

**INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO  
 TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.  
 2019**

**INTRODUCCIÓN**

La Titularizadora Colombiana S.A. es una sociedad titularizadora de activos hipotecarios y no hipotecarios creada en el año 2001 con el objeto inicial de promover el desarrollo del mercado secundario de hipotecas en Colombia a través de la emisión de títulos que permitieran canalizar buena parte del ahorro institucional hacia el financiamiento de la vivienda. Posteriormente, la Titularizadora fue habilitada por el artículo 169 de la Ley 1753 de 2015 – Plan Nacional de Desarrollo – para titularizar activos no hipotecarios como mecanismo de fondeo en el mercado de capitales, lo que amplió su actividad, marco de actuación y permitió fortalecer su rol como emisor en el mercado de valores.

Desde su creación la Titularizadora ha colocado un total de 59 emisiones y mantiene la administración de 46 universalidades a 31 de diciembre de 2018. Durante este año, la Titularizadora realizó un total de 5 emisiones cuya información principal se resume a continuación:

**Activos hipotecarios**

Emisión	Originador	Fecha de la emisión	Activo subyacente	Monto de la emisión
TIPS UVR U-3	Banco Davivienda Banco Caja Social Bancolombia	25 de julio de 2018	Créditos hipotecarios	\$506.055.000.000
TIS Pesos H-2	Confiar Cooperativa Financiera	18 de mayo de 2018	Créditos hipotecarios	\$47.604.700.000
TIPS Pesos N-17	Banco Davivienda Banco Caja Social	15 de marzo de 2018	Créditos hipotecarios	\$315.427.000.000

**Activos no hipotecarios:**

Emisión	Originador	Fecha de la emisión	Activo subyacente	Monto de la emisión
Programa TIN Tramo 1	Se titularizaron inmuebles adquiridos a Banco Davivienda bajo un proceso de warehousing adelantado por la Titularizadora	25 de octubre de 2018	Inmuebles	\$162,750,000,000
TIL Pesos L-3	Caja de Compensación Familiar Compensar	23 de agosto de 2018	Créditos de libranza	\$101,872,500,000

Como parte de su rol activo en el mercado de valores a la Titularizadora le fue reconocida la calidad de emisor conocido y recurrente por parte de la Superintendencia Financiera de

Colombia desde el mes de septiembre del año 2015, calidad que mantuvo durante el año 2018 al cumplir con los requisitos normativos correspondientes según comunicación de fecha 5 de marzo de 2018 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Los accionistas de la Titularizadora son instituciones financieras, aseguradoras o entidades vinculadas a las mismas para un total de 8 accionistas, de nacionalidad colombiana con amplia trayectoria y reconocimiento en el mercado local y regional, quienes tienen una interacción continua y activa con la Junta Directiva y la Administración de la Compañía.

En cuanto a su relación con los inversionistas, la Titularizadora ha propendido desde su constitución por una interacción de carácter permanente, ágil, oportuna y suficiente. De esta manera, a través de la Oficina de Atención al Inversionista -a cargo de la Dirección de Inversiones de la Compañía- y de la página web corporativa [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com) se ha establecido un canal de comunicación constante para que los inversionistas estén debidamente orientados sobre la información financiera de las emisiones, el comportamiento de los activos, su valoración, el análisis de riesgo, la información relevante, las proyecciones del flujo de caja, entre otros aspectos, lo que le permite a los inversionistas gestionar su inversión y tomar decisiones informadas. Así mismo, el artículo trigésimo tercero de los Estatutos Sociales contemplan la existencia de un Comité de Inversionistas que está conformado por representantes de las comunidades de inversionistas institucionales el cual tiene un rol activo y que le permite hacer un seguimiento al cumplimiento normativo del Código de Buen Gobierno y estar informado sobre las emisiones vigentes y los activos subyacentes a ellas.

Como parte de este esfuerzo en relación con sus inversionistas la Titularizadora ha recibido por sexto año consecutivo la certificación IR otorgada por la Bolsa de Valores de Colombia. Este reconocimiento se obtiene, entre otros, por contar con una página web de fácil acceso cuya información está en español e inglés y a la cual se puede ingresar para conocer los temas relevantes de la Compañía y del negocio tales como: i) composición accionaria, ii) conformación de la Junta Directiva, iii) información financiera de la Compañía y de sus emisiones, iv) documentos corporativos, e v) información relevante, entre otros.

Finalmente, es importante resaltar que desde su constitución la Titularizadora ha buscado implementar estándares apropiados de buen gobierno de acuerdo a su naturaleza de emisor, de tal manera que los accionistas e inversionistas tengan los instrumentos, mecanismos e información que les permitan conocer con suficiencia el desempeño de la Compañía y las universalidades bajo su administración. Bajo este marco, el presente informe refleja la manera en que se desarrollaron las actividades en materia de gobierno corporativo durante el año 2018, para lo cual se detallan en el presente informe los principales aspectos sobre: (i) estructura de la propiedad de la compañía, (ii) asamblea general de accionistas, (iii) estructura de administración, (iv) operaciones con partes vinculadas y conflictos de interés, (v) sistema de gestión de riesgos, (vi) interacción con los inversionistas, (vii) relación con la revisoría fiscal, (viii) reporte de implementación de mejores prácticas corporativas, y (ix) modificaciones a los documentos corporativos.

## I. Estructura de la Propiedad de la Compañía

El capital y la estructura de la Titularizadora, su composición accionaria, así como el tipo de acciones que durante el año 2018 tuvo la Compañía fueron los siguientes:

### 1. Capital de la Sociedad

El capital suscrito y pagado de la Compañía correspondió a la suma de \$59.855.375.000.00, el cual está representado en un total de 59.855.375 acciones ordinarias cada una de las cuales goza de los mismos derechos. Durante el año 2018 no se llevaron a cabo operaciones que modificaran el capital autorizado, el capital suscrito y el capital pagado de la Titularizadora.

### 2. Estructura Accionaria

#### a. Accionistas:

En el año 2018 no se produjo ninguna modificación en los accionistas de la Compañía, ni en su participación accionaria. Los accionistas de la Titularizadora a 31 de diciembre de 2018 tenían el siguiente número de acciones y participación en la Compañía:

Accionista	No. de acciones	Participación
Bancolombia S.A.	16.151.497	26,98%
Banco Caja Social S.A.	16.072.773	26,85%
Banco Davivienda S.A.	16.072.773	26,85%
Banco Comercial AV Villas S.A	7.570.225	12,65%
Soctiabank Colpatría S.A	3.800.369	6,35%
Compañía de Seguros Bolívar S.A.	78.723	0,13%
Compañía Inversora Colmena S.A.	78.723	0,13%
Compañía de Seguros de Vida Alfa S.A.	30.292	0,05%
<b>Total</b>	<b>59.855.375</b>	<b>100.00%</b>

#### b. Acciones propiedad de los Administradores

Ninguno de los miembros de la Junta Directiva, ni los Administradores de la Titularizadora tienen acciones en la Compañía. En el literal b. del numeral 7.6 del Código de Buen Gobierno existen restricciones para que los Directores o Administradores adquieran acciones o títulos emitidos por esta Sociedad.

La composición de capital actual de la Compañía, la estructura accionaria y demás aspectos relacionados así como sus actualizaciones periódicas, cuando a ellas hubiere lugar, se encuentran publicadas a disposición de los interesados en la página web corporativa [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)

#### c. Acuerdo de Accionistas

La Titularizadora tiene un Acuerdo de Accionistas vigente desde 2001 el cual cuenta con la participación de todos los accionistas de la Compañía. En este Acuerdo se definen las

responsabilidades de los accionistas y la estructura, funcionamiento y parámetros generales de gobierno corporativo de la Titularizadora. El Acuerdo de Accionistas se encuentra publicado a disposición de los inversionistas en la página web corporativa [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)

## **II. Asamblea General de Accionistas**

Durante el año 2018 la reunión de la Asamblea General de Accionistas de la Titularizadora se llevó a cabo de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales, el Código de Buen Gobierno y demás normas relacionadas que definen el funcionamiento y desarrollo de las sesiones de este órgano.

A continuación se señalan los principales aspectos de la reunión de la Asamblea de Accionistas realizadas durante el año 2018:

### **1. Reunión Ordinaria**

#### **a. Convocatoria**

La reunión ordinaria de la Asamblea General de Accionistas se llevó a cabo el 23 de marzo de 2018 previa convocatoria escrita enviada a cada uno de los accionistas el 28 de febrero de 2018 en físico y por correo electrónico, la cual fue efectuada por el Presidente de la Compañía con el cumplimiento de los requisitos señalados en los documentos corporativos y de acuerdo con lo dispuesto por el Código de Comercio y demás normas relevantes.

Con la convocatoria se puso a consideración de los accionistas (i) la propuesta de orden del día enunciando punto por punto los temas que se tratarían en la reunión, (ii) las Propuestas de Acuerdo para cada uno de los puntos del orden del día sobre los asuntos a tener en cuenta en la Asamblea de Accionistas, (iii) dos modelos de poder especial, uno general para que el accionista le otorgue amplias facultades al apoderado con el fin de participar y votar las proposiciones que se sometan a consideración de la Asamblea, y otro diseñado para que los accionistas indiquen de manera específica a sus apoderados el sentido del voto según las Propuestas de Acuerdo recibidas. Así mismo, se puso a disposición de los Accionistas la información requerida para el ejercicio del derecho de inspección en los términos señalados por la normatividad aplicable.

Adicionalmente, se estableció en la convocatoria que los accionistas podrían remitir al Presidente de la Compañía nuevas Propuestas de Acuerdo dentro de los 5 días comunes siguientes a la fecha de recepción de la convocatoria junto con la correspondiente justificación. Sobre el particular, se precisa que no se recibieron nuevas Propuestas de Acuerdo dentro del plazo señalado en la convocatoria.

Finalmente, con la convocatoria se informó a los accionistas que en atención a lo dispuesto en el artículo vigésimo primero de los Estatutos Sociales y de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3.2. del Código de Buen Gobierno de la Compañía, podrían proponer la introducción de uno o más puntos a debatir en el orden del día de la reunión

presentando su propuesta al Presidente de la Compañía dentro de los 5 días comunes siguientes a la fecha de recepción de la convocatoria, la cual debería ir acompañada de la correspondiente justificación. Sobre el particular, se precisó que no se recibieron propuestas dentro del plazo establecido.

#### **b. Asistencia**

La reunión ordinaria de la Asamblea se llevó a cabo el 23 de marzo de 2018 dentro del plazo contemplado en el artículo vigésimo de los Estatutos Sociales y en el Código de Comercio y con la asistencia de todos los accionistas de la Titularizadora que representaban la cantidad de 59.855.375 acciones equivalentes al 100% del capital suscrito de la sociedad.

También fueron convocados a la reunión ordinaria de la Asamblea los Representantes Legales de Tenedores de las emisiones de títulos hipotecarios y no hipotecarios colocadas por la Titularizadora a la cual asistieron: Alianza Fiduciaria S.A. e Itaú Securities Services Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria. Así mismo, se citó y asistió a la reunión la firma Deloitte & Touche LTDA., revisor fiscal de la entidad.

#### **c. Principales Decisiones de la Asamblea**

La Asamblea General de Accionistas de la Titularizadora consideró y aprobó en los temas de su competencia de manera unánime los siguientes aspectos en la reunión ordinaria de 2018:

- i) Informe de Gestión
- ii) Informe sobre las actividades del Comité de Auditoría y desempeño del Sistema de Control Interno
- iii) Informe de Gobierno Corporativo
- iv) Dictamen del Revisor Fiscal
- v) Estados financieros básicos a 31 de diciembre de 2017
- vi) Proyecto de distribución de utilidades
- vii) Modificación en la composición de los Miembros de Junta Directiva y su Remuneración (sobre este tema se informa en la sección del informe que trata sobre la Junta Directiva).

#### **d. Información relevante**

La convocatoria y las decisiones tomadas por la Asamblea fueron debidamente publicadas como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010.

## **2. Reuniones Extraordinarias**

La Asamblea de Accionistas no tuvo reuniones extraordinarias durante el año 2018.

### 3. Mecanismos de Comunicación con los Accionistas

Las solicitudes de los accionistas se tramitan a través de la Oficina de Atención al Accionista a cargo de la Secretaría General de la Compañía, la cual está encargada de dar respuesta a las solicitudes formuladas en los términos del Capítulo 8 del Código de Buen Gobierno. Durante el año 2018 no se presentaron solicitudes formales por parte de los accionistas de la Compañía.

## III. Estructura de la Administración de la Compañía

### 1. Junta Directiva

La Junta Directiva de la Titularizadora está integrada por 5 miembros principales y 5 miembros suplentes los cuales fueron designados por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. En su mayoría los miembros fueron designados por un periodo de dos (2) años en la asamblea del 31 de marzo de 2017. Los doctores Ana Milena López y Jaime Alberto Upegui fueron designados en la asamblea realizada el 23 de marzo de 2018 para lo cual se siguió el proceso de designación y posesión respectivo de acuerdo con las normas aplicables.

A 31 de diciembre de 2018 la Junta Directiva de la Titularizadora estaba conformada de la siguiente manera:

Renglón	Miembro principal	Fecha de primera designación	Miembro suplente	Fecha de primera designación	Asistencia renglón 2018* %
1	Jose Humberto Acosta Martín	2014	Hernán Álzate Arias	2016	66%
2	Efraín Forero Fonseca	2001	Álvaro Carrillo Buitrago	2001	91%
3	Ana Milena López	2018	Oscar Eduardo Gómez C.	2014	91%
4	Diego Fernando Prieto Rivera	2013	Jorge Alberto Linares	2014	91%
5	Juan Camilo Ángel	2008	Jaime Alberto Upegui**	2018	83%

\* Esta información se tomó a partir de la primera reunión de la Junta Directiva en el mes de enero de 2018 y toma en cuenta todos las reuniones del año 2018 considerando la asistencia por renglón.

\*\* El doctor Jaime Alberto Upegui fue nombrado en reemplazo de Santiago Perdomo quien se retiró de la Junta durante el año 2018.

En el año 2018 el Presidente de la Junta fue el doctor Efraín Forero Fonseca y el Secretario el doctor Ricardo Molano León, Secretario General de la Titularizadora.

En cuanto a las funciones que el doctor Efraín Forero Fonseca desempeñó durante el año 2018 como presidente de la Junta, se destaca la elaboración de un plan de trabajo para el año 2018 con el Presidente de la Compañía, incluyendo un cronograma y unos temarios los cuales fueron validados por la Junta Directiva. De igual manera, el Presidente de la Junta desarrolló las funciones y actividades contempladas en el artículo 34 de los Estatutos Sociales.

De otra parte, en lo que corresponde a las funciones desarrolladas por el doctor Ricardo Molano León como Secretario de la Junta Directiva durante el año 2018, se debe señalar que el Secretario se encargó de que las convocatorias a las reuniones de la Junta se realizaran en cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias, así como de elaborar las actas de las reuniones, dar fe de las copias y decisiones de dicho órgano cuando fue necesario.

Bajo el marco anterior, se cumplió con el cronograma de reuniones de la Junta, con el proceso de convocatoria correspondiente y se remitió de manera previa a cada reunión la información que se encontraba disponible relacionada con los temas a tratar junto con el acta de las reuniones anteriores. De igual manera, la metodología definida para las reuniones y los parámetros para la definición de los temarios definidos en el plan de trabajo anual fueran desarrollados.

#### **a. Reuniones de la Junta Directiva**

Durante el año 2018 la Junta Directiva de la Titularizadora realizó un total de 13 reuniones tal y como se detalla a continuación:

<b>Fecha</b>	<b>Tipo de reunión</b>	<b>Acta No.</b>
18 de enero de 2018	Presencial	187
15 de febrero de 2018	No Presencial	189
15 de marzo de 2018	Presencial	190
19 de abril de 2018	Presencial	191
17 de mayo de 2018	Presencial	192
21 de junio de 2018	Presencial	193
19 de julio de 2018	Presencial	194
16 de agosto de 2018	Presencial	195
20 de septiembre de 2018	Presencial	196
18 de octubre de 2018	Presencial	197
28 de noviembre de 2018	No Presencial	198
12 de diciembre de 2018	Presencial	199

En las reuniones de la Junta Directiva se analizaron temas como (i) la información financiera de la Compañía, (ii) el comportamiento de las emisiones, (iii) los informes y reportes sobre gestión de riesgos, (iv) el comportamiento del mercado local y los mercados internacionales, (v) el comportamiento del sector hipotecario e inmobiliario, entre otros aspectos relacionados con la Compañía. Así mismo, se analizaron temas estratégicos como: (i) financiación de infraestructura urbana, (ii) desarrollo de mercado de inversionistas, (iii) Basilea III, y (iv) tendencias de largo plazo del sector inmobiliario, entre otros.

#### **b. Perfil profesional**

Los miembros de la Junta Directiva cuentan con amplia experiencia en cargos directivos y con conocimiento y liderazgo relevante en actividades y en sectores económicos afines con el objeto social de la Compañía.

La Política de Sucesión y el perfil de los Directores de la Junta Directiva se encuentran publicados en la página web de la Titularizadora [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)

#### **c. Remuneración**

La remuneración de la Junta Directiva corresponde a un componente fijo que se paga como honorarios por la asistencia de sus miembros a las reuniones, el cual se pone a consideración de la Asamblea y es fijado por ésta generalmente cada dos años al

momento de realizar el nombramiento de la nueva Junta Directiva. Actualmente, la remuneración de la Junta cumple con los parámetros establecidos en la Política de Remuneración y el Código de Buen Gobierno, y no incluye ningún tipo de reconocimiento por medio de componentes variables vinculados a la buena marcha de la Sociedad. En el año 2018 el valor total pagado a los Directores por su participación en la Junta fue la suma de \$106.600.000 y por su participación en los distintos comités de Junta la suma de \$28.550.000.

La Política de Remuneración de la Junta Directiva se encuentra publicada en la página web de la Titularizadora [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)

#### **d. Evaluación**

La Junta Directiva llevó a cabo un proceso de evaluación de sus actividades durante el año 2018 bajo el mecanismo de autoevaluación con el objeto de que sus miembros pudiera brindar su opinión y consideraciones sobre la gestión de dicho órgano.

Así mismo, se realizó un proceso de evaluación de la Alta Gerencia teniendo en consideración las metas correspondientes de la entidad. Los resultados de dicho proceso son evaluados y analizados por el Comité de Nombramientos Compensación y Ética.

#### **e. Atributos de los miembros de la Junta Directiva**

Para la Titularizadora es importante que las personas designadas como miembros de la Junta Directiva cuenten con las competencias profesionales, trayectoria y experiencia requeridas para el adecuado desarrollo de su objeto social y el funcionamiento adecuado de su gobierno corporativo. Así mismo, las funciones de la Junta Directiva están claramente determinadas en el artículo trigésimo de los estatutos sociales, los cuales están disponibles en la página web de la Titularizadora [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)

#### **f. Asesoramiento externo de la Junta Directiva**

A pesar de estar consagrada en el artículo vigésimo octavo de los Estatutos Sociales la posibilidad de que la Junta Directiva tenga un asesor que apoye en el desarrollo del plan estratégico y técnico de la compañía, durante el año 2018 la Junta Directiva de la Compañía no tuvo asesoramiento externo.

#### **g. Información Relevante**

Las decisiones de la Junta Directiva en temas de gobierno corporativo fueron debidamente publicadas en los términos que dispone el artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010.

#### **h. Políticas Aprobadas por la Junta Directiva**

Durante el año 2018, la Junta Directiva consideró y aprobó las Políticas que se señalan a continuación:

- (i) Política SARLAFT para activos inmobiliarios en la cual se incluyó todo el tratamiento que en materia de administración de riesgo de lavado de activos y

financiación del terrorismo se implementaría para el proceso de titularización inmobiliaria. (Reunión del 18 de enero de 2018)

- (ii) Política contable Universalidad TIN mediante la cual la Compañía determinó los principios y parámetros contenidos en las normas internacionales de información financiera (NIIF) que se implementarían en la contabilidad de la Universalidad TIN. (Reunión del 18 de octubre de 2018).
- (iii) Política y Manual de Ciberseguridad con los cuales la Compañía dio cumplimiento a lo establecido en la Circulares 007 y 008 de la Superintendencia Financiera de Colombia en lo relacionado con la gestión y administración de los riesgos operativos y de seguridad de la información. (Reunión del 28 de noviembre de 2018)
- (iv) Política contable NIIF 16 (Acta No. 199 del de diciembre de 2018), mediante la cual se definieron las políticas contables que tenía implementadas la Compañía en relación con los contratos de arrendamiento suscritos por la Titularizadora para el desarrollo de sus actividades

## 2. Comités de Apoyo de la Junta Directiva

La Junta Directiva de la Titularizadora cuenta actualmente con cuatro comités conformados por miembros de la Junta que soportan su gestión, a saber:

Conformación	Comité de Auditoría	Comité de Inversiones	Comité de Nombramientos Compensación y Ética	Comité de Gobierno Corporativo
<b>Miembros de la Junta Directiva</b>	Hernán Alzate Arias Jorge Alberto Linares Álvaro Carrillo Buitrago	Álvaro Carrillo Buitrago Jorge Alberto Linares Hernán Alzate Arias	Efraín Forero Fonseca José Humberto Acosta	Diego Fernando Prieto José Humberto Acosta
<b>Miembros de la Administración</b>	Alberto Gutiérrez Bernal	Alberto Gutiérrez Bernal	Alberto Gutiérrez Bernal	Alberto Gutiérrez Bernal

La función de los comités es profundizar en el análisis, supervisión y desarrollo de las políticas trazadas por la Junta Directiva en las áreas críticas que les sean asignadas, cuyas principales funciones y obligaciones se encuentran en el Código de Buen Gobierno y en sus respectivos reglamentos internos.

Así mismo, los comités llevaron a cabo la gestión y las actividades que les corresponden de acuerdo con las funciones que les fueron atribuidas en los términos señalados en sus reglamentos internos y en el Capítulo 2 del Código de Buen Gobierno.

### a. Asistencia

La asistencia de los miembros de la Junta Directiva a las reuniones de los comités durante el año 2018 fue la siguiente:

Comités	Fecha de la reunión	Miembros del Comité que asistieron a las reuniones
<b>Comité de Auditoría</b>	25 de febrero de 2018	- Jorge Alberto Linares - Hernán Alzate - Álvaro Carrillo
	27 de febrero de 2018	
	17 de mayo de 2018	
	16 de agosto de 2018	
	7 de diciembre de 2018	
<b>Comité de Inversiones</b>	7 de diciembre de 2018	-Hernán Alzate Arias -Álvaro Carrillo Buitrago -Jorge Alberto Linares -Alberto Gutiérrez Bernal
<b>Comité de Nombramientos, Compensación y Ética</b>	16 de febrero de 2018	-Efraín Forero Fonseca -José Humberto Acosta -Alberto Gutiérrez Bernal
	9 de abril de 2018	
<b>Comité de Gobierno Corporativo</b>	5 de febrero de 2018	- José Humberto Acosta - Diego Fernando Prieto - Alberto Gutiérrez Bernal

### (i) Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría se reunió 5 veces durante el año 2018. Los principales temas tratados fueron: (i) análisis estados financieros de cierre de ejercicio 2017; (ii) revisión y aprobación del informe de actividades del Comité de Auditoría 2017; (iii) revisión y aprobación plan de auditoría 2018; (iv) análisis sobre los resultados de las auditorías internas realizadas y de los planes de mejora acordados con los dueños de los procesos de la Compañía; (v) análisis de los reportes y observaciones presentadas por la revisoría fiscal de la Compañía y de la auditoría externa de las universalidades; (vi) seguimiento al avance en la implementación de los planes de mejora definido como resultado de las revisiones efectuadas por Control Interno y (vii) conocimiento de los requerimiento de entes de control y su debida atención por parte de la Compañía.

### (ii) Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones se reunió el 7 de diciembre de 2018. Los principales temas tratados por el Comité en esa sesión fueron: (i) cupos de crédito/contraparte, en dónde se precisaron las funciones del Comité de Inversiones y se comentó la solicitud de la Dirección de Inversiones al Comité de Crédito de prorrogar los cupos vigentes en 2018 hasta enero de 2019; (ii) compraventa de títulos emitidos por la Compañía. se comentaron las condiciones definidas para operar títulos de la Compañía en el mercado primario y en el secundario; (iii) operación Títulos TIN en dónde se precisó la política de liquidez para

Títulos TIN y se propuso una metodología de cálculo de VaR para los TIN; (iv) modificaciones al Manual de Recursos Financieros, y (v) composición del portafolio y mercado secundario, mostrando la composición del portafolio, el reporte de políticas y la evolución del mercado secundario de los títulos de la Compañía.

### **(iii) Comité de Nombramientos, Compensación y Ética**

El Comité de Nombramientos, Compensación y Ética se reunió dos veces durante el año. Los principales temas tratados por el Comité fueron: (i) análisis de los candidatos para integrar la Junta Directiva, (ii) honorarios de los Miembros de la Junta Directiva, (iii) evaluación de las metas de 2017 y (iv) determinación de las metas para 2018.

### **(iv) Comité de Gobierno Corporativo**

El Comité de Gobierno Corporativo fue creado con la reforma del Código de Buen Gobierno realizada en diciembre de 2015 y durante el año 2018 se reunió el 5 de febrero de 2018. Los principales temas tratados por el Comité fueron: (i) revisión y aprobación del Informe de Gobierno Corporativo 2017, (ii) revisión del Reporte Código País 2017 y (iii) revisión del Informe de Auditoría Interna de Gobierno Corporativo.

Finalmente, los Comités presentaron un informe sobre las actividades realizadas a la Junta Directiva en los términos señalados en el Código de Buen Gobierno.

### **(v) Sistema de Gestión de Riesgos**

En cuanto a las funciones y actividades relacionadas con la Gestión de Riesgos de la Compañía estas se mantienen en cabeza de la Junta Directiva quien se apoya en los comités señalados previamente y en otros comités que ha creado la Compañía (Comité Operativo – SARO y el Comité de Administración de Activos y Pasivos – ALCO) para realizar las actividades y desarrollar la adecuada cobertura de los riesgos asociados a la Compañía y a la ejecución de su objeto social.

La Titularizadora cuenta con las políticas, procedimientos y estructura organizacional necesarias para la gestión, medición y control de los riesgos de mercado, crédito, operativo y de lavado de activos y financiación del terrorismo. Dentro de la gestión de riesgos se enmarcan mecanismos necesarios para garantizar una adecuada administración de los riesgos inherentes al proceso de titularización y que considera como herramienta fundamental la creación de diferentes comités especializados para apoyar a la Junta Directiva en la evaluación y monitoreo de dichos riesgos.

El riesgo de lavado de activos y de financiación del terrorismo, es gestionado a través del Oficial de Cumplimiento con el apoyo de las diferentes direcciones y áreas de la Compañía con un reporte directo y permanente a la Junta Directiva, quien se encarga de evaluar y estudiar las acciones tomadas por la Titularizadora para mantener los niveles de riesgo de LA/FT en los límites establecidos por la propia Junta.

### **(vi) Operaciones con Partes Vinculadas, Relacionadas y Conflictos de Interés**

En cuanto a las situaciones de conflictos de interés que se administraron durante el año 2018, es necesario hacer referencia a los siguientes temas:

En primer lugar, en la reunión de la Junta Directiva del 26 de julio de 2018 se administró una situación de conflicto de interés, en la cual la Junta observó que la Titularizadora tenía un interés económico en relación con el valor de los avalúos de los activos inmobiliarios que se tendrían en cuenta para la emisión del primer tramo del programa de emisión y colocación de títulos participativos TIN, en la medida que las eventuales valorizaciones o desvalorizaciones que hubieran tenido los activos inmobiliarios serían con cargo al patrimonio de la Titularizadora hasta el momento de separación y transferencia a la Universalidad TIN, dado que su adquisición se hizo a través de un proceso de “warehousing”. En razón de lo anterior, la Junta determinó que se abstendría de participar en la determinación del valor de los activos inmobiliarios para el primer tramo y que dicho valor, la metodología de los avalúos comerciales, las firmas evaluadores y demás condiciones fueran definidas y aprobadas por los miembros independientes del Comité Asesor.

En segundo lugar, en las reuniones de la Junta Directiva del 18 de octubre de 2018 y 12 de diciembre de 2018, se administró una situación de conflicto de interés, en la cual la Junta evaluó la posibilidad de que la Titularizadora participara en un proceso competitivo de adquisición de varios inmuebles para el proceso de titularización inmobiliaria TIN. Sobre este particular, la doctora Ana Milena López, se abstuvo de ser parte en la discusión y en la decisión, en la medida que manifestó la existencia de un conflicto de interés en relación con la operación, por lo que se retiró de la reunión cuando se deliberó sobre este tema.

Por último, es importante mencionar que la Titularizadora no hace parte de un conglomerado o grupo, ni está sujeta al control de alguno de sus accionistas. Adicionalmente, se establece que las operaciones con vinculados únicamente se podrían realizar en condiciones financieras transparentes que correspondan o se determinen a precios y condiciones de mercado. En las notas de los estados financieros de fin de ejercicio de la Compañía se incluye el detalle de las transacciones con partes vinculadas y de los pagos efectuados a los miembros de Junta Directiva.

#### **IV. Sistema de Control Interno**

Durante el año 2018 se continuó con la aplicación rigurosa de las políticas y elementos que conforman el Sistema de Control Interno, incluyendo la administración de riesgos aplicables a la Compañía, como son riesgo de mercado, riesgo operativo y riesgo de lavado de activos; resaltando que los niveles de tolerancia, así como los planes de fortalecimiento fueron evaluados en los comités e instancias correspondientes y reportados de manera periódica a la Junta Directiva.

En el informe de gestión 2018 se incluyen las principales actividades adelantadas dentro del sistema de control interno de la Compañía y se mencionan las acciones y tareas ejecutadas en cada uno de los sistemas de administración de riesgos aplicables. Además, de manera particular, se emitió el informe sobre los resultados de la evaluación del control interno de la Titularizadora, documentos que en conjunto, serán puestos a consideración de la Junta Directiva y se presentarán a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas en 2019.

En las notas a los estados financieros se incluye la revelación de las políticas aplicadas y los niveles de riesgo definidos por la Junta Directiva de Titularizadora Colombiana.

## V. Interacción con Inversionistas

Desde su constitución la Titularizadora ha tenido una constante comunicación con sus inversionistas mediante la capacitación a colocadores (corredores y analistas económicos) e inversionistas (áreas de *Front y Middle Office*), que se hace de forma permanente a través de la Oficina de Atención al Inversionista – a cargo de la Dirección de Inversiones. Así mismo, se hace una gestión adicional a través del *Roadshow* de cada emisión en donde el contacto con los inversionistas es mayor y más especializado.

A través de su página web la Titularizadora dio a conocer de manera oportuna y precisa la información financiera relacionada con las emisiones vigentes de la Compañía así como los documentos corporativos y de emisión.

Finalmente, la Titularizadora cuenta con un Comité de Inversionistas cuyos miembros son designados por la Junta Directiva de la Compañía teniendo en cuenta criterios que garanticen la adecuada representación de las diferentes comunidades de inversionistas institucionales. Durante el año 2018 el Comité de Inversionistas estuvo compuesto por:

<b>COMPOSICIÓN COMITÉ DE INVERSIONISTAS (Representantes de los Inversionistas)</b>		
<b>Representantes Inversionistas Institucionales</b>		Representantes de la Titularizadora
Juan Pablo Córdoba <b>Presidente del Comité Bolsa de Valores de Colombia</b>		Alberto Gutiérrez Bernal <b>Presidente</b>
Jorge Humberto Botero <b>Fasecolda</b>		
Santiago Montenegro Trujillo <b>Asofondos</b>		
Santiago Castro Gómez <b>Asobancaria</b>		
Stella Villegas de Osorio <b>Asofiduciarias</b>		

Durante el año 2018 el Comité de Inversionistas de la Titularizadora se reunió en las siguientes oportunidades:

<b>Fecha</b>	<b>Tipo de reunión</b>	<b>Acta No.</b>
7 de febrero de 2018	Presencial	096
4 de abril de 2018	Presencial	097
6 de junio de 2018	Presencial	098
8 de agosto de 2018	Presencial	099
3 de octubre de 2018	Presencial	100
20 de diciembre de 2018	Presencial	101

La misión de este Comité es hacer un seguimiento al cumplimiento de las normas contenidas en el Código de Buen Gobierno informándose sobre la situación de la Compañía, las emisiones y sus activos subyacentes, manteniendo una comunicación permanente con la Titularizadora.

## **VI. Revisoría Fiscal**

Mediante el Acta No. 032 del 31 de marzo de 2017 de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Titularizadora Colombiana S.A., se designó como revisor fiscal a la firma Deloitte Auditores y Consultores Ltda. para el periodo 2017-2019. En ese orden de ideas, durante el año 2018 la firma Deloitte Auditores y Consultores Ltda. desempeñó la función de revisor fiscal de la Compañía y auditor externo de las Universalidades.

Como contraprestación a sus servicios, durante el año 2018 la firma de revisoría fiscal recibió ciento treinta y seis millones doscientos ocho mil ciento setenta y ocho pesos (\$136.208.178.) a título de honorarios.

Revisoría Fiscal (Sociedad)	Auditoría Externa (Universalidades)	Porcentaje de Participación Firma* (Revisoría Fiscal Titularizadora)	Porcentaje de Participación Firma* (Auditoría Externa Titularizadora)
\$136.208.178	\$788.936.885	14.72%	85.27%

## **VII. Reporte de Implementación de Mejores Prácticas Corporativas**

En desarrollo de la Circular Externa 028 de 2014, la Titularizadora remitió a la Superintendencia Financiera de Colombia el “Reporte de Implementación de Mejores Prácticas Corporativas – Nuevo Código País” dentro del término dispuesto por la Circular para el efecto. La encuesta se respondió teniendo en cuenta las prácticas de gobierno corporativo que la Compañía lleva a cabo desde su constitución y los comentarios recibidos por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre este particular.

El reporte está publicado en la página web de la compañía [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)

## **VIII. Modificación a los Documentos Corporativos**

Durante el año 2018 los documentos corporativos de la Compañía no fueron sujetos de modificaciones.

Los documentos se encuentran publicados en la página web de la titularizadora [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)