



## DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

## INFORME DEL REVISOR FISCAL

A los accionistas de  
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS:

### INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

He auditado los estados financieros adjuntos de TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas, así como otras notas explicativas. También he auditado las Universalidades que se indican más adelante y que forman parte de los negocios administrados por la sociedad.

### Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y correcta presentación de estos estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, y por el control interno que la gerencia considere relevante para la administración de riesgos y la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de errores significativos, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; así como, efectuar las estimaciones contables que resulten razonables en las circunstancias.

### Responsabilidad del Revisor Fiscal

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros con base en mi auditoría. Efectué la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Esas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos y que planifique y realice la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría consiste en desarrollar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo su evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros. En la evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno de la Titularizadora que es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados de acuerdo con las circunstancias. Una auditoría también incluye, evaluar las políticas contables utilizadas y las estimaciones contables significativas hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría obtenida me proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

### **Opinión**

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS al 31 de diciembre de 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

### **Otros Asuntos**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, se incluyen para propósitos comparativos únicamente, fueron auditados por mí y sobre los mismos expresé mi opinión sin salvedades el 27 de febrero de 2018.

### **INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

De acuerdo con el alcance de mi auditoría, informo que la Titularizadora ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad, la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevan y se conservan debidamente; se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación e impacto en el estado de situación financiera y el estado de resultados y otro resultado integral de los Sistemas de Administración de Riesgos aplicables a la Titularizadora; el informe de gestión de los administradores guarda la debida concordancia con los estados financieros básicos e incluye la constancia por parte de la Administración sobre no haber entorpecido la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores; y la información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. Al 31 de diciembre de 2018, la Titularizadora no se encuentra en mora por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

Según el artículo 1.2.1.4 del Decreto 2420 de 2015 el revisor fiscal aplicará las ISAE, en desarrollo de las responsabilidades contenidas en el artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación del cumplimiento de las disposiciones estatutarias y de la asamblea o junta de socios y con la evaluación del control interno. Asimismo, según el Artículo 1.2.1.5 de dicho Decreto, para efectos de la aplicación del artículo 1.2.1.4, no será necesario que el revisor fiscal prepare informes separados, pero sí que exprese una opinión o concepto sobre cada uno de los temas contenidos en ellos. El Consejo Técnico de la Contaduría Pública expedirá las orientaciones técnicas necesarias para estos fines.

Con base en las instrucciones emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y la evidencia obtenida en desarrollo de mi revisoría fiscal, durante el

año 2018, en mi concepto, nada ha llamado mi atención que me haga pensar que:  
a) los actos de los administradores de la Titularizadora no se ajustan a los estatutos y/o a las decisiones de la asamblea o junta de socios y b) no existen o no son adecuadas las medidas de control interno contable, de conservación y custodia de los bienes de la Titularizadora o de terceros que estén en su poder. Asimismo, mis recomendaciones sobre control interno y otros asuntos han sido comunicadas a la administración de la Titularizadora en informes separados, las cuales, a la fecha de este informe, con base en una ponderación, se han implementado en un 92% y para el 8% restante, la Titularizadora tiene planes de acción en curso.

En cumplimiento con lo señalado en el artículo 3.3.3.7 del Capítulo III, del Título I, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica (CE 029 de 2014) de la Superintendencia Financiera de Colombia, he auditado los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 de las Universalidades que se relacionan a continuación, las cuales son administrados por la Titularizadora como se describen en la Nota 33 a los estados financieros adjuntos, cuyos informes sin salvedades los he emitido en forma independiente, así:

**Universalidades activas:**

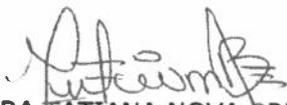
1. TIPS E12
2. TIPS E13
3. TIPS PESOS E16
4. TIPS Pesos N1
5. TIPS PESOS N2
6. TIPS PESOS N3
7. TIPS PESOS N4
8. TIPS PESOS N5
9. TIPS PESOS N6
10. TIPS PESOS N7
11. TIPS PESOS N8
12. TIPS PESOS N9
13. TIPS PESOS N10
14. TIPS PESOS N11
15. TIPS PESOS N12
16. TIPS PESOS N13
17. TIPS PESOS H1
18. TIPS UVR U1
19. TIPS PESOS L1
20. TER IPC R1
21. VIS E1
22. TIPS E1

**Universalidades activas:**

- 23.TIPS PESOS N14
- 24.TIPS PESOS N15
- 25.TIL PESOS L2
- 26.TIPS UVR U2
- 27.TIPS PESOS N16
- 28.TIPS PESOS N17
- 29.TIS PESOS H2
- 30.TIPS UVR U3
- 31.TIL PESOS L3
- 32.Inmobiliaria TIN

**Universalidades con causal de terminación:**

- 33.VIS E8
- 34.NO VIS E8
- 35.TIPS E8
- 36.TIPS E9
- 37.TIPS PESOS E6
- 38.TIPS PESOS E7
- 39.TIPS PESOS E8
- 40.TIPS E10
- 41.TIPS PESOS E9
- 42.TIPS PESOS E10
- 43.TIPS PESOS E11
- 44.TIPS PESOS E12
- 45.PESOS E13
- 46.TIPS E11
- 47.TIPS PESOS E14
- 48.TIPS PESOS E15



**MAYRA TATIANA NOVA BRICEÑO**  
Revisor Fiscal  
T.P. 200045 - T  
Designada por Deloitte & Touche Ltda.

26 de febrero de 2019.



**PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS  
ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE  
DE 2018**

**Titularizadora Colombiana S.A. -  
Hitos**

***Estados Financieros por los años terminados al  
31 de diciembre de 2018 y 2017 e Informe del  
Revisor Fiscal***

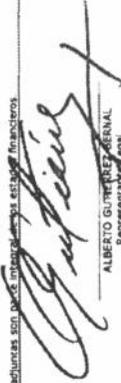
**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

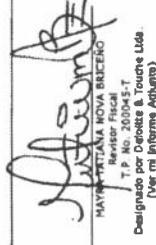
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

ACTIVO	2018	2017	PASIVOS Y PATRIMONIO	2018	2017
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalentes en efectivo (Nota 9)	\$ 27,643,721	\$ 10,680,762	Obligaciones financieras (Nota 15)		
Activos financieros de inversión (Nota 10)	74,718,576	47,435,852	Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar (Nota 17)	221,548	86,140,647
Obligaciones comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 11)	13,912,276	23,927,191	Cuentas por pagar - Activos mantenidos para la venta (Nota 18)		78,728
Otros activos mantenidos para la venta (Nota 12)	7,098,800	159,310,762	Otros impuestos por pagar (Nota 13)	861,182	39,220,169
Otros activos	153,823	183,132	Ingresos diferidos (Nota 21)	378,367	2,381,008
			Pasivos por beneficios a los empleados (Nota 21)	1,407,374	541,820
<b>Total activos corrientes</b>	<b>123,527,056</b>	<b>240,435,699</b>	Impuesto corriente de renta (Nota 22)	8,250,238	1,382,069
					<b>230,652</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>11,818,799</b>	<b>129,976,443</b>
Propiedades y equipos, neto (Nota 13)	766,850	639,553	<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Propiedades de inversión (Nota 14)	23,672,000	24,483,512	Impuesto diferido pasivo, neto (Nota 23)	2,053,216	5,990,542
Activos intangibles (Nota 15)	671,585	779,393	<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>2,059,236</b>	<b>5,990,542</b>
			<b>Total pasivos</b>	<b>13,878,035</b>	<b>135,966,985</b>
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>24,902,635</b>	<b>25,802,458</b>	<b>PATRIMONIO (Nota 24)</b>		
			Capital	59,855,375	59,855,375
			Reservas	30,406,862	29,243,991
			Prima en colocación de acciones	9,089,581	9,089,581
			Otros resultados integrales	(203,951)	(376,754)
			Superávit por adopción por primera vez de las NIIF	28,978,364	20,983,493
			Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	(32,772)	
			Rescates del ejercicio	15,011,187	11,627,486
			<b>Total patrimonio</b>	<b>136,597,656</b>	<b>130,371,172</b>
<b>Total activos</b>	<b>\$ 148,470,691</b>	<b>\$ 266,318,157</b>	<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>\$ 148,470,691</b>	<b>\$ 266,318,157</b>

Las cifras adjuntas son parte integral de estos estados financieros

  
ALBERTO GUTIERREZ GARCÍA  
Representante legal

  
MILAM STELLA CARRILLO ORTEGA  
Contador Público  
Tarjeta profesional No. 13889 - T

  
MAYRA PATRICIA NOVA BALCENO  
Revisor Fiscal  
T.P. No. 20004-S-T  
Designado por Debotte & Touche Ltda.  
(Ver mi Informe Adjunto)

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS**

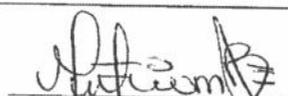
**ESTADOS DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**

	2018	2017
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (Nota 25.1)</b>		
Comisión por estructuración de procesos de titularización	\$ 6,351,785	\$ 6,856,156
Comisión por administración de Universalidades	12,135,332	10,974,061
Comisiones de éxito y garantía	2,379,532	2,499,423
Comisión servicios prestados en el exterior	-	239,729
Intereses de cartera de créditos hipotecarios	2,861,804	4,381,070
Ingreso neto por valoración de inversiones	3,364,524	5,063,257
Rendimientos financieros y otros intereses	1,938,150	1,971,981
Por venta de activos no corrientes mantenidos para la venta	9,736,622	-
<b>Total ingresos de actividades ordinarias</b>	<b>38,767,749</b>	<b>31,985,677</b>
<b>GASTOS</b>		
<b>Gastos de administración</b>		
Gastos de personal (Nota 26.1)	(9,180,270)	(9,605,236)
Depreciaciones y amortizaciones	(757,507)	(738,754)
Arrendamientos	(1,038,983)	(1,024,096)
Honorarios	(1,876,207)	(1,379,054)
Otros gastos operativos (Nota 26.2)	(5,177,221)	(3,977,152)
<b>Total gastos</b>	<b>(18,030,188)</b>	<b>(16,724,292)</b>
<b>OTROS INGRESOS</b>		
Reajuste de la unidad de valor real	188,078	59,506
Otros (Nota 25.2)	12,752,559	9,808,660
<b>Total otros ingresos</b>	<b>12,940,637</b>	<b>9,868,166</b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		
Diferencia en cambio, neto	(7,300)	(1,031)
Intereses créditos bancarios (Nota 16)	(6,017,196)	(3,677,314)
Otros Intereses	(1,678,909)	(2,780,494)
Comisiones bancarias	(182,942)	(352,484)
Deterioro en inversiones	(1,049,548)	-
<b>Total gastos financieros</b>	<b>(8,935,895)</b>	<b>(6,811,323)</b>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	24,742,303	18,318,228
Provisión para impuesto sobre la renta (Nota 22)	(9,731,106)	(6,690,742)
<b>Utilidad neta</b>	<b>15,011,197</b>	<b>11,627,486</b>
Otro resultado integral del ejercicio	(304,424)	(367,020)
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>	<b>\$ 14,706,773</b>	<b>\$ 11,260,466</b>
<b>UTILIDAD NETA POR ACCIÓN (En pesos)</b>	<b>\$ 250.79</b>	<b>\$ 194.26</b>

Las notas adjuntas son parte Integral de los estados financieros.

  
ALBERTO GUTIERREZ BERNAL  
Representante Legal

  
MYRIAM STELLA CARRILLO ORTEGÓN  
Contador Público  
Tarjeta profesional No. 13889 - T

  
MAYRA TATIANA NOVA BRICEÑO  
Revisor Fiscal  
T.P. No. 200045-T  
Designada por Deloitte & Touche Ltda.  
(Ver mi Informe Adjunto)

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS**

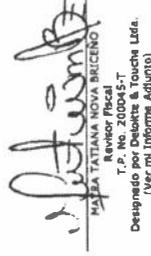
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Capital sujeta y pagado	Reservas	Prima en colocación de acciones	Generancia o pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	Resultados del ejercicio	Otros resultados integrales	Suplemento por adopción por primera vez de las NIIF	Total
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016</b>	\$ 59,855,375	\$ 20,795,289	\$ 9,069,581	\$ 2,520,541	\$ 10,051,740	\$ (9,735)	\$ 20,953,493	\$ 131,146,284
Ganancia neta del ejercicio	-	-	-	-	11,627,486	-	-	11,627,486
Movimiento otro resultado integral neto	-	-	-	10,051,740	(10,051,740)	(367,019)	-	(367,019)
Resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	(1,005,828)	-	-	-	-
Constitución reserva legal	-	1,905,828	-	(11,566,453)	-	-	-	(11,566,453)
Distribución utilidades	-	(457,126)	-	-	-	-	-	(467,126)
Uso reserva ocasional pago impuesto a la riqueza	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017</b>	\$ 59,855,375	\$ 20,243,991	\$ 9,069,581	\$ -	\$ 11,627,486	\$ (376,794)	\$ 20,853,493	\$ 130,373,172
Ganancia neta del ejercicio	-	-	-	-	15,011,197	-	-	15,011,197
Movimiento otro resultado integral	-	-	-	(22,772)	-	(327,197)	22,772	(327,197)
Ganancias acumuladas ejercicios anteriores	-	-	-	11,627,485	-	-	-	11,627,485
Resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	(1,162,971)	-	-	-	-
Constitución reserva legal	-	1,162,971	-	(10,464,515)	-	-	-	(10,464,515)
Distribución utilidades	-	-	-	-	(11,627,486)	-	-	(11,627,486)
Movimiento del ejercicio	-	-	-	(22,772)	-	-	-	(22,772)
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018</b>	\$ 59,855,375	\$ 30,406,962	\$ 9,069,581	\$ (22,772)	\$ 15,011,197	\$ (703,851)	\$ 20,876,265	\$ 134,993,656

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
ALBERTO GUTIERREZ GARCIAL  
Representante legal

  
MYRIAM STELLA CASTELLÓ ORTEGA  
Contador Público  
Tarjeta profesional No. 13889 - T

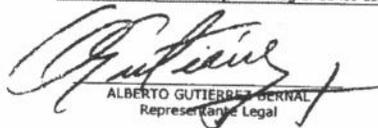
  
TATIANA NOVA BRICEÑO  
Revisor Fiscal  
T.P. No. 200045-T  
Designado por Deloitte & Touche Ltda.  
(Ver mi Informe Adjunto)

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS**

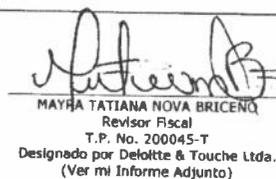
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**

	2018	2017
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Resultados neto del año	\$ 15,011,197	\$ 11,627,486
Ajustes para conciliar el resultado neto del año con el efectivo neto (utilizado en) las actividades de operación:		
Impuesto a la riqueza	-	(467,126)
Depreciación de propiedades y equipos	204,245	177,881
Amortización de diferidos	553,262	560,873
Valorización Propiedades de inversión	811,512	133,030
Recuperación provisión de Inversiones	-	(1,516,875)
Utilidad por valoración de Inversiones negociables e intereses	(3,366,851)	(5,064,411)
Recuperación provisiones	-	(5,872)
Deterioro de inversiones a valor razonable	1,049,548	-
Cambios en activos y pasivos operacionales:		
Disminución (Incremento) de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	9,367,538	(1,942,665)
Disminución (Incremento) de otros activos	28,900	(70,928)
Incremento de activos intangibles	(245,455)	(304,242)
(Disminución) cuentas por pagar - Activos mantenidos para la venta	(39,077,349)	(47,171,907)
(Disminución) obligaciones laborales	(37,433)	(26,727)
(Disminución) otros impuestos por pagar	(1,521,826)	(776,546)
Incremento (Disminución) impuesto corriente de renta	8,720,286	(4,674,457)
(Disminución) de Ingresos diferidos	(163,452)	(191,085)
Incremento (Disminución) de pasivos por beneficios a los empleados	62,736	(255,150)
(Disminución) Incremento de impuesto diferido pasivo	(3,930,306)	2,055,302
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de operación	<u>(12,533,449)</u>	<u>(47,913,419)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Disminución (Incremento) de otros activos mantenidos para la venta	151,111,863	(50,346,762)
Retiro de propiedades y equipo	2,366	139
Adquisiciones de propiedades y equipo	(327,108)	(14,357)
Adquisiciones de inversiones negociables	(29,209,867)	(8,022,193)
(Adquisiciones) Venta de inversiones instrumentos de patrimonio	(13,005,893)	4,007,897
Venta de inversiones negociables	17,510,543	29,250,437
Amortización de inversiones medidas a costo amortizado	59,426	210,053
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>126,141,329</u>	<u>(24,914,786)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		
(Disminución) Incremento de obligaciones financieras	(86,140,607)	86,140,607
Pago de dividendos	(10,464,514)	(11,566,452)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiación	<u>(96,605,121)</u>	<u>74,574,155</u>
<b>AUMENTO NETO DEL EFECTIVO</b>	<b>17,002,759</b>	<b>1,745,950</b>
<b>EFFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO</b>	<b>10,680,762</b>	<b>8,934,812</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>\$ 27,683,521</b>	<b>\$ 10,680,762</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
ALBERTO GUTIERREZ BERNAL  
Representante Legal

  
MYRIAM STELLA CARRILLO ORTEGÓN  
Contador Público  
Tarjeta profesional No. 13889 - T

  
MAYRA TATIANA NOVA BRICENO  
Revisor Fiscal  
T.P. No. 200045-T  
Designado por Deloitte & Touche Ltda.  
(Ver mi Informe Adjunto)

# **TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)**

---

### **1. ENTIDAD REPORTANTE**

Titularizadora Colombiana S. A. HITOS (en adelante "Titularizadora") es una entidad de carácter privado, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. creada de acuerdo con las leyes colombianas, constituida el 13 de julio de 2001 con el objetivo de promover el desarrollo del crédito hipotecario y dar mayor profundidad al mercado de capitales, dentro de los lineamientos establecidos por la Ley de Vivienda 546 de 1999. La Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia Financiera, autorizó su constitución según Resolución No. 300 del 31 de mayo de 2001, la cual se protocolizó mediante Escritura Pública No. 2989 de la Notaría 18 del Círculo de Bogotá. Su domicilio se encuentra en la ciudad de Bogotá D.C. y el término de duración expira el 13 de julio de 2051.

Titularizadora es una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera, de acuerdo con lo consagrado en la Resolución No. 775 del 9 de noviembre de 2001. La Titularizadora obtuvo el certificado del desarrollo de sus operaciones, a través de la Resolución No. 587 del 17 de agosto de 2001.

Titularizadora realizó los ajustes estatutarios requeridos para modificar su objeto social de acuerdo con las nuevas operaciones autorizadas, tales como la titularización de créditos hipotecarios futuros como nueva alternativa de fondeo del crédito hipotecario en el mercado de capitales y mediante el desarrollo de la titularización de leasing habitacional, a través de Escritura Pública No. 2640 del 16 de diciembre de 2008 en desarrollo de la aprobación conferida por la Asamblea Extraordinaria de Accionistas del 25 de noviembre de 2008.

En desarrollo de su objeto social, Titularizadora crea y administra Universalidades. Dichas Universalidades emiten al mercado de valores títulos hipotecarios originados en créditos hipotecarios comprados a entidades del sector financiero. Ver detalle de las universalidades en la Nota 32.

Durante el año 2018, no se presentaron reformas adicionales a los estatutos de la sociedad.

Al corte del 31 de diciembre de 2018 y 2017, Titularizadora contaba con 66 empleados con vinculación a término indefinido y aprendices técnicos.

### **2. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La emisión de los estados financieros separados de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 fue autorizada por el Representante Legal y la Junta Directiva, según consta en Acta No. 201 de la Junta Directiva del 21 de febrero de 2019, para ser presentados ante la Asamblea General de Accionistas de acuerdo a lo requerido por el Código de Comercio.

### **3. BASES DE PRESENTACIÓN**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros separados adjuntos y de los estados financieros separados que posteriormente se presentaran bajo NIIF, se presentan a continuación:

**3.1. Normas contables aplicadas** - La Compañía, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentada por los Decretos 2420 de 2015, 2496 de 2015 y 2131 de 2016, prepara sus estados financieros de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia - NCIF, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2016.

Adicionalmente, la Compañía en cumplimiento con Leyes, Decretos y otras normas vigentes, aplica los siguientes criterios contables que difieren al de las NIIF emitidas por el IASB:

**3.1.1 Decreto 2420 del 14 de diciembre de 2015** - Mediante el cual los preparadores de información que se clasifican como entidades de interés público, que captan, manejan o administran recursos del público, no deben aplicar la NIC 39 - Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición; y la NIIF 9 - Instrumentos Financieros, en lo relativo a la clasificación y valoración de las inversiones. Posteriormente el decreto 2131 de 2016 adoptó la NIIF 9 derogando la NIC 39.

Por lo tanto, de acuerdo con la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, las inversiones son clasificadas como: inversiones negociables, inversiones para mantener hasta el vencimiento e inversiones disponibles para la venta y, son valoradas a su valor de mercado o precio justo de intercambio.

### **3.2. Aplicación de las normas incorporadas en Colombia a partir del 1 de enero de 2018**

**3.2.1 Impacto en la aplicación de la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes** - La Compañía ha aplicado esta NIIF de acuerdo con el Decreto 2496 de 2015 y Decreto 2131 de 2016 por primera vez en el año 2018, de acuerdo con el enfoque de transición retroactivo con efecto acumulado de la aplicación inicial de la norma reconocido al 1 de enero de 2018. Según este método de transición, una entidad aplica esta norma solo a contratos que no estén terminados en la fecha de aplicación inicial.

La NIIF 15 utiliza los términos "Activos del contrato" y "Pasivos del contrato" para describir lo que se conoce como ingresos devengados e ingresos diferidos, sin embargo, la Norma no prohíbe a una entidad usar descripciones alternativas en el Estado de Situación Financiera. La Compañía ha adoptado la terminología generalizada en la NIIF 15 para describir dichos saldos.

Las políticas contables de la Compañía para sus flujos de ingresos se describen en detalle en la Nota 4.21 a continuación. Asimismo, se incluyen revelaciones más detalladas sobre las transacciones de ingresos de la Compañía, la aplicación de la NIIF 15 no ha tenido un impacto en la posición financiera y/o el rendimiento financiero de la Compañía.

**3.2.2 Impacto en la aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros** - La Compañía ha aplicado la NIIF 9 de acuerdo con de acuerdo con el Decreto 2496 de 2015 y el Decreto 2131 de 2016 por primera vez en el año 2018. A continuación, se describen los detalles de estos nuevos requisitos y su impacto en los estados financieros de la Compañía.

La Compañía ha aplicado la NIIF 9 de acuerdo con las disposiciones de transición establecidas en la Norma:

a) *Clasificación y valoración de activos financieros*

Como se mencionó en 3.1.1 Titularizadora clasifica las inversiones de acuerdo con la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, por lo tanto, no ha

tenido un impacto en la posición financiera referente a la valoración y clasificación de las inversiones.

b) *Deterioro de activos financieros*

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida crediticia esperada en lugar de un modelo de pérdida crediticia incurrida según la NIC 39. El modelo de pérdida crediticia esperada requiere que la Compañía contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una provisión de pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en i) inversiones de deuda medidas de forma subsiguiente al costo amortizado o al valor razonable reconocido en otro resultado integral, ii) cuentas por cobrar por arrendamientos, iii) activos del contrato y iv) compromisos de créditos a favor y contratos de garantía financiera se aplican los requisitos de deterioro de la NIIF 9. En particular, la NIIF 9 requiere que la Compañía mida la provisión para pérdidas de un instrumento financiero por una cantidad igual a la pérdida esperada de crédito de por vida si el riesgo de crédito de ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero se ha adquirido u originado. Por otro lado, si el riesgo crediticio en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial (excepto para un activo financiero con deterioro de crédito adquirido u originado), la Compañía debe medir la provisión de pérdida para ese instrumento financiero por un monto igual a 12 meses de pérdidas crediticias esperadas durante la vida del activo. La NIIF 9 también proporciona un enfoque simplificado para medir la provisión para pérdidas en una cantidad igual a la provisión de pérdidas crediticias esperadas durante la vida de las cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales y cuentas por cobrar por arrendamiento en ciertas circunstancias.

Al 1 de enero de 2018, los directores de la Compañía revisaron y evaluaron los activos financieros existentes de la entidad, los valores adeudados por los clientes y los contratos de garantía financiera por deterioro utilizando información razonable y confiable disponible sin costo o esfuerzo de acuerdo con los requisitos de la NIIF 9 para determinar el riesgo de crédito de las partidas respectivas en la fecha en que se reconocieron inicialmente, obteniendo que para las cuentas por cobrar comerciales y cuentas por cobrar por arrendamiento Titularizadora aplicó el enfoque simplificado para el cálculo de la corrección de valor por pérdidas y se determinó que la pérdida esperada durante el tiempo de vida del activo es igual a cero, por lo tanto no se presenta un impacto en la aplicación de este enfoque.

*3.2.3 Enmienda a la NIC 12. Impuesto Diferido por reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas* - La Compañía ha aplicado las enmiendas de acuerdo con el Decreto 2496 de 2015 y el Decreto 2131 de 2016 por primera vez en el año 2018. Esta enmienda clarifica como una entidad debe evaluar si habrá beneficios futuros gravables contra la cual puede utilizar una diferencia temporaria deducible.

La aplicación de esta enmienda no tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía en la medida que fue evaluada la suficiencia de las ganancias imponibles futuras de una manera que sea consistente con esta enmienda.

**3.2.4 Enmienda a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo en Iniciativas de Revelación** - La Compañía ha aplicado esta enmienda que permite a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos originados en actividades de financiamiento, incluyendo caja y no cambios de caja.

Los pasivos de la Compañía que se originan en las actividades de financiamiento consisten en préstamos (Nota 16). De conformidad con las disposiciones de transición de la enmienda, la Compañía no ha revelado información comparativa con el periodo anterior, la aplicación de esta enmienda no tiene un impacto alguno en los estados financieros de la Compañía.

### **3.3. Bases de preparación**

**3.3.1 Moneda funcional y de presentación** - La Compañía tiene definido por estatutos efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año, el 31 de diciembre. Para efectos legales en Colombia, los estados financieros principales son los estados financieros separados o individuales, los cuales se expresan en pesos colombianos, por ser la moneda de presentación o reporte para todos los efectos. La moneda funcional es el peso colombiano, que corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía.

La Compañía ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descritos en las notas 4 y 5.

**3.3.2 Negocio en marcha** - La Gerencia de Titularizadora prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio la gerencia considera la posición financiera, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras de la Titularizadora. A la fecha de este informe la gerencia no tiene conocimiento de ninguna situación que le haga creer que la Compañía no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha durante el año 2019.

**3.3.3 Materialidad** - La Compañía determinará la importancia relativa de las cifras a presentar en los estados financieros de acuerdo a su función o naturaleza. Es decir, si una partida concreta careciese de relativa importancia, se agregará con otras partidas, esto, dado que no es necesario que la Compañía proporcione una revelación específica requerida por una NIIF, cuando la información carece de importancia relativa.

## **4. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las siguientes son las políticas contables significativas aplicadas por la compañía en la preparación de los presentes estados financieros:

**4.1. Cambios en políticas contables, cambios en estimaciones y errores** - En los ejercicios 2018 y 2017 no se han producido cambios en políticas contables, estimaciones o errores de carácter significativo que pudieran haber tenido efecto sobre la posición financiera o los resultados de la Compañía.

**4.2. Grado de redondeo** - Los Estados Financieros y las notas se expresan en miles de pesos, y su grado de redondeo es a cero decimales, excepto para el cálculo de la utilidad neta por acción y el valor de dividendo decretado por acción los cuales se presentan en pesos colombianos y su grado de redondeo es a dos decimales. El número de acciones es presentado sin ningún nivel de redondeo y por su cantidad exacta.

**4.3. Transacciones y saldos en moneda extranjera** Para fines de la presentación de los estados financieros individuales, los activos y pasivos son expresados en pesos colombianos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo sobre el que se informa. Las diferencias entre el tipo de cambio de cierre de cada estado de situación financiera presentado y el tipo de cambio utilizado inicialmente para registrar las transacciones se registran en el estado de resultados y se presentan como parte del rubro "Diferencia en cambio, neta". La diferencia en cambio por la inversión en TIDOM, se registra en el Otro Resultado Integral.

**4.4. Efectivo y equivalentes de efectivo** - El efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera y en el estado de flujos de efectivo incluyen el dinero en caja y bancos, no hay equivalentes de efectivo ni restricción sobre el efectivo; las partidas en conciliación son controladas y depuradas diariamente.

Las cifras de los estados financieros se presentan en miles de pesos colombianos por ser ésta la moneda funcional, es decir, la moneda del entorno económico principal en el que opera Titularizadora.

**4.5. Activos financieros de inversión** - Como se indicó anteriormente, para los activos financieros de inversión o inversiones se aplican normas de la Superintendencia Financiera de acuerdo con el siguiente detalle:

Las disposiciones de la Superintendencia requieren que las inversiones se clasifiquen en negociables, hasta su vencimiento y disponibles para la venta, de acuerdo con su modelo de negocio; a su vez, las inversiones negociables y las inversiones disponibles para la venta se clasifican en valores o títulos de deuda y valores o títulos participativos. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Titularizadora clasificó sus inversiones como negociables y disponibles para la venta.

La valoración de las inversiones se debe efectuar diariamente y los registros contables necesarios para el reconocimiento de la valoración de las inversiones se deben efectuar con la misma frecuencia prevista para la valoración.

Los criterios observados por la Compañía para la valoración y contabilización de las inversiones fueron: objetividad, transparencia y representatividad, evaluación y análisis permanentes, profesionalismo.

A continuación, la descripción de la valoración y contabilización de las inversiones según su clasificación:

<b>Clasificación</b>	<b>Valoración</b>	<b>Contabilización</b>
Negociables	<p>La valoración de los títulos negociables se hace diariamente.</p> <p>Para la valoración se utilizan los precios determinados por el proveedor de precios PRECIA (antes INFOVALMER)</p> <p>Para los casos en que no exista valor razonable determinado, para el día de la valoración, se deberá efectuar la valoración en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno.</p>	<p>La contabilización se debe realizar en las cuentas de Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados" del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión (CUIF).</p> <p>La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la inversión y su contrapartida afecta los resultados del periodo.</p>

<b>Clasificación</b>	<b>Valoración</b>	<b>Contabilización</b>
	<p>El valor o precio justo de intercambio de mercado del respectivo valor se debe calcular mediante la sumatoria del valor presente de los flujos futuros por concepto de rendimientos y capital.</p> <p>Nota. Los títulos subordinados existentes en el portafolio de Titularizadora 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron valorizados a la tasa interna de retorno original de los títulos, de acuerdo con las normas de la Superintendencia, teniendo en cuenta que no existían márgenes ni precios justos de mercado para el día de la valoración. La administración como medida de prudencia constituyó una provisión para su protección con base en análisis de los diferentes escenarios de estructuración de la emisión.</p>	<p>Este procedimiento se realiza diariamente.</p>
Disponibles para la venta – títulos de deuda	<p>Utilizan los precios determinados por el proveedor de precios PRECIA (antes INFOVALMER).</p> <p>Para los casos en que no exista, para el día de valoración, precios justos de intercambio, se deberá efectuar la valoración en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno.</p> <p>Este procedimiento se realiza diariamente.</p>	<p>La contabilización se debe realizar en las cuentas de Inversiones a "Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales ORI" del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión (CUIF).</p> <p>La diferencia entre el valor presente del día de la valoración y el inmediatamente anterior (calculados a partir de la Tasa Interna de Retorno, calculada en la fecha de compra) se registra como un mayor o menor valor de la inversión con abono o cargo a cuentas de resultados.</p> <p>La diferencia entre el valor de mercado y el valor presente se registra en la cuenta de Ganancias o Pérdidas no Realizadas, (ORI).</p> <p>Este procedimiento se realiza diariamente.</p>

Para la valoración en TIDOM, por corresponder a un valor participativo no inscrito en bolsas de valores, según lo definido por la Superfinanciera y aplicado por Titularizadora, se aumenta o disminuye el costo de adquisición en el porcentaje de participación que corresponda sobre las variaciones subsecuentes del patrimonio del emisor. El resultado de la valoración se contabiliza como un mayor valor de la inversión con abono a las cuentas de Otros Resultados Integrales.

**4.6. Deterioro de activos financieros** – Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente del flujo de efectivo estimado futuro del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- dificultad financiera significativa del emisor o de la contraparte; o
- incumplimiento de contrato, tal como atrasos u omisión de pagos de intereses o capital; o
- es probable que el prestatario caiga en bancarota o en una reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados y otro resultado integral.

**4.7. Baja de los activos financieros** – La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el estado de resultados y otro resultado integral.

En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando la Compañía retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), la Compañía distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconocerá sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continuará siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no seguirá siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral se reconoce en el estado de resultados y otro resultado integral. La

ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral es distribuida entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no será reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

**4.8. Cartera de créditos** - Dentro de los activos que puede comprar la Titularizadora se encuentra portafolios de créditos de Originadores Bancarios y no Bancarios, que posteriormente son titularizados. El plazo máximo que puede durar un portafolio en los libros de la Titularizadora antes de ser titularizado es máximo de seis meses. Las operaciones se contabilizarán de acuerdo a las condiciones específicas del contrato de compra venta de cada operación.

Los préstamos se registran al costo amortizado, neto de provisiones por deterioro, castigos e ingresos no ganados, incluye los intereses pagados y descuentos o primas no amortizados cuando se cumplan las condiciones. Los ingresos por intereses se reconocen por el método de interés efectivo.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se presentaban saldos por este concepto.

**4.9. Cuentas por cobrar** - Las cuentas de corto plazo se registran inicialmente por su valor razonable. Las cuentas por cobrar de largo plazo se registran por su valor razonable calculado con base en el valor presente de los flujos futuros descontados por la tasa de interés de mercado del día de otorgamiento de la cuenta por cobrar.

Luego de su reconocimiento inicial las cuentas por cobrar de largo plazo son ajustadas con abono a resultados con base en la tasa de interés con la cual se calculó el valor presente inicial, mientras que las de corto plazo se mantienen en libros a su valor inicial dado que su valor no difiere significativamente al de su medición por el método de tasa de interés efectiva.

**4.10. Deterioro de cuentas por cobrar** - Titularizadora evalúa al final de cada periodo sobre el que se informa si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de ellos medido al costo amortizado estén deteriorados.

Cuando exista la evidencia objetiva de que ha incurrido en una pérdida por deterioro del valor de los activos financieros medidos al costo amortizado, el importe de la pérdida se medirá como:

La diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido), descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero (es decir la tasa de interés efectiva computada en el momento del reconocimiento inicial).

El importe en libros se reducirá directamente, o mediante una cuenta correctora. El importe de la pérdida se reconocerá en el resultado del periodo.

Si en periodos posteriores, el importe de la pérdida por deterioro del valor disminuyese y la disminución pudiera ser objetivamente relacionada con un evento posterior al reconocimiento del deterioro (tal como una mejora en la condición crediticia del deudor), la pérdida por deterioro reconocida previamente será revertida, ya sea directamente o mediante el ajuste de la cuenta correctora que se haya utilizado. La reversión no dará lugar a un importe en libros del activo financiero que exceda al costo amortizado que habría sido determinado si no se hubiera contabilizado la pérdida por deterioro del valor en la fecha de reversión. El importe de la reversión se reconocerá en el resultado del periodo.

**4.11. Otros activos no corrientes mantenidos para la venta** - Titularizadora clasificará un activo inmobiliario no corriente o un grupo de activos Inmobiliarios para su disposición como mantenido

para la venta, si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado. Los activos no corrientes mantenidos para la venta son aquellos que Titularizadora considera normalmente como no corriente que se adquieren exclusivamente con intención de reventa dentro de un proceso de titularización inmobiliaria.

Estos activos inmobiliarios serán registrados inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente son medidos al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta, no se depreciarán y se presentan de forma separada en el estado de situación financiera.

Los activos inmobiliarios mantenidos para la venta están disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata y su proceso de titularización es altamente probable.

**4.12. Propiedades y equipo** - La propiedad y equipo se mide inicialmente al costo. El costo incluye el precio de adquisición, los costos directamente relacionados a la ubicación del activo en el lugar y las condiciones necesarias para que opere en la forma prevista por Titularizadora.

Posterior a su reconocimiento inicial un elemento de propiedades y equipo se registra por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

La depreciación de propiedades y equipo se calcula por el método de línea recta calculado sobre el costo menos su valor residual estimado técnicamente. Los siguientes son los años de vida útil que se utilizan para el cálculo de la depreciación:

Grupo de activos	Método de medición posterior	Vida útil
Equipo de cómputo	Modelo del costo	5
Servidores	Modelo del costo	7
Vehículos	Modelo del costo	5
Muebles y enseres	Modelo del costo	10

En cada cierre contable, Titularizadora analiza si existen indicios, tanto externos como internos, de que un activo material pueda estar deteriorado. Si existen evidencias de deterioro, Titularizadora analiza si efectivamente existe tal deterioro, comparando el valor neto en libros del activo con su valor recuperable (como mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). Cuando el valor en libros excede al valor recuperable, se ajusta el valor en libros hasta su valor recuperable, modificando los cargos futuros en concepto de depreciación, de acuerdo con su nueva vida útil remanente.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, Titularizadora estima el valor recuperable del activo y lo reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del período, registrando la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en períodos anteriores, y ajusta en consecuencia los cargos futuros en concepto de su amortización. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquel que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

**4.13. Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir arrendos y/o valorar el capital (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad de la Compañía mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que se originan de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

**4.14. Activos intangibles** - Los activos intangibles con vida útil definida adquiridos de forma separada son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada periodo sobre el que se informa, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Los activos intangibles con vida útil indefinida que son adquiridos separadamente se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro acumulada.

Los activos intangibles se dividen en dos conceptos plenamente definidos: (a) programas de computador que se registran por su costo y se amortizan con cargo a resultados por el método de línea recta en un periodo de 3 años. (b) Aplicativo Hitos, se amortiza en línea recta en un plazo de siete años a partir del enero de 2014.

**4.15. Gastos pagados por anticipado** - Los gastos pagados por anticipado corresponden esencialmente a la adquisición de pólizas de seguros que se registran por su costo y se amortizan con cargo a resultados por el método de línea recta en el periodo de cubrimiento.

**4.16. Pasivos financieros** - Titularizadora clasifica al momento de reconocimiento inicial y por el valor del préstamo, los pasivos financieros. Para la medición posterior y dado que el objetivo es pagar las obligaciones en función de los plazos acordados con la entidad prestataria, se miden a costo amortizado para los de largo plazo, utilizando para ello el método de la tasa de interés efectiva.

La tasa de interés efectiva es un método que permite calcular el costo amortizado de los pasivos financieros a lo largo del período de la obligación.

Este método consiste en descontar el valor futuro del pasivo financiero con la tasa de mercado de referencia para deudas de similares características (monto, plazo), a la fecha de inicio de la operación.

Adicionalmente, los intereses deben ser reconocidos como un mayor valor de la obligación. La tasa de interés efectiva que usará Titularizadora será la tasa correspondiente al mercado en el momento del desembolso.

Los pasivos financieros de corto plazo, no serán sujetos del descuento dado que no hay una diferencia significativa frente a la medición mediante el método de tasa de interés efectivo, y se medirán posteriormente a su valor inicial menos cualquier amortización del saldo.

#### **4.17. Beneficios a los empleados -**

*Beneficios a corto plazo* - Un pasivo es reconocido por beneficios de corto plazo con respecto a Salarios, Prima de servicios, Incapacidad por enfermedad no profesional, Seguro de vida grupo, Seguro de accidentes personales, Descuentos primas de seguros empleados, Bonificaciones en el período en el que se ofrece el servicio relativo al importe no descontado de los beneficios que se estiman que serán pagados a cambio de dicho servicio.

Los pasivos reconocidos con respecto a los beneficios a los empleados a corto plazo se miden a importe no descontado de los beneficios que se estiman que serán pagados a cambio de esos servicios relacionados.

La compañía no cuenta con beneficios a empleados catalogados a largo plazo.

**4.18. Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando La Titularizadora tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado donde es probable que la Compañía tenga que cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación, al final del período sobre el que se informa, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente. La mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente vendrá constituida por el valor, evaluado de forma racional, que Titularizadora tendría que pagar para cancelar la obligación al final del período sobre el que se informa, o para transferirla a un tercero en esa fecha.

El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el Estado de Resultados y Otro Resultado Integral en la sección estado de resultados, neto de todo reembolso.

**4.19. Contratos onerosos** - Si la Compañía tiene un contrato oneroso, las obligaciones presentes que se deriven del mismo son reconocidas y medidas como una provisión. Un contrato oneroso es aquél en el que los costos inevitables de cumplir con las obligaciones comprometidas, son mayores que los beneficios que se espera recibir del mismo. Al cierre del ejercicio no cuenta con contratos de este tipo.

**4.20. Provisión para impuesto sobre la renta** - El gasto por impuestos sobre la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto de impuesto es reconocido en el estado de resultados excepto en la parte que corresponde a partidas reconocidas en la cuenta de "Otro resultado integral" en el patrimonio. En este caso el Impuesto es también reconocido en dicha cuenta.

**El impuesto sobre la renta corriente**, se basa en las ganancias fiscales registradas durante el año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia reportada en el Estado Resultados y Otro Resultado Integral, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas impositivas aprobadas al final del periodo sobre el cual se informa. La Compañía determina la provisión para impuesto sobre la renta y complementarios con base en la utilidad gravable o la renta presuntiva, la mayor, estimada a tasas especificadas en la ley de impuestos-

**Los impuestos diferidos** se reconocen sobre las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal. El pasivo por impuesto diferido se reconoce

generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias que se originan del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la ganancia fiscal ni la ganancia contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se debe reconocer un pasivo diferido por diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, a excepción de aquellos en los que la Compañía es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporal y cuando exista la posibilidad de que ésta no pueda revertirse en un futuro cercano. Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias deducibles asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que al final del periodo sobre el que se informa hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas terminado el proceso de aprobación.

Con el propósito de medir los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos para propiedades de inversión que se miden usando el modelo de valor razonable, el valor en libros de dichas propiedades se presume que se recuperará completamente a través de la venta, a menos que la presunción sea rebatida. La presunción es rebatida cuando la propiedad de inversión es depreciable y se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir substancialmente todos los beneficios económicos que genera la propiedad de inversión en el tiempo, y no a través de la venta. Los directores revisaron la cartera de propiedades de inversión de la Compañía y concluyeron que ninguna de las propiedades de inversión de la Compañía se mantiene bajo un modelo de negocio cuyo objetivo sea consumir substancialmente todos los beneficios económicos generados por las propiedades de inversión en el tiempo y no a través de la venta. Por lo tanto, los directores han determinado que la presunción de "venta" establecida en las modificaciones a la NIC 12 no es rebatida.

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen en resultados o pérdidas, excepto cuando se relacionan con partidas que se reconocen en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso, los impuestos corrientes y diferidos también se reconocen en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, respectivamente.

Los impuestos diferidos activos y pasivos son presentados mediante un valor neto en los estados financieros de la Titularizadora.

**4.21. Ingresos de actividades ordinarias** - Los ingresos ordinarios corresponden básicamente al desarrollo de la actividad principal de Titularizadora, estos se reconocen cuando el servicio es prestado o en el momento de la entrega de los bienes, en la medida que sea probable que los

beneficios económicos ingresen a Titularizadora y que los ingresos se puedan medir de manera fiable.

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, excluyendo impuestos u otras obligaciones. Los descuentos que se otorguen se registran como menor valor de los ingresos.

Los ingresos y costos procedentes de contratos de servicios, se reconocen en función al grado de terminación. Cuando el resultado de un contrato no se puede medir de manera fiable, los ingresos son reconocidos solamente hasta la medida en que el gasto incurrido reúna las condiciones para ser recuperado, las pérdidas esperadas se reconocen inmediatamente. La comisión de estructuración será reconocida por Titularizadora en su totalidad, por el valor presente de los pagos descontados a la tasa más representativa para el descuento de las operaciones con las Universalidades. Periódicamente se revisará la tasa pactada con el promedio de las tasas comerciales para créditos ordinarios que ofrece el sector financiero en Colombia.

Para los instrumentos financieros medidos al costo amortizado los intereses ganados o perdidos se registran utilizando el método de la tasa de interés efectiva que es la tasa de interés que descuenta en forma exacta los flujos futuros de pagos y cobros en efectivo a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, o un período de menor duración, según corresponda, respecto del valor neto en libros del activo o pasivo financiero. Los intereses ganados se incluyen en los ingresos financieros en el Estado de Resultados y Otro Resultado Integral.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos sobre propiedades de inversión se contabilizan en forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto para reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado en cuestión.

Los ingresos de la cartera de créditos hipotecaria corresponden a los intereses a los cuales tiene derecho la Titularizadora por la tenencia de la cartera de los días que transcurren entre la fecha de compra al originador y la fecha de emisión de los títulos por la correspondiente Universalidad.

*Otros ingresos* - Los otros ingresos corresponden a Ingresos extraordinarios que se generan en el desarrollo del negocio.

**4.22. Gastos de actividades ordinarias** - Los gastos ordinarios corresponden básicamente a las expensas necesarias en el desarrollo de la actividad principal de Titularizadora, estos se reconocen cuando el servicio es prestado o en el momento de la entrega de los bienes.

Los gastos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida, incluyendo el impuesto a las ventas correspondiente. Los descuentos que se otorguen se registran como menor valor de los gastos.

Los costos procedentes de contratos de servicios, se reconocen en función al grado de avance o terminación, que se mide en función a los costos incurridos a la fecha como un porcentaje sobre los costos totales estimados para cada contrato. Cuando el resultado de un contrato no se puede medir de manera fiable, los gastos son reconocidos solamente hasta la medida en que el gasto incurrido reúna las condiciones para ser registrados, las pérdidas esperadas se reconocen inmediatamente.

#### **4.23. Patrimonio**

**Capital** - Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de Titularizadora luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por Titularizadora se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión y de cualquier efecto tributario.

**Prima en colocación de acciones** - La prima en colocación de acciones corresponde a la diferencia entre el valor nominal y el valor pagado por la acción.

#### **Reservas -**

**Reserva legal** -: Titularizadora debe constituir una reserva legal del 10% de las utilidades líquidas de cada ejercicio hasta llegar al 50% del capital suscrito.

La reserva puede reducirse a menos del 50% del capital suscrito, cuando tenga objeto cubrir pérdidas en exceso de utilidades no repartidas.

La reserva legal no puede destinarse al pago de dividendos ni para asumir gastos o pérdidas durante el tiempo que Titularizadora tiene utilidades no repartidas.

**Reservas ocasionales y otras:** Incluye las siguientes reservas que deben ser aprobadas por la Asamblea General de Accionistas:

- Reserva a disposición de la Junta Directiva.
- Reserva para futuras distribuciones.
- Reserva por disposiciones fiscales.
- Otras reservas.

**Otro resultado integral** - Incluye partidas de ingresos y gastos que no se reconocen en el resultado del período, tales como:

Ganancias no realizadas en títulos de deuda valorados en patrimonio, la parte efectiva de ganancias y pérdidas en instrumentos de cobertura de la inversión neta en el extranjero y efecto del impuesto diferido de partidas reconocidas en el ORI.

**Utilidad neta por acción** - La utilidad neta por acción se calcula dividiendo la utilidad neta del período por promedio ponderado de las acciones suscritas y pagadas durante el período. Titularizadora no cuenta con acciones preferentes o títulos que deban ser convertidos en acciones y por lo tanto no es necesario calcular la utilidad neta por acción diluida.

**4.24. Segmento de operación** - Debido al tamaño de Titularizadora y a las actividades que realiza para efectos financieros y contables la compañía es manejada como un solo segmento de operación.

**4.25 Consolidación de Estados Financieros** La administración de la Titularizadora concluyó que el proceso de consolidación no era pertinente teniendo en consideración las siguientes razones: (i) Las normas internacionales de información financiera (NIIF) y sus principios parten de una hipótesis fundamental de negocio en marcha. En el caso de la emisión TIPS E-1 ya se produjo el pago de los títulos emitidos y registrados en RNVE y en el año 2017 se cumplieron los 15 años que se estimaron

como duración para el proceso de titularización. (ii) La información financiera que corresponde al derecho residual de la Universalidad TIPS E-1 no goza de relevancia, materialidad o importancia relativa, lo cual es uno de los temas que incorporan las normas internacionales de información financiera. (iii) La Titularizadora en ningún momento asumió obligaciones de garantía o mecanismos de cobertura en relación la Universalidad TIP E-1, lo cual refuerza la idea de que la consolidación no tenía ni tiene razón de ser bajo la normatividad actual.

## **5. JUICIOS Y ESTIMADOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad de Información Financiera aceptadas en Colombia – NCIF requieren que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas contables y los montos reconocidos en los estados financieros separados y el valor en libros de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones dentro del siguiente año fiscal. Los juicios y estimados son continuamente evaluados y son basados en la experiencia de la gerencia y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables en las circunstancias. La gerencia también hace ciertos juicios aparte de aquellos que involucran estimaciones en el proceso de aplicar las políticas contables.

### **5.1. Juicios en la aplicación de políticas**

*5.1.1. Determinación de la clasificación de las inversiones* - De acuerdo con las normas de la Superintendencia Financiera de Colombia la Titularizadora clasifica los activos financieros por inversión como negociables, mantenidas hasta el vencimiento y disponibles para la venta; dicha clasificación fue realizada por el Titularizadora hasta el 31 de diciembre de 2014 al momento de constitución de cada inversión teniendo en cuenta factores tales como: Liquidez del Titularizadora, rentabilidad, necesidad de recursos para colocación como cartera de créditos y factores macroeconómicos vigentes en el momento de realizar la inversión. A partir del 1 de enero de 2016, la Titularizadora realiza la anterior clasificación siguiendo el modelo de negocio que se indica a continuación, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 034 de 2014:

*Inversiones negociables* - Titularizadora clasifica en el portafolio negociable las inversiones en renta fija que estructura como parte de la estrategia de administración de la liquidez.

El modelo de negocio de inversiones de Titularizadora, es gestionar y/o negociar para realizar ganancias o pérdidas a través de los cambios en el valor. Al respecto debe considerarse que es fundamental que el portafolio tenga flexibilidad para liquidar posiciones en TES, CDT's y Bonos en cualquier momento, sin generar una pérdida sustancial por rezagos en la valoración a precios de mercado.

La necesidad de flexibilidad viene dada por 3 situaciones posibles:

- Atender necesidades de uso de garantía de las emisiones.
- Atender necesidades de efectivo del negocio en general.
- Proyectos de titularización puntuales que sean una buena alternativa de inversión de recurso.

Adicionalmente, el portafolio puede utilizarse con la finalidad de generar utilidad por el cambio de precio de los títulos en los que se invierte. En consecuencia, todos los títulos del portafolio clasificados como negociables también se valoran a Valor Razonable. La valoración a Valor Razonable además es consistente con las políticas de inversión actuales y los límites aprobados por la Junta Directiva (VaR, pérdida máxima, etc.).

Los Fondos de Inversión Colectiva son inversiones a la vista, se toma como referencia el saldo reportado por la entidad, el cual valora a Valor Razonable de forma diaria.

## 5.2. Estimaciones

5.2.1. *Impuesto sobre la renta diferido* - Titularizadora evalúa la realización en el tiempo del impuesto sobre la renta diferido activo. El impuesto diferido activo representa impuestos sobre la renta recuperables a través de futuras deducciones de utilidades gravables y son registrados en el estado de situación financiera. Los impuestos diferidos activos son recuperables en la extensión que la realización de los beneficios tributarios relativos es probable. Los ingresos tributarios futuros y el monto de los beneficios tributarios que son probables en el futuro son basados en planes a mediano plazo preparados por la gerencia. El plan de negocios es basado en las expectativas de la gerencia que se creen son razonables bajo las circunstancias. Como medida de prudencia para efectos de determinar la realización de los impuestos diferidos, las proyecciones financieras y tributarias de Titularizadora se han realizado teniendo en cuenta exclusivamente un crecimiento vegetativo de una inflación proyectada durante 5 años del 3% anual.

Al 31 de diciembre de 2018, la gerencia de Titularizadora estima que las partidas del impuesto sobre la renta diferido activo serían recuperables en función a sus estimados de ganancias gravables futuras.

5.2.2. *Provisión de renta* - El Impuesto corriente se calcula utilizando las tasas impositivas vigentes al final del periodo sobre el cual se informa. La Compañía determina la provisión para impuesto sobre la renta y complementarios con base en la utilidad gravable o la renta presuntiva, la mayor, estimada a tasas especificadas en la ley de impuestos.

Los impuestos diferidos se reconocen sobre las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos y las bases fiscales correspondientes utilizando para ello las tasas de impuestos vigentes para los años en que se estima realizar de diferencia.

5.2.3. *Beneficios a empleados por bonificaciones corto plazo* - El esquema de bonificaciones de la compañía tiene como objetivo estimular el resultado de la gestión de cada cargo alineándolo con las metas de la compañía. Se calcula teniendo en cuenta: (1) Porcentaje individual de acuerdo al impacto del cargo (2) el peso de cada meta institucional establecida en el Comité de Compensación y Ética (3) el pago se realiza anualmente.

## 6. NORMAS EMITIDAS POR EL IASB AÚN NO VIGENTES EN COLOMBIA

6.1 *Incorporadas en Colombia a partir del 1 de enero de 2019 – Decretos 2496 de 2015 y 2170 de 2017* - Con estos decretos, a partir del 1 de enero de 2019 entrarán a regir las siguientes normas en el marco técnico normativo que contiene algunas enmiendas emitidas por el IASB en el segundo semestre de 2016, permitiendo su aplicación anticipada:

Norma de Información Financiera	Tema de la enmienda	Detalle
NIIF 2 – Pagos basados en Acciones	Clasificación y Medición de Operaciones de Pago Basadas en Acciones	La NIIF 2 no contenía ninguna orientación sobre la forma en que las condiciones de consolidación de beneficios afectan al valor razonable de los pasivos por pagos basados en acciones liquidados en efectivo. El IASB ha agregado una guía que introduce los requisitos contables para pagos basados en acciones basados en efectivo que siguen el mismo enfoque utilizado para los pagos basados en acciones

Norma de Información Financiera	Tema de la enmienda	Detalle
		<p>basados en acciones.</p> <p>Entrada en vigencia Enero de 2018</p>
<p>NIIF 9 - Instrumentos Financieros</p>		<p>Se emitió como una norma completa Incluyendo los requisitos previamente emitidos y las enmiendas adicionales para introducir un nuevo modelo de pérdida de pérdidas esperadas y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Con las siguientes fases:</p> <p>Fase 1: Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable.</p> <p>Fase 2: El modelo de deterioro, de acuerdo con la NIIF 9, refleja pérdidas crediticias esperadas en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39.</p> <p>Fase 3: Se mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. Se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Se han añadido más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.</p>
<p>NIIF 16 - Arrendamientos</p>	<p>Emisión nueva norma</p>	<p>Establece principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos, con el objetivo de asegurar que los arrendatarios y los arrendadores proporcionen información relevante que represente fielmente dichas transacciones.</p> <p>La NIIF 16 reemplaza las siguientes normas e Interpretaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NIC 17 Arrendamientos</li> <li>• CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento</li> <li>• SIC-15 Arrendamientos Operativos - Incentivos</li> <li>• SIC-27 Evaluación de la sustancia de las transacciones que implican la forma jurídica de un contrato de arrendamiento</li> </ul> <p>Entrada en vigencia Enero de 2019</p>

Norma de Información Financiera	Tema de la enmienda	Detalle
NIC 40 - Propiedades de Inversión		<p>Las enmiendas aclaran que una transferencia hacia o desde propiedades de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple, o ha dejado de cumplir, la definición de propiedad de inversión, respaldada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso.</p> <p>Adicionalmente, las modificaciones aclaran que las situaciones enumeradas en la NIC 40 no son exhaustivas y que el cambio de uso es posible para las propiedades en construcción (es decir, que un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas)</p>
Mejoras Anuales Ciclo 2014 - 2016		<p>Entrada en vigencia Enero de 2018</p> <p>Las modificaciones a la NIIF 1 "Adopción por Primera Vez" eliminan ciertas exenciones a corto plazo en la NIIF 1 porque el período de presentación de informes al que se aplicaron las exenciones ya ha pasado. Como tal, estas exenciones ya no son aplicables.</p> <p>Las enmiendas a la NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos" aclaran que la opción para medir inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable a través de ganancias o pérdidas, está disponible por separado para cada asociado o negocio conjunto, y esa elección debe hacerse al reconocimiento inicial del asociado o empresa conjunta, es aplicable para una organización de capital de riesgo y otras entidades similares.</p>

La Compañía anticipa que la adopción de estos estándares e interpretaciones emitidas por el IASB aún no vigentes en Colombia, mencionadas anteriormente, no tendría un impacto material sobre los estados financieros. A continuación, el detalle realizado por la compañía en relación con la NIIF 16:

- Se evaluaron cada uno de los contratos a fin de determinar cuáles quedan dentro de las excepciones contempladas en la norma respecto a activos de bajo valor y contratos inferiores a doce meses y simplemente reconocer el gasto por arrendamiento de forma lineal.
- La NIIF 16 Arrendamientos aplicara para el contrato de arrendamiento de las oficinas, con una duración estimada de 10 años.
- Se utilizó la opción práctica de aplicar la norma a contratos que estaban anteriormente identificados como arrendamientos aplicando la NIC 17 Arrendamientos y la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento.
- Se evaluaron los potenciales efectos en las siguientes áreas:
  - Indicadores clave del desempeño.
  - Impuestos.

- Potenciales cambios en las políticas de distribución de dividendos.
- Los cambios necesarios en los sistemas y procesos, tanto para poder gestionar como para hacer los cálculos y seguimiento de los arrendamientos.
- Requerimientos regulatorios de capital.
- Se analizaron las tres alternativas que contempla la norma para la aplicación inicial y se definió la opción de aplicar la norma de manera retroactiva modificada registrando el Pasivo por arrendamiento al valor actual de pagos por arrendamiento restante y el Activo por derecho de uso por el pasivo por arrendamiento.
- Se estima un incremento en el activo, bajo el concepto por derecho de uso por valor de \$5.597.470 y un incremento en el pasivo por arrendamientos por el mismo valor.

**6.2 Emitidas por el IASB no Incorporadas en Colombia** – Las siguientes normas han sido emitidas por el IASB, pero aún no han sido incorporadas por Decreto en Colombia:

<b>Norma de Información Financiera</b>	<b>Tema de la enmienda</b>	<b>Detalle</b>
NIIF 9 – Instrumentos Financieros	Prepago con características de compensación negativa	<p>Enmienda los requisitos existentes en la NIIF 9 con respecto a los derechos de terminación de un contrato, para permitir la medición a costo amortizado (o, dependiendo del modelo comercial, a valor razonable a través de otro resultado integral) incluso en el caso de pagos de compensación negativos.</p> <p>Adicionalmente, incluyen una aclaración con respecto a la contabilización de una modificación o canje de un pasivo financiero medido al costo amortizado que no da como resultado la baja en cuentas del pasivo financiero.</p> <p>Entrada en vigencia Enero de 2019</p>
CINIIF 22 – Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas		<p>Esta Interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento Inicial del activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera.</p> <p>Entrada en vigencia Enero de 2018</p>
CINIF 23 – Incertidumbres frente a los Tratamientos del		<p>Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. En esta circunstancia, una entidad reconocerá y medirá su</p>

<b>Norma de Información Financiera</b>	<b>Tema de la enmienda</b>	<b>Detalle</b>
Impuesto a las Ganancias		<p>activo o pasivo por impuestos diferidos o corrientes aplicando los requerimientos de la NIC 12 sobre la base de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales determinadas aplicando esta Interpretación.</p> <p>Entrada en vigencia Enero de 2019</p>
NIC 1 – Presentación de Estados Financieros	Enmienda definición de material	<p>La información es material si se puede esperar razonablemente que la omisión, la desviación o el ocultamiento de la misma influyen en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman sobre esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera sobre una entidad específica de reporte.</p> <p>Entrada en vigencia Enero de 2020</p>
NIC 19 – Beneficios a los empleados	Modificación, reducción o liquidación del plan	<p>En los casos en los que se produce una enmienda, reducción o liquidación del plan, es obligatorio que el costo del servicio actual y el interés neto para el período posterior a la nueva medición se determinen utilizando los supuestos utilizados para la nueva medición.</p> <p>Además, se han incluido enmiendas para aclarar el efecto de una enmienda, reducción o liquidación del plan en los requisitos con respecto al techo de activos.</p> <p>Entrada en vigencia Enero de 2019</p>
NIIF 3 – Combinaciones de Negocios	Definición de Negocio	<p>Las modificaciones se encuentran en el Apéndice A Términos definidos, la guía de aplicación y los ejemplos ilustrativos de la NIIF 3 únicamente, que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aclara que para ser considerado un negocio, un conjunto adquirido de actividades y activos debe incluir, como mínimo, una aporte y un proceso sustantivo donde estos contribuyan significativamente a la capacidad de crear productos;</li> <li>• restringe las definiciones de un negocio y de los productos al centrarse en los bienes y servicios proporcionados a los clientes y al eliminar la referencia a la capacidad de reducir costos;</li> <li>• agrega orientación y ejemplos ilustrativos para</li> </ul>

Norma de Información Financiera	Tema de la enmienda	Detalle
		<p>ayudar a las entidades a evaluar si se ha adquirido un proceso sustantivo;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier insumo o proceso faltante y continuar produciendo productos; y</li> <li>• agrega una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio.</li> </ul>
		Entrada en vigencia Enero de 2020
Marco Conceptual 2018	Enmienda general	<p>Contiene las definiciones de conceptos relacionados con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Medición:</b> incluyendo los factores considerados cuando se seleccionan bases de medición.</li> <li>• <b>Presentación y revelación:</b> incluyendo cuando clasificar un ingreso o gasto en el otro resultado integral.</li> <li>• <b>No reconocimiento:</b> incluye la guía de cuando los activos o pasivos deben ser removidos de los estados financieros.</li> <li>• <b>Adicionalmente, actualiza las definiciones de activo y pasivo y los criterios para incluirlos en los estados financieros. De igual forma, clarifica el significado de algunos conceptos,</b></li> <li>• <b>Entrada en vigencia Enero de 2020</b></li> </ul>

La Compañía realizará la cuantificación del impacto sobre los estados financieros, una vez sea emitido el Decreto que las incorpore en el Marco Técnico Normativo Colombiano.

## 7. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS

**7.1. Gestión de los riesgos financieros propios** - El proceso de gestión de riesgos de la Titularizadora se enmarca dentro de los lineamientos diseñados por la Junta Directiva. La Titularizadora se encuentra expuesta a los riesgos de mercado y de crédito de contraparte.

La Titularizadora cuenta con un Comité de Administración e Inversiones, integrado por miembros de Junta Directiva, el Presidente de la Compañía y el Vicepresidente Financiero, su función principal es vigilar el cumplimiento de las políticas relativas al manejo y administración de los activos líquidos de

la Compañía, definir políticas de inversión de portafolio y estrategias de cobertura de riesgo y establecer políticas de tesorería y riesgos de contraparte.

Igualmente, existe un Comité de Administración de Activos y Pasivos, conformado por el Presidente de la Compañía, los vicepresidentes Financiero y de Operaciones, Secretario General y directores de Inversiones y Estructuración y Riesgos; entre sus funciones se encuentra la evaluación y establecimiento del nivel de tolerancia del riesgo de la compañía, análisis y reporte del riesgo, considerar las estrategias y acciones a seguir para alcanzar los objetivos financieros y de negocios establecidos por la compañía.

El propósito del portafolio de inversiones es crear un flujo estable de ingresos para Titularizadora, acorde con el perfil de riesgo autorizado, así como proveer a la tesorería de un mecanismo de liquidez contingente a través del apalancamiento de dicho portafolio y apoyar el desarrollo del mercado secundario de los títulos emitidos.

Con este propósito, según las políticas de riesgo definidas por la Junta Directiva de Titularizadora se definen las políticas de inversión. Los límites de riesgo y políticas de inversión son aprobados por la Junta Directiva.

*Riesgo de mercado* - El Riesgo de mercado se define como la posibilidad de que las entidades incurran en pérdidas asociadas a la disminución del valor de sus portafolios, por efecto de cambios en el precio de los instrumentos financieros en los cuales se mantienen posiciones dentro del balance.

Para Titularizadora, las inversiones en el portafolio se clasifican de Inversiones Negociables en los términos de valoración de inversiones de la Circular Básica Financiera y Contable de la Superintendencia Financiera, por lo cual estará expuesto al impacto contable que genera la valoración a precios de mercado.

La Titularizadora cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM) que permite identificar, medir, controlar y monitorear el riesgo de mercado al que se encuentra expuesto, en función de las posiciones asumidas en la realización de sus operaciones.

El riesgo de mercado se cuantifica a través de un modelo de valor en riesgo interno acorde con la metodología estándar utilizada en el sistema financiero internacional/colombiano, el cual cumple con los estándares cualitativos y cuantitativos del capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera. Este ejercicio se realiza con una frecuencia diaria y mide los niveles de riesgos de mercado de todos los factores de riesgo de acuerdo a los cuales se ve expuesta la Titularizadora según la estructura de límites aprobada por la Junta Directiva.

Las metodologías utilizadas para la medición de valor en riesgo son evaluadas periódicamente y sometidas a pruebas de backtesting que permiten determinar su efectividad, midiendo la exposición al riesgo de mercado comparándolo con la variación de los precios de mercado en forma diaria para los libros de tesorería.

De acuerdo con el modelo interno, el siguiente cuadro indica el Valor en Riesgo para los cierres de ejercicio de los años 2018 y 2017.

VeR	Reporte de riesgo de mercado	
	2018	2017
Money Market	\$ (335.914)	\$ (91.638)
Deuda privada indexada	(83.328.937)	(31.136.638)
Deuda privada TF	(7.875.889)	-
Deuda pública tasa fija	(7.050.915)	(9.675.756)
Tips UVR y pesos / TECH	(199.365.419)	(290.268.561)
Valor en Riesgo del Portafolio	(291.266.113)	(325.385.585)

*Riesgo de crédito de contraparte* - La Titularizadora cuenta con un Comité de Crédito, que tiene las siguientes funciones:

- Presentar al Comité de Administración e Inversiones para su aprobación la metodología de cupos de contraparte/crédito para actividades de tesorería de la sociedad de acuerdo a los lineamientos de la Junta Directiva.
- Otorgar límites de crédito/contraparte de inversiones de las Universalidades de acuerdo a lo establecido en el prospecto de cada emisión.
- Otorgar límites de crédito/contraparte de inversiones de la Titularizadora, de acuerdo a la metodología de cupos de contraparte/crédito aprobada.
- Monitorear el cumplimiento de los límites de crédito.

Los miembros del Comité son: los Vicepresidentes Financiero y de Operaciones, Directores de Estructuración y Riesgo y de Recuperación de Activos.

El área de riesgo es la encargada de realizar un seguimiento diario, a través de los reportes con control de cupos y utilización de los recursos.

*Riesgo de liquidez* - Se entiende por riesgo de liquidez como la contingencia de no poder cumplir plenamente, de manera oportuna y eficiente los flujos de caja esperados e inesperados, vigentes y futuros, sin afectar el curso de las operaciones diarias o la condición financiera de la entidad. Esta contingencia (riesgo de liquidez de fondeo) se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles para ello y/o en la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo.

La materialización de dicho riesgo genera necesidades de recursos líquidos por parte de las entidades, las cuales pueden verse obligadas a liquidar posiciones en activos con el objeto de reducir sus faltantes y esto, a su vez, puede llevar a que tales activos deban venderse a precios inferiores a los contabilizados, incurriendo en pérdidas.

Con el fin de evitar las anteriores situaciones, la Superintendencia Financiera considera necesario que aquellos tipos de entidades que se hallan más expuestos a dicho riesgo desarrollen e implementen un Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL), que les permita identificar, medir, controlar y monitorear eficazmente este riesgo. Dicho sistema deberá permitir a tales entidades adoptar decisiones oportunas para la adecuada mitigación del riesgo. El SARL que diseñen las entidades deberá atender la estructura, complejidad de las actividades, naturaleza y tamaño de cada una de ellas. De la misma manera, la SFC y las entidades deberán considerar el rol que cada una desempeña dentro del sistema financiero y su importancia sistémica.

La relación de Solvencia de la Compañía al cierre de diciembre de 2018 fue 147%, lo que muestra una alta capacidad de la entidad para responder por sus compromisos financieros, sin afectar el curso de las operaciones diarias.

*Riesgo legal* - Dentro de los pilares que enmarca la visión y misión de la Compañía, está la mitigación a los eventos que puedan generar riesgos legal y reputacional, por lo que su gestión se contempla dentro de la estructura de Administración de Riesgos Operativos, con la activa participación de la Dirección Jurídica y la Dirección de Cumplimiento en cuanto a los contratos suscritos, régimen de inversiones y operaciones aplicables por líneas de negocio durante el presente ejercicio.

**7.2. Manejo de riesgos de las universalidades administradas** - Las actividades de las Universalidades las exponen a variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. Además de lo anterior la Universalidad está expuesta a riesgos operacionales y legales pero estos riesgos son asumidos directamente por la Titularizadora colombiana como administradora de las Universalidades y por los bancos originadores de la cartera que dio origen a las Universalidades.

De acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, el proceso de gestión de riesgos de la Titularizadora se enmarca dentro de los lineamientos diseñados por la Alta Dirección, congruentes con las directrices generales de gestión y administración aprobados por la Junta Directiva de la Titularizadora.

A continuación, se incluye el análisis de los diferentes riesgos a que está expuesta la Universalidad:

- a. *Riesgos de mercado* - El Flujo Recaudado de la Universalidad ha sido invertido en depósitos a la vista en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo, lo que no conlleva Riesgos de Mercado para la Universalidad.
- b. *Riesgo de prepago* - El riesgo de prepago se define como la posibilidad de pago de capital anticipado de los títulos derivado de las desviaciones que se lleguen a presentar los flujos de caja futuros de los créditos (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las Condiciones Contractuales de los Créditos) como consecuencia de la amortización anticipada de los créditos. Para el efecto se tiene en cuenta que el monto de los recursos disponibles para el pago de intereses y capital de los títulos depende de los montos y oportunidad en que se recaudan en la Universalidad, el capital y los intereses de los créditos requeridos para realizar el pago oportuno de los títulos.
- c. *Riesgo de crédito* - El riesgo de crédito consiste en la posibilidad de que se presenten desviaciones en los flujos de caja futuros de los créditos (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las Condiciones Contractuales de los Créditos), como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de los Deudores. El riesgo de crédito se divide en (i) riesgo de mora por posibles retardos en el pago de las Cuotas de los Créditos y; (ii) riesgo de pérdida por posibles diferencias que puedan presentarse entre el Saldo de Capital de un Crédito y el monto de Recuperación Final de dicho Crédito.

El riesgo de crédito se puede mitigar a través de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión, teniendo en cuenta que éste puede afectar las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad de conformidad con la Prelación de Pagos establecida en ella en el siguiente orden: ((i) pagos a los titulares de los derechos sobre los Residuos, (ii) pagos a las Series C y/o MZ; (iii) pagos a las Series B; (iv) Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC; (vi) Pago a las Series A; y (vii) atención de los egresos de cada Emisión.

## **8. ESTIMACIONES DE VALORES RAZONABLES**

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basa en precios suministrados por un proveedor de precios oficial autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual los determina a través de promedios ponderados de transacciones ocurridas durante el día de negociación.

Un mercado activo es un mercado en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua. Un precio sucio es aquel que incluye los intereses causados y pendientes sobre el título, desde la fecha de emisión o último pago de intereses hasta la fecha de cumplimiento de la operación de compraventa.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración determinadas por el proveedor de precios o por la Titularizadora. Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados incluyen el uso de curvas de valoración de tasas de interés o de monedas construidas por los proveedores de precios a partir de datos de mercado y extrapoladas a las condiciones específicas del instrumento que se valora, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

La Titularizadora puede utilizar modelos desarrollados internamente para instrumentos financieros que no posean mercados activos como son los títulos subordinados adquiridos de las universalidades emitidas en los procesos de titularización. Algunos insumos de estos modelos pueden no ser observables en el mercado y por lo tanto se estiman con base en suposiciones.

La salida de un modelo siempre es una estimación o aproximación de un valor que no puede determinarse con certeza, y las técnicas de valoración empleadas pueden no reflejar plenamente todos los factores pertinentes a las posiciones de la Titularizadora. Por lo tanto, las valoraciones se ajustan, en caso de ser necesario, para permitir factores adicionales, incluidos riesgos de liquidez y riesgos de contraparte.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

1. Las entradas de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.
2. Las entradas de Nivel 2 son entradas diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o el pasivo, ya sea directa o indirectamente.
3. Las entradas de Nivel 3 son entradas no observables para el activo o el pasivo.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad se determina con base de la entrada del nivel más bajo que sea significativa para la medición del valor razonable en su totalidad. Para ello, la importancia de una entrada se evalúa con relación a la medición del valor razonable en su totalidad. Si una medición del valor razonable utiliza entradas observables que requieren ajustes significativos con base en entradas no observables, dicha medición es una medición de Nivel 3. La evaluación de la importancia de una entrada particular a la medición del valor razonable en su totalidad requiere juicio, teniendo en cuenta factores específicos del activo o del pasivo.

La determinación de lo que se constituye como "observable" requiere un juicio significativo por parte de la Titularizadora. La Titularizadora considera datos observables aquellos datos del mercado que ya están disponibles, que son distribuidos o actualizados regularmente por el proveedor de precios, que son confiables y verificables, que no tienen derechos de propiedad, y que son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado en referencia.

**Mediciones de valor razonable sobre bases recurrentes** - Mediciones de valor razonable sobre bases recurrentes son aquellas que las Normas Contables aceptadas en Colombia requieren o permiten en el estado de situación financiera al final de cada período contable.

La siguiente tabla muestra los diferentes niveles de valor razonable aplicados en los Estados Financieros de acuerdo a las políticas contables y no busca mostrar otros valores razonables de mercado. En la tabla se presenta la jerarquía del valor razonable, los activos y pasivos (por clase) de la Titularizadora medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2018 y 2017, sobre bases recurrentes:

**31 de diciembre de 2018**

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación para niveles 2
<b>ACTIVOS</b>					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable Emitidos o garantizados por el Gobierno					
Colombiano	\$ 3.822.595	\$ -	\$ -	\$ 3.822.595	-
Emitidos o garantizados por otras Instituciones financieras Colombianas	57.947.771	-	-	57.947.771	-
Títulos subordinados y residuales en proceso de Titularización	-	-	12.456.084	12.456.084	1*
Inversiones en instrumentos de patrimonio	-	-	492.227	492.227	2*
<b>Total inversiones a valor razonable</b>	<b>61.770.366</b>	<b>-</b>	<b>12.948.311</b>	<b>74.718.676</b>	<b>-</b>
Propiedades de inversión	-	-	23.672.000	23.672.000	3*
Activos no corrientes mantenidos para inversión	-	-	7.098.900	7.098.900	3*
<b>Total activos a valor razonable</b>	<b>\$ 61.770.366</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 43.719.210</b>	<b>\$ 105.489.576</b>	

31 de diciembre de 2017

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación para niveles 2
<b>ACTIVOS</b>					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 5.619.670	\$ -	\$ -	\$ 5.619.670	
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	26.739.142	-	-	26.739.142	
Títulos subordinados y residuales en proceso de Titularización	-	-	13.374.575	13.374.575	1*
Inversiones en instrumentos de patrimonio	-	-	1.702.465	1.702.465	2*
<b>Total inversiones a valor razonable</b>	<b>32.358.812</b>	<b>-</b>	<b>15.077.040</b>	<b>47.435.852</b>	
Propiedades de inversión Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	24.483.512	24.483.512	3*
	-	-	158.210.762	158.210.762	3*
<b>Total activos a valor razonable</b>	<b>\$ 32.358.812</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 197.771.314</b>	<b>\$ 230.130.126</b>	

De acuerdo con las metodologías aprobadas por la Superintendencia Financiera de Colombia al proveedor de precios, este recibe la información proveniente de todas las fuentes externas e internas de negociación y registro dentro de los horarios establecidos. Para la determinación del nivel de jerarquía 1 y 2 del valor razonable, se realiza una evaluación instrumento por instrumento, de acuerdo con la información de tipo de cálculo reportado por PRECIA S.A. (antes INFOVALMER).

1\* Las Inversiones clasificadas en el Nivel 3 tienen entradas significativas no observables en vista de que cotizan con poca frecuencia o no cotizan. Los Instrumentos del Nivel 3 Incluyen inversiones en títulos subordinados en proceso de titularización de cartera hipotecaria principalmente los cuales de valoran teniendo en cuenta la siguiente metodología:

Inputs:

- Curva de default cero cupón de referencia CEC o CECUVR: Nivel 2. Fuente: Proveedor de Precios designado para la valoración de Inversiones (actualmente Precia).

- Calificación del título.
- Supuestos del riesgo de cada calificación: Nivel 3.
  - Función de distribución de probabilidad de riesgo de la cartera hipotecaria de acuerdo al comportamiento histórico de la cartera hipotecaria en Colombia.
  - Percentil máximo que soporta cada calificación. Estos están alineados con las exigencias que hacen las metodologías de las calificadoras. Esto define la probabilidad de ocurrencia o riesgo máximo que debe soportar el título de acuerdo a su calificación antes de presentar pérdidas.
  - La distribución y el estrés máximo se definen en múltiplos de la curva de default base.
- Z-spread: Nivel 3.

A partir de los puntos anteriores se determina la probabilidad de ocurrencia y se obtiene el margen implícito para cada calificación. De acuerdo al numeral B18 del IFRS este z-spread sumado a la curva de referencia busca corresponder a la tasa estimada de mercado para descontar estos flujos de caja condicionados "estimated market rate for such conditional cash flows".

Para derivar una Distribución de Probabilidad Acumulada de Default de acuerdo con el número de veces de una curva base de Default (múltiplos de Default) se requiere que en su construcción queden incluidos eventos estresados de default. La distribución tipo se obtiene del promedio histórico observado entre 1995 y 2012 de la cartera hipotecaria. Esta corresponde a una distribución log-normal del número de veces la curva de default base utilizada para proyectar la cartera hipotecaria de cada emisión. Los parámetros de la distribución son media cero y desviación estándar uno. Esto infiere que con un 50% de probabilidad el default no supera la curva de default base de cada emisión y con un 95% de probabilidad el default no va a superar la curva de default base en 5,2 veces la curva de default.

Cada título de acuerdo a su calificación otorgada, debe soportar un número de veces la curva base (estrés máximo).

El múltiplo máximo de la curva de default que soporta cada calificación corresponde a los puntos de corte de las probabilidades de ocurrencia de acuerdo a esta distribución.

De la probabilidad de ocurrencia se obtiene el margen implícito el cual de acuerdo a promedios históricos asume un tiempo de cinco años para el default y su respectiva recuperación. De esta manera los márgenes utilizados corresponden al margen implícito que compensa la probabilidad de default y dado que se utiliza una pérdida dado el default de 100%, el margen busca compensar en su totalidad la pérdida esperada.

Margen por calificación utilizada para Universalidades - Valoración Pasivos: Títulos Senior, de acuerdo al precio publicado por un Proveedor de Precios de Mercado; Títulos Subordinados de acuerdo a la metodología antes explicada, teniendo en cuenta la Calificación de Riesgo de cada Título y el z-spread definido para cada calificación (descontar cada flujo del Escenario de Valoración utilizando la curva de referencia cero cupón y adicionando el Z-spread por riesgo correspondiente). Para la valoración de los gastos

relacionados con el pasivo, se utiliza como Tasa de Descuento el menor valor entre el z-spread para calificación AAA y el z-spread del título A.

Valoración activos - Se toma la proyección del Activo de acuerdo a la metodología de proyección antes explicada y se descuentan los flujos así proyectados utilizando la curva de referencia cero cupón y adicionando el promedio ponderado de los Z-spread de los Títulos de la emisión incluyendo el z-spread del Residual. Para la valoración de los gastos relacionados con el activo, se utiliza como Tasa de Descuento el menor valor entre el z-spread para calificación AAA y el z-spread del título A. Lo anterior en razón a que el flujo de los Activos Subyacentes se destina al pago de los Títulos y los Gastos, a que la percepción de riesgo de los flujos del Activo es la misma que la de los Títulos o el Pasivo al ser iguales, porque elimina la volatilidad en la valoración y no genera asimetrías contables con relación a la valoración de los pasivos y del Residual.

Valoración del Residual: se toma la proyección de los Flujos Residuales de acuerdo a la metodología de proyección antes explicada y se descuentan los flujos a una tasa que corresponde al promedio de las tasas del rango de calificaciones por debajo del título más subordinado hasta la Calificación B, en todo caso por encima de la Calificación B. Para el Caso de los Residuales, deben ser considerados como instrumentos Pasivos de acuerdo con la definición de las Universalidades y con el Capítulo XV de la CBCF de la SFC donde se establece: "De otra parte, en procesos de Titularización a partir de Universalidades, el registro contable del pasivo correlativo se efectuará con referencia al valor nominal de los títulos a emitir. El monto positivo o negativo resultante de restar del valor de los activos, el valor del pasivo correlativo, se registrará en la cuenta Derecho Residual/Déficit del VPE."

Asignación de Gastos a la Valoración del Activo / Pasivo:

De acuerdo con IFRS, para la asignación de los gastos a los Activos o Pasivos, se tuvo en cuenta si dichos gastos estaban relacionados/generados con la administración de cada uno de ellos

- 2\* Los cambios en el valor razonable de las inversiones en instrumentos de patrimonio son registrados directamente en otros resultados integrales del periodo, tomando como base los resultados de la entidad emisora.
- 3\* Las propiedades que corresponde a terrenos y edificios mantenidos para la venta y las propiedades de inversión su valor razonable es determinado por peritos independientes contratados por la Titularizadora y son realizados con base en precios de transacciones similares que han ocurrido recientemente en la ciudad de Bogotá.

*Método comparativo de mercado:* Es la técnica valuadora que busca establecer el valor razonable del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y de alguna manera comparable a la propiedad objeto de avalúo.

Los datos obtenidos de la investigación de mercado de oficinas fueron objeto de una clasificación, selección y análisis matemático (homogenización cualitativa) para establecer las similitudes con las propiedades objeto de avalúo, la anterior información de mercado fue ajustada en un porcentaje debido a la relación que existe entre 10s valores de pedido, ya que impera la costumbre comercial según la cual una cosa es el valor de pedido y otra cosa diferente es el precio por el que se negocia, lo que significa que normalmente no se comercializa la propiedad por el valor ofrecido por que se pide una rebaja en el valor final. De acuerdo a los

datos encontrados la jerarquía de la información base para llegar al valor razonable según la norma internacional es de Nivel3.

El comité de riesgos de Titularizadora revisa las valoraciones del Nivel 3 periódicamente. El comité considera lo apropiado de las entradas del modelo de valoración y de los avalúos realizados por los peritos independientes. En la selección del modelo de valoración más apropiado, el comité realiza de nuevo las pruebas y considera cuáles son los resultados del modelo que históricamente se alinean de manera más precisa con las transacciones reales de mercado.

La siguiente tabla presenta una conciliación de los saldos al comienzo del período con los saldos de cierre de las mediciones de valor razonable clasificadas en Nivel 3.

*Diciembre de 2018*

	<b>Inversiones</b>	<b>Propiedades de inversión</b>	<b>Activos no corrientes mantenidos para inversión</b>	<b>Total</b>
Saldo al comienzo del periodo	\$ 15.077.041	\$ 24.483.512	\$ 158.210.762	\$ 197.771.314
Adquisiciones	-	-	-	-
Ventas / Redenciones	-	-	(151.111.862)	(151.111.862)
Ajustes al valor razonable con abono a resultados	(1.968.039)	(811.512)	-	(2.779.551)
Ajustes al valor razonable con abono al patrimonio	(160.691)	-	-	(160.691)
Transferencias a otros niveles	-	-	-	-
Saldo final	<u>\$ 12.948.311</u>	<u>\$ 23.672.000</u>	<u>\$ 7.098.900</u>	<u>\$ 43.719.210</u>

*Diciembre de 2017*

	<b>Inversiones</b>	<b>Propiedades de inversión</b>	<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>Total</b>
Saldo al comienzo del periodo	\$ 14.010.569	\$ 24.616.541	\$ 107.864.000	\$ 146.491.110
Adquisiciones	-	-	50.346.762	50.346.762
Ventas / Redenciones	-	-	-	-
Ajustes al valor razonable con abono a resultados	1.433.491	(133.029)	-	1.300.462
Ajustes al valor razonable con abono al patrimonio	(367.020)	-	-	(367.020)
Transferencias a otros niveles	-	-	-	-
Saldo final	<u>\$ 15.077.040</u>	<u>\$ 24.483.512</u>	<u>\$ 158.210.762</u>	<u>\$ 197.771.314</u>

## 9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El siguiente es el detalle del efectivo y equivalentes de efectivo:

	2018	2017
Efectivo en caja	\$ 6.918	\$ 7.020
Bancos y otras entidades financieras	<u>27.676.603</u>	<u>10.673.742</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 27.683.521</u>	<u>\$ 10.680.762</u>

Los anteriores saldos están libres de restricciones o gravámenes. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen partidas por regularizar en las conciliaciones bancarias.

Los saldos en bancos devengan interés a tasas variables sobre la base del dinero depositado.

A las fechas de corte no existen sobregiros en las cuentas bancarias.

## 10. ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de los Activos Financieros de Inversión:

Inversiones negociables		
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 3.822.595	\$ 5.619.670
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	56.905.576	26.661.464
Títulos subordinados en proceso de Titularización	<u>14.097.849</u>	<u>14.097.849</u>
Total Inversiones negociables	<u>74.826.020</u>	<u>46.378.983</u>
Deterioro de Inversiones (Títulos subordinados)	(722.450)	(722.450)
Inversiones a costo amortizado	122.879	76.854
Inversiones disponibles para la venta en instrumentos de patrimonio		
Acciones corporativas	1.541.775	1.702.465
Deterioro de acciones corporativas	<u>(1.049.548)</u>	<u>-</u>
Total inversiones	<u>\$ 74.718.676</u>	<u>\$ 47.435.852</u>

El deterioro de las inversiones se deriva de un análisis de los escenarios de prepago y de default de acuerdo con el comportamiento de la emisión TIPS Pesos N7 para los títulos TIPS Pesos MZ y TIPS Pesos C teniendo en cuenta el comportamiento registrado durante 2017 y 2018, y los escenarios de proyección con diferentes niveles de prepago y mora.

Igualmente se refleja el deterioro de las acciones que posee Titularizadora Colombiana en Titularizadora Dominicana (TIDOM), ante una evidencia objetiva representada por la disminución histórica en el patrimonio de TIDOM, es necesario calcular un posible valor del deterioro de la inversión.

A continuación, se muestra el portafolio de inversiones negociables por vencimiento:

2018

Clasificación	Menos de 1 año	1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 4 años	4 a 5 años	Mayor de 5 años	Total 2018
Inversiones negociables en títulos de deuda	\$ 15.581.880	\$ 7.280.370	\$ 6.991.710	\$ -	\$ 963.572	\$ 30.733.871	\$ 61.551.403
Inversiones negociables en títulos participativos (FICs)	<u>13.274.617</u>	-	-	-	-	-	<u>13.274.617</u>
Total emitidos moneda legal	\$ 28.856.497	\$ 7.280.370	\$ 6.991.710	\$ -	\$ 963.572	\$ 30.733.871	\$ 74.826.020

2017

Clasificación	Menos de 1 año	1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 4 años	4 a 5 años	Mayor de 5 años	Total 2017
Inversiones negociables en títulos de deuda	\$ -	\$ 4.004.440	\$ -	\$ -	\$ 542.058	\$ 41.563.761	\$ 46.110.259
Inversiones negociables en títulos participativos (FICs)	<u>268.724</u>	-	-	-	-	-	<u>268.724</u>
Total emitidos moneda legal	\$ 268.724	\$ 4.004.440	\$ -	\$ -	\$ 542.058	\$ 41.563.761	\$ 46.378.983

**Valores máximo, mínimo y promedio del portafolio** - En el cuadro adjunto se discriminan los valores máximo, mínimo y promedio del portafolio presentados en el período 2017 y 2016 mencionado:

	2018	2017
Valor máximo	\$ 101.741.162	\$ 76.087.805
Valor mínimo	49.333.042	57.325.976
Valor promedio	66.062.170	66.654.922

**Composición por tipo de inversión**

Tipo de Inversión	2018		2017	
	Valor de inversión	Participación	Valor de inversión	Participación
CDT's	\$ 17.026.650	22,26%	\$ 4.004.440	8,32%
TES	3.822.595	5,00%	5.619.670	11,67%
Bonos	9.004.730	11,77%	-	0,00%
Valores emitidos en proceso de Tularización (1)	17.879.268	23,37%	22.465.994	46,65%
Inversiones a costo amortizado	122.879	0,16%	76.854	0,16%

Títulos subordinados en proceso de Titularización (2)	13.818.160	18.07%	14.020.155	29,11%
Fondos de Inversión Colectiva	13.274.617	17.35%	268.724	0,56%
Disponibles para la venta	<u>1.541.775</u>	<u>2.02%</u>	<u>1.702.465</u>	<u>3,54%</u>
Total	<u>\$ 76.490.674</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 48.158.302</u>	<u>100.00%</u>

(1) Corresponde a inversiones en títulos "A" valorados a precios de mercados.

(2) Corresponden a títulos B, C y MZ de las emisiones Pesos N-1 y Pesos N-7.

**Composición por tipo de emisor**

Sector emisor	2018		2017	
	Valor de Inversión	Participación	Valor de Inversión	Participación
Financiero	\$ 71.126.304	92.99%	\$ 40.836.167	84.80%
Entidades públicas	3.822.595	5.00%	5.619.670	11.67%
Otras	<u>1.541.775</u>	<u>2.02%</u>	<u>1.702.465</u>	<u>3.53%</u>
Total	<u>\$ 76.490.674</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 48.158.302</u>	<u>100.00%</u>

**Composición por calificación crediticia**

2018

Calificación	Negociables		Disponibles para la venta		Hasta el vencimiento	
	Valor de mercado	Participación	Valor de Inversión	Participación	Valor a TIR	Participación
AAA	\$ 39.802.502	53.19%	\$ -	-	\$ -	-
AA+	14.030.010	18.75%	-	-	-	-
AA	1.042.664	1.39%	-	-	-	-
AA-	-	0.00%	-	-	-	-
AA-	304.415	0.41%	-	-	-	-
BBB	2.027.691	2.71%	-	-	-	-
B+	521.527	0.70%	-	-	-	-
Nación	3.822.595	5.11%	-	-	-	-
Acciones	-	0.00%	1.541.775	100.00%	-	-
Sin calificación	<u>13.274.617</u>	<u>17.74%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>122.879</u>	<u>100.00%</u>
Total	<u>\$ 74.826.020</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 1.541.775</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 122.879</u>	<u>100.00%</u>

2017

Calificación	Negociables		Disponibles para la venta		Hasta el vencimiento	
	Valor de mercado	Participación	Valor de Inversión	Participación	Valor a TIR	Participación
AAA	\$ 26.470.417	57.07%	\$ -	-	\$ -	-
AA+	2.812.034	6.06%	-	-	-	-
AA	2.337.407	5.04%	-	-	-	-
AA-	584.644	1.26%	-	-	-	-
AA-	5.736.786	12.37%	-	-	-	-
BBB	2.027.750	4.37%	-	-	-	-
B+	521.550	1.12%	-	-	-	-
Nación	5.619.670	12.12%	-	-	-	-
Acciones	-	-	1.702.465	100.00%	-	-
Sin calificación	<u>268.724</u>	<u>0.58%</u>	-	-	<u>76.854</u>	<u>100.00%</u>
<b>Total</b>	<b>\$ <u>46.378.983</u></b>	<b><u>100.00%</u></b>	<b>\$ <u>1.702.465</u></b>	<b><u>100.00%</u></b>	<b>\$ <u>76.854</u></b>	<b><u>100.00%</u></b>

#### 11. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El siguiente es el detalle de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar:

	2018	2017
Comisiones (1)	\$ 1.165.125	\$ 1.441.789
Arrendamientos	-	38.420
Deudores (2)	6.942.643	13.762.180
Otros intereses (3)	-	646.928
Anticipo	10.501	6.546
Autoretención de Impuestos	<u>25.662</u>	<u>59.603</u>
<b>Subtotal</b>	<b>8.143.931</b>	<b>15.955.466</b>
A empleados	737	1.005
Otras cuentas por cobrar (4)	<u>5.768.058</u>	<u>7.970.720</u>
<b>Total deudores y otras cuentas por cobrar</b>	<b>\$ <u>13.912.726</u></b>	<b>\$ <u>23.927.191</u></b>

(1) Representan los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio administración de 32 Universidades vigentes.

(2) Está constituida por préstamos para gastos iniciales de las universalidades N-17, H-2, UVR U-3 y L-3VR y TIN emitidas en 2018; Retenciones por cobrar, las cuales de acuerdo con los reglamentos son canceladas aplicando el contado comercial. La situación de mora es poco viable que se presente, de acuerdo a la experiencia de pago que realizan nuestros principales clientes sobre estas cuentas por cobrar.

La variación entre 2018 y 2017 se origina por disminución del valor del saldo de gastos iniciales de las universalidades emitidas con anterioridad a 2018.

- (3) Reflejan los intereses generados por títulos subordinados N7 y N1 existentes en el portafolio de Titularizadora, los cuales fueron valorizados a la tasa interna de retorno original de los títulos para 2017, dichos intereses son reflejados dentro del valor del portafolio de Titularizadora en 2018.
- (4) En un 95.9% se compone de las Comisiones de Estructuración y Éxito para las cuales la Titularizadora establece la forma de separar los valores por el servicio y por la financiación de descuento de los flujos futuros pendientes de recibir. Titularizadora reconocerá el valor de la comisión de estructuración y éxito por el valor presente de los pagos descontados a tasa de financiamiento cobrada por Titularizadora a las universalidades.

## 12. OTROS ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

Durante el año 2016 se adquirieron 20 inmuebles por valor de \$107,864 millones distribuidos así: dos (2) oficinas por valor \$38.145 millones, ocho (8) locales en Centros Comerciales por valor de \$31,251 millones y 11 locales a la calle por valor de \$38.468 millones. Los inmuebles están localizados en las ciudades de Bogotá, Barranquilla, Medellín, Cartagena y Cali.

Durante el año 2017 se adquirieron 26 inmuebles por valor de \$49.005 millones distribuidos en 24 locales comerciales por \$ 48.473 y dos ATM por valor de \$532 millones. Los inmuebles están localizados en las ciudades de Bogotá, Medellín, Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Cúcuta, Fusagasugá, La mesa, Montería, Ocaña, Riohacha, San Juan del Cesar, Sincelejo, Valledupar.

Los inmuebles fueron adquiridos al Banco Davivienda S. A., con quien se suscribió un contrato de arrendamiento con un período promedio de 11.8 años (plazos de 11 y 12 años por inmueble) a precios de mercado de acuerdo con los avalúos. Los arrendamientos son operativos y no se tiene cláusula para ejercer opción de compra por parte del arrendatario.

Con fecha 25 de octubre de 2018, en desarrollo de lo señalado por el Artículo 72 de la Ley 1328 de 2009, en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 2.21.2.1.3. del Decreto 2555, la Titularizadora separó y aisló completamente de su patrimonio 44 inmuebles; tales Activos Subyacentes una vez separados y aislados pasaron a conformar la Universalidad TIN. Lo anterior implicó la venta de estos inmuebles por un valor total de \$158.870.352 y originó una utilidad en la venta de \$ 9.736.622.

	2018	2017
Inmuebles a Titularizar	\$ 7.098.900	\$ 158.210.762
Activos no corrientes mantenidos para la venta	\$ 7.098.900	\$ 158.210.762

La Titularizadora proyecta realizar un proceso de Titularización de estos inmuebles en el segundo semestre del año 2019.

## 13. PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO

El siguiente es el detalle de las propiedades y equipo

<b>Costo:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo al comienzo del año	\$ 2.189.253	\$ 2.188.008
Compras y adjudicaciones	327.108	14.357
Retiros / Ventas	<u>(51.400)</u>	<u>(13.112)</u>
Saldo costo al final del año	2.464.961	2.189.253
<b>Depreciación acumulada:</b>		
Saldo al comienzo del año	1.549.700	1.384.792
Depreciación del periodo con cargo a resultados	204.245	177.881
Retiros / Ventas	<u>(49.034)</u>	<u>(12.973)</u>
Saldo depreciación al final del año	<u>1.704.911</u>	<u>1.549.700</u>
Saldo Neto al final del año	<u>\$ 760.050</u>	<u>\$ 639.553</u>

	<b>Costo</b>	<b>Depreciación acumulada y deterioro</b>	<b>Importe en libros</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>			
Equipo de oficina, enseres y accesorios	\$ 170.035	\$ (161.949)	\$ 8.086
Equipo informático	1.873.456	(1.364.690)	508.766
Vehículos	<u>421.470</u>	<u>(178.271)</u>	<u>243.199</u>
<b>Total</b>	<u>\$ 2.464.961</u>	<u>\$ (1.704.911)</u>	<u>\$ 760.050</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>			
Equipo de oficina, enseres y accesorios	\$ 160.376	\$ (125.651)	\$ 34.725
Equipo informático	1.858.992	(1.254.164)	604.828
Vehículos	<u>169.885</u>	<u>(169.885)</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<u>\$ 2.189.253</u>	<u>\$ (1.549.700)</u>	<u>\$ 639.553</u>

#### 14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión de la Titularizadora Colombiana se encuentran ubicadas en la Avenida Calle 72 No. 7 - 64, oficinas 301, 401, 501 y 801.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Edificios	\$ <u>23.672.000</u>	\$ <u>24.483.512</u>
Total Propiedades de Inversión	<u>\$ 23.672.000</u>	<u>\$ 24.483.512</u>

El siguiente es el detalle de propiedades de inversión:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Valor razonable:		
Saldo al comienzo del año	\$ 24.483.512	\$ 24.616.542
Ajustes al valor razonable	<u>(811.512)</u>	<u>(133.030)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 23.672.000</u>	<u>\$ 24.483.512</u>

El ajuste al valor razonable de la propiedad de inversión fue determinado por avalúos técnicos realizados por Colliers Internacional Colombia S.A. y Ventas y Avalúos S.A.S en 2018 y 2017 respectivamente, las propiedades de inversión cuentan con pólizas de seguros que cubren sus principales riesgos.

#### **15. ACTIVOS INTANGIBLES**

El siguiente es el detalle de los activos intangibles:

Saldo al comienzo del año	\$ 779.393	\$ 1.036.024
Compras o gastos capitalizados	245.454	304.242
Amortización con cargo a resultados	<u>(553.262)</u>	<u>(560.873)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 471.585</u>	<u>\$ 779.393</u>

Los activos intangibles de la compañía se encuentran representados por licencias de software para la operación de la Titularizadora y al tener vida útil asignada se amortizan con cargo a resultados

#### **16. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

El saldo de las obligaciones financieras a 31 de diciembre, comprendía los siguientes valores:

Banco de Bogotá	\$ -	\$ 40.000.000
Banco Itaú	-	26.000.000
Bancolombia	<u>-</u>	<u>20.000.000</u>
Intereses créditos bancarios	<u>-</u>	<u>140.607</u>
Saldo al final del año	<u>\$ -</u>	<u>\$ 86.140.607</u>

Las obligaciones financieras se obtuvieron para financiar las adquisiciones de los inmuebles mantenidos para la venta con destino a titularización inmobiliaria, las obligaciones fueron canceladas en octubre de 2018 y durante el ejercicio generaron intereses por valor de \$6.017.196.

#### **17. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Las cuentas por pagar con corte a 31 de diciembre de 2018 y 2017, que ascienden a \$221.548 y \$78.728, respectivamente, están compuestas por acreedores y proveedores que prestan sus servicios a Titularizadora, dentro del giro normal del negocio.

#### **18. CUENTAS POR PAGAR – ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA**

Las cuentas por pagar por concepto de Activos Mantenidos para la Venta con corte a 31 de diciembre de 2017 ascendían a \$39.220.169, las cuales fueron canceladas en 2018 como resultado del proceso de titularización Inmobiliaria.

## 19. OTROS IMPUESTOS POR PAGAR

El saldo de los otros impuestos por pagar al 31 de diciembre comprendía:

	2018	2017
Industria y Comercio	\$ 42.569	\$ 124.013
Impuesto sobre las Ventas por Pagar	499.338	386.906
Retenciones en la Fuente (1)	<u>319.275</u>	<u>1.872.089</u>
Total impuestos corrientes	<u>\$ 861.182</u>	<u>\$ 2.383.008</u>

(1) Representan las retenciones en la fuente aplicadas al cierre del ejercicio de 2018, las cuales son canceladas de acuerdo con el calendario establecido por la DIAN. Los conceptos más representativos son autorretenciones por comisiones en un 46.5% y retención por rentas de trabajo en un 14.3%.

## 20. INGRESOS DIFERIDOS

El saldo de los ingresos diferidos al 31 de diciembre comprendía:

Ingreso anticipados	\$ <u>378.367</u>	\$ <u>541.820</u>
Total ingresos diferidos	<u>\$ 378.367</u>	<u>\$ 541.820</u>

Los ingresos anticipados corresponden a la comisión por garantía la cual es facturada de manera anual anticipada sobre las emisiones anteriores al 1º de enero de 2017 y cubren parcialmente los títulos senior emitidos por las universalidades, de acuerdo al prospecto. El movimiento es el siguiente:

	2017	Amortizacio nes 2018	Aumentos de 2018	2018
Universalidad TIPS Pesos N4	\$ 1.167	\$ 1.167	\$ -	\$ -
Universalidad TIPS Pesos N5	3.226	3.226	-	-
Universalidad TIPS Pesos N7	10.843	21.397	15.831	5.277
Universalidad TIPS Pesos N8	10.502	24.329	20.740	6.913
Universalidad TIPS Pesos N9	74.206	100.333	78.379	52.252
Universalidad TIPS Pesos N-10	54.992	58.124	37.587	34.455
Universalidad TIPS Pesos N-11	40.550	79.989	67.610	28.171
Universalidad TIPS UVR U-1	67.500	83.472	63.887	47.915
Universalidad TIPS Pesos N-12	100.381	132.984	97.809	65.206
Universalidad TIPS Pesos N-13	128.106	136.999	106.722	97.829
UNIVERSALIDAD TIS PESOS H-1	16.176	17.339	13.959	12.795
UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N14	-	-	-	-
Universalidad MA TIL Pesos L-1	172	172	-	-
Universalidad TER IPC R-1	<u>33.999</u>	<u>89.106</u>	<u>82.661</u>	<u>27.554</u>
Totales	<u>\$ 541.820</u>	<u>\$ 748.637</u>	<u>\$ 585.185</u>	<u>\$ 378.367</u>

	2016	Amortizaciones de 2017	Aumentos de 2017	2017
Universalidad TIPS Pesos N-1	\$ 2.212	\$ -	\$ 2.212	\$ -
Universalidad TIPS Pesos N-2	5.853	-	5.853	-
Universalidad TIPS Pesos N-3	2.506	-	2.506	-
Universalidad TIPS Pesos N4	2.204	14.000	15.037	1.167
Universalidad TIPS Pesos N5	6.579	9.678	13.031	3.226
Universalidad TIPS Pesos N6	1.357	-	1.357	-
Universalidad TIPS Pesos N7	16.206	32.529	37.892	10.843
Universalidad TIPS Pesos N8	13.949	31.506	34.953	10.502
Universalidad TIPS Pesos N9	95.346	111.309	132.449	74.206
Universalidad TIPS Pesos N-10	76.852	59.992	81.851	54.993
Universalidad TIPS Pesos N-11	53.728	97.320	110.498	40.550
Universalidad TIPS UVR U-1	82.035	90.000	104.535	67.500
Universalidad TIPS Pesos N-12	147.397	150.572	197.588	100.381
Universalidad TIPS Pesos N-13	177.410	139.751	189.055	128.106
UNIVERSALIDAD TIS PESOS H-1	-	56.196	40.021	16.175
UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N14	-	229.532	229.532	-
Universalidad MA TIL Pesos L-1	7.248	258	7.334	172
Universalidad TER IPC R-1	42.023	101.998	110.022	33.999
Totales	<u>\$ 732.905</u>	<u>\$ 1.124.641</u>	<u>\$ 1.315.726</u>	<u>\$ 541.820</u>

## 21. PASIVOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Los siguientes son los pasivos que posee la Titularizadora Colombiana con corte a cada periodo por concepto de Beneficios a Empleados:

	2018	2017
Cesantías	\$ 182.183	\$ 179.079
Intereses sobre las cesantías	21.594	21.393
Vacaciones	271.729	316.608
Bonificaciones y capacitación (1)	927.726	864.989
Otros	<u>4.142</u>	<u>-</u>
Total pasivos por beneficios a empleados	<u>\$ 1.407.374</u>	<u>\$ 1.382.069</u>

El cálculo realizado sobre las prestaciones de ley se efectúa ajustado a la legislación vigente.

- (1) Al 31 de diciembre de 2018, en un 65,9%, corresponde al cálculo de bonificación por resultados del ejercicio en curso, pagaderas en abril del año 2019. El objeto es estimular el resultado de la gestión de cada cargo alineándolo con las metas de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a bonificaciones por resultados, en un 62,6%, pagada en el mes de abril de 2018. El saldo restante corresponde a otras provisiones por capacitaciones, otros gastos de personal y otras provisiones.

## 22. IMPUESTO CORRIENTE DE RENTA

El gasto por impuesto de renta por los periodos terminados en 2018 y 2017 comprende lo siguiente:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Impuesto de renta del período corriente	\$ 11.561.938	\$ 5.727.931
Sobretasa	<u>1.369.647</u>	<u>962.811</u>
Total gasto por impuesto de renta corriente	12.931.585	6.690.742
Originación y reversión de diferencias temporarias	(3.930.306)	-
Ajuste de periodos anteriores (1)	<u>729.826</u>	<u>-</u>
Total gasto por impuesto a las ganancias	<u>\$ 9.731.105</u>	<u>\$ 6.690.742</u>

(1) Este concepto hace referencia a ajustes por exceso o defecto en la provisión de renta del periodo 2018.

*Cálculo del impuesto de provisión de renta* - Las disposiciones fiscales vigentes, Ley 1819 de 2016, aplicables a la Titularizadora estipulan que:

1. Las rentas fiscales se gravan a la tarifa del 34% y 33% a título de impuesto de renta y complementarios, para los años 2017 y subsiguientes respectivamente.
2. Para el año 2017 se estableció una sobretasa de renta del 6%, y para 2018 del 4%.
3. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017a base para determinar el impuesto sobre la renta no puede ser inferior al 3,5% de su patrimonio líquido en el último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior.

De acuerdo con los artículos 27 y 61 de la ley 1819 de 2016, prevén que, para efectos tributarios, los ingresos y deducciones fiscales se entienden realizados cuando contablemente se encuentren devengados en el año, con algunas excepciones las cuales difieren la realización del ingreso o deducción fiscal a un momento posterior al de su registro contable.

El artículo 137 de la ley 1819 de 2016, establece que los contribuyentes obligados a llevar contabilidad deberán llevar un sistema de control o de conciliaciones de las diferencias que surjan entre la aplicación de los nuevos marcos técnicos normativos contables y las disposiciones del Estatuto Tributario.

El siguiente es un resumen de la reconciliación entre el total de gasto de impuesto sobre la renta calculado a las tarifas tributarias actualmente vigentes y el gasto de impuesto efectivamente registrado en el estado de resultados.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Utilidad antes de la provisión para impuesto sobre la renta y sobretasa	\$ 24.742.302	\$ 18.318.229
Ingresos no gravados		
Recuperaciones no gravadas	(51.653)	(1.538.243)
Valoración de comisiones	(728.969)	(562.994)
Gastos no deducibles		
Gravamen a los movimientos financieros (50%)	93.130	92.005

Impuestos de vehículo y anotación	15.839	17.204
Otros	1.237.985	77.829
Recuperación de depreciación fiscal años anteriores (*)	9.248.433	-
Ingresos Renta Fiscal		
Ingresos comisión estructuración	<u>479.110</u>	<u>442.825</u>
Base de impuesto de renta	35.036.177	16.846.856
Tasa de impuesto	<u>33%</u>	<u>34%</u>
Subtotal de impuesto de renta corriente	<u>11.561.938</u>	<u>5.727.931</u>
Base de sobretasa de impuestos	34.236.177	16.046.856
Tasa de sobretasa	<u>4%</u>	<u>6%</u>
Subtotal de sobretasa de impuesto de renta corriente	<u>1.369.647</u>	<u>962.811</u>
Gastos por impuesto de renta corriente	<u>\$ 12.931.585</u>	<u>\$ 6.690.742</u>
Anticipos y autoretenciones	(3.981.257)	(4.203.179)
Ajuste de periodos anteriores(**)	-	(202.219)
Impuesto diferido neto del periodo	<u>-</u>	<u>(2.055.302)</u>
Total impuesto corriente por pagar	<u>\$ 8.950.128</u>	<u>\$ 230.042</u>

(\*) Para el año 2017 se tomó como descontable la depreciación fiscal de los activos mantenidos para la venta, sin embargo, teniendo en cuenta que para el año 2018 se realizó la venta de los inmuebles esta depreciación genera renta líquida en el año corriente.

(\*\*) Este concepto hace referencia a ajustes por exceso o defecto en provisión de renta del periodo 2017.

En concordancia con lo anterior, la determinación de la base gravable de los impuestos de renta por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se realizó con base en las disposiciones tributarias aplicables.

**Reforma tributaria** - A continuación, se resumen algunas modificaciones al régimen tributario colombiano para los años 2019 y siguientes, introducidas por la Ley de Financiamiento (Ley 1943 del 28 de diciembre de 2018):

*Impuesto sobre la Renta y Complementarios* - Se modifica la tarifa sobre la renta gravable a las entidades en Colombia, obligadas a presentar declaración de renta, al 33% para el año gravable 2019, 32% para el año gravable 2020, 31% para el año gravable 2021, y 30% a partir del año gravable 2022.

Se desmonta gradualmente la base de renta presuntiva aplicando un 3,5% para 2019; 1,5% para 2020 y 2021 y 0% a partir de 2022.

Las entidades financieras deberán liquidar los siguientes puntos adicionales al impuesto de renta y complementarios, cuando la renta gravable sea igual o superior a \$4.112 millones del 4% para el año gravable 2019 y del 3% para los años gravables 2020 y 2021.

*Retención en la fuente para dividendos o participaciones recibidas por sociedades nacionales* - A partir del 2019 estarán sometidos a retención en la fuente los dividendos y participaciones pagados o abonados a sociedades nacionales, provenientes de la distribución de utilidades susceptibles de distribuirse como no gravadas en cabeza del accionista a una tarifa especial del siete y medio por ciento (7,5%), la cual, será trasladable e imputada a la persona natural residente o al inversionista residente en el exterior.

Los dividendos susceptibles de distribuirse como gravados en cabeza del accionista, según la mencionada norma estarán sometidos a la tarifa del 33% para el año gravable 2019, 32% para el año gravable 2020, 31% para el año gravable 2021, y 30% a partir del año gravable 2022; en cuyo caso la retención del impuesto a la renta sobre dividendos del 7,5% se aplicará una vez disminuido este impuesto.

### 23. IMPUESTO DIFERIDO PASIVO, NETO

**Impuesto diferido por tipo de diferencia temporaria** - Las diferencias entre el valor en libros de los activos y pasivos y las bases fiscales de los mismos, dan lugar a las siguientes diferencias temporarias que generan impuestos diferidos, calculados y registrados en los periodos terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 con base en las tasas tributarias actualmente vigentes para los años en los cuales dichas diferencias temporarias se reversaran.

*Periodo terminado en 31 de diciembre de 2018*

	2017	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	Reclasificaciones	2018
<b>Impuestos diferidos activos</b>					
Valoración de inversiones de renta fija	\$ 267.307	\$ (267.307)	\$ -	\$ -	\$ -
Beneficios a empleados	318.645	(33.699)	-	-	284.946
Otros	228.562	(104.472)	-	-	124.090
Acciones y aportes en sociedades del exterior	139.399	(139.399)	-	-	-
Otros deudores	<u>243.155</u>	<u>(103.563)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>139.593</u>
Subtotal	1.197.068	(648.439)	-	-	548.629
<b>Impuestos diferidos pasivos</b>					
Valoración de Inversiones de renta fija	444.455	(255.152)	-	-	189.304
Diferencias entre las bases contables y fiscales de las propiedades de inversión	2.374.449	(81.151)	-	-	2.293.298
Diferencias entre las bases contables y fiscales de causación de depreciación de propiedades y equipo	(38.671)	(42.736)	-	-	(81.407)
Diferencias entre las bases contables y fiscales de causación de depreciación de propiedades mantenidos para la venta	4.152.454	(4.060.825)	-	-	91.629
Otros	<u>253.923</u>	<u>(138.881)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>115.042</u>

	2017	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	Reclasificaciones	2018
Subtotal	<u>7.186.610</u>	<u>(4.578.745)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.607.865</u>
Total	<u>\$ 5.989.542</u>	<u>\$ (3.930.306)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2.059.236</u>

*Periodo terminado en 31 de diciembre de 2017*

	2016	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	Reclasificaciones	2017
<b>Impuestos diferidos activos</b>					
<b>Valoración de inversiones de</b>					
renta fija	\$ 895.730	\$ -	\$ -	(628.424)	\$ 267.307
Beneficios a empleados	450.405	-	-	(131.760)	318.645
Otros	245.118	-	-	(16.556)	228.562
<b>Acciones y aportes en</b>					
sociedades del exterior	-	-	-	139.399	139.399
Otros deudores	-	-	-	243.155	243.155
Subtotal	1.591.253	-	-	(394.185)	1.197.068
<b>Impuestos diferidos pasivos</b>					
<b>Valoración de inversiones de</b>					
renta fija	259.095	-	-	185.360	444.455
Diferencias entre las bases contables y fiscales de las propiedades de inversión	2.387.752	-	-	(13.303)	2.374.449
Diferencias entre las bases contables y fiscales de causación de depreciación de propiedades y equipo	288.032	-	-	(326.703)	(38.671)
Diferencias entre las bases contables y fiscales de causación de depreciación de propiedades mantenidos para la venta	-	-	-	4.152.454	4.152.454
Otros	2.590.614	-	-	(2.336.691)	253.923
Subtotal	5.525.493	-	-	1.661.117	7.186.610
Total	<u>\$ 3.934.240</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2.055.302</u>	<u>\$ 5.989.542</u>

## 24. PATRIMONIO

**Capital** - Titularizadora es una Sociedad Anónima. La composición de su capital se detalla a continuación.

El Capital suscrito y pagado a 31 de diciembre de 2018 y 2017 estaba representado por 59.855.375 acciones comunes respectivamente a \$1.000 cada una.

La cantidad de acciones autorizadas a 31 de diciembre de 2018 fue de 68.183.091.

**Reservas** - De las cuentas que conforman el patrimonio, las reservas a 31 de diciembre de 2018 y 2017, estaban constituidas así:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo en libros a 1 de enero	\$ 29.243.991	\$ 28.705.288
Reserva legal	1.162.971	1.005.829
Reservas ocasionales	<u>-</u>	<u>(467.126)</u>
Total reservas a 31 de diciembre	<u>\$ 30.406.962</u>	<u>\$ 29.243.991</u>

La naturaleza y propósito de las reservas del patrimonio de Titularizadora, se describen a continuación:

**Reserva legal** - La Compañía está obligada a apropiarse como reserva legal el 10% de sus utilidades netas anuales, hasta que el saldo de la reserva sea equivalente al 50% del capital suscrito. La reserva no es distribuible antes de la liquidación de la Compañía, pero debe utilizarse para absorber o reducir pérdidas. Son de libre disponibilidad por la Asamblea General las apropiaciones hechas en exceso del 50% antes mencionado.

**Reserva ocasional** - La disminución de la reserva ocasional para el año 2017 por valor de \$467.126 corresponde al pago del impuesto a la riqueza cuya aplicación fue autorizada por la Asamblea de Accionista de fecha 27 de marzo de 2016 según consta en el Acta Número 028.

**Dividendos decretados y pagados** - Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2018 se decretaron y pagaron dividendos en efectivo de \$174,83 por acción sobre 59.855.375 acciones ordinarias para un valor total de \$10.464.515, correspondiendo en su totalidad a distribución de utilidades.

Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2017 se decretaron dividendos en efectivo de \$188,13 por acción sobre 59.855.375 acciones ordinarias para un valor total de \$11.566.453, correspondiendo a \$9.045.912 a distribución de utilidades y \$2.520.541 de resultados de ejercicios anteriores.

## 25. INGRESOS

### 25.1. Ingresos de actividades ordinarias

	2018	2017
Comisión por estructuración de procesos de titularización (1)	\$ 6.351.785	\$ 6.856.156
Comisión por administración de las universalidades (2)	12.135.332	10.974.061
Comisión de servicios prestados en el exterior (3)	-	239.729
Comisiones de éxito y garantía (4)	2.379.532	2.499.423
Intereses de cartera de créditos hipotecarios (5)	2.861.804	4.381.070
Ingreso neto por valoración de inversiones	3.364.524	5.063.257
Rendimientos financieros y otros intereses(6)	1.938.150	1.971.981
Por venta de activos no corrientes mantenidos para la venta (7)	<u>9.736.622</u>	<u>-</u>
Total de ingresos operacionales	<u>\$ 38.767.749</u>	<u>\$ 31.985.677</u>

- (1) Comisión de estructuración: se causa al inicio en la fecha inicial de cada Emisión para ser pagada mensualmente en veinticuatro cuotas; la disminución de este ingreso se da por el menor valor de las emisiones en 2018.
- (2) Comisión de administración: se causa mensualmente y es pagadera por cada mes durante el Término de Vigencia de la Emisión; el incremento de este ingreso se da por las nuevas emisiones de 2018
- (3) Las Comisiones por Servicios en el Exterior corresponden a la asesoría en el montaje de Titularizadora Dominicana las cuales se presentaron durante el año 2017.
- (4) Comisión de garantía: se causa mensualmente y será pagadera por cada Mes durante el Término de Vigencia de la Emisión.
- (5) Los ingresos por intereses corresponden a la cartera de crédito en los días de tenencia de este activo financiero, antes de separación patrimonial en la universalidad.
- (6) Los Rendimientos financieros y otros intereses son generados en depósitos a la vista y financiación de gastos iniciales a las universalidades.
- (7) Los Ingresos por venta de activos no corrientes mantenidos para la venta, en desarrollo del proceso de Titularización Inmobiliaria.

Los ingresos por valoración y rendimientos financieros se devengan por el portafolio de inversiones.

### 25.2. Otros ingresos -

Por venta de propiedades y equipo	\$ 1.372	\$ -
Arrendamientos (1)	12.522.880	8.166.458
Recuperación de provisión	82.968	1.538.243
Por venta de Inversiones	2.327	1.154
Otros	<u>143.012</u>	<u>102.805</u>
Total otros ingresos	<u>\$ 12.752.559</u>	<u>\$ 9.808.660</u>

- (1) El ingreso por arrendamiento está conformado en un 83,3% por el canon de los inmuebles mantenidos para la venta el cual ascendió a \$10,435,503; y \$2.087.377 corresponden a ingreso originado en las propiedades de inversión. El incremento obedece a que en 2018 se recibieron ingresos por arrendamientos del segundo paquete de inmuebles adquirido en diciembre de 2017; dichos inmuebles fueron adquiridos para adelantar el proceso de titularización inmobiliaria en el mes de octubre de 2018.

## 26. GASTOS

### 26.1 Gastos de personal –

	2018	2017
Sueldos y salarios	\$ 5.710.047	\$ 5.888.219
Gastos de Seguridad Social	618.987	651.641
Prestaciones sociales	724.202	712.864
Gastos por pensiones	714.993	786.192
Otros beneficios (1)	1.081.583	1.324.160
Otro - representación capacitación dotaciones- Indemnizaciones	319.644 10.814	242.160 -
<b>Total gastos de personal</b>	<b>\$ 9.180.270</b>	<b>\$ 9.605.236</b>

- (1) El monto más importante en este rubro, hace referencia a Bonificaciones a directivos por cumplimiento de metas, el cual asciende a un 68.9%.

### 26.2 Otros gastos operativos

Mantenimiento	\$ 92.340	\$ 103.180
Multas, sanciones y litigios	-	1.292
Contribuciones y afiliaciones	649.130	531.545
Adecuaciones	56.165	20.728
Procesamiento de datos	296.223	291.393
Publicidad y propaganda	279.542	120.389
Impuestos y tasas (1)	1.979.756	1.837.792
Eventos	103.295	80.786
Otro gastos operativos (2)	1.451.668	686.701
Seguros	269.102	303.346
<b>Total de gastos</b>	<b>\$ 5.177.221</b>	<b>\$ 3.977.152</b>

- (1) El principal ítem de este rubro es el impuesto predial de los activos mantenidos para la venta.
- (2) La variación corresponde a que en el año 2018 se reconoció una desvalorización de las propiedades de inversión de la Titularizadora por \$811.5 millones.

## 27. PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un detalle de las transacciones y saldos con accionistas y de los pagos efectuados a los directivos y a los miembros de la Junta Directiva:

<b>Año 2018</b>	<b>Accionistas</b>	<b>Miembros de Junta Directiva</b>	<b>Pago a directivos</b>
<b>Activo</b>			
Cuentas bancarias	\$ 23.893.226	\$ -	\$ -
Inversiones - CDT's (1)	3.009.590	-	-
Inversiones - Bonos	5.000.350	-	-
<b>Pasivo</b>			
Proveedores (2)	9.442	-	-
Otros pasivos	23.842	-	-
<b>Gastos</b>			
Gastos de personal (3)	-	-	1.332.241
Gastos financieros	1.425.631	-	-
Honorarios y comisiones	153.419	135.150	-
<b>Ingresos</b>			
Ingresos financieros	816.242	-	-
Arrendamientos (4)	10.435.504	-	-
Compra de cartera hipotecaria (5)	796.487.646	-	-

<b>Año 2017</b>	<b>Accionistas</b>	<b>Miembros de Junta Directiva</b>	<b>Pago a directivos</b>
<b>Activo</b>			
Cuentas Bancarias	\$ 6.350.275	\$ -	\$ -
Inversiones - CDT's (1)	2.999.330	-	-
<b>Pasivo</b>			
Proveedores (2)	39.220.169	-	-
<b>Gastos</b>			
Gastos de personal (3)	-	-	1.630.785
Gastos financieros	2.182.654	-	-
Honorarios y comisiones	224.280	108.173	-
<b>Ingresos</b>			
Ingresos financieros	648.204	-	-
Arrendamientos (4)	6.029.813	-	-
Compra de cartera hipotecaria (5)	1.268.222.960	-	-

- (1) Los rendimientos de cuentas de ahorro e inversiones se encuentran a tasas de mercado.
- (2) Refleja el valor adeudo por inmuebles a titularizar a 2017 y saldos de tarjetas de crédito por pagar en 2018.

- (3) Corresponde a pagos realizados a directivos de primer y segundo nivel.
- (4) Valor correspondiente a canon de arrendamiento de inmuebles a titularizar.
- (5) Durante el año 2018 y 2017, la compra de la cartera hipotecaria titularizada en las universalidades fue realizada a los accionistas Banco Davivienda, Bancolombia y Banco Caja Social; en condiciones que la administración considera eran normales del mercado en el momento de la compra.

## **28. LITIGIOS Y/O CONTINGENCIA**

La Compañía no presenta litigios en contra o a favor, ni en forma directa ni a través de las universalidades administradas al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

## **29. GOBIERNO CORPORATIVO (NO AUDITADO)**

Las políticas y directrices que rigen el Gobierno Corporativo en la Titularizadora Colombiana S.A. hacen parte fundamental del sistema de control interno de la compañía y éstas se encuentran contenidas dentro del Código de Buen Gobierno Corporativo y Código de Ética, documentos que enmarcan el actuar de los accionistas, Junta Directiva, directores y empleados. En consideración con la regulación vigente, la compañía cumple con la publicación anual sobre prácticas de gobierno corporativo a través del diligenciamiento de la Encuesta Código País y el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

**Junta Directiva y alta gerencia** - La Junta Directiva y la Administración de la Titularizadora en el desarrollo de sus obligaciones mantienen un conocimiento suficiente y adecuado sobre la estructura del negocio y de los procesos que se realizan en la Compañía y han sido informados de forma periódica sobre los ajustes y actualizaciones realizados a los elementos y procedimientos que integran el Sistema de Control Interno. De manera particular, la Junta ha conocido y evaluado los principales riesgos que puedan afectar el logro de los objetivos y sobre los cuales en conjunto con la Alta Gerencia ha definido las estrategias y medidas necesarias para su mitigación. Además, fue informada sobre los resultados de las evaluaciones realizadas por la revisoría fiscal, auditoría externa y por la función de control sobre los procesos y aspectos relevantes de la Compañía.

Dentro de sus facultades la Junta ha tomado las decisiones correspondientes y ha intervenido en la aprobación de límites, determinación de políticas, evaluación y seguimiento a la consecución de las metas trazadas por la organización, apoyando así el cumplimiento del objeto social de la Compañía, todo de conformidad con las atribuciones que le fueron otorgadas en los Estatutos Sociales.

**Políticas y división de funciones** - Las políticas que rigen el sistema de control interno y que incluye las requeridas para la gestión de los riesgos, han sido impartidas desde la Junta Directiva y hacen parte integral del desarrollo de los procedimientos en las áreas de negocio de la Compañía. Existen áreas especializadas e independientes entre sí, que identifican, estiman, controlan y gestionan los diferentes riesgos en las actividades de la sociedad, reportando su contenido y cumplimiento directamente a la Junta Directiva y a los comités e instancias correspondientes.

El Código de Buen Gobierno establece que la Junta Directiva y la Administración velarán por la integridad de los sistemas de información gerencial y el adecuado funcionamiento del sistema de control interno. La Junta Directiva ha recibido de parte de la administración, así como de los comités que apoyan su gestión, informes periódicos sobre el cumplimiento de las políticas de gestión de los riesgos aplicables, asegurando mantener una política integral de la estructura de sus activos, pasivos tanto de la Compañía como de las universalidades que administra y las cuales se mantienen

separadas de su patrimonio acorde a los lineamientos y requisitos definidos en los procesos de titularización.

**Reportes a la Junta Directiva** - Los miembros de Junta Directiva, de acuerdo con el orden del día que se les remite con antelación a sus reuniones, son informados sobre los aspectos relacionados con la evolución del mercado, situación financiera de la compañía, seguimiento al presupuesto y los resultados de la gestión de riesgos. La Junta cuenta con los siguientes comités que fortalecen su gestión en los temas que le competen: i) Comité de Auditoría, ii) Comité de Inversiones, iii) Comité de Nombramientos, Compensación y Ética, y iv) Comité Gobierno Corporativo. Adicionalmente, se tienen tres comités a nivel administrativo integrados exclusivamente por funcionarios de la Compañía, i) Comité de Activos y Pasivos (ALCO), ii) Comité de Crédito y iii) Comité Operativo (SARO).

La Junta Directiva a través de los Comités de Inversiones y el Comité de Administración de Activos y Pasivos, mantiene un seguimiento y monitoreo oportuno sobre las acciones y estrategias emprendidas para alcanzar los objetivos financieros, el cumplimiento de las políticas relativas al manejo y administración de los activos líquidos de la Compañía, la cobertura de riesgos, trading y lineamientos de inversiones para las operaciones de tesorería. Igualmente, a través del Presidente, es informada sobre las principales acciones desarrolladas para fortalecer la gestión de riesgo operativo y para mantener los riesgos en los niveles de tolerancia establecidos.

**Infraestructura tecnológica** - La compañía cuenta con sistemas de información que le permiten la ejecución adecuada de sus procesos y actividades, permitiéndole generar la información y los resultados necesarios de acuerdo con el tipo de operación y volumen del negocio. Los proyectos de actualización y fortalecimiento tecnológico se realizan acorde con el plan estratégico definido para tal efecto. Por su parte, para el control y la gestión de los riesgos se cuenta con herramientas tecnológicas que permiten realizar monitoreo a las políticas y límites de riesgo de mercado y facilitan la gestión de riesgo operativo.

**Metodologías para medición de riesgos** - De acuerdo con la normatividad vigente la compañía tiene definidas las metodologías requeridas para la gestión del riesgo de mercado, operativo y de lavado de activos y financiación del terrorismo. Estas metodologías le permiten la identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos, la definición y aplicación de las medidas de control asociadas y establecer su exposición a los riesgos inherentes al negocio.

En la Nota 29 Gestión de Riesgo se detallan las metodologías usadas para la medición de los riesgos aplicables a la compañía.

**Estructura organizacional** - La estructura organizacional de la Compañía ha sido definida bajo los criterios de autoridad, responsabilidad y supervisión, lo que garantiza que exista independencia en la definición y aplicación de procedimientos de control y en las actividades de verificación que se realizan sobre el funcionamiento del control interno. Los roles y responsabilidades de cada uno de los órganos que conforman la estructura se han definido, documentado y actualizado de manera apropiada.

De manera particular, existe independencia entre las áreas de negociación, control de riesgos, contabilización y cumplimiento de operaciones. En ese mismo sentido, el Código de Buen Gobierno, establece que la Junta Directiva fija la pauta para el manejo y divulgación de los conflictos de interés que se puedan presentar a todo nivel en la Compañía y entre los diferentes actores del desarrollo del negocio.

**Recurso humano** - La Compañía cuenta con un recurso humano calificado, de experiencia y de excelente nivel profesional.

Las personas involucradas en el análisis, medición y gestión de riesgos poseen la experiencia, formación profesional y aptitudes necesarias para el ejercer sus funciones de manera adecuada.

**Verificación de operaciones** - La Compañía cuenta con las herramientas necesarias para comprobar la integralidad de sus operaciones, asegurándose que las mismas se realizan bajo las condiciones de negociación pactadas y dentro de las normas y políticas establecidas. La contabilización de las operaciones se hace de manera oportuna y adecuada con la aplicación de controles que mitigan los posibles errores u omisiones que puedan presentarse. La Titularizadora está organizada internamente por áreas funcionales, existiendo independencia entre las funciones de negociación, control de riesgos y de contabilización de las operaciones.

**Auditoría** - El Sistema de Control Interno (SCI) de la Titularizadora Colombiana, se encuentra estructurado acorde a los requisitos y elementos definidos en la regulación emitida por la Superintendencia Financiera y dentro de la cual se encuentra la auditoría interna, la revisoría fiscal y la auditoría externa. Estos órganos, según la normatividad aplicable, establecen los planes de auditoría en los que se describen las operaciones, procesos, actividades y demás elementos de control interno sujetos a revisión.

En el plan anual de auditoría interna, de revisoría fiscal y auditoría externa aprobados por el Comité de Auditoría, se mantienen períodos específicos dedicados al conocimiento y verificación de las operaciones de la Compañía y a la evaluación de la efectividad del sistema de control interno. Las revisiones efectuadas por los órganos de control, permiten verificar la definición y aplicación de las políticas de control interno, la efectividad del SCI y el cumplimiento de la normatividad vigente para la administración de riesgos.

Durante el 2018 los resultados de las revisiones efectuadas se presentaron en las sesiones del Comité de Auditoría y dentro de los mismos se trataron aspectos contables, financieros, operativos y de gestión de riesgos, incluyendo el seguimiento a la oportuna implementación de los planes de acción que la Administración definió para las observaciones recibidas por los citados órganos de control.

### **30. GESTIÓN DE RIESGO**

**Administración del riesgo operativo** - De acuerdo con lo definido en el Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, el sistema de administración de riesgo operativo (SARO) se encuentran soportado en políticas y directrices definidas por la Junta Directiva y en la metodología necesaria para la identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos potenciales que pueden afectar el logro de los objetivos de cada de los procesos de la organización.

Dentro del sistema de gestión de riesgos operativos se encuentran definidos entre otros aspectos, las políticas que orientan su ejecución, la estructura organizacional que lo respalda, los procedimientos establecidos para el registro de eventos de riesgo y las medidas y procedimientos requeridos para un adecuado plan de continuidad de negocio.

La gestión de riesgo operativo se enmarca bajo los siguientes objetivos y políticas:

- Reconocer el riesgo operativo como una categoría de riesgo crítico diferente a los riesgos de mercado, de crédito y de lavado de activos, que se gestiona y evalúa continuamente para

detectar en forma preventiva situaciones de riesgo operativo que se puedan presentar en el desarrollo del negocio de titularización.

- Las políticas y procedimientos del SARO están alineadas con las estrategias del negocio.
- Los responsables de los procesos deben asegurar el funcionamiento del SARO en la ejecución de sus actividades y procedimientos en forma proactiva.
- Se cuenta con un Comité SARO que tiene la responsabilidad de evaluar las políticas y procedimientos de SARO aprobados por la Junta Directiva y de analizar sobre los eventos de riesgo operativo, los hechos, sus causas y las medidas de mejoramiento adoptadas para evitar su futura ocurrencia.
- El riesgo operativo inherente se evalúa para todos los procesos, productos, servicios, y sistemas esenciales para el negocio de titularización.
- La Titularizadora cuenta con planes de continuidad y contingencia que facilitan su funcionamiento, limitan los riesgos y las pérdidas en los casos de Interrupción de operaciones.

Al cierre del 2018, el perfil de riesgo residual se ubica en 2.01 puntos que corresponde a nivel de "bajo" riesgo. La Compañía cuenta con 19 matrices de riesgo operativo que cubre los procesos de negocio y de soporte, en conjunto se tienen identificados 214 riesgos, de ellos 8 calificados en criticada "media", los restantes 206 están en escala de "bajo" riesgo. Para cada uno de los riesgos se cuenta con las medidas de control necesarias para su mitigación.

Se presentaron 17 eventos de riesgo operativo, se registraron de acuerdo con la regulación aplicable y a los procedimientos internos, 4 de ellos generaron pérdida económica para la Compañía por un monto de \$109.400.075 pesos. Cada uno de los eventos, incluyendo el análisis de causas y los planes de mejora, fueron evaluados por el Comité SARO y estuvieron sujetos a seguimiento periódico.

**Riesgo lavado de activos y financiación del terrorismo** - Respecto al riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo y en cumplimiento de lo definido en la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014) de la Superintendencia Financiera, la Compañía tiene implementado el SARLAFT, sistema conformado por las políticas generales y normas de conducta establecidas por la Junta Directiva y complementado por los procedimientos y mecanismos necesarios para el conocimiento efectivo, eficiente y oportuno de todos los clientes y terceros que tienen vínculos con la compañía; así mismo, se ejecuta el monitoreo de transacciones, la aplicación de las etapas y elementos del SARLAFT y se realiza dentro de los plazos establecidos la remisión de reportes requeridos por los órganos de vigilancia y control.

El despliegue metodológico del SARLAFT en la Titularizadora establece la identificación de riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo (LA/FT) para cada uno de los factores de riesgos. Es de resaltar que se han incorporado políticas y procedimientos para evaluar el riesgo de extinción de dominio en los procesos de compra de Inmuebles, así como procedimientos de control para arrendamiento y administración de inmuebles.

El perfil de riesgo residual asociados al LA/FT se ubica en 2.06 puntos, que de acuerdo con la metodología definida por la compañía corresponde a "Bajo" riesgo.

La Compañía mantiene dentro de sus procedimientos internos, la política de no realizar transacciones en efectivo con sus clientes y terceros. Igualmente, por la naturaleza de la actividad desarrollada, las

operaciones de colocación primaria de títulos en desarrollo de procesos de titularización, se ejecutan exclusivamente a través de entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera, entidades que deben realizar la gestión de prevención y control de lavado de activos de forma directa considerando el conocimiento que tienen de sus propios clientes.

En cuanto a las medidas de control sobre los portafolios de créditos titularizados y administrados por las diferentes entidades, se adelantó dentro de los procesos de certificación y recertificación, la evaluación al cumplimiento de los requisitos que sobre SARLAFT le son aplicables a las entidades originadoras y administradoras de cartera; además, se mantuvo las previsiones contractuales necesarias con dichas entidades para la prevención y control del riesgo de LA/FT.

La compañía cumplió con su deber de remitir a la UIAF los reportes requeridos dentro de los plazos establecidos; además, sobre las oportunidades de mejora formuladas por la revisoría fiscal y la función de control interno, se adelantaron los planes de acción correspondientes.

### 31. SUFICIENCIA DE CAPITAL

De acuerdo en el Decreto 2555 de julio de 2010 de la Superintendencia Financiera, la Titularizadora debe calcular en forma mensual y para propósitos de información al público el cálculo de suficiencia de capital. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el cálculo respectivo se detalla a continuación:

	<b>2018</b>
Capital suscrito y pagado	\$ 59.855.375
Mas	
Superávit de capital	30.406.962
Reserva legal y demás reservas	9.069.581
Utilidades del ejercicio en curso, 15.011.197 en una proporción equivalente al porcentaje 10.00% de las utilidades que, en el período inmediatamente anterior (11.627.486) hayan sido capitalizadas destinadas a incrementar reserva legal o la totalidad de las mismas que deban destinarse a enjugar pérdidas acumuladas.	<u>1.501.120</u>
Subtotal	100.833.038
Menos:	
Deducciones	
El 50% de la porción no amortizada de los activos comprometidos o de los respectivos títulos subordinados, cuando estos obtengan una calificación igual o superior a menos (A-) e inferior a triple A (AAA) o su equivalente.	4.329.168
El 100% de la porción no amortizada de los activos comprometidos o de los respectivos títulos subordinados, cuando estos obtengan una calificación igual o superior a menos (A-) e inferior a (AAA) o su equivalente.	<u>2.549.218</u>
Nivel de capital de titularizadora	<u>\$ 93.954.6522</u>

	<b>2017</b>
Capital suscrito y pagado	\$ 59.855.375
Mas	
Superávit de capital	9.069.581
Reserva legal y demás reservas	29.243.991
Utilidades del ejercicio en curso, 11.627.486 en una proporción equivalente al porcentaje 10.00% de las utilidades que, en el período inmediatamente anterior (10.051.740) hayan sido capitalizadas destinadas a incrementar reserva legal o la totalidad de las mismas que deban destinarse a enjugar pérdidas acumuladas.	<u>1.162.749</u>
Subtotal	99.331.696
Menos:	
Deducciones	
El 50% de la porción no amortizada de los activos comprometidos o de los respectivos títulos subordinados, cuando estos obtengan una calificación igual o superior a menos (A-) e inferior a triple A (AAA) o su equivalente.	5.735.436
El 100% de la porción no amortizada de los activos comprometidos o de los respectivos títulos subordinados, cuando estos obtengan una calificación igual o superior a menos (A-) e inferior a (AAA) o su equivalente.	<u>2.549.300</u>
Nivel de capital de titularizadora	\$ <u>91.046.960</u>

### 32. RELACIÓN DE SOLVENCIA

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 690 del 12 de agosto de 2004, la relación de solvencia de la Titularizadora no puede ser inferior al 9% del total de sus activos ponderados por riesgo de crédito más el valor determinado por exposición por riesgo de mercado calculado en forma mensual con base en sus estados financieros. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el patrimonio técnico de la Titularizadora representaba el 49% y 49%, respectivamente, de sus activos ponderados por riesgo de crédito más el valor determinado por riesgo de mercado y la garantía en procesos de titularización, calculado como se detalla a continuación:

	<b>2018</b>
Capital primario	
Capital suscrito y pagado	\$ 59.855.375
Reservas	30.406.962
Prima en colocación de acciones	9.069.581
Utilidades del ejercicio en curso, 15.011.197 en una proporción equivalente al porcentaje 10.00% de las utilidades que, en el período inmediatamente anterior (11.627.486) hayan sido capitalizadas destinadas a incrementar reserva legal o la totalidad de las mismas que deban destinarse a enjugar pérdidas acumuladas.	<u>1.501.120</u>
Total capital primario	100.833.038

**2018**

Capital secundario.	
El 50% de las valorizaciones de los activos contabilizados	<u>11.466.489</u>
Total capital secundario	<u>11.466.489</u>
Patrimonio técnico	<u>\$ 112.299.527</u>
Ponderación de los activos por riesgo de crédito	
Activos de máxima seguridad Categoría I	
Disponible	\$ 27.683.521
Depósitos a la vista en entidades vigiladas por Superfinanciera	13.274.617
Inversiones en títulos del Banco de la República o la nación	3.822.595
Retención en la fuente	<u>25.662</u>
Total activos de máxima seguridad Categoría I	<u>44.806.395</u>
Ponderación al 0%	-
Activos de máxima seguridad Categoría II	
Depósitos a término en establecimientos de crédito	<u>17.026.650</u>
Total activos de máxima seguridad Categoría II	<u>17.026.650</u>
Total ponderación al 20%	<u>\$ 3.405.330</u>
Otros activos de riesgo Categoría IV	
Bonos	\$ 9.004.730
Acciones	492.227
Inversiones hasta el vencimiento	122.879
Deudores	13.887.064
Inmuebles mantenidos para la venta	7.098.900
Propiedades y equipo	24.432.050
Otros activos	<u>624.819</u>
Total activos de Riesgo Categoría IV	<u>55.662.669</u>
Ponderación 100%	<u>\$ 55.662.669</u>
Ponderación especial de activos	
Bonos y títulos hipotecarios con garantía del gobierno nacional (Artículo 30 Ley 546/1999)	<u>\$ -</u>
Total ponderación especial de activos	<u>\$ -</u>

	<b>2018</b>
Títulos derivados de procesos de titularización:	
Calificación AAA hasta AA-	\$ 28.843.766
Calificación BBB+ hasta BBB-	1.825.441
Calificación BB+ hasta BB-	<u>305.772</u>
Total títulos derivados de proceso de titularización	<u>30.974.978</u>
Ponderación títulos derivados de procesos de titularización	<u>8.052.851</u>
Total activos ponderados por riesgos de crédito (APNR)	<u>\$ 67.120.850</u>
Garantía procesos de titularización (GPT)	
Mecanismo de cobertura parcial otorgado por la titularizadora a las emisiones	\$ <u>28.469.111</u>
Ponderación por riesgo de activo	<u>5.693.822</u>
Valor de la exposición por riesgo de mercado, *100/9 (VeRRM)	<u>3.325.179</u>
Relación de solvencia:	
Patrimonio Técnico APNR + VeRRM + GPT=	<u>147%</u>
	<b>2017</b>
Capital primario	
Capital suscrito y pagado	\$ 59.855.375
Reservas	29.243.991
Prima en colocación de acciones	9.069.581
Utilidades del ejercicio en curso, 11.627.486 en una proporción equivalente al porcentaje 10.00% de las utilidades que, en el período inmediatamente anterior (9.749.759) hayan sido capitalizadas destinadas a incrementar reserva legal o la totalidad de las mismas que deban destinarse a enjugar pérdidas acumuladas.	<u>1.162.748</u>
Total capital primario	99.331.695
Capital secundario.	
El 50% de las valorizaciones de los activos contabilizados	<u>11.872.244</u>
Total capital secundario	<u>11.872.244</u>
Patrimonio técnico	<u>\$ 111.203.939</u>
Ponderación de los activos por riesgo de crédito	
Activos de máxima seguridad Categoría I	
Disponible	\$ 10.680.762
Depósitos a la vista en entidades vigiladas por Superfinanciera	268.724
Inversiones en títulos del Banco de la República o la nación	5.619.670
Retención en la fuente	59.603

	<b>2018</b>
Anticipos de impuestos	<u>-</u>
Total activos de máxima seguridad Categoría I	<u>16.628.759</u>
Ponderación al 0%	-
Activos de máxima seguridad Categoría II	
Depósitos a término en establecimientos de crédito	\$ <u>4.004.440</u>
Total activos de máxima seguridad Categoría II	<u>4.004.440</u>
Total ponderación al 20%	<u>\$ 800.888</u>
Otros Activos de riesgo Categoría IV	
Bonos	\$ -
Acciones	1.702.465
Inversiones hasta el vencimiento	76.854
Deudores	23.867.588
Inmuebles mantenidos para la venta	158.210.762
Propiedades y equipo	25.123.065
Otros activos	<u>961.525</u>
Total activos de Riesgo Categoría IV	<u>209.942.259</u>
Ponderación 100%	<u>\$ 209.942.259</u>
Ponderación especial de activos	
Bonos y títulos hipotecarios con garantía del gobierno nacional (Artículo 30 Ley 546/1999)	\$ <u>-</u>
Total ponderación especial de activos	<u>\$ -</u>
Títulos derivados de procesos de titularización:	
Calificación AAA hasta AA-	\$ 33.936.849
Calificación A+ Hasta A-	1.825.500
Calificación BBB+ hasta BBB-	<u>1.350</u>
Total títulos derivados de proceso de titularización	<u>35.763.699</u>
Ponderación títulos derivados de procesos de titularización	<u>8.615.569</u>
Total activos ponderados por riesgos de crédito (APNR)	<u>\$ 219.358.717</u>
Garantía procesos de titularización (GPT)	
Mecanismo de cobertura parcial otorgado por la titularizadora a las emisiones	\$ <u>28.321.955</u>
Ponderación por riesgo de activo	<u>5.664.391</u>
Valor de la exposición por riesgo de mercado, *100/9 (VeRRM)	<u>3.615.395</u>

2018

Relación de solvencia:

Patrimonio Técnico APNR + VeRRM + GPT=

49%

### 33. UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS POR LA TITULARIZADORA

El siguiente es el detalle del valor de los activos que posee cada universalidad administrada por la Titularizadora con corte a 31 de diciembre de 2018 y 2017, según clasificación realizada entre universalidades activas y en causal de terminación:

#### *Universalidades activas -*

	2018	2017
Universalidad VisE1	\$ 1.959	\$ 8.574
Universalidad TipsE1	126.033	160.004
Universalidad Tips Pesos E15	52.331.254	71.179.984
Universalidad Tips E12	57.776.193	82.443.285
Universalidad Tips Pesos E16	252.985.931	336.195.103
Universalidad Tips E13	63.194.711	83.006.871
Universalidad TIPS Pesos N1	34.553.262	43.972.823
Universalidad Tips Pesos N2	50.029.828	64.537.178
Universalidad TIPS Pesos N3	52.238.610	66.388.720
Universalidad Tips Pesos N4	68.295.715	86.010.798
Universalidad Tips Pesos N5	69.731.223	85.132.809
Universalidad Tips Pesos N6	39.562.566	55.684.241
Universalidad Tips Pesos N7	100.559.183	124.934.415
Universalidad Tips Pesos N8	55.412.418	72.257.398
Universalidad Tips Pesos N9	210.850.358	263.598.178
Universalidad Tips Pesos N10	139.849.144	178.406.736
Universalidad Tips Pesos N11	171.745.632	216.965.699
Universalidad Tips UVR U1	244.223.398	296.118.299
Universalidad Tips Pesos N12	241.394.310	331.435.051
Universalidad Tips Pesos N13	257.566.636	321.170.385
Universalidad Tis Pesos H1	35.842.891	42.122.223
Universalidad Tips Pesos N14	285.087.311	381.041.567
Universalidad Tips Pesos N15	315.944.599	403.956.528
Universalidad Tips UVR U2	233.559.135	280.137.740
Universalidad Tips Pesos N16	307.416.404	397.137.397
Universalidad TIL Pesos L1	2.129.723	5.638.888
Universalidad TER IPC- R1	140.672.520	184.770.721
Universalidad TIL PESOS L2	112.317.236	124.451.197
Universalidad Tips UVR U3	484.874.063	-
Universalidad Tips Pesos N17	267.546.682	-
Universalidad Tis Pesos H2	46.544.152	-
Universalidad TIL Pesos L3	104.693.596	-
Universalidad Inmobiliaria TIN	160.736.682	-

**Universalidades con causal de terminación -**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Universalidad Vis E8	\$ 455.727	\$ 1.037.849
Universalidad NoVisE8	11.902.875	19.975.237
Universalidad TipsE8	12.263.961	20.880.140
Universalidad Tips E9	12.150.690	18.953.404
Universalidad Tips Pesos E6	5.052.436	6.677.945
Universalidad Tips Pesos E7	10.464.246	14.615.366
Universalidad Tips Pesos E8	8.606.736	11.886.254
Universalidad Tips E10	11.347.771	16.132.145
Universalidad Tips Pesos E9	9.398.995	13.079.753
Universalidad Tips Pesos E10	13.703.721	19.167.436
Universalidad Tips Pesos E11	10.816.862	14.879.624
Universalidad Tips Pesos E12	9.498.325	12.871.565
Universalidad Tips Pesos E13	5.169.725	7.464.961
Universalidad Tips E11	10.752.099	17.326.395
Universalidad Tips Pesos E14	28.073.240	39.507.683

**34. EVENTOS SUBSECUENTES**

Al 26 de febrero de 2019, fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se conoce ningún acontecimiento de importancia relativa u otras contingencias de pérdidas que puedan incidir en los resultados de la Titularizadora o que requieran revelación adicional en las notas a los estados financieros.

---

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS -**

**INDICADORES FINANCIEROS - DICIEMBRE 2018 / FINANCIAL INDICATORS - DECEMBER 2018**

NOMBRE / TERM	DEFINICION / DEFINITION	RESULTADO % / % RESULT
<b>RENTABILIDAD / PROFITABILITY</b>		
RENTABILIDAD DEL CAPITAL Y RESERVAS DEL PERIODO RETURN ON EQUITY AND RESERVES IN THE FISCAL PERIOD	RESULTADOS DEL EJERCICIO / (CAPITAL SOCIAL + RESERVA + FONDOS DE DESTINACION ESPECIFICA FISCAL PERIOD PROFIT (LOSS))/(CAPITAL STOCK + RESERVE + SPECIFIC DESTINATION RESOURCES)	12.55%
RENTABILIDAD DEL ACTIVO TOTAL - DEL PERIODO RETURN ON TOTAL ASSETS - IN THE FISCAL PERIOD	RESULTADOS DEL EJERCICIO / ACTIVO TOTAL FISCAL PERIOD INCOME (LOSS) / TOTAL ASSETS	10.11%
<b>EFICIENCIA FINANCIERA EFFICIENCY FINANCIAL</b>		
MARGEN FINANCIERO BRUTO GROSS FINANCIAL MARGIN	(INGRESOS FINANCIEROS - EGRESOS FINANCIEROS) / INGRESOS FINANCIEROS (FINANCIAL INCOME - FINANCIAL EXPENDITURE) / FINANCIAL INCOME	98.02%
<b>EFICIENCIA ADMINISTRATIVA / ADMINISTRATIVE EFFICIENCY</b>		
INCIDENCIA DEL GASTO OPERACIONAL NO FINANCIERO EFFECT OF NON-FINANCIAL OPERATING EXPENSES	GASTOS OPERACIONALES / ACTIVOS TOTALES OPERATING EXPENSES / TOTAL ASSETS	18.58%
INCIDENCIA DEL GASTO DE PERSONAL EFFECT OF PERSONNEL EXPENSES	GASTOS LABORALES / ACTIVOS TOTALES LABOR EXPENSES / TOTAL ASSETS	6.18%
INCIDENCIA DEL GASTO ADMINISTRATIVO EFFECT OF ADMINISTRATIVE EXPENSES	GASTOS ADMINISTRATIVOS / ACTIVOS TOTALES ADMINISTRATIVE EXPENSES / TOTAL ASSETS	18.04%
INCIDENCIA DEL GASTO OPERACIONAL SOBRE EL INGRESO EFFECT OF OPERATING EXPENSES ON INCOME	GASTOS OPERACIONALES / INGRESOS OPERACIONALES OPERATING EXPENSES / OPERATING INCOME	52.72%
INCIDENCIA DEL GASTO DE PERSONAL SOBRE EL INGRESO EFFECT OF PERSONNEL EXPENSES ON INCOME	GASTOS LABORALES / INGRESOS OPERACIONALES LABOR EXPENSES / OPERATING INCOME	17.54%
INCIDENCIA DEL GASTO ADMINISTRATIVO SOBRE EL INGRESO EFFECT OF ADMINISTRATIVE EXPENSES ON INCOME	GASTOS ADMINISTRATIVOS / INGRESOS OPERACIONALES ADMINISTRATIVE EXPENSES / OPERATING INCOME	51.18%
<b>EBITDA</b>	UTILIDAD+IMPUESTOS+AMORTIZACIONES+DEPRECIACIONES EARNINGS + TAX + AMORTIZATIONS + DEPRECIATIONS	25,499,808,812
<b>LIQUIDEZ / LIQUIDITY</b>		
RAZON CORRIENTE CURRENT RATIO	ACTIVO CORRIENTE / PASIVO CORRIENTE CURRENT ASSETS / CURRENT LIABILITIES	10.46
CAPITAL NETO DE TRABAJO NET WORKING CAPITAL	ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE CURRENT ASSETS - CURRENT LIABILITIES	111,748,256,202

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**  
**CUENTAS CON MODIFICACIONES ESPECIALES**

CUENTA	NOMBRE	AÑO 2016	AÑO 2017	VARIACION	VARIACION %	
11	EFFECTIVO	27,683,520,832	10,680,761,564	17,002,759,269	159.10%	1
13	INVERSIONES Y OPERACIONES CON DERIVADOS	74,718,676,166	47,435,852,008	27,282,824,158	57.52%	2
16	CUENTAS POR COBRAR	13,912,725,771	23,927,191,454	-10,014,465,683	-41.85%	3
17	ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA	7,098,899,580	158,210,762,197	-151,111,862,617	-95.51%	4
18	ACTIVOS MATERIALES	24,432,050,111	25,123,064,713	-691,014,602	-2.75%	
19	OTROS ACTIVOS	624,818,930	961,525,200	-336,706,269	-35.02%	
25	CUENTAS POR PAGAR	12,092,294,019	47,901,488,664	-35,809,194,645	-74.76%	5
27	OBLIGACIONES LABORALES	479,847,505	517,080,888	-37,433,381	-7.24%	
28	PROVISIONES	927,725,818	884,989,211	62,736,407	7.25%	
29	OTROS PASIVOS	378,367,459	541,819,698	-163,452,239	-30.17%	
31	CAPITAL SOCIAL	59,855,375,000	59,855,375,000	-	0.00%	
32	RESERVAS	30,406,981,825	29,243,990,621	1,162,971,204	3.98%	
38	SUPERÁVIT O DÉFICIT	29,341,895,260	29,648,319,430	-304,424,170	-1.03%	
39	GANANCIAS O PÉRDIDAS	14,988,424,704	11,627,486,415	3,360,938,289	28.91%	
41	INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS GENER	52,332,129,043	43,457,643,037	8,874,486,007	20.42%	6
51	GASTOS DE OPERACIONES	27,589,828,939	25,139,414,274	2,450,414,664	9.75%	
57	IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS	9,731,105,066	6,690,742,347	3,040,362,719	45.44%	7
59	GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS	15,011,197,039	11,627,486,415	3,383,710,623	29.10%	8

1 Incremento en gran porcentaje generado por arrendamientos de Activos Mantenidos para la Venta

2 Inversiones en CDT's y Bonos

3 Pago por parte de universalidades de Gastos Iniciales y Comisión de Estructuración

4 Venta de Activos Mantenidos para la venta en el proceso de Titularización Inmobiliaria

5 Disminución de pasivos por cancelación de inmuebles con destino a la Titularización inmobiliaria

6 Titularización inmobiliaria

7 Generada con base en los resultados de cada periodo

8 Utilidad significativa en el proceso de venta de Activos Mantenidos para la Venta en el proceso de Titularización Inmobiliaria

**Información artículo 446 numeral 3 Código de Comercio**

**(i) Pagos a Directivos**

Durante el período enero-diciembre de 2018 se realizaron pagos a directivos de la Titularizadora Colombiana por un total de \$ 2.101.459.941

**(ii) Pagos realizados por publicidad y divulgación**

Durante el período enero-diciembre de 2018 la Titularizadora Colombiana realizó pagos por publicidad y divulgación por un total de \$ 279.542.213

**(iii) Pagos por relaciones públicas**

Durante el período enero-diciembre de 2018 la Titularizadora Colombiana realizó pagos por concepto de relaciones públicas por un total de \$ 2.866.033

**(iv) Transferencias a título gratuito**

Durante el período enero-diciembre de 2018 la Titularizadora Colombiana realizó transferencias a título gratuito por \$ 29.600.000

**(v) Bienes y obligaciones en el exterior**

Al cierre de diciembre de 2018 la Titularizadora Colombiana posee bienes en el exterior, en Titularizadora Dominicana: por inversiones en sociedades extranjeras por \$ 1.541.774.748; no tiene obligaciones en moneda extranjera.

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**  
**INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CÓDIGO DE**  
**COMERCIO**  
**DETALLE CUENTAS DE RESULTADOS AÑO 2018**

CUENTA	CONCEPTO	VALOR
410202	CRÉDITOS COMERCIALES	212,438,966.00
410210	CRÉDITOS DE VIVIENDA Y LEASING HABITACIO	1,920,395,436.50
410295	VALORACION DE COMISIONES	728,969,318.43
410305	DEPÓSITOS A LA VISTA	878,478,037.88
410395	OTROS INTERESES	1,059,672,141.22
410705	POR AUMENTO EN EL VALOR RAZONABLE	3,987,158,742.03
411010	CARTERA DE CREDITOS	188,077,837.86
411595	OTRAS	20,866,648,867.07
412505	A VALOR RAZONABLE - INSTRUMENTOS DE DEUD	2,326,752.69
413095	POR VENTA DE ACTIVOS NO CORRIENTES MANTE	9,736,622,236.00
413120	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	1,372,000.00
413520	POR REALIZACIÓN DE OTROS ACTIVOS	1,109,360.32
414515	INMUEBLES	12,522,879,512.83
419595	OTROS	225,979,834.64
510310	BANCOS	6,017,196,139.42
510395	OTROS CREDITOS	1,678,797,442.86
510397	RIESGO OPERATIVO	111,833.00
510605	POR DISMINUCION EN EL VALOR RAZONABLE	622,634,972.16
511512	SERVICIOS BANCARIOS	7,617,223.71
511595	OTROS	175,324,691.37
511805	NOTARIALES	2,137,940.00
511810	REGISTRO MERCANTIL	2,814,000.00
512001	SALARIO INTEGRAL	3,325,501,103.00
512002	SUELDOS	2,370,780,684.00
512003	HORAS EXTRAS	10,263,232.00
512004	AUXILIO DE TRANSPORTE	3,501,975.00
512006	CESANTIAS	213,867,270.00
512007	INTERESES SOBRE CESANTIAS	23,841,855.00
512008	PRIMA LEGAL	210,944,102.00
512010	VACACIONES	275,549,195.00
512015	BONIFICACIONES	745,303,000.00
512016	INDEMNIZACION	10,813,760.00
512019	APORTES CAJA COMPENSACION FAMILIAR, ICBF	353,220,700.00
512026	DOTACIÓN Y SUMINISTRO A EMPLEADOS	14,886,426.00
512028	CAPACITACIÓN AL PERSONAL	59,028,037.00
512030	APORTES POR SALUD	265,765,600.00
512031	APORTES POR PENSIONES	714,992,950.00
512033	DE REPRESENTACIÓN	245,729,669.88
512043	OTROS BENEFICIOS A EMPLEADOS	336,280,194.00
513010	JUNTA DIRECTIVA	106,600,000.00

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**  
**INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CÓDIGO DE**  
**COMERCIO**  
**DETALLE CUENTAS DE RESULTADOS AÑO 2018**

513015	REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA EXTERNA	136,208,178.00
513025	ASESORÍAS JURÍDICAS	100,640,680.00
513095	OTROS	1,532,758,275.85
513535	POR REEXPRESIÓN DE OTROS ACTIVOS	8,408,957.67
514005	IMPUESTOS Y TASAS	1,979,755,732.23
514505	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	30,367,624.00
514510	LOCALES Y OFICINAS	781,233,570.00
514595	OTROS	227,381,548.00
515005	SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA	649,092,462.00
515095	OTRAS ENTIDADES Y AGREMIACIONES	38,000.00
515520	VIDA COLECTIVA	24,796,878.53
515595	OTROS	244,305,426.04
516005	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	29,316,768.68
516010	EQUIPO DE OFICINA	12,834,854.00
516020	VEHÍCULOS	50,188,483.00
516515	REPARACIONES LOCATIVAS	56,165,190.00
517040	INVERSIONES	1,049,548,000.00
517506	VEHÍCULOS	8,386,163.36
517510	EQUIPO DE OFICINA	51,028,436.52
517512	EQUIPO INFORMÁTICO	144,830,566.30
518020	PROGRAMAS Y APLICACIONES INFORMÁTICAS	553,261,541.29
519005	SERVICIO DE ASEO Y VIGILANCIA	56,980,467.05
519015	PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	279,542,213.00
519020	RELACIONES PÚBLICAS	2,866,033.00
519025	SERVICIOS PÚBLICOS	136,778,269.59
519030	PROCESAMIENTO ELECTRÓNICO DE DATOS	296,222,873.23

**INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446  
DEL CÓDIGO DE COMERCIO  
DETALLE DE PUBLICIDAD AÑO 2018**

<b>NIT</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR</b>
800226061	ASOFONDOS	9,777,040.00
860006812	ASOCIACION BANCARIA Y DE ENTIDADES FINAN	30,476,424.00
860007590	COMUNICAN S.A. EL ESPECTADOR	3,966,666.00
860023338	ASOCIACION DE EGRESADOS DE LA UNIVERSIDA	3,570,000.00
860030756	ASOCIACION ANTIGUOS ALUMNOS SN BARTOLOME	500,000.00
900441854	PM PUBLICIDAD Y MERCADEO SAS	10,297,070.00
900490256	OFIMPRESOS COLOMBIA SAS	4,798,080.00
900942605	GET GROUP S.A.S	207,743,143.00
901010241	POSTAL SOLUTIONS SAS	237,300.00
901017183	EDITORIAL LA REPUBLICA S.A.S	8,176,490.00
	<b>TOTAL</b>	<b>279,542,213.00</b>

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**  
**INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446**  
**DEL CÓDIGO DE COMERCIO**  
**DETALLE ASESORIAS AÑO 2018**

<b>NIT</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR</b>
8253741	BOTERO ANGULO JORGE HUMBERTO	5,100,000.00
8280641	LONDOÑO SALDARRIAGA JORGE	13,945,170.00
12962173	MONTENEGRO SANTIAGO	2,550,000.00
16733052	CASTRO GOMEZ SANTIAGO	3,400,000.00
17336455	SUAREZ SOTO LUIS EDMUNDO	14,458,500.00
19270840	GONGOTE HERNANDEZ CAMILO ENRIQUE	8,367,102.00
19289239	CABRERA BAEZ ANGEL CUSTODIO	29,750,000.00
19327081	RUIZ LLANO JAIME	8,367,102.00
19490041	ACOSTA JOSE HUMBERTO	4,950,000.00
38961908	VILLEGAS DE OSORIO MARIA STELLA	5,100,000.00
51572446	MERCHAN HAMANN MARIA CONSTANZA	2,195,210.00
52410477	LOPEZ ROCHA ANA MILENA	10,000,000.00
70565593	ANGEL MEJIA JUAN CAMILO	9,900,000.00
71723947	ALZATE ARIAS HERNAN ALONSO	12,900,000.00
79141306	FORERO FONSECA EFRAIN	10,200,000.00
79142751	PERDOMO SANTIAGO	1,200,000.00
79297676	PRIETO RIVERA DIEGO FERNANDO	13,350,000.00
79459431	CARRILLO ALVARO	14,850,000.00
80087752	ARTUNDUAGA JORGE JULIAN	6,500,000.00
80407057	CORDOBA JUAN PABLO	3,400,000.00
80408336	LINARES JORGE ALBERTO	13,650,000.00
80411309	GOMEZ COLMENARES OSCAR ANDRES EDUARDO	18,600,000.00
80415785	RESTREPO PINZON JAIME	36,176,000.00
80828937	PAEZ PAEZ ANDRES CAMILO	735,000.00
55555556	GENERICO PROVISIONES - PASIVOS ESTIMADOS	6,000,000.00
800046226	HEINSOHN SOFTWARE HOUSE S.A.	13,163,661.00
800058607	CONTROLES EMPRESARIALES LTDA	914,212.00
800132368	VENTAS Y AVALUOS LTDA.	2,380,000.00
800135532	ASESOFTWARE	118,915,794.00
800175087	GOMEZ PINZON ZULETA ABOGADOS SAS	3,855,600.00
800215227	G4S TECHNOLOGY COLOMBIA S.A	1,950,348.00
800222753	CONSULTORIA ALFA GL SAS	11,079,285.66
800236729	EDIFICAR ASOCIADOS	14,942,627.00
830006392	GALERIA INMOBILIARIA LTDA.	19,727,820.00
830017209	NEUNET S.A	94,860,563.25
830039674	BRC INVESTOR SERVICES S.A.	74,251,652.93
830055898	COLLIERS INTERNACIONAL COLOMBIA S.A	91,963,200.00
830067902	OPIN MARKETING SAS	10,472,000.00
830095024	SOLUCIONES TECNOLOGICAS PROYECTOS SAS	4,983,657.00
830098590	HUMAN CAPITAL OUTSOURCING S.A.	66,640,000.00

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**  
**INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446**  
**DEL CÓDIGO DE COMERCIO**  
**DETALLE ASESORIAS AÑO 2018**

<b>NIT</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR</b>
830124904	PARDO & ASOCIADOS ESTRATEGIAS TRIBUTARI	60,180,680.00
830515294	GODOY CORDOBA ABOGADOS LTDA.	2,767,342.36
860005813	DELOITTE & TOUCHE LTDA	136,208,178.00
860008890	ERNST & YOUNG AUDIT S.A.S	19,932,500.00
860012336	INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TECNICAS	2,773,890.00
900038616	CBRE COLOMBIA S.A.S	408,774,360.65
900380823	HIWEL CORP SAS	8,913,100.00
900411279	NV GESTION GERENCIA SAS	30,345,000.00
900451672	JGMC INGENIERIA SAS	1,785,000.00
900456589	IDEAS CONTROL EQUIPOS Y SOLUCIONES S.A.S	214,200.00
900530507	CONSTRUCCIONES E INGENIERIA SIAPA S.A.S	12,618,411.00
900539931	VISUAL GLOOW SAS	5,652,500.00
900562114	INTERPRETINGG COLOMBIA SAS	5,474,000.00
900562460	LOGAN INSTITUTIONAL VALUE	102,935,000.00
900609342	GARRIGUES COLOMBIA S.A.S	41,650,000.00
900664318	INTELIGENCIA INMO	9,996,000.00
900755739	CONSEJERIA JURIDICA Y EMPRESARIAL S.A.S	6,545,000.00
900818714	ADVOCAT SERVICIOS LEGALES S.AS	35,700,000.00
900825069	AGUIRRE NEWMAN COLOMBIA SAS	9,805,167.00
900838222	ARIZA MARIN CONSULTORIA JURIDCA	4,284,000.00
900981899	GO FOR ADVISORS SAS	60,725,700.00
901007785	SOFTCIO SAS	118,309,800.00
1018407901	ALFONSO ORTIZ LEIDY MARCELA	2,872,800.00
1032385756	GAMBOA CAÑON DIANA ALEJANDRA	2,000,000.00
<b>TOTAL</b>		<b>1,876,207,133.85</b>

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**  
**INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446**  
**DEL CÓDIGO DE COMERCIO**  
**DETALLE RELACIONES PUBLICAS AÑO 2018**

<b>NIT</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR</b>
19220244	BECERRA MEDINA JAIME	1,249,500.00
830057750	S.I.A. LTDA.	919,089.00
830084588	RESTAURANTE TAYB LTDA.	548,044.00
860076919	CREPES & WAFFLES S.A.	149,400.00
	<b>TOTAL</b>	<b>2,866,033.00</b>

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**  
**INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446**  
**DEL CÓDIGO DE COMERCIO**  
**DETALLE CUENTAS DE ORDEN AÑO 2018**

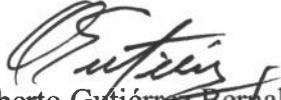
8105	BIENES Y VALORES ENTREGADOS EN CUSTODIA	61,551,402,680.74
8170	PROPIEDADES Y EQUIPO TOTALMENTE DEPRECIA	880,719,175.75
8174	INVERSIONES NEGOCIABLES EN TITULOS DE DE	61,551,402,680.74
8261	RENDIMIENTOS DE INVERSIONES	3,288,697,116.46
8295	OTRAS CUENTAS ACREEDORAS	6,788,100,935.19
8305	DEUDORAS POR CONTRA (CR)	123,983,524,537.23
8405	ACREEDORAS POR CONTRA (DB)	10,076,798,051.65

**Certificación Estados Financieros Titularizadora Colombiana S.A.**  
**Artículo 57 del decreto 2649 de 1993 en concordancia con el Artículo 37 Ley 222 de 1995**

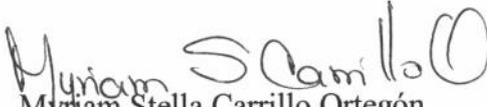
Los suscritos Presidente y Directora de Control Financiero de la Titularizadora Colombiana S.A. (en adelante la Titularizadora), de conformidad con lo establecido en el Artículo 57 del decreto 2649 de 1993 en concordancia con en el artículo 37 de la Ley 222 de 1995, nos permitimos declarar y certificar lo siguiente en relación con los estados financieros de las Titularizadora:

1. Que en cumplimiento del artículo 57 del Decreto 2649 de 1993 hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de las Universalidades presentados con corte al 31 de diciembre de 2018, estableciendo que los mismos se han preparado de conformidad con los Reglamentos y las normas contables aplicables.
2. Que la información contenida en los estados financieros de la Titularizadora se ha tomado fielmente de los libros de contabilidad.
3. Que la información contenida en los estados financieros y otros informes relevantes para el público no contienen vicios imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación financiera.
4. Que con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha, no ha ocurrido ni tenemos conocimiento de ningún acontecimiento que afecte o pueda afectar el desarrollo de la Titularizadora

Dado en la ciudad de Bogotá, el veintiséis (26) de febrero de 2019.



Alberto Gutiérrez Bernal  
Representante legal



Myriam Stella Carrillo Ortegón  
T.P. 13.889 – T - Contador