Tasa facial máxima:	Tips Pesos A N-14: 7,75% Tips Pesos B N-14: 9,40% Tips Pesos Mz N-14: 11,00%
Pago de intereses:	Tips Pesos A N-14: Mes vencido. <i>Timely Payment Basis</i> . (Capacidad de atender los pagos en el preciso momento prometido a los inversionistas). Tips Pesos B N-14: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips Pesos Mz N-14: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad).
Activo subyacente:	Universalidad Tips Pesos N-14 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:	Fiduciaria Colpatria S.A.
Administrador de pagos:	Depósito Centralizado de Valores Deceval S.A.
Estructurador y administrador de la universalidad	Titularizadora Colombiana S. A.

I. ACCION DE CALIFICACIÓN

El Comité Técnico de BRC Ratings – S&P Global, en revisión extraordinaria, confirmó las calificaciones de AAA de los TIPS A N-14 y de A- de los TIPS B N-14. Asimismo, subió a BBB- desde BB+ la de los TIPS Mz N-14.

II. FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN

Los Tips Pesos N-14 tienen características consistentes con un perfil de riesgo entre 0.7x (veces) y 0.8x el de la cartera arquetipo que BRC Ratings – S&P Global S.A. ha definido como referencia para las transacciones que se respaldan en créditos hipotecarios.

La relación del valor del crédito al valor de la garantía (LTV, por sus siglas en inglés para *loan to value*), que pasó a 23% desde 48% en la calificación inicial, y la madurez de los créditos han incrementado los ajustes positivos aplicados, reconociendo que con el pasar del tiempo baja nuestra pérdida esperada dada la acumulación de colateral. De igual forma, dicha evolución incentiva el pago oportuno de las obligaciones. Por su parte, la alta participación de créditos FRECH, equivalente a un tercio del portafolio, favorece nuestra evaluación del riesgo del portafolio subyacente.

El ajuste por mora entre 30 y 90 días está en niveles similares frente al de sus transacciones pares. El ICV cayó a 1.88% a noviembre del 2023 frente al 2.02% observado un año antes. Esta mejora dista del deterioro observado en transacciones más recientes y refleja la menor sensibilidad del portafolio a variaciones macroeconómicas.

El portafolio está concentrado en Bogotá y Cundinamarca (54.9%), y Valle del Cauca (8.6%). Estas participaciones son inferiores al límite establecido en función a la representatividad de dichas regiones en el mercado inmobiliario y la producción nacional. Para departamentos con una menor participación en el portafolio, identificamos que menos del 10% de la cartera supera nuestro límite interno. Lo anterior se traduce en un ajuste por concentración bajo y consecuente con una diversificación conservadora.

III. INFORMACIÓN ADICIONAL

Tipo de calificación	Deuda de largo plazo
Número de acta	2497
Fecha del comité	13 de febrero de 2024
Tipo de revisión	Revisión extraordinaria
Agente de manejo	Titularizadora Colombiana
Miembros del comité	María Carolina Barón
	María Soledad Mosquera
	Andrés Marthá

<i>Historia de la calificación</i>	
Revisión periódica Oct./23	Tips Pesos A N-14 AAA Tips Pesos B N-14 A- Tips Pesos Mz N-14 BB+
Revisión periódica Nov./22	Tips Pesos A N-14 AAA Tips Pesos B N-14 BBB PP Tips Pesos Mz N-14 BB-
Calificación inicial Ene./17	Tips Pesos A N-14 AAA Tips Pesos B N-14 BBB Tips Pesos Mz N-14 BB+

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

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

IV. 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

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.
