INFORME DEL PRESIDENTE Y DE LA JUNTA DIRECTIVA A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

FEBRERO DE 2015

Contenido

INTRODUCCIÓN 5
1. ENTORNO MACROECONÓMICO 6
1.1. EVOLUCIÓN RECIENTE MERCADO DE VIVIENDA Y SECTOR HIPOTECARIO 8
2. MERCADO DE CAPITALES 9
2.1. MERCADOS INTERNACIONALES 9
2.2. MERCADOS NACIONALES 12
3. EMISIONES DE TÍTULOS HIPOTECARIOS 13
3.1. ORIGINADORES TRADICIONALES 14
3.2. ORIGINADORES NO TRADICIONALES 15
4. COMPORTAMIENTO DE LAS EMISIONES Y DE LA CARTERA 16
4.1. COMPORTAMIENTO DE LAS EMISIONES TIPS 16
4.1.1. CARTERA TITULARIZADA 17
4.1.2. PREPAGOS DE LA CARTERA 19
4.2. PAGOS DE LA CARTERA 20
4.3. BIENES RECIBIDOS EN PAGO 21
4.4. ADMINISTRADORES DE CARTERA TITULARIZADA 23
4.5. PROCESOS INTERNOS DE ADMINISTRACIÓN MAESTRA 23
4.5.1 APOYO AL SECTOR HIPOTECARIO 24
4.6. DIVULGACIÓN Y MERCADEO 25
5. OTROS PROYECTOS 25
5.1. NUEVOS ORIGINADORES 25
5.1.1. CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. 25
5.1.2. CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA 25
5.2. TITULARIZADORA DOMINICANA 26
5.3. CENTROAMÉRICA 26
6. ADMINISTRACIÓN Y RECURSOS HUMANOS 26
6.1. RECURSOS HUMANOS 26
6.2. ACUERDO DE COLABORACIÓN 26
6.3. SEGUROS 27
7. TECNOLOGÍA 27
8. ASPECTOS LEGALES Y DE REGULACIÓN 27

8.1. ASPECTOS REGULATORIOS 27
8.2. CONTINGENCIAS JURÍDICAS 28
8.3. CUMPLIMIENTO REGULACIONES PARTICULARES 29
9. OTROS ASPECTOS 29
9.1. REPORTE DE GESTIÓN ACTIVIDADES DE PREVENCIÓN Y CONTROL DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO – SARLAFT 29
9.2. SISTEMA DE CONTROL INTERNO 30
9.3. EVALUACIÓN DE SISTEMAS DE REVELACIÓN Y CONTROL 31
9.4. GESTIÓN DE RIESGO OPERATIVO 32
9.5. REVELACIÓN DE RIESGOS 33
9.6. REPORTE DE OPERACIONES CON ACCIONISTAS Y ADMINISTRADORES 33
9.7. TRANSFERENCIA A TÍTULO GRATUITO Y ACTIVOS EN EL EXTERIOR 33
9.8. ACTIVOS EN EL EXTERIOR 33
9.9. INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES NACIONALES O EXTRANJERAS 33
9.10. ESTADO DE CUMPLIMIENTO NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL 33
9.11. PAGOS A DIRECTORES, ASESORES, PROPAGANDA Y RELACIONES PÚBLICAS 33
9.12. IMPLEMENTACIÓN NORMAS INTERNACIONALES 33
9.13. SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN 34
9.14. LIBRE CIRCULACIÓN DE FACTURAS 34
10. ESTADOS FINANCIEROS 34
10.1. ACTIVOS 34
10.2. PASIVOS 34
10.3. PATRIMONIO 35
10.4. ESTADO DE RESULTADOS 35
10.5. INDICADORES FINANCIEROS Y OPERACIONALES 35
10.6. CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2014 35
11. INFORME SOSTENIBILIDAD EMPRESARIAL 38
11.1. CARTA DEL PRESIDENTE 38
11.2. LA COMPAÑÍA 39
11.3. RESPONSABILIDAD SOCIAL EMPRESARIAL 39
11.3.1. ÁMBITO ÉTICO 40
11.3.2. ÁMBITO ECONÓMICO 40
11.3.3. ÁMBITO LABORAL 41

11.3.4. ÁMBITO SOCIAL 41
11.3.5. ÁMBITO AMBIENTAL 42
11.4. JUNTA DIRECTIVA 42
11.5. ADMINISTRACIÓN 42
11.6. ÓRGANOS DE CONTROL 42
11.7. COMITÉ EDITORIAL 42

INTRODUCCIÓN

El 2014 fue un año muy favorable para la titularización hipotecaria. Con relación al 2013, las emisiones crecieron en un 138%, superando el billón de pesos. Esto representó cerca de un 7% de los desembolsos totales que se realizaron durante el 2014 para el crédito de vivienda. El principal logro que se destaca del año fue la realización de la primera emisión de títulos respaldados por la cartera del Fondo Nacional del Ahorro, uno de los principales originadores de crédito hipotecario en el segmento de hogares de ingresos medios y bajos. Hacia adelante, este hecho se convertirá en un hito relevante para mejorar las condiciones de acceso a vivienda a más familias colombianas.

La vinculación de nuevos originadores a procesos de titularización también ha sido un desarrollo importante en el último año. En particular, se ha logrado avanzar en posibles emisiones con, al menos, tres entidades que no forman parte del sistema bancario tradicional. Esta situación, se conjuga perfectamente con la visión de largo plazo que la Titularizadora Colombiana tiene del sistema hipotecario. No solamente se requiere aumentar su profundidad, sino también, la diversidad de actores con nichos de mercado bien segmentados, que permitan abarcar un mayor número de hogares con mejores condiciones crediticias. Todo esto bajo un marco común de responsabilidad en la originación y administración de dichas hipotecas. El acompañamiento realizado durante este año, garantiza que los nuevos jugadores se aproximen a este ideal que se vislumbra para el modelo de financiación de vivienda en Colombia.

En 2014, los originadores hipotecarios tradicionales siguieron contribuyendo, en compañía con la Titularizadora Colombiana, a la optimización de procesos administrativos que han acercado a la industria a estándares internacionales. Estas entidades continúan comprometidas con el desarrollo sostenible del mercado hipotecario. Dada la óptima estructuración de los títulos hipotecarios, el comportamiento de las emisiones existentes fue muy positivo durante el año. Los indicadores de calidad de la cartera titularizada, en dimensiones comparables, son mejores que los de la cartera que reposa en el balance de las entidades. Esto ha sido reconocido por los inversionistas institucionales, quienes durante el año sobredemandaron en más de un 30% las emisiones realizadas.

Uno de los avances realizados en 2014, fue la exploración de las posibilidades de internacionalización de la compañía. Este proceso luce promisorio para 2015, en especial en República Dominicana y los países de Centroamérica, donde los accionistas tienen inversiones. Trasladar el conocimiento y la experiencia al exterior, confirmará el éxito que ha tenido Colombia en el manejo de su sistema hipotecario después de la crisis de 1999.

En resumen, el año 2014 fue la plataforma de lanzamiento para la siguiente fase de consolidación de la Titularizadora Colombiana. Estos retos requerirán mucha creatividad y capacidad para visualizar riesgos. La puerta del futuro ya se abrió.

1. ENTORNO MACROECONÓMICO

El entorno económico mundial de 2014 estuvo enmarcado por dos hechos importantes. El primer hecho de importancia, viene del comportamiento asimétrico de las economías occidentales. La economía norteamericana sorprendió con su perspectiva de crecimiento y con la "normalización monetaria" anunciada por la FED con un impacto directo en la liquidez a nivel mundial. Mientras que Europa encuentra dificultades para estabilizarse en una senda de crecimiento sostenible debido a las diferencias entre los miembros de la Unión en cuanto a las medidas que deberían ser implementadas en términos de política monetaria y fiscal, y las reformas estructurales requeridas.

El segundo hecho de importancia, el comportamiento de los cinco frágiles (Turquía, Indonesia, Sudáfrica, India y Brasil) y el desempeño de China representan grandes desafíos sobre el entorno macroeconómico de las economías emergentes. El mundo emergente sorprendió al desacelerarse del 4,6% a 4,1%. Este ha resultado particularmente golpeado en lo relativo a las exportaciones de *commodities* donde se registraron caídas importantes en los precios de los metales, carbón y petróleo. Este fenómeno fue consecuencia de una ralentización del crecimiento económico de China, así como del exceso de producción petrolera en los Estados Unidos, el cual se estima ha creado un excedente superior a los 2 millones de barriles diarios.

En este contexto, la economía colombiana mantiene unos fundamentales macroeconómicos sólidos que le permitieron sortear de forma positiva los choques provenientes del sector externo. En particular, si bien en la segunda mitad del año la velocidad de crecimiento se redujo (durante el primer semestre la economía creció 5%, mientras que para la segunda mitad se espera una desaceleración por debajo del 4%), las cifras aún no son inquietantes, y por el contrario, figuran entre las de mejor desempeño tanto a nivel regional como mundial.

El sector de la construcción fue el principal propulsor de la actividad económica durante el año, seguido de sectores relacionados con el sector de servicios, particularmente comercio, actividad financiera y transporte. Estos sectores contrastan con el pobre dinamismo de la actividad industrial y minera, que tuvieron desaceleraciones importantes. En el caso de la explotación de petróleo, la pronunciada caída de los precios del petróleo se sumó a la disminución de la producción debido a retrasos administrativo y acciones de orden público.

Las dificultades del sector minero-energético, sumadas a las necesidades de importación de gasolina creadas por la modernización de la Refinería de Cartagena, han impactado de forma importante la balanza comercial. Esta situación ha conllevado a que el déficit de cuenta corriente se incremente a niveles cercanos al 5% del PIB, los cuales han logrado ser financiados gracias al flujo de inversión extranjera directa e inversión de portafolio, las cuales alcanzaron máximos históricos. Esta situación ha incrementado la vulnerabilidad de la economía colombiana a tensiones en los mercados internacionales.

La situación fiscal en el país también se debilitó en 2014. No solo el recaudo tributario se afectó producto de las menores rentas petroleras, sino también las presiones de gasto se incrementaron en varios sectores sociales como salud, educación, pensiones y vivienda. Esta situación, condujo a que la regla fiscal estipulada en un déficit estructural máximo de -2,4% del PIB se lograra alcanzar con cierta dificultad. Ante esto hechos, el gobierno nacional tuvo que proponer una nueva reforma tributaria que amplió las vigencias de los impuestos a la riqueza y los movimientos financieros. Estos gravámenes han sido cuestionados por ser anti-técnicos y desincentivar la inversión y el ahorro privados.

En el frente monetario, la variación anual de los precios en 2014 se ubicó en 3,66%, 172 puntos básicos por encima de la registrada en 2013. Esto significa que el Banco de la República mantiene su compromiso firme con el cumplimiento de una inflación entre 2% y 4%. La variación en los precios de los alimentos incidió de forma definitiva en el incremento del indicador. Durante 2013, estos tuvieron una variación acumulada de 0,86% mientras que en 2014 se aceleraron hasta 4,69%. Ante el incremento en los precios la junta directiva del Banco Central aumento la tasa de referencia hasta los 4,25% a lo largo del año.

La dinámica del crédito permanece constante, a pesar de los esfuerzos de las autoridades monetarios por disminuir su ritmo. En general, durante el año tuvo un crecimiento de 13%, similar al registrado en 2013. La cartera de vivienda tuvo la mayor variación entre los distintos segmentos del crédito, seguido por la cartera comercial y consumo. Una de las preocupaciones que se registraron a principio de año fue el acelerado crecimiento de la cartera vencida en todas las categorías de crédito. Esta situación se superó a partir de la segunda mitad del año.

El comportamiento del mercado laboral en 2014 fue el resultado de las políticas públicas implementadas durante 2013 encaminadas a promover la generación de puestos de trabajo, tales como la reforma tributaria y el PIPE. En 2014, las cifras continuaron mejorando permanentemente con relación a cada uno de los meses de 2013. La tasa de ocupación, igualmente, alcanzó un máximo superior al 60%. Durante los últimos 12 meses, el país ha registrado tasas de desempleo inferiores a los dos dígitos de forma consecutiva. Es importante destacar la positiva dinámica en la generación de empleo, la cual crece a tasas de 2,1% (v.s 1,7% en 2013), en especial jalonada por el empleo formal que ha tenido un mejor comportamiento que el empleo informal.

La perspectiva de la economía colombiana para 2015 se ha debilitado con respecto a 2014. Dado que la mitad de las exportaciones y un quinto de los ingresos dependen de los ingresos petroleros, la acelerada demanda agregada tendrá que corregir eventualmente, tanto por el consumo privado y público, así como por el lado de la inversión. La devaluación de la moneda es una buena noticia para reactivar sectores transables rezagados como la industria y la agricultura. Se espera que el mercado laboral sea resistente a las dificultades del sector petrolero y se vea beneficiado por un mejor desempeño de los otros sectores más intensivos en el factor trabajo.

1.1. Evolución Reciente Mercado De Vivienda y Sector Hipotecario

El comportamiento del mercado de vivienda en el 2014 estuvo soportado por la inversión pública de recursos, particularmente en los programas de vivienda gratuita y de subsidio parcial y de tasas de interés para hogares con ingresos inferiores a los tres salarios mínimos (Programa de Vivienda para Ahorradores – VIPA). El impulso del gobierno nacional, facilitó que las ventas de vivienda tuvieran un crecimiento superior al 5%, que de no existir estos estímulos fiscales, se habría dado una caída de -9%.

Las licencias de construcción tuvieron un comportamiento desfavorable. Durante la vigencia 2014, el número de unidades licenciadas decreció en -8%, alcanzando un total de 185 mil acumulado doce meses a noviembre. Este dato resulta inferior al alcanzado en el segundo trimestre del año, cuando se licenciaron más de 210 mil unidades, el máximo histórico, momento en el cual los programas públicos lograron el máximo furor. Por su parte, el licenciamiento de vivienda se reflejó en la dinámica de la actividad constructora. Según el censo de obras del DANE, al tercer trimestre del año 2014 se logró incrementar el área en proceso de construcción en un 7,6%, alcanzando más de 26 millones de metros cuadrados. Este empuje permitió que el PIB de edificaciones para el tercer cuarto del año registrara una variación anual superior al 12%, lo que mantuvo al sector como la industria líder de la actividad económica.

Las ventas de vivienda en las principales ocho ciudades sumaron 116 mil unidades, 5 mil más que en 2013. De estas, 14 mil corresponden al programa VIPA, el cual tuvo un impacto importante en las ciudades de Cali, Barranquilla, Santa Marta, Ibagué, Cúcuta y Montería. En el caso de Bogotá, las ventas mostraron un descenso tanto en los límites urbanos de la ciudad como en la periferia. Esta caída se dio en todos los segmentos de precios, excepto en el de vivienda de interés prioritario. En el caso de Medellín, las ventas cayeron -4%, una cifra menor a la registrada en 2013.

La oferta de vivienda durante el año tuvo un despliegue importante. En las 13 principales ciudades el crecimiento registrado fue de doble dígito, particularmente impulsada por la vivienda de interés social. El segmento de No Vis también estuvo dinámico aunque de forma más moderada, excepto en las ciudades de Medellín y Villavicencio donde registró caídas del -7% y -17%. La mayor velocidad de la oferta ha permitido disminuir la presión sobre los precios de la vivienda. Si bien en 2014 la variación del índice de precios de vivienda nueva del DANE registró un 6,6% real, en 2013 este indicador crecía por encima del 10%.

El sector hipotecario tuvo un año destacable durante la primera mitad, cuando el número de créditos desembolsados acumulados en 12 meses registraron un máximo histórico de 170 mil unidades. Esta cifra se fue desacelerando para cerrar el año levemente superior a las 150 mil unidades. De hecho, los desembolsos totales crecieron en 9% en el año, sumando $14,6 billones de pesos, aunque durante la mitad de la vigencia se superaron los $15 billones. Por su parte, la

cartera de crédito de vivienda registró una variación por encima del 17%, para lo cual contribuyó el alto nivel de desembolsos, dinamizados por las tasas de interés hipotecarias que se estabilizaron alrededor del 11% a lo largo del año, y las bajas operaciones de prepago, las cuales retornaron a sus niveles medios históricos (15%). El comportamiento de la cartera vencida se mantuvo estable el año pasado. El saldo de cartera vencida superior a los 120 días representa solamente el 2,3% de la cartera bruta. Estos niveles se han consolidados desde mediados de la década anterior.

2015 no luce un año tan promisorio para la actividad. La disminución en el ritmo de ventas y el agotamiento de los estímulos fiscales, dado las dificultades presupuestales del gobierno nacional ante la caída del precio del petróleo, hacen prever que el sector se estancará en ventas alrededor de las 115 mil para 8 ciudades. Esto tendrá un efecto importante en la dinámica del sector hipotecario, el cual disminuirá su ritmo de crecimiento hacia el 5%. La incertidumbre económica y el posible impacto que tenga ésta sobre el mercado laboral, sumado a los altos precios y una posible subida de tasas de interés del crédito hipotecario generan un manto de duda para la industria, que si bien no se prevé sea catastrófica, si incidirá en una menor velocidad de crecimiento.

2. MERCADO DE CAPITALES

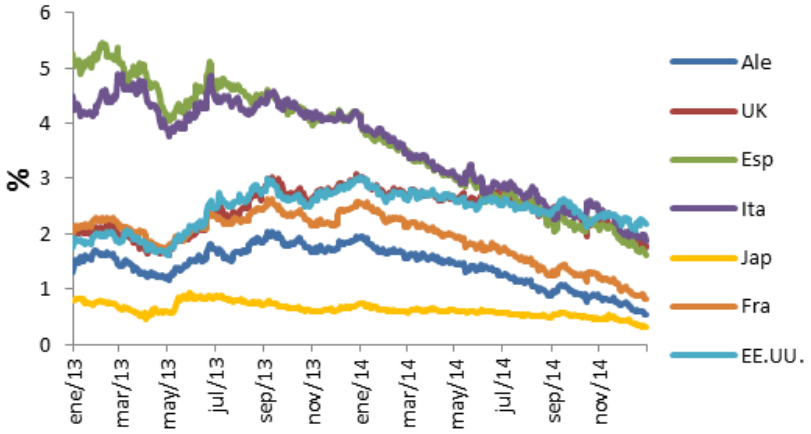
2.1. MERCADOS INTERNACIONALES

Durante el 2014 el comportamiento de los mercados financieros internacionales continuó, en términos generales, la senda positiva iniciada en 2013, impulsado principalmente por la recuperación de la economía estadounidense y la mayor estabilidad de la Zona Euro. El sólido comportamiento de los indicadores laborales en EE.UU. (desempleo Dic-14 5,6%) y de actividad (ISM de manufactura 55,5 Dic-14) reflejaron una importante recuperación de la economía, la cual llevó a los índices bursátiles (S&P y Dow Jones) a reportar máximos históricos en varias ocasiones durante el año. De igual forma, el buen comportamiento de la economía motivó a la Reserva Federal a iniciar el retiro del estímulo monetario a comienzos del 2014, terminando en el mes de octubre.

El considerar la recuperación de los EE.UU. de forma aislada habría implicado una subida sostenida de las tasas de interés de la deuda soberana a lo largo del año. Sin embargo, las dudas en relación a la fortaleza de la economía de varios de sus socios comerciales (principalmente los países de la Zona Euro, China y Japón), ratificado por la disminución en octubre de las proyecciones de crecimiento mundial del FMI para 2014 y 2015, condujeron a la búsqueda de activos refugio, con lo cual la tasa del Tesoro de 10 años cerró en diciembre a niveles del 2,17%, luego de haber iniciado el año en niveles cercanos al 3%. De igual forma, eventos de tipo político como los sucedidos en Ucrania y el Medio Oriente, influyeron en incrementar la aversión al riesgo y motivaron la toma de posiciones de deuda soberana de países desarrollados, generando un *rally* en sus tasas (Gráfica 1).

La mejora en las condiciones de financiación de los países europeos fue evidente a lo largo del año. La disminución de tasas estuvo relacionada con una mayor estabilidad en la región, en comparación a años anteriores, pero principalmente con la lenta recuperación económica y el riesgo latente de deflación, lo cual llevó al Banco Central Europeo a disminuir su tasa de intervención en dos ocasiones durante el año (junio y septiembre), finalizando en el 0,05%. De igual forma, la expectativa del mercado en torno a un estímulo monetario no convencional, mediante la compra de títulos, llevó en los últimos meses del año a niveles record de tasas (Gráfica 1). Los efectos sobre el Euro fueron una devaluación frente al dólar del 14% durante el año, cerrando en niveles de 1,2098.

Gráfica 1: Bonos Soberanos a 10 años



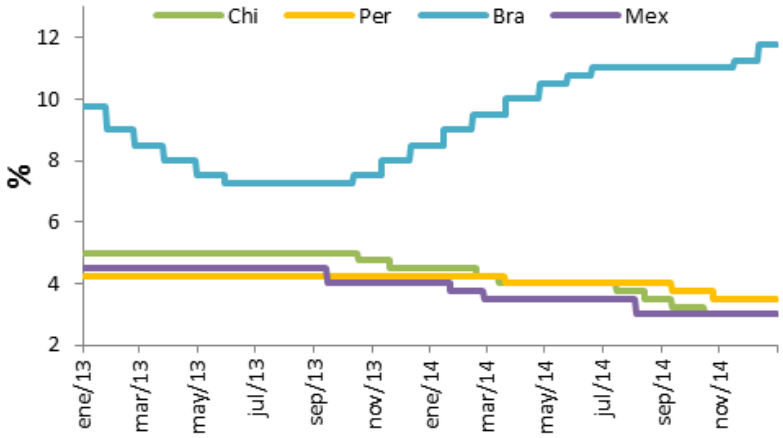
Por otro lado, la debilidad de economías como la de China y Japón también fue evidente a lo largo de 2014. En noviembre el Banco Popular Chino anunció un recorte de sus tasas (el primero desde jul-12), disminuyendo la tasa pasiva de 3% a 2,75% y la activa de 6% a 5,60%, ante la publicación de datos económicos desalentadores a lo largo del año. Por su parte Japón entró en recesión técnica de manera inesperada al presentar un decrecimiento de 1,6% anualizado en el 3T14, luego de 2 trimestres previos de cifras de crecimiento negativas. El deterioro de la actividad en Japón habría respondido al incremento del impuesto al consumo en abr-14, el cual se elevó del 5% al 8%. En este sentido, el estímulo monetario del Banco de Japón, iniciado en abril de 2013 e incrementado en octubre de 2014, no fue suficiente para impulsar la actividad económica.

Los mercados financieros de países emergentes sufrieron desvalorizaciones de sus activos financieros durante el año, producto de un menor crecimiento de sus economías, de la búsqueda de activos refugio y, en el segundo semestre de 2014, de la considerable caída de los precios de los commodities. La mayoría de los países Latinoamericanos no solo vieron afectados sus mercados financieros, sino también su economía real. En Brasil la desaceleración fue evidente, con la inversión total situándose en niveles bajos (17,4% del PIB, la más baja desde 2006) y siendo afectada por factores estructurales como la poca flexibilidad laboral y la baja productividad. Continuó el deterioro del déficit fiscal y de cuenta corriente,

así como un comportamiento alcista bastante pronunciado de la inflación (Dic-14 6,41% a/a), lo cual obligó al Banco Central a incrementar su tasa de intervención del 10% al inicio del año al 11,75%, a pesar de la desaceleración económica.

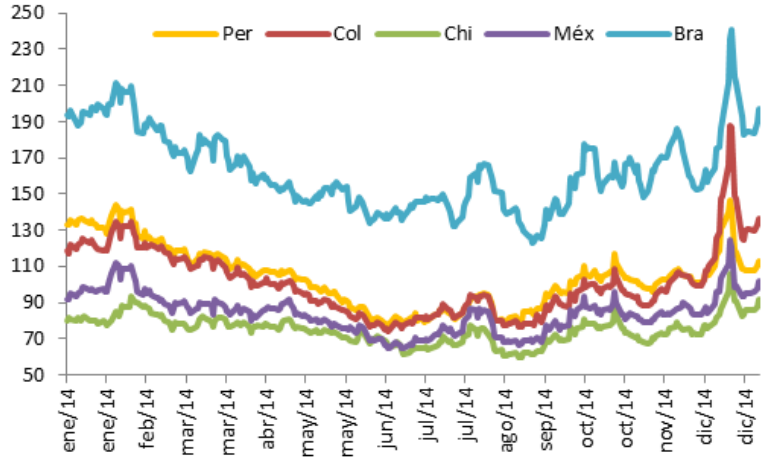
Otros países latinoamericanos como Chile, Perú y México también vieron a su economía real desacelerarse a lo largo del año, a consecuencia de una menor dinámica de la demanda interna, así como una menor demanda de sus productos de exportación y de los precios de éstos. Los respectivos bancos centrales se vieron obligados a disminuir sus tasas de intervención en 50 puntos básicos durante el año cada uno para estimular la economía (Gráfica 2).

Gráfica 2: Política Monetaria



En términos generales, los efectos en los mercados financieros latinoamericanos fueron la devaluación de las monedas, el incremento de la prima de riesgo (Gráfica 3) y la desvalorización de los índices bursátiles, especialmente en los últimos meses del año. Los activos de renta fija tuvieron un mejor comportamiento ante las expectativas de deterioro de la actividad económica.

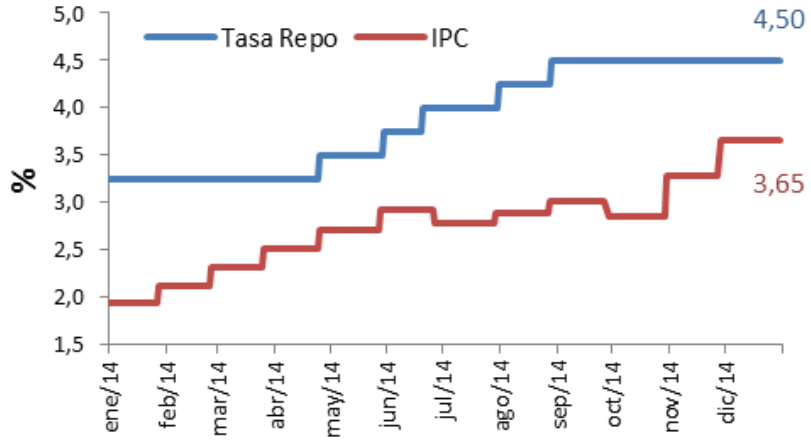
Gráfica 3: CDS 5 años USD



2.2. MERCADOS NACIONALES

El crecimiento de la economía colombiana estuvo bastante por encima de sus pares regionales. A diferencia de otros países latinoamericanos, el Banco de la República se vio obligado a incrementar en 125 puntos básicos su tasa de intervención, llevándola del 3,25% al 4,50%. La tendencia al alza de la inflación a lo largo del año fue un factor importante en la actuación del Banco Central (Gráfica 4).

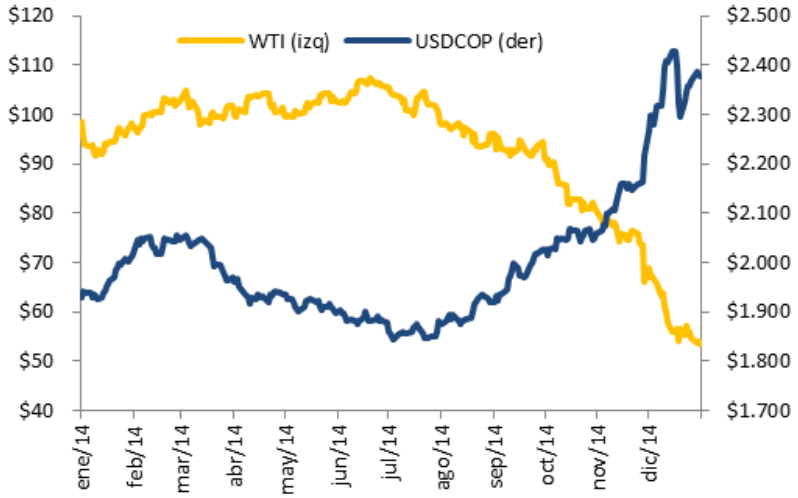
Gráfica 4: Inflación – Tasa Repo



Si bien el comportamiento de la inflación y la tasa repo debería haber presionado al alza las tasas locales, el mercado de renta fija se vio beneficiado por las expectativas de deterioro del crecimiento de la economía mundial y por el cambio en la ponderación en los índices GBI-EM Global Diversified y el GBI-EM Global de JP Morgan, ante la mayor transparencia y acceso al mercado por parte de inversionistas internacionales. El anuncio realizado en marzo de 2014, incrementó la participación de la deuda pública colombiana del 3,2% al 8% para el primero y del 1,8% al 5,6% para el segundo, en el período mayo a septiembre. En consecuencia, se incrementó el flujo de inversión de portafolio dirigida a renta fija, con lo cual los TES tuvieron importantes valorizaciones y el tipo de cambio se apreció considerablemente.

En relación al dólar, si bien los flujos de inversionistas internacionales contribuyeron a una fuerte apreciación durante los meses de marzo a julio de 2014, la tendencia cambió a partir de agosto y se profundizó en los últimos dos meses del año cuando la caída del precio del petróleo se hizo más evidente (Gráfica 5). El mercado de deuda pública también se vio afectado ante la expectativa de una disminución de las rentas petroleras y de los ingresos fiscales en los próximos años.

Gráfica 5: USDCOP - WTI



En cuanto a las emisiones de Renta Fija, el monto total colocado en TES fue de $29,58 billones de pesos ($19,78 billones correspondientes a subastas y $9,8 billones con entidades públicas a través de operaciones convenidas y forzosas). Adicionalmente se emitieron $10 billones de TES para regular la liquidez de la economía. En cuanto a las emisiones de deuda privada, el total emitido fue de $10,01 billones de pesos en el año, superior en 8,07% al 2013.

3. EMISIONES DE TÍTULOS HIPOTECARIOS

La Titularizadora Colombiana realizó tres (3) emisiones durante el año correspondiente a TIPS Pesos N-8, TIPS Pesos N-9 y TIPS Pesos N-10, en los meses de mayo, septiembre y diciembre, respectivamente. El total de cartera, títulos y el tamaño de la subasta puede verse en el Cuadro 1.

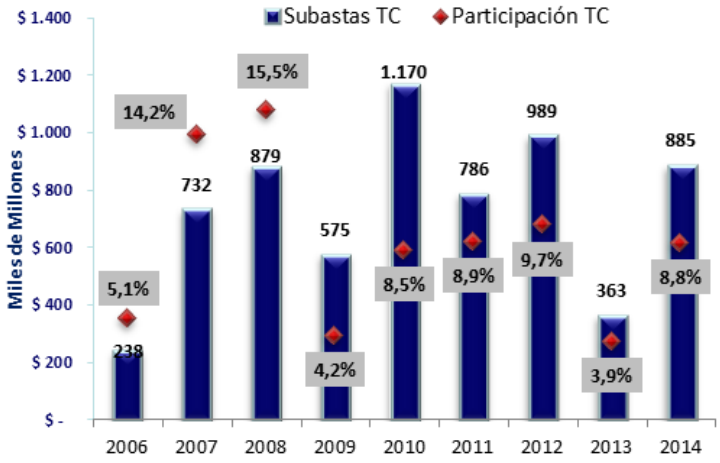
Cuadro 1: Emisiones Titularizadora Colombiana

	Cartera	Títulos*	Subasta
TIPS Pesos N-8	150.687	153.700	135.618
TIPS Pesos N-9	496.516	502.675	441.900
TIPS Pesos N-10	353.252	358.551	307.329
Total	**1.000.455**	**1.014.926**	**884.847**

Cifras en millones de pesos
*Incluyendo subordinados

La participación de las subastas de la Titularizadora en las emisiones de deuda privada del año fue de 8,8%, incrementándose frente a 2013 (Gráfica 6).

Gráfica 6: Monto Colocado en Subasta TC



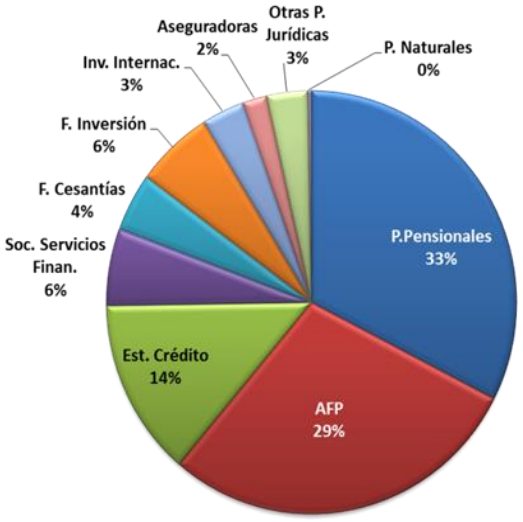
3.1. ORIGINADORES TRADICIONALES

Dos de las emisiones, TIPS Pesos N-9 y TIPS Pesos N-10, correspondieron a originadores bancarios. En el caso de la **TIPS Pesos N-9** los originadores fueron Banco Davivienda y Banco Caja Social, con el 53% y 47% de la cartera, respectivamente. El monto inicial ofrecido en la subasta fue de $367.422 millones, e incluyó una subasta ampliada por $74.477 millones que se colocó en su totalidad, para un total de $441.899 millones de la Serie A. La demanda ascendió a $568.942 millones, con lo cual el *bid-to-cover* fue de 1,55.

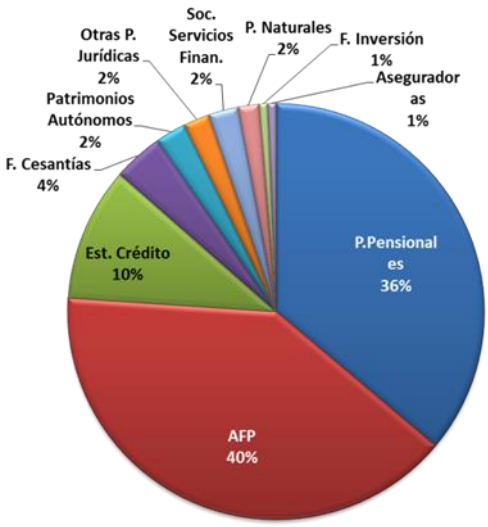
La emisión **TIPS Pesos N-10** tuvo como originador al Banco Davivienda. El monto ofrecido en subasta, correspondiente a la Serie A fue de $307.329 millones. La demanda fue de $327.385 millones, para un *bid-to-cover* de 1,07.

A continuación (Gráficas 7 y 8) el resumen de adjudicaciones por segmentos de inversionistas para las dos emisiones:

Gráfica 7: Adjudicaciones TIPS Pesos N-9

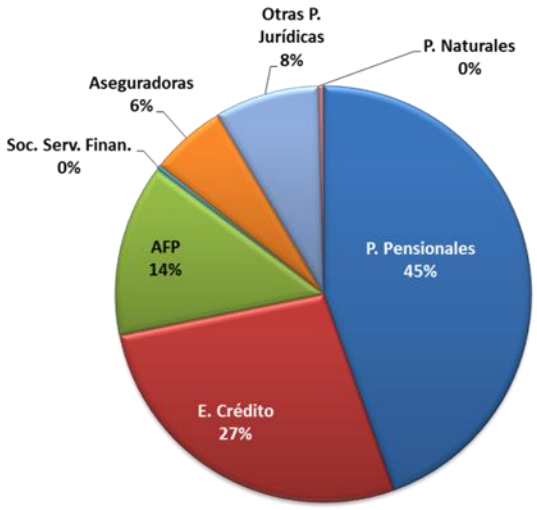


Gráfica 8: Adjudicaciones TIPS Pesos N-10



3.2. ORIGINADORES NO TRADICIONALES

Gráfica 9: Adjudicaciones TIPS Pesos N-8



En mayo se hizo la emisión **TIPS Pesos N-8**, siendo la primera con un originador no tradicional. El Fondo Nacional del Ahorro (FNA) aportó cartera por $150.687 millones. La Serie A correspondió al 90% de la cartera, con lo cual la subasta fue por un monto de $135.618 millones. La demanda ascendió a $171.640 millones, para un *bid-to-cover* de 1,27.

Con las emisiones realizadas en 2014 se completaron 42 emisiones, por un total de cartera de $17,8 billones de pesos y un saldo de cartera administrada de $4 billones a diciembre de 2014.

En las tres emisiones de 2014 continuaron siendo los Pasivos Pensionales, Establecimientos de Crédito y AFPs los segmentos de inversionistas con mayor participación.

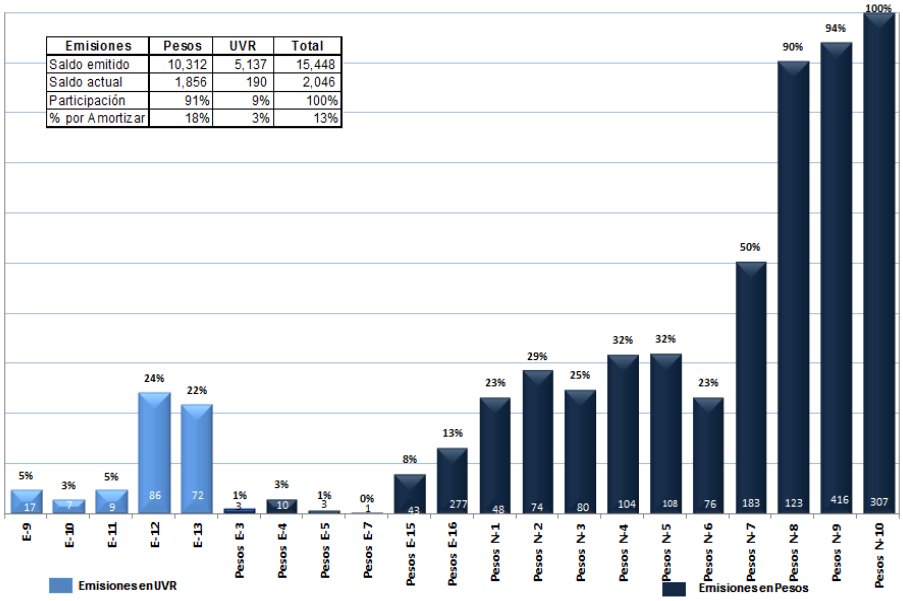
4. COMPORTAMIENTO DE LAS EMISIONES Y DE LA CARTERA

4.1. COMPORTAMIENTO DE LAS EMISIONES TIPS

Al cierre del año 2014 la compañía alcanzó la suma de 15,4 billones de pesos en emisiones de Títulos Hipotecarios Clase A, de este total el 91% se ha realizado en pesos y el 9% en moneda UVR. Estos Títulos clase A mantienen un saldo de 2,05 billones de pesos a diciembre 31, con un porcentaje total de amortizaciones del 87% sobre el capital emitido (Gráfica 10).

Durante el año se formalizó la causal de liquidación anticipada y cancelación definida en los Reglamentos y Prospectos para las emisiones TIPS E-5 en UVR y TIPS PESOS E-1. Para el efecto, en los meses de abril y mayo respectivamente se cumplieron las condiciones definidas para cada emisión y se adelantó el proceso de liquidación de las mismas, dando así inicio al trámite de cancelación de las emisiones en el Registro Nacional de Valores y Emisores.

Gráfica 10: Saldo y Porcentaje pendiente de Pago TIPS Clase A
(Cifras en MMM de pesos)
Fuente: TC



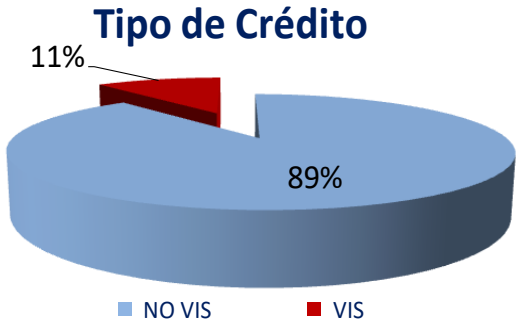
4.1.1. CARTERA TITULARIZADA

El saldo de la cartera de las emisiones TIPS al cierre de diciembre de 2014 fue de $4 billones de pesos. Este saldo está representado en 106.482 créditos para vivienda individual, con un 89% de cartera en créditos No VIS y 11% en cartera VIS (Grafica 11).

La cartera titularizada mantiene créditos hipotecarios con cobertura FRECH. Para el año 2014 existen 13 emisiones que contienen cartera hipotecaria con subsidio FRECH, con una participación del 15% sobre el saldo total de la cartera titularizada. A la fecha estos créditos muestran un buen desempeño dentro de estas emisiones. Esta cobertura es un beneficio ofrecido por el gobierno nacional para cubrir un porcentaje de la tasa de interés remuneratoria pactada para los créditos, de conformidad a las condiciones definidas en la ley.

Gráfica 11: Distribución de la cartera por tipo de crédito

Fuente: Cálculos TC



Esta cartera por emisión se encuentra distribuida de la siguiente manera:

Cuadro 2: Composición de Cartera por Tipo
Fuente: TC
Saldos de Capital a Diciembre 31 de 2014 ($MM)

EMISION	UVR	%	PESOS	%	Total general	%
E-1	1,998	0%			1,998	0%
E-8	83,183	15%			83,183	2%
E-9	69,227	12%			69,227	2%
E-10	42,789	7%			42,789	1%
E-11	51,229	9%			51,229	1%
E-12	166,198	29%			166,198	4%
E-13	157,197	27%			157,197	4%
PESOS E-2			49,459	1%	49,459	1%
PESOS E-3			39,831	1%	39,831	1%
PESOS E-4			36,483	1%	36,483	1%
PESOS E-5			23,051	1%	23,051	1%
PESOS E-6			83,941	2%	83,941	2%
PESOS E-7			158,736	5%	158,736	4%
PESOS E-8			743,542	22%	743,542	19%
PESOS E-9			24,151	1%	24,151	1%
PESOS E-10			32,728	1%	32,728	1%
PESOS E-11			47,068	1%	47,068	1%
PESOS E-12			37,291	1%	37,291	1%
PESOS E-13			21,571	1%	21,571	1%
PESOS E-14			44,407	1%	44,407	1%
PESOS E-15			41,061	1%	41,061	1%
PESOS E-16			38,719	1%	38,719	1%
PESOS N-1			87,669	3%	87,669	2%
PESOS N-2			127,236	4%	127,236	3%
PESOS N-3			139,396	4%	139,396	3%
PESOS N-4			165,146	5%	165,146	4%
PESOS N-5			166,671	5%	166,671	4%
PESOS N-6			131,152	4%	131,152	3%
PESOS N-7			237,040	7%	237,040	6%
PESOS N-8			137,649	4%	137,649	3%
PESOS N-9			463,057	14%	463,057	12%
PESOS N-10			346,677	10%	346,677	9%
TOTAL	**571,821**	**100%**	**3,423,732**	**100%**	**3,995,552**	**100%**

El comportamiento del recaudo de la cartera titularizada durante el año 2014 ha permitido atender los pagos programados de capital y de intereses en cada emisión de conformidad con los escenarios esperados y lo establecido en cada prospecto de emisión.

En la identificación del perfil de riesgo para los portafolios de cartera titularizada la relación saldo de capital del crédito / valor de la garantía o LTV (por su sigla en Inglés–*Loan to Value*) permite precisar el margen que puede tener el acreedor ante un eventual deterioro en el precio del inmueble o una situación de mora. Este margen se mantiene en niveles muy favorables, como se observa en el cuadro de rango LTV. Al cierre del año el 85% de la cartera registra una relación LTV inferior al 50%, el 15% mantiene una relación LTV entre el 50% y el 70%, y tan solo un 0,2% concentra una relación entre el 70% y el 80% (Cuadro 3).

Cuadro 3: Saldo de Cartera por LTV
Fuente: TC
Saldos de Capital a Diciembre 31 de 2013 ($MM)

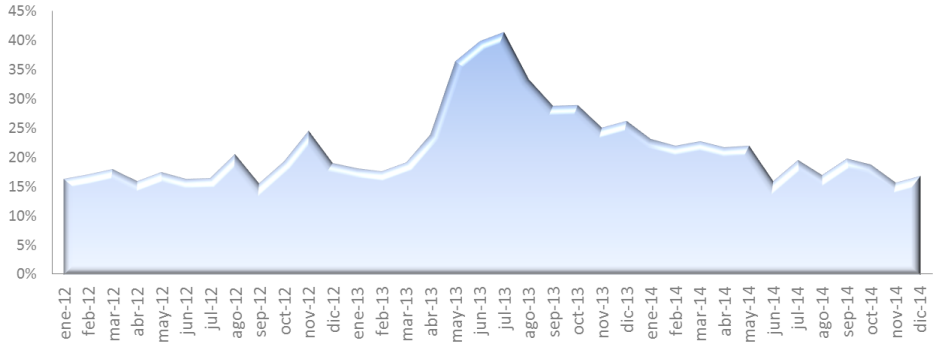
Rango LTV	Saldo	%
>70%	6,338	0.2%
50%-70%	599,573	15.0%
0%-50%	3,389,641	84.8%
Total Cartera	3,995,552	100.0%

4.1.2. PREPAGOS DE LA CARTERA

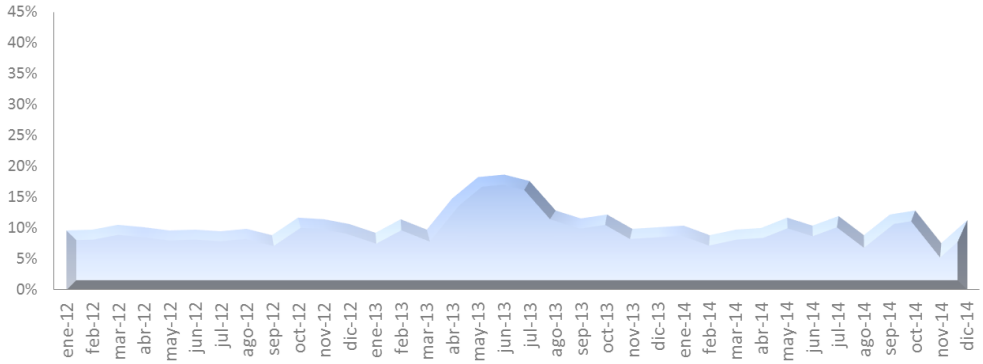
En la cartera hipotecaria el deudor tiene la posibilidad de realizar cancelaciones anticipadas totales o pagos parciales de los créditos sin ninguna penalidad, lo cual constituye un prepago. En la cartera titularizada el prepago se mide a través de un indicador, que para las emisiones denominadas en Pesos en el año 2014, alcanzó un nivel promedio del 19,7%, inferior al registrado en el año 2013 que fue del 28,3% (Gráfica 12). El índice presentado es superior frente a los niveles esperados en condiciones estables del mercado, debido a la competencia entre los Bancos por los clientes y a su vez la necesidad de las entidades especializadas en cartera hipotecaria de desarrollar estrategias de retención para la cartera propia y para la cartera titularizada administrada. En este contexto, las cesiones de cartera titularizada que constituyen uno de los componentes del prepago, ascendieron durante el 2014 a 184 mil millones de pesos, lo que implica un índice de cesiones promedio del 5,3%, inferior al 13% registrado en el 2013.

En cuanto a la cartera denominada en UVR, el indicador del nivel de prepago se mantuvo en promedio en el 10,4% en 2014, inferior al índice presentado en el 2013 que fue del 13%; en cuanto al nivel de cesiones promedio durante el año fue del 1,6%. En términos generales el impacto de la competencia en el sector fue menor en este segmento (Gráfica 13).

Gráfica 12: Índice de prepago anualizado para emisiones en PESOS
Fuente: TC



Gráfica 13: Índice de prepago anualizado para emisiones en UVR
Fuente: TC

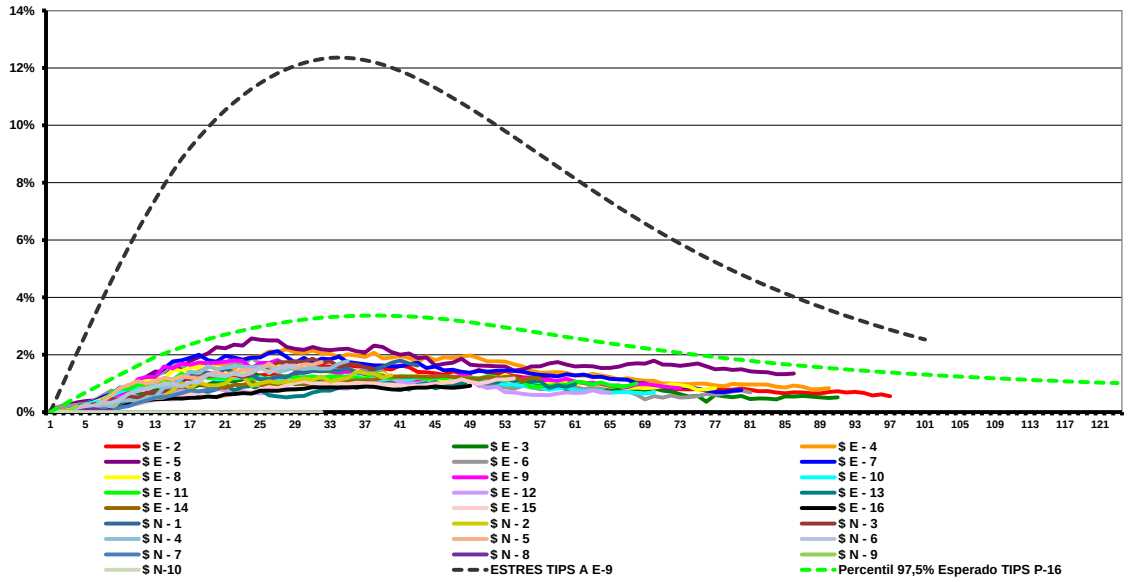


4.2. PAGOS DE LA CARTERA

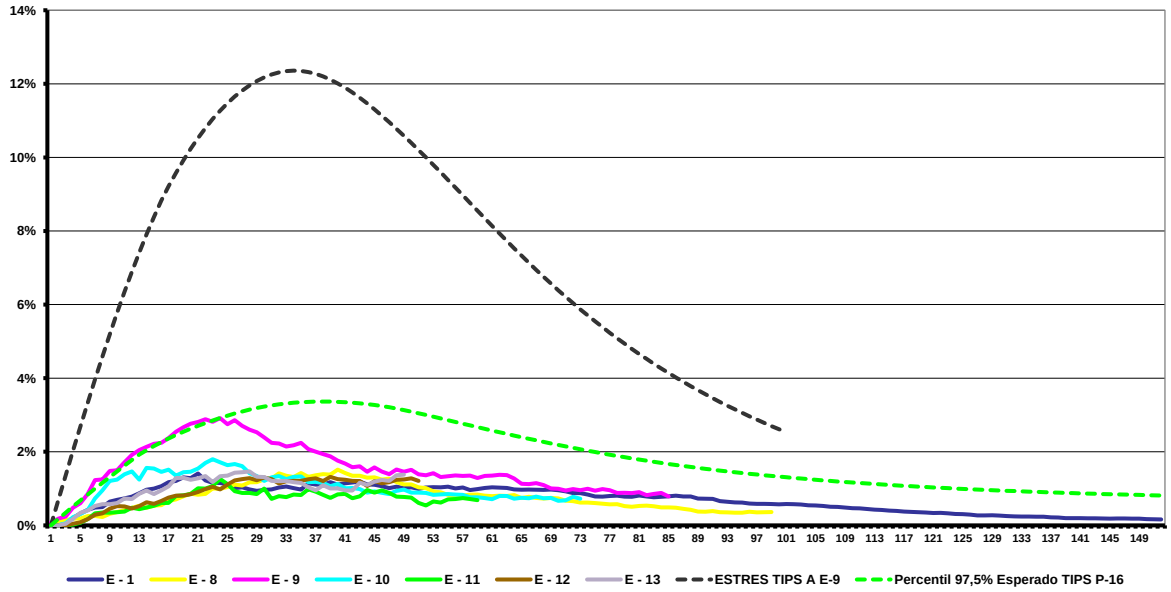
El buen hábito de pago de los deudores de la cartera titularizada durante lo corrido del año 2014, permitió que los niveles de mora mantuvieran su comportamiento dentro de los niveles esperados de mora, circunstancia reflejada en los buenos indicadores de cartera vencida que alcanzaron las diferentes emisiones. De manera particular el excelente comportamiento de la cartera, frente a los niveles de mora de los escenarios de máximo deterioro proyectados, ha permitido mantener la más alta calificación crediticia de los TIPS.

Los gráficos presentados a continuación reflejan el nivel de cartera en mora superior a 120 días, frente a los niveles proyectados en el escenario de máximo deterioro para cada mes de vigencia de las emisiones tanto en UVR como en Pesos, resaltándose el excelente comportamiento de los portafolios titularizados durante 2014 (Gráfica 14 y 15).

Gráfica 14: Escenario Máximo de Mora – Emisiones PESOS
Fuente: TC



Gráfica 15: Escenario Máximo de Mora – Emisiones UVR
Fuente: TC



4.3. BIENES RECIBIDOS EN PAGO

Los Bienes recibidos en pago se generan a raíz de la cancelación de un crédito de manera total o parcial por solicitud de un deudor (Dación) o por terminación de un proceso ejecutivo (Remate).

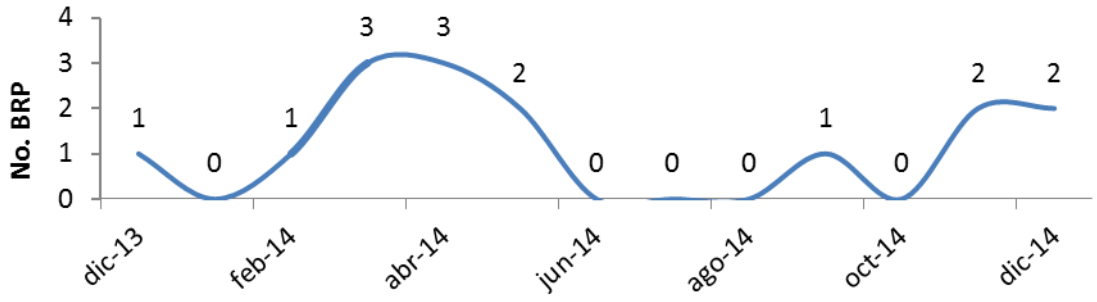
Al cierre del año la Titularizadora presenta un inventario de veinticinco inmuebles (25) con un valor comercial de $4.260 millones de pesos distribuidos por emisión (Cuadro 4).

Cuadro 4: BRP por Emisiones
Fuente: TC
($Millones)

EMISIÓN	NUMERO DE BRP	VALOR COMERCIAL
E-1	1	18
E-8	2	275
E-9	3	398
E-10	1	64
PESOS E-7	3	810
PESOS E-8	2	391
PESOS E-9	1	204
PESOS E-10	1	90
PESOS E-11	3	213
PESOS E-12	4	818
PESOS E-14	1	77
PESOS E-15	1	650
PESOS E-16	1	132
PESOS N-3	1	120
Total	**25**	**4.260**

La comercialización de estos inmuebles tuvo un buen comportamiento es así como durante el año se vendieron 14 inmuebles (Gráfica 16).

Gráfica 16: Comportamiento de Comercialización BRP 2.014
Fuente: TC



El inventario de inmuebles al cierre teniendo en cuenta el administrador de la cartera presenta la siguiente composición (Cuadro 5):

Cuadro 5: Inventario de Inmuebles
Fuente: TC
($Millones)

EMISIÓN	NUMERO DE BRP	VALOR COMERCIAL
BANCOLOMBIA	20	3.382
DAVIVIENDA	3	485
BCSC	2	394
Total	**25**	**4.260**

4.4. ADMINISTRADORES DE CARTERA TITULARIZADA

La distribución de la cartera por Administradores para las emisiones TIPS y TECH a diciembre de 2014 fue la siguiente (Cuadro 6).

Cuadro 6: Distribución de Cartera por Administradores
Fuente: TC

ENTIDAD	Emisiones TIPS		Emisiones TECH		Total Cartera		%
	Cantidad	Saldo Capital ($MM)	Cantidad	Saldo Capital ($MM)	Cantidad	Saldo Capital ($MM)	
BANCO DAVIVIENDA S.A	36805	1,732,264			36805	1,732,264	43%
BANCOLOMBIA	42875	1,346,405	1,253	50,379	44128	1,396,784	35%
BANCO BCSC	17136	546,666			17136	546,666	14%
FONDO NACIONAL DEL AHORRO	3200	137,649			3200	137,649	3%
BBVA COLOMBIA	2306	96,609			2306	96,609	2%
BANCO COLPATRIA S.A.	1437	67,036			1437	67,036	2%
BANCO AV VILLAS S.A.	2156	42,892			2156	42,892	1%
BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A	567	26,031			567	26,031	1%
Total general	106482	3,995,552	1,253	50,379	107735	4,045,931	

Durante el 2014 se certificó el Fondo Nacional del Ahorro como Originador /Administrador de cartera hipotecaria titularizada. Esta entidad participó en la emisión Tips Pesos N-8 con cartera hipotecaria por un valor $151 mil millones de pesos.

En cuanto al desempeño y gestión de los Administradores de la cartera hipotecaria Titularizada, estos se mantienen dentro de los estándares y niveles establecidos, lo anterior con base en los resultados de los indicadores definidos para los procesos de administración de cartera y los procesos de recertificación de administradores.

4.5. PROCESOS INTERNOS DE ADMINISTRACIÓN MAESTRA

En el último año la compañía mantuvo su propósito de mejorar e integrar su estructura tecnológica, optimizando así la seguridad, administración, control y generación de reportes sobre el activo subyacente y el pasivo estructurado. En

este contexto se avanzó en la preparación de la aplicación base de negocio (HITOS) para la administración de productos diferentes a cartera hipotecaria y su integración con otros aplicativos.

Dentro de los aspectos más destacados para el año 2014, en términos de Eficiencia Operacional se encuentra la Recertificación de Calidad emitida por el ICONTEC a los procesos asociados a la administración Maestra de emisiones de titularización de cartera Hipotecaria, esta certificación asegura el cumplimiento de los requisitos de la Norma ISO 9001:2008 y por lo tanto garantiza que existen procedimientos claramente definidos, controles y riesgos mitigados. Adicionalmente se fortaleció las fuentes de mejoramiento como Auditoria Interna de Calidad, Indicadores Internos y Externos, Encuestas de satisfacción, los cuales nos proporcionan información relevante para continuar creciendo con altos estándares y así poder orientar aliados a ofrecer siempre el mejor servicio a sus clientes.

4.5.1 APOYO AL SECTOR HIPOTECARIO

Durante el 2014 la Titularizadora Colombiana mantuvo su estrategia de generación de valor agregado al sector hipotecario en temas relacionados con la estandarización de procesos y la identificación de mejores prácticas en los siguientes temas:

(i) Mejores Prácticas de Originación en la Industria Hipotecaria Colombiana: Proyecto liderado por la Titularizadora Colombiana llevado a cabo en su primera etapa en el año 2014, cuyo objetivo principal es contribuir al sano desarrollo del mercado hipotecario. La masa crítica de entidades participantes fueron: Banco Davivienda, Banco Colpatria, Banco Caja Social, Fondo Nacional del Ahorro y Bancolombia, cuya participación en el saldo total hipotecario es del 71% (Cartera propia y titularizada).

La metodología incluyó el análisis detallado de cada una de las etapas que componen el macro proceso de originación, iniciando por la preventa y venta, pasando por los subprocesos de suministro de información, verificación de datos, análisis y decisión de crédito, constitución de garantías, desembolso y finalizando con el subproceso de control de crédito. El compendio de las mejores prácticas resultado del ejercicio, se compartió de forma individual con cada entidad participante, coincidiendo todas, en que fue el primer ejercicio realizado de esta naturaleza y generador de un alto valor agregado.

(ii) Procesos Jurídicos: Se realizó el II Taller Régimen de Insolvencia Para Persona Natural No Comerciante Ley 1564 de 2012, con la asesoría de la Firma Parra Nieto Abogados, experta en temas relacionados con derecho financiero, civil y comercial. Se expusieron los regímenes de insolvencia y los mecanismos de defensa a utilizar por parte de los acreedores en cada etapa del proceso concursal. Así mismo, los bancos administradores

resolvieron inquietudes y expusieron los casos donde se presentan mayor dificultad. Como resultado de este taller se realizó una consolidación y análisis de la información enviada por cada Banco generándose alertas por concentración en determinadas ciudades, por etapas procesales, entre otras variables. Finalmente se determinaron los parámetros a seguir por parte de los Administradores.

(iii) Procesos de Custodia: A lo largo del año se gestionaron mejores prácticas relacionadas con los procesos de custodia y garantías, con el propósito de lograr un manejo eficiente y seguro de las garantías hipotecarias. Los temas se desarrollaron en el marco de mesas de trabajo realizadas en el 2014 con los Bancos administradores.

4.6. Divulgación y Mercadeo

El plan de comunicación de la Titularizadora hacia el mercado y el público en general, se orientó en dos ejes fundamentales. El primero es el posicionamiento de la titularización hipotecaria como instrumento fundamental para el desarrollo del sector vivienda en el país, a través del patrocinio y participación en eventos especializados. El segundo eje, dirigido al inversionista, busca el posicionamiento de los Títulos Hipotecarios TIPS, como una fuerte alternativa para diversificar portafolios con seguridad y rentabilidad y ha sido divulgado a través de medios de circulación nacional y congresos especializados.

5. Otros Proyectos

5.1. Nuevos Originadores

5.1.1. Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.

Durante el año 2014 se dio inicio al proceso de vinculación y certificación de la Compañía de Financiamiento Comercial Credifamilia S.A., como como originador/administrador de cartera hipotecaria. A diciembre este proceso registra un avance cercano al 80%. Se estima que para el primer trimestre del año 2015, finalice este proceso de certificación y el inicio de un proceso de emisión de títulos hipotecarios.

5.1.2. Confiar Cooperativa Financiera

Con un avance en el cierre de actividades del 70% al corte de diciembre de 2014, Confiar Cooperativa Financiera y Titularizadora Colombiana consolidan sus esfuerzos para el logro de una emisión de cartera hipotecaria en el año 2015. Para el primer trimestre del año 2015, se espera culminar con éxito este proceso.

5.2. TITULARIZADORA DOMINICANA

Durante el año 2014 se logró concretar con entidades líderes del sector bancario y de ahorros de la Republica Dominicana el proyecto para el montaje de una sociedad Titularizadora en dicho país. Este proyecto será liderado por la Titularizadora Colombiana, quien participara en el 2015 con su experiencia como consultor y asesor para el montaje de la empresa y el desarrollo de emisiones de cartera hipotecaria dentro del mercado de valores dominicano.

5.3. CENTROAMÉRICA

En el año 2014 se trabajó con entidades financieras de Costa Rica y El Salvador en el análisis de los portafolios de créditos hipotecarios, de los riesgos de mora y de prepago de los créditos, la administración de las tasas de los clientes y demás factores que afectan la proyección del flujo de caja para desarrollar una Estructura Financiera y Caso de Negocio para estas entidades. Se desarrollaron las estructuras financieras y los casos de negocio teniendo en cuenta el estrecho margen que se tiene entre la tasa de los portafolios y las tasas de referencia de cada país, disminuyendo las comisiones que se pagan al originador y en algunos casos implica que se compraría una cartera a descuento. Así mismo, se desarrolló un análisis del mercado potencial de los títulos en estos dos países, así como en Panamá.

6. ADMINISTRACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

6.1. RECURSOS HUMANOS

Los resultados obtenidos son el producto del trabajo de nuestros 65 empleados altamente calificados. Durante el 2014 en desarrollo de nuestra estrategia de fortalecimiento del recurso humano continuamos con los planes de capacitación técnica, fortalecimiento de habilidades y actualización formal en entidades universitarias de primer orden a todos los niveles de la organización.

6.2. ACUERDO DE COLABORACIÓN

A 31 de Diciembre de 2014 se terminó de estructurar el esquema de colaboración empresarial entre Titularizadora Colombiana S.A. y Multiactivos S.A., que tiene por objeto potenciar las sinergias y economías de escala en la operación de las dos compañías, con base en la experiencia, equipo humano, tecnología y en general el know-how de la Titularizadora Colombiana en la estructuración y administración de titularizaciones de activos hipotecarios tal y como lo aprobó la Superintendencia Financiera y sin que el mismo implique delegación de responsabilidad ni de profesionalidad.

6.3. SEGUROS

Durante el período transcurrido hasta el 31 de diciembre de 2014 se mantuvieron las coberturas de seguros apropiadas. Se siguieron estándares prudentes a las prácticas de la industria en compañías similares respecto a protección de bienes y de instalaciones e infraestructura tecnológica de la compañía, la responsabilidad de los directores y ejecutivos y la pérdida de valores por actos deshonestos o fraudulentos de los empleados.

7. TECNOLOGÍA

Durante el año 2014 los proyectos que se realizaron buscaron entregar soluciones más rápido a las áreas de negocio, enmarcándolos en los siguientes conceptos: optimización de software y hardware, desarrollo de proyectos de negocio, e innovación de procesos. Con lo anterior se mejoraron los servicios prestados en los sistemas de información, las comunicaciones y el plan de continuidad. Algunos ejemplos concretos fueron: Migración de la página Web a Windows Azure, la estabilización de multiproducto para Colsubsidio y Credifamilia, aumento de velocidad en los canales de internet y datacenter, la aplicación de los frameworks de Sackman para arquitectura y Gamification para el plan de continuidad. Por último se mantuvo el control sobre el licenciamiento del software, la seguridad y la confidencialidad de la información, el versionamiento de aplicaciones (Porfin, Apoteosys) y el soporte del hardware manteniendo a la empresa con un bajo porcentaje de eventos de riesgo en esta área de gestión.

8. ASPECTOS LEGALES Y DE REGULACIÓN

8.1. ASPECTOS REGULATORIOS

En el año 2014, el Gobierno Nacional y la Superintendencia Financiera concluyeron la expedición de normas que completan el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera (Normas Internacionales de Información Financiera), por lo que el primer periodo de aplicación será el comprendido entre el 1 de enero del año 2015 y el 31 de diciembre de 2015. En ese contexto el Gobierno Nacional expidió el Decreto 2267 de 2014 y la Superintendencia Financiera promulgó las Circulares Externas 13, 33, 34 y 36 de 2014 y la Resolución Externa 21 de 2014.

En materia de estándares de gobierno corporativo, la Superintendencia Financiera expidió la Circular Externa 028, que contiene el Nuevo Código País y adopta el Reporte de Implementación de Mejores Prácticas Corporativas. El reporte permite que los emisores de valores den a conocer el nivel de implementación de las recomendaciones contenidas en el Nuevo Código País. Es conveniente tener en cuenta que esta norma ha elevado el estándar previsto en la norma anterior, por lo que la administración está evaluando los impactos que conlleva su

implementación. El primer reporte se deberá realizar en el mes de enero de 2016, informando la situación del emisor en el periodo enero a diciembre de 2015.

En cuanto al leasing habitacional, se expidió el Decreto 1058 por el cual se adicionó un nuevo Título al Decreto 2555 en relación con la operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar con componente de capital administrado como ahorro a largo plazo. Con este decreto se le otorgó a las entidades financieras facultadas para realizar operaciones de leasing habitacional la posibilidad de estructurar un producto para que parte del capital de los cánones pactados con el locatario se convierta en ahorro a largo plazo que será administrado por estas entidades.

También se expidió el Decreto 1102, por el cual se adicionó el literal b al artículo 10.5.10.1.3 del Decreto 2555 para que sea procedente el retiro de la totalidad de las sumas depositadas en caso de suscripción de un contrato de leasing habitacional, cuyo destino sea el pago del canon del leasing. Así mismo, se involucra el leasing habitacional a las normas sobre ahorro voluntario contractual en el artículo 10.5.10.1.5, y de este modo otorgar los mecanismos jurídicos que permitan el desarrollo de este producto, y así armonizar la reglamentación del Ahorro Voluntario Contractual del Fondo Nacional del Ahorro a la nueva facultad legal de la entidad, de tal manera que los afiliados por AVC puedan suscribir contratos de leasing habitacional. En lo que respecta a la titularización, la eliminación del parágrafo del artículo 10.5.10.1.5 “Relación del ahorro voluntario contractual con los programas de crédito hipotecario, leasing habitacional y crédito educativo administrados por el Fondo Nacional del Ahorro” permite que en caso de que el FNA transfiera la titularidad del crédito asociado al ahorro voluntario contractual a la Titularizadora, no se pierda con esto el estímulo previsto para los beneficiarios del crédito hipotecario, y que por tanto este pueda suscribir un nuevo contrato bajo las condiciones que establezca la junta directiva de dicha entidad

Otros temas regulatorios relevantes del año 2014 fueron la reglamentación de la licitación de seguros asociados a créditos garantizados con hipotecas o contratos de leasing habitacional, por medio del Decreto 673; la regulación de la actividad del avaluador, por medio de los Decretos 556 y 2046 de 2014; las reglas aplicables al segundo mercado contenidas en el Decreto 1019; y la obligación de inscribir las bases de datos en el Registro Nacional de Bases de Datos que se reglamentó mediante el Decreto 886. Para finalizar, es conveniente resaltar que por medio de la Circular Externa 29 la Superintendencia Financiera reexpidió la Circular Básica Jurídica actualizando su contenido con la normatividad y con los pronunciamientos jurisprudenciales vigentes en materia financiera, aseguradora y del mercado de valores.

8.2. CONTINGENCIAS JURÍDICAS

No se ha presentado ninguna contingencia, proceso jurídico o demanda en contra de la Titularizadora al 31 de diciembre de 2014.

8.3. CUMPLIMIENTO REGULACIONES PARTICULARES

Con referencia a las normas de buen gobierno corporativo aplicables a la compañía, la Titularizadora continuó dando cumplimiento a las regulaciones contenidas en las Circulares Externas 028 y 056 de 2007 y en la Circular Externa 007 de 2011 de la Superintendencia Financiera, mediante las cuales se regula el esquema de Código País (que desarrolla la revelación de mejores prácticas bajo el principio de "cumpla o explique"). En el año 2014, la Titularizadora Colombiana mantuvo el "Reconocimiento IR" que es una distinción otorgada por la Bolsa de Valores de Colombia a los emisores que han adoptado mejores prácticas en materia de revelación de información y relación con inversionistas. En relación con el Comité de Inversionistas indicamos que durante 2014 las reuniones se llevaron a cabo oportunamente teniendo en consideración que es la instancia privilegiada para informar oportuna y adecuadamente a los inversionistas sobre la situación de la compañía y el desarrollo, comportamiento y perspectivas de los procesos de titularización.

9. OTROS ASPECTOS

9.1. REPORTE DE GESTIÓN ACTIVIDADES DE PREVENCIÓN Y CONTROL DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO – SARLAFT

En cumplimiento de lo establecido en la regulación vigente sobre la administración de riesgo de lavado de activos (LA) y financiación del terrorismo (FT), la Titularizadora durante el 2014 mantuvo estricta aplicación de las políticas, principios y procedimientos definidos para la gestión de este tipo de riesgos y de acuerdo con los planes de trabajo establecidos sobre la materia, realizó seguimiento al desempeño de los elementos y etapas del SARLAFT, evaluó y actualizó el nivel de riesgo de la compañía, verificó los mecanismos definidos para obtener un conocimiento efectivo y oportuno de sus clientes y de los terceros que tienen vínculos con sus operaciones.

En relación con las políticas y procedimientos vigentes sobre prevención del riesgo de LA/FT, estas se encuentran actualizadas y debidamente formalizadas en el manual de procedimientos del SARLAFT y en el Código de Conducta, documentos que son de obligatorio cumplimiento por parte de los funcionarios de la compañía y que fueron objeto de evaluación dentro del plan de capacitación realizado durante el año.

Igualmente por la naturaleza de la actividad desarrollada, las operaciones de colocación primaria de títulos hipotecarios en desarrollo de procesos de titularización, se realizan exclusivamente a través de comisionistas de bolsa vigiladas por la Superintendencia Financiera, entidades que realizan la gestión de prevención y control de lavado de activos de forma directa sobre los inversionistas de títulos considerando el conocimiento que tienen de sus propios clientes.

De manera complementaria, en el proceso de administración de los portafolios de créditos hipotecarios realizado por establecimientos de crédito, se mantienen las

previsiones contractuales acordadas para la prevención y control de actividades de lavado de activos sobre los titulares de los créditos y que han sido sujetas a revisión periódica por parte de la compañía.

El monitoreo efectuado sobre las transacciones realizadas con terceros, la ejecución de las señales de alerta y la revisión a los indicadores, reflejaron resultados satisfactorios y han permitido fortalecer las actividades de control asociadas al SARLAFT.

La compañía cumplió con su deber de remitir y presentar los reportes requeridos por las normas aplicables, destacando que no se presentaron en la compañía operaciones sospechosas. Los requerimientos de entes de control se atendieron oportunamente y las acciones de mejora presentadas por la revisoría fiscal y la función de control interno se implementaron dentro de los plazos establecidos.

9.2. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

El Sistema de Control Interno de la Titularizadora Colombiana, se encuentra estructurado acorde a los requisitos y elementos definidos en la regulación vigente y el cual incluye entre otros aspectos, las políticas generales que lo orientan, las responsabilidades frente a su ejecución, los elementos y áreas especiales que lo integran; además, la metodología para lograr un funcionamiento adecuado y sostenible.

Durante el 2014 se realizaron entre otras las siguientes actividades para cada uno de los elementos que conforman el sistema de control interno de la entidad:

(I) Ambiente de Control: Se tienen definidos, formalizados y divulgados los principios, valores y conductas que orientan el marco de actuación frente al sistema de control interno de la Titularizadora. La planeación estratégica de la compañía fue divulgada a los funcionarios y periódicamente se presentaron los avances de las metas y proyectos trazados.

De igual manera, se efectuaron revisiones y actualizaciones a los manuales de funciones y de procedimientos, se adelantó revisión y afinamiento de los indicadores de gestión y se continuó con el desarrollo de los planes de formación y capacitación al personal.

Por otra parte, se realizaron las actividades necesarias para asegurar la disponibilidad y funcionamiento del **"Canal de Transparencia"** y que constituye una de las herramientas claves para la detección de posibles hechos de fraude y de conductas inapropiadas.

(II) Gestión de Riesgos: De acuerdo con las metodologías y estrategias definidas, la compañía realizó la administración de los riesgos de mercado, operativo y de lavado de activos y que incluyó entre otros, el monitoreo a los niveles de riesgo, revisión a las medidas de control existentes, la verificación del cumplimiento en la implementación de las acciones de

mejora y el reporte periódico a la Junta Directiva y a los comités respectivos.

(III) Actividades de Control: Los controles vigentes en cada uno de los procesos de la compañía y que considera en otros los relacionados con tecnología de la información, controles generales, físicos y de segregación de funciones, se han aplicado de manera adecuada y acorde a su diseño; además, para aquellos que hacen parte de los procesos de **"Administración Maestra de las Emisiones",** se continua con la aplicación de los procedimientos requeridos por el sistema de gestión de calidad y que le ha permitido a la compañía obtener la Recertificación ISO 9001:2008.

(IV) Información y Comunicación: La compañía ha realizado revisión periódica a los sistemas y procedimientos que apoyan la generación, procesamiento y publicación de información financiera, operativa y gerencial. La actualización y mejoramiento continuo realizado sobre los sistemas y aplicaciones que soportan la ejecución de los procesos de la compañía, ha permitido que la información de la compañía cumpla de manera razonable con los criterios de seguridad, calidad y confiabilidad.

(V) Monitoreo: Acorde con las funciones y responsabilidades que el sistema de control interno asigna a los directores, dueños de procesos y vicepresidentes, durante el año se mantuvo un monitoreo oportuno sobre el desempeño de los procesos y una evaluación periódica a la implementación de los planes de mejora que se identificaron tanto en las actividades de autoevaluación realizadas como aquellas presentadas por los entes de control.

En relación con la evaluación de la efectividad del sistema de control interno, esta fue desarrollada por la revisoría fiscal, la auditoría externa y la función de control interno. Los resultados obtenidos en el proceso de evaluación fueron satisfactorios y no se identificaron debilidades materiales o significativas que afecten el control interno de la compañía. Las observaciones en materia de control interno fueron conocidas y evaluadas por el Comité de Auditoría y consideradas por la Administración quien ejecutó los planes de acción correspondientes.

9.3. EVALUACIÓN DE SISTEMAS DE REVELACIÓN Y CONTROL

Durante el año se efectuó revisión y verificación a los procedimientos de revelación y control empleados para la preparación y divulgación de los estados financieros de la compañía y que incluyó además de las validaciones efectuadas por el área de Control Financiero y la Vicepresidencia Financiera, las realizadas por parte de la revisoría fiscal y la función de control interno. Estas evaluaciones permitieron confirmar que la preparación, presentación y revelación de la información financiera del cierre de ejercicio, se ajusta a lo dispuesto en la ley y los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de la compañía.

De acuerdo con los resultados de las revisión periódicas realizadas a las medidas de control establecidas por la compañía, se concluye que se aplicaron de manera adecuada y proveen seguridad razonable que la Titularizadora ha registrado, procesado y presentado la información financiera de manera adecuada y que los estados financieros y demás informes revelados al público, no contienen vicios, imprecisiones o errores significativos que impidan conocer la verdadera situación patrimonial y el estado de las operaciones ejecutadas durante el 2014.

9.4. GESTIÓN DE RIESGO OPERATIVO

La gestión de riesgo operativo adelantada durante el 2014, estuvo enmarcada por la revisión periódica de los niveles de riesgo de cada uno de los procesos de la compañía, por la evaluación de las causas, la definición oportuna de las acciones correctivas y de mejora sobre los eventos de riesgo materializados durante el año; además, por el seguimiento realizado al desarrollo de los planes de mejora definidos sobre el plan de continuidad de negocio.

De manera particular y en consideración con el plan de trabajo, se continuó con las actividades tendientes a evaluar los procedimientos y controles que son susceptibles de automatizar con el fin de mitigar los riesgos asociados a las actividades manuales; igualmente, se mantuvo un estricto monitoreo sobre el comportamiento de los riesgos de fraude y con el acompañamiento del Oficial de Riesgo Operativo y a través de la herramienta tecnológica que soporta el SARO, los dueños de procesos efectuaron revisiones y actualizaciones periódicas a sus matrices de riesgo.

Al cierre del 2014 los riesgos identificados en los procesos de la compañía, se encuentran calificados y categorizados según la metodología definida y las medidas de control asociadas permiten mantenerlos en niveles de bajo y medio riesgo.

En el 2014 los eventos de riesgos presentados se registraron de acuerdo con la regulación aplicable, fueron evaluados por el Comité SARO y se tomaron las acciones necesarias para evitar su futura ocurrencia. Los eventos ocurridos en el 2014 no generaron pérdidas significativas a la compañía.

El plan de capacitación se ejecutó para los funcionarios de la compañía y abordó los temas relacionados con regulación y normatividad aplicable, metodología y procedimientos de gestión de riesgo operativo establecidos en la compañía.

Respecto al Plan de Continuidad de Negocio, las pruebas realizadas en el año 2014 permitieron probar la infraestructura definida para la contingencia y el desarrollo de las operaciones para los procesos críticos del negocio. Adicionalmente, se ejecutaron las acciones necesarias para mejorar el estándar actual de acuerdo con las recomendaciones recibidas de la auditoría externa.

Las evaluaciones realizadas al sistema de gestión de riesgo operativo por parte de la revisoría fiscal y la función de control interno, reflejan un cumplimiento adecuado de la normatividad vigente sobre SARO.

9.5. REVELACIÓN DE RIESGOS

La revelación de los criterios, políticas y procedimientos utilizados para la evaluación, administración, medición y control de los riesgos asociados al negocio de la Titularizadora Colombia, se encuentra incluida en la Nota 2 de los estados financieros.

9.6. REPORTE DE OPERACIONES CON ACCIONISTAS Y ADMINISTRADORES

De conformidad con lo señalado en el artículo 1 de la Ley 603 de 2000, en la Nota No. 19 de los estados financieros se relacionan las operaciones realizadas por la Titularizadora con sus accionistas y administradores.

9.7. TRANSFERENCIA A TÍTULO GRATUITO Y ACTIVOS EN EL EXTERIOR

Durante el presente año no se realizaron transferencias de activos a título gratuito.

9.8. ACTIVOS EN EL EXTERIOR

Al cierre de 2014 la compañía no tiene inversiones ni obligaciones en moneda extranjera.

9.9. INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES NACIONALES O EXTRANJERAS

Al cierre de 2014 la compañía registra inversiones en CIFIN S.A por $35 millones.

9.10. ESTADO DE CUMPLIMIENTO NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL

Para los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 603 de 2000 se deja expresa constancia del cumplimiento de la compañía a las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor consagrados en la legislación colombiana.

9.11. PAGOS A DIRECTORES, ASESORES, PROPAGANDA Y RELACIONES PÚBLICAS

El detalle de los egresos por concepto de salarios, honorarios, viáticos y cualquier otra clase de remuneración recibida por los directivos de la sociedad y los asesores, así como los gastos de propaganda y de relaciones públicas incurridos por la Titularizadora Colombiana se encuentran relacionados como anexo a los estados financieros.

9.12. IMPLEMENTACIÓN NORMAS INTERNACIONALES

De acuerdo con lo establecido en los decretos 2784 de 2012 y 3024 de 2013 y Circular Externa 038 de 2013 de la Superintendencia Financiera, la compañía continúa con la ejecución y desarrollo de las actividades descritas en el proyecto de convergencia e implementación de las normas internacionales de información financiera NIIF aprobado por la Junta Directiva. Los reportes periódicos sobre el

estado del proyecto, así como los aspectos relevantes del proceso, las acciones tomadas por la entidad para la convergencia y los elementos de control requeridos para su implementación, han sido presentados a la Junta Directiva y a la Administración para su aprobación.

9.13. SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN

Durante el año 2014 y en consideración al contexto de negocio, la administración de la infraestructura tecnológica, de la información y de los activos informáticos de la Titularizadora, se cumplió con los requisitos establecidos en el Capítulo Primero, del Título Segundo de Parte Primera de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, respecto a los requerimientos mínimos de seguridad y calidad para la realización de operaciones.

9.14. LIBRE CIRCULACIÓN DE FACTURAS

Para los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 788 del Código de Comercio (adicionado por el artículo 87 de la Ley 1676 de 2013) se deja expresa constancia de que no se entorpeció la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores.

10. ESTADOS FINANCIEROS

10.1. ACTIVOS

Con corte a diciembre de 2014, los activos totales de la Titularizadora Colombiana se ubicaron en $147.849 millones con un decrecimiento de 8% en relación con el cierre del año 2013. El activo está conformado principalmente por Inversiones 73%, valorización de inmuebles 14% y cuentas por cobrar 7%.

La principal variación de las cuentas respecto al año anterior se observa en la incremento de las cuentas por cobrar 145%, por la financiación de las emisiones realizadas en 2014, este hecho originó la disminución del efectivo y las inversiones en un 74% y 7% respectivamente.

10.2. PASIVOS

Al cierre del ejercicio el nivel de apalancamiento de la compañía se sitúa en el 7% correspondiente a $9.575 millones, presentando disminución con el ejercicio anterior que representaba el 11%.

El principal pasivo corresponde a provisión de impuesto de renta y complementarios e impuesto CREE por $5.361 millones y el reconocimiento del pasivo por Impuesto al patrimonio; Los pasivos diferidos presentan un incremento del 20%, generado en las garantías provistas por la compañía a las emisiones realizadas.

La disminución en las provisiones se origina por la recuperación sobre las declaraciones de los años gravables que quedaron en firme.

10.3. PATRIMONIO

El patrimonio de la Titularizadora Colombiana decreció en un 8% en relación con el año anterior, producto de la distribución de dividendos y la disminución de utilidades generadas. La compañía cerró el año 2014 con un patrimonio de $138.273 millones.

10.4. ESTADO DE RESULTADOS

Los ingresos operacionales corresponden al 80% de los ingresos totales y provienen de las comisiones de estructuración, administración, garantía y de colocación de las emisiones por valor de $17.832 millones y de ingresos financieros representados en los rendimientos de inversiones por valor de $9.018. Los otros ingresos por valor de $7.386 corresponden a ingresos por arrendamientos y recuperación de provisiones.

En los ingresos operacionales, las comisiones disminuyeron en 36% en relación con el año 2013 y los rendimientos financieros mostraron un decrecimiento del 25%. Esto obedece a los menores ingresos por comisiones de colocación, la reducción en tarifas y los menores recursos de portafolio administrados durante la vigencia.

Los gastos de la compañía ascendieron a $22.776 millones. Los gastos operacionales se han mantenido estables, y los no operacionales presentaron una disminución del 98% en las provisiones.

Las utilidades netas durante el ejercicio en 2014 ascendieron a $13.615 millones, $9.926 millones menos que en 2013, como resultado de los menores ingresos operacionales.

10.5. INDICADORES FINANCIEROS Y OPERACIONALES

El ROE antes de impuestos se ubicó en 18% a diciembre de 2014. A su vez, el ROE después de impuestos[1] pasó de 16,3% en 2013 a 13% en diciembre de 2014.

En cuanto a la eficiencia operacional pasó de 55,6% en 2013 a 77,8% en 2014. Por su parte, el indicador gastos operacionales/comisiones de administración pasó de 70,4% en 2013 a 94,3% en 2014.

10.6. CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2014

En cumplimiento del artículo 46 de la Ley 964 de 2005 en la preparación de los estados financieros y demás informes para el público, la Titularizadora

[1] No incluye ajustes por valoración a precios de mercado

Colombiana ha establecido, implementado y evaluado los procedimientos y sistemas de revelación y control que aseguran que la información financiera es presentada en forma adecuada. Los estados financieros en su conjunto no contienen vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación patrimonial de la compañía y de las operaciones que ella realiza.

ANEXO 1

INFORME DE SOSTENIBILIDAD EMPRESARIAL

FEBRERO DE 2015

11. INFORME SOSTENIBILIDAD EMPRESARIAL

11.1. CARTA DEL PRESIDENTE

La Titularizadora Colombiana nace como una respuesta innovadora del sector bancario colombiano para asegurar el sueño de “Una casa para todos”. En estos 14 años de existencia, la titularización hipotecaria ha sido el eje transformador del sistema hipotecario del país. Gracias a su desarrollo, más familias colombianas han logrado adquirir su vivienda propia a tasas de interés bajas y estables, lo que les ha permitido ahorrar más de $2,5 billones de pesos anuales. Este logro ha sido reconocido internacionalmente, a tal punto que, diversos países de la región están en la tarea de emularlo.

Es un compromiso mío, de nuestros accionistas y de todos los orgullosos trabajadores de la Titularizadora Colombiana seguir trabajando por la modernización y la sostenibilidad del sistema de financiación de vivienda. Esta labor requiere que sigamos fortaleciendo la confianza entre todos los actores de la cadena de valor de la industria hipotecaria, a través del manejo responsable y prudente de los recursos que nos encomiendan los inversionistas, la generación de valor agregado para los originadores y las mejores condiciones crediticias para los deudores. Estos beneficios individuales deben ser reconocidos únicamente en el marco de respeto profundo por el medio ambiente, los derechos laborales, la ética profesional y la solidaridad social.

El rol sistémico de la titularización hipotecaria también impone retos para la sostenibilidad económica del país. Queremos una industria en la que se satisfaga completamente la demanda de crédito hipotecario, de tal manera que aporte de forma importante al crecimiento económico y al desarrollo social, sin que esto ponga en riesgo la estabilidad financiera del sector. En conclusión, creemos que solamente con el trabajo de excelencia, podremos seguir aportando nuestro grano de arena para hacer de Colombia, un país ejemplar, con iguales oportunidades para todos.

Alberto Gutiérrez Bernal

Presidente

11.2. LA COMPAÑÍA

Titularizadora Colombiana. Líder en la vinculación de recursos del mercado de capitales para la financiación de viviendas de todos los niveles socioeconómicos de las familias colombianas. Inició operaciones en el año 2001, como eje de la modernización del sector hipotecario luego de la crisis del año 1999. Durante sus años de operación ha facilitado la financiación de créditos hipotecarios para cerca de 450 mil hogares por un valor total superior a los $18 billones de pesos.

Cuadro 7: La Compañía en Cifras
Fuente: TC

CONCEPTO	2014
Activos	$148 Mil Millones
Utilidad Neta 2014	$13,6 Mil Millones
Relación de solvencia (Dic. 2014)	158%
Calificación BRC	AAA
Empleados	65
Cartera Total Titularizada	$18 Billones
Número Créditos Titularizados	447Mil
Número de Emisiones	42
Saldo de la Cartera Titularizada	$4,1 Billones
Emisiones (2014)	$1 Billón

11.3. RESPONSABILIDAD SOCIAL EMPRESARIAL

La función social del negocio es parte de nuestro ADN corporativo. Todas las iniciativas tienen una consideración especial del impacto que podrían tener en general en la sociedad, y en particular, sobre nuestros grupos de interés. Trabajamos por maximizar los impactos positivos que puedan tener nuestras actividades en el bienestar de todos nuestros vinculados.

Nuestra visión de responsabilidad social empresarial es entendida desde el concepto de sostenibilidad empresarial. Las acciones que ejecutamos diariamente las orientamos hacia la construcción de un ciclo virtuoso de desarrollo humano, cooperación y multiplicación social, y no solamente en la distribución estática de valor a grupos sociales no vinculados.

11.3.1. ÁMBITO ÉTICO

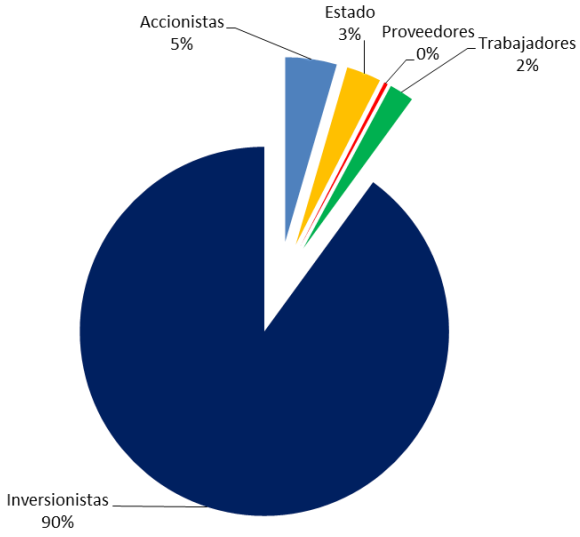
Uno de los valores primordiales que involucramos en nuestro accionar es la ética corporativa. Para reforzar esta afirmación, estamos en proceso de adherir a la iniciativa del Pacto Mundial de las Naciones Unidas que permitan alinear nuestras estrategias y operaciones a cuatro ejes fundamentales de acción:

- Derechos Humanos
- Normas Laborales
- Medio Ambiente
- Lucha contra la Corrupción

11.3.2. ÁMBITO ECONÓMICO

La generación y creación de Valor Económico es una prioridad para la Titularizadora Colombiana. A lo largo de 2014, el Valor Económico Generado por la empresa ascendió a los $300 mil millones, equivalente a todos los beneficios distribuidos a los vinculados.

Gráfica 17: Valor Económico Generado
Fuente: TC
($Millones)



11.3.3. ÁMBITO LABORAL

Durante el año 2014 continuamos contribuyendo con la formación académica de nuestros empleados, no solo para incrementar las capacidades técnicas relacionadas con su ámbito laboral, sino también, para mejorar las habilidades ciudadanas y el desarrollo responsable de las personas en la sociedad. En total, cerca del 90% de los empleados se capacitaron en más de 35 cursos de educación no formal que se realizaron a lo largo de 2014. De igual forma, 7 colaboradores están complementando su formación académica formal con posgrados en diferentes materias con el apoyo de la Titularizadora Colombiana.

11.3.4. ÁMBITO SOCIAL

La Titularizadora Colombiana continúa contribuyendo con la modernización del sector hipotecario, permitiendo la estandarización y la mitigación de los riesgos asociados al descalce de tasas y plazos en la originación de los créditos de vivienda. Durante el 2014, la Titularizadora aportó el 8% de los cerca de $12,5 billones desembolsados a tasa fija por el sistema financiero colombiano, movilizando transacciones inmobiliarias de vivienda nueva y usada cercanas a los $2 billones.

Mejores Prácticas y Estandarización de Procesos: Desde nuestra fundación hemos venido generando valor agregado al sector hipotecario en temas relacionados con la estandarización de pagarés e hipotecas, identificación de mejores prácticas en los estándares de la industria aseguradora y el protocolo de actuación en el caso de la ocurrencia de siniestros catastróficos, con el concurso de las compañías aseguradoras, bancos administradores de cartera titularizada, Asobancaria y Fasecolda. De igual forma, en relación con los procesos jurídicos hemos adelantado un análisis sobre las implicaciones de la Ley de Insolvencia para los créditos hipotecarios titularizados, así como la identificación de buenas prácticas con el concurso de los bancos administradores. Adicionalmente hemos realizado talleres con los bancos originadores sobre el monitoreo a variables macroeconómicas, determinantes del comportamiento de la cartera hipotecaria.

Educación a Deudores: Durante 2014 se continuó con la iniciativa de “Educación a propietarios y deudores de vivienda”. Tiene como propósito la divulgación de herramientas pedagógicas que permitan a los deudores gestionar de manera responsable la obligación adquirida y conocer los costos del proceso. En el año la página web contó con más de 200 mil visitas.

Certificación IR: Con el fin de certificar el manejo responsable de los ahorros de millones de colombianos en cabeza de los inversionistas institucionales, hemos recibido el Reconocimiento Emisores IR que significa la adopción de mejores prácticas en materia de revelación de información y relación con inversionistas por parte de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC).

11.3.5. ÁMBITO AMBIENTAL

Con Piensa Verde se desarrolló la cultura institucional de compromiso con la protección del medio ambiente, a través de la concientización y promoción de campañas de reciclaje además del manejo racional de la energía y agua.

- Ahorro de Energía
- Ahorro de Agua
- Ahorro de Papel
- Manejo Adecuado Residuos
- Alianzas Estratégicas
- Capacitación al Personal

11.4. JUNTA DIRECTIVA

Principales: Efraín Forero Fonseca / José Humberto Acosta Martín / Diego Fernando Prieto Rivera / Juan Mario Laserna / Juan Camilo Ángel Mejia

Suplentes: Álvaro Carrillo Buitrago / María Cristina Arrastía Uribe / Óscar Eduardo Gómez Colmenares / Jorge Alberto Linares Alarcón / Santiago Perdomo Maldonado

11.5. ADMINISTRACIÓN

Presidente: Alberto Gutiérrez Bernal
Secretario General: Ricardo Molano León
Vicepresidente Financiero: Mauricio Hernando Amador Andrade
Vicepresidente de Operaciones: Adriana Martínez Antorveza

11.6. ÓRGANOS DE CONTROL

Revisoría Fiscal: Price Waterhouse Coppers
Director Control Interno: Héctor Andrés Giraldo Castellanos

11.7. COMITÉ EDITORIAL

Asistente de Presidencia: Liliana Giraldo Aristizábal
Director de Planeación: Diego Alejandro Rojas Ortega