



Bogotá D.C, septiembre 14 de 2004

Doctor  
Cesar Prado Villegas  
Superintendente Delegado para Emisiones  
Superintendencia de Valores  
Ciudad

Asunto: 600-01 Titularizadora Colombiana S.A.  
003 Universalidad VIS E-2  
004 Universalidad No VIS E-2  
005 Universalidad TIPS E-2  
058 Información eventual  
01 Solicitud/Presentación  
Con anexos (1)

---

Apreciado doctor Prado:

En desarrollo de lo señalado en la Resolución 932 de 2001 relacionada con la obligación de reporte de información eventual, por medio de la presente nos permitimos informar a su Despacho sobre el procedimiento de recompra de créditos hipotecarios que es necesario llevar a cabo por parte de la Titularizadora Colombiana S.A (la Titularizadora), en relación con algunos de los créditos hipotecarios VIS y No VIS que conforman las universalidades VIS E-2 y No VIS E-2 respectivamente, y a partir de las cuales se emitieron los títulos hipotecarios de la emisión TIPS E-2 en el mes de noviembre de 2002. La recompra de créditos hipotecarios es un hecho que puede afectar “los activos titularizados, su flujo de caja, el vehículo base del proceso de titularización y los valores emitidos” en los términos de la Resolución 932 mencionada, razón por la cual lo estamos reportando.

#### **A. Fundamento legal**

1. El procedimiento de recompra reportado se fundamenta en lo señalado en los reglamentos de emisión de títulos hipotecarios VIS E-2 (Capítulo quinto –numeral 5.1.3.1) y No VIS E-2 (Capítulo quinto- numeral 5.1.3.1) así como en la cláusula décima numerales 10.1.12 y siguientes del Contrato Maestro de Compraventa de



Portafolios de Créditos Hipotecarios (el Contrato Maestro) suscrito con el Banco Colmena (el Vendedor Autorizado).

2. En los reglamentos antes mencionados se señala que habrá lugar al procedimiento de recompra de créditos hipotecarios cuando no existiendo Situaciones de No Conformidad<sup>1</sup> (SDNC) se obtenga autorización expresa del Representante Legal de Tenedores para el efecto.
3. En los casos de recompra de créditos hipotecarios el Vendedor Autorizado se obliga a realizar en dinero el pago del precio de recompra establecido en los términos del Contrato Maestro.

#### **B. Razones de la recompra**

1. La Titularizadora ha establecido que las garantías hipotecarias de los créditos hipotecarios VIS y No VIS objeto de recompra se encuentran ubicadas en conjuntos residenciales en donde se requiere adelantar una gestión especial de normalización de créditos por existir otros créditos hipotecarios de propiedad del Vendedor Autorizado que se encuentran en mora y pueden afectar el cumplimiento de los créditos hipotecarios VIS y No VIS que hacen parte de las Universalidades VIS E-2 y No VIS E-2.
2. La recompra se debe efectuar por cuanto se ha establecido que el Vendedor Autorizado no cuenta con créditos hipotecarios de condiciones de valor, plazo, garantía, madurez del crédito, tasa de interés y sistemas de amortización similares a las de los créditos hipotecarios objeto de recompra que le permita sustituirlos en su totalidad.
3. De conformidad con lo dispuesto en el numeral 5.1.3.1.2 de los Reglamentos de Emisión VIS E-2 y No VIS E-2, la recompra de créditos hipotecarios en los términos mencionados requiere autorización expresa y previa del Representante Legal de Tenedores. La autorización mencionada en el punto anterior fue otorgada por Fidunió S.A en su calidad de Representante Legal de Tenedores, en cumplimiento del requisito previsto en los Reglamentos de Emisión VIS E-2 y No VIS E-2.
4. Los créditos hipotecarios objeto de recompra se encuentran separados patrimonialmente en las Universalidades VIS E-2 y No VIS E-2. Se toman como referencia para la

---

<sup>1</sup> Aquellas que se presentan cuando los créditos hipotecarios entregados por Vendedor Autorizado no cumplen con los parámetros de selección y demás condiciones estipuladas en el Contrato Maestro.



recompra las cifras de cartera hipotecaria de créditos a recomprar con corte a septiembre 2 de 2004.

5. En desarrollo de la recompra se genera la obligación de pago en dinero a cargo del vendedor por el precio de recompra establecido de conformidad con el numeral 10.1.12.3.4 del Contrato Maestro. Las sumas que se reciben corresponden en su totalidad a la universalidad VIS E-2 y No VIS E-2.

### **C. Condiciones de la recompra**

En el anexo adjunto se relaciona la síntesis de las condiciones de la cartera objeto de recompra y de los valores en dinero que ingresan a las universalidades VIS E-2 y No VIS E-2 en cumplimiento del procedimiento de recompra adelantado por el Vendedor Autorizado. La recompra de créditos hipotecarios mencionada quedará registrada contablemente en las Universalidades VIS E-2 y No VIS E-2 con corte al mes de septiembre de 2004.

Quedamos a su disposición para suministrar cualquier información adicional que se requiera.

Cordialmente,

Oscar Eduardo Gómez Colmenares  
Representante legal suplente



## ANEXO

### 1. Cartera hipotecaria objeto de recompra – Colmena - Emisión TIPS E-2

#### a. Cartera VIS- Universalidad VIS E-2 (Cifras a septiembre 2 de 2004)

Descripción	Sale de Universalidad	Entra a la Universalidad
Número de créditos objeto de recompra	264	
Tasa Promedio	10.69%	
Plazo Restante Promedio	96.21	
Total Saldo	\$ 4.071.837.582,75	\$ 4.071.837.582.75

#### b. Cartera No VIS- Universalidad No VIS E-2 (Cifras a septiembre 2 de 2004)

Descripción	Sale de Universalidad	Entra a la Universalidad
Número de créditos objeto de recompra	65	
Tasa Promedio	12.38%	
Plazo Restante Promedio	92.69	
Total Saldo	\$ 1.217.479.050,95	\$ 1.217.479.050,95