Titularizadora
COLOMBIANA

www.titularizadora.com

TITULARIZADORA COLOMBIANA

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

FEBRERO DE 2018

Tabla de contenido

1. GENERALIDADES 7
1.1. EVOLUCIÓN 2017 7
1.2. PERSPECTIVAS 10
2. MERCADO DE CAPITALES 11
2.1. MERCADOS INTERNACIONALES 11
2.2 MERCADOS NACIONALES 13
3. EMISIONES DE TÍTULOS HIPOTECARIOS 14
4. EMISIONES DE TÍTULOS DE ACTIVOS NO HIPOTECARIOS 17
5. COMPORTAMIENTO DE LAS EMISIONES Y DE LA CARTERA 18
5.1. COMPORTAMIENTO DE LAS EMISIONES 18
5.2. PAGOS DE LA CARTERA 24
5.3. BIENES RECIBIDOS EN PAGO 27
5.4. ADMINISTRADORES DE CARTERA TITULARIZADA 27
5.5. PROCESOS INTERNOS DE ADMINISTRACIÓN MAESTRA 29
5.6. DIVULGACIÓN Y MERCADEO 30
6. OTROS PROYECTOS 30
6.1. NUEVOS ORIGINADORES 30
6.2. TITULARIZADORA DOMINICANA 31
6.3. CENTROAMÉRICA 31
7. ADMINISTRACIÓN Y RECURSOS HUMANOS 32
7.1. RECURSOS HUMANOS 32
7.2. SEGUROS 32
8. TECNOLOGÍA 32
9. ASPECTOS LEGALES Y DE REGULACIÓN 33
9.1. ASPECTOS REGULATORIOS 33
9.2. CONTINGENCIAS JURÍDICAS 33
9.3. ASPECTOS LEGALES 34
10. OTROS ASPECTOS 34

10.1. REPORTE DE GESTIÓN ACTIVIDADES DE PREVENCIÓN Y CONTROL DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO – SARLAFT 34
10.2. SISTEMA DE CONTROL INTERNO 36
10.3. EVALUACIÓN DE SISTEMAS DE REVELACIÓN Y CONTROL 37
10.4. GESTIÓN DE RIESGO OPERATIVO 38
10.5. REVELACIÓN DE RIESGOS 39
10.6. REPORTE DE OPERACIONES CON ACCIONISTAS Y ADMINISTRADORES 39
10.7. TRANSFERENCIA A TÍTULO GRATUITO 39
10.8. ACTIVOS EN EL EXTERIOR 39
10.9. ESTADO DE CUMPLIMIENTO NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL 39
10.10. PAGOS A DIRECTORES, ASESORES, PROPAGANDA Y RELACIONES PÚBLICAS 39
10.11. SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN 39
10.12. LIBRE CIRCULACIÓN DE FACTURAS 40
11. ESTADOS FINANCIEROS 40
11.1. PRINCIPALES CIFRAS BALANCE 41
11.2. ESTADO DE RESULTADOS 42
11.3. INDICADORES FINANCIEROS Y OPERACIONALES 42
11.4. CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2017 42

INTRODUCCIÓN

En el año 2017, Titularizadora Colombiana se consolidó como el mayor emisor de deuda privada en el país, luego de colocar cerca de $1.5 billones de pesos en títulos valores en el mercado de capitales. Esta distinción representa un logro muy importante en el desarrollo financiero nacional, puesto que el dinamismo de la titularización redunda no solo en el fortalecimiento de la estabilidad financiera del sistema, sino también, en la movilización de importantes recursos para consolidar el proceso de inclusión financiera.

Durante la presente vigencia se realizaron cinco emisiones respaldadas por créditos de más de 30 mil familias colombianas que incluyeron, tanto la participación de originadores tradicionales de crédito (algunos de los cuales se reactivaron luego de varios años de ausencia del mercado de titularización), como de entidades no bancarias que se han especializado en sectores de la población con mayores restricciones crediticias.

La mayor penetración de la titularización en los portafolios de inversión del sector asegurador y corporativo fue uno de los principales logros del año. Esta mayor demanda de los títulos se vio reflejada en la disminución de los márgenes de colocación de las emisiones, lo que facilitó una reacción más rápida de las tasas de interés hipotecarias ante los cambios de la política monetaria y evitara la desaceleración de la cartera de crédito de vivienda. De hecho, a pesar de la debilidad económica que presenció el país, el crecimiento de la cartera hipotecaria se situó alrededor del 12%.

Por otra parte, el comportamiento de la morosidad en la financiación hipotecaria, si bien tuvo un aumento marginal, éste no constituyó un factor de preocupación en la medida que es producto del deterioro cíclico de la actividad económica. La cartera vencida a más de 120 días del sistema pasó del 2,6% a 3,1%. En general, el portafolio de cartera que respalda las titularizaciones hipotecarias tuvo, incluso, un mejor desempeño en cuanto a que no se registró un deterioro de la cartera vencida. Este mismo comportamiento se evidenció en las titularizaciones con otro tipo de activos subyacentes, como las de cartera de redescuento y consumo descontado por libranza.

Los resultados financieros y operativos de Titularizadora Colombiana durante 2017 fueron muy positivos. En primer lugar, el volumen de negocios tuvo un crecimiento destacado: el monto de emisiones se incrementó en un 62%, mientras que los activos administrados lo hicieron a un ritmo del 18%. Esto propició el aumento en más del 30% en los ingresos operativos, así como el crecimiento en más del 16% de las utilidades netas. De igual forma, el proceso de optimización operativa, la profundización de la cultura de la sostenibilidad empresarial y el fortalecimiento en la formación del talento humano, marcaron el eje de acción en la gestión administrativa a lo largo del año.

El año 2018 abarca una serie de retos importantes para la consolidación de Titularizadora Colombiana como un actor relevante en la vinculación del mercado de capitales y el sector real. El desarrollo de titularizaciones novedosas respaldadas por activos inmobiliarios,

créditos a los hogares e infraestructura urbana y nacional serán determinantes para el futuro económico del país y la construcción de una sociedad más próspera e incluyente, lo cual representa nuestra visión corporativa de largo plazo.

GRÁFICO 1: EVOLUCIÓN EMISIONES TITULARIZADORA COLOMBIANA

1. GENERALIDADES

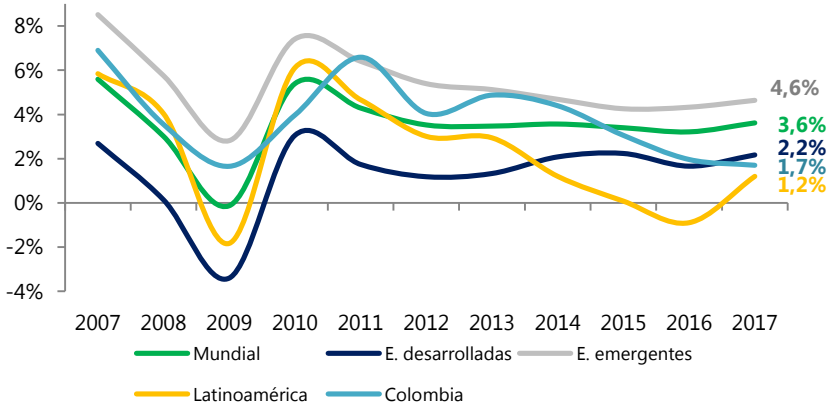
1.1. EVOLUCIÓN 2017

1.1.1. ENTORNO MACROECONÓMICO

Durante 2017 la economía mundial se desenvolvió en un entorno de optimismo, fundamentado principalmente en la aceleración del crecimiento global a 3.6% anual en términos reales, por encima del registro de 3.2% del año anterior. Este comportamiento se observó tanto en las economías desarrolladas como en los mercados emergentes, con tasas de expansión de 2.2% y 4.6% anual en términos reales, lo que implica incrementos de 0.5% y 0.2% en los ritmos de crecimiento, respectivamente. Estos resultados se vieron reflejados en el comportamiento de los principales mercados bursátiles, que alcanzaron máximos históricos en las cotizaciones de sus índices generales.

Latinoamérica también evidenció una mejora de sus fundamentales económicos, con una tasa de crecimiento anual de 1.2% real, lo cual corrige la contracción de -0.9% real observada un año atrás. Por su parte, la economía colombiana mostró una moderación en su ritmo de crecimiento con un estimado de 1.7% real, después de haberse expandido 2% y 3.1% durante 2016 y 2015, respectivamente. Este comportamiento responde a la fase de ajuste que siguió al desplome de los precios internacionales del petróleo en 2014, lo que frenó la actividad real, afectó la dinámica del empleo y afectó el flujo de ingresos en el frente fiscal. En este contexto, a pesar de que la cotización internacional del petróleo pasó de 42.8 USD promedio por barril en 2016 a 50.3 USD en 2017, varios factores afectaron el ajuste macroeconómico e impactaron la senda de crecimiento.

Gráfico 2: Crecimiento económico anual real



Fuente: FMI

En principio, la reforma tributaria aprobada a finales de 2016 comprometió el ingreso disponible de los hogares durante 2017, lo que retrasó la recuperación de la demanda interna y postergó las decisiones de compra de bienes durables. Así mismo, el alza en las tasas de interés de intervención que tuvo lugar en 2016 para controlar el desborde de la

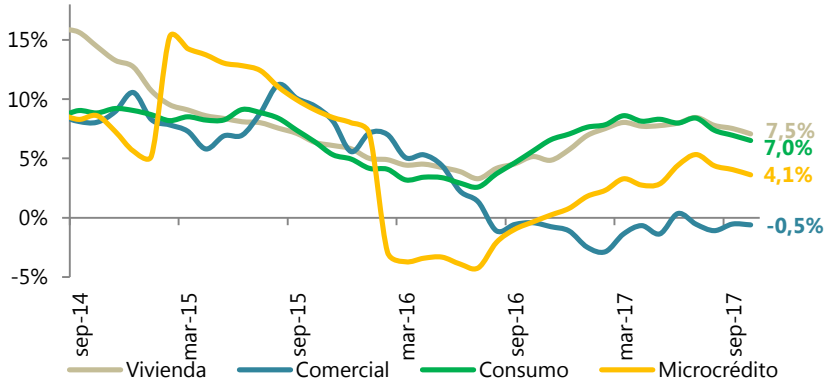
inflación afectó la actividad real en el trascurso del año anterior, configurando un escenario en el que las medidas de política monetaria se comportaron de forma procíclica al choque macroeconómico.

"Esta situación se materializó en el pobre desempeño de los indicadores líderes de la actividad real"

En la práctica, esta situación se materializó en el pobre desempeño de los indicadores líderes de la actividad real dentro del que resaltan contracciones anuales en la variación acumulada de la producción industrial, los licenciamientos de vivienda y las ventas del comercio al por menor. El mercado laboral ha reaccionado a este entorno con un incremento en la tasa de desempleo urbano a 9.4% promedio año, ligeramente superior al observado un año atrás.

Este contexto ha pesado también en la evolución de la cartera de créditos, cuyo crecimiento anual no ha logrado superar registros de 3% anual en términos reales. Al respecto, cabe destacar que esta dinámica responde principalmente a la moderación de la cartera comercial, mientras que las modalidades de consumo y vivienda siguen expandiéndose a ritmos cercanos al 7% anual real (Gráfico 2). En una dirección similar, el mercado de capitales muestra resultados favorables, con una variación anual de 12% en el índice COLCAP y un crecimiento de 26% en las emisiones de deuda privada.

Gráfico 3: Crecimiento anual real de la cartera de créditos según modalidad (%)
Fuente: SFC



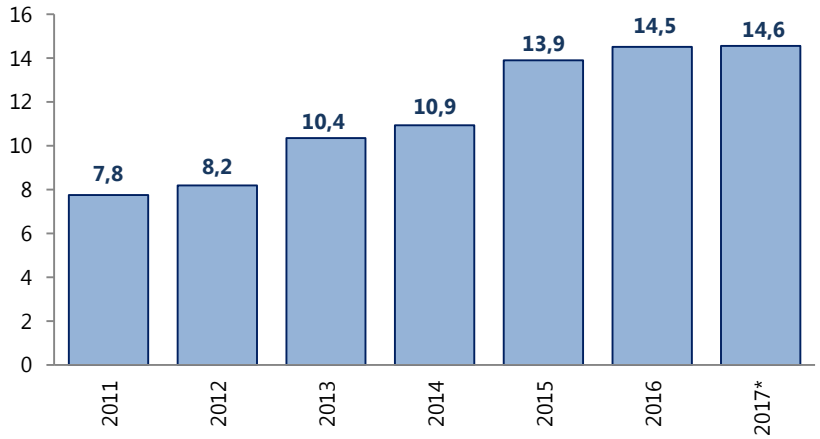
1.1.2. MERCADO DE VIVIENDA Y SECTOR HIPOTECARIO

En términos generales, el desempeño del sector vivienda estuvo en línea con la desaceleración de la economía colombiana en 2017. Las condiciones menos favorables de demanda, marcadas por la moderación del ingreso y el efecto rezagado del incremento de las tasas de interés de crédito hipotecario, finalmente se materializaron en una contracción de las ventas de vivienda nueva que cerraron el año con una variación anual de -8.1% de acuerdo a cifras de La Galería Inmobiliaria.

La construcción de vivienda también registró un descenso en lo que respecta a licenciamientos de vivienda (-4.4% a septiembre), aunque inferiores a las registradas en el mismo período del año anterior (-20.2%). Entretanto, las unidades iniciadas mostraron relativa estabilidad con un crecimiento anual de 0.3% del acumulado de los tres primeros trimestres del año. Tanto en el caso de la construcción como de las ventas de vivienda nueva, cabe destacar que el segmento de vivienda de menor valor ha contribuido positivamente a la variación total, compensado los decrecimientos de los rangos de mayor precio.

Del lado de la financiación, estas tendencias decrecientes aún no se ven reflejadas en la evolución de la colocación de crédito hipotecario. En concreto, el monto de los desembolsos de préstamos de vivienda alcanza los $12.2 billones de pesos en el acumulado año corrido a octubre, lo que representa un incremento de 6% en comparación a 2016 (Gráfico 3). Lo anterior ha permitido que el saldo de cartera de vivienda crezca a ritmos destacables con respecto a otras modalidades de crédito. Así mismo, a pesar de que las condiciones macroeconómicas han incidido en aumentos en la mora en general, este efecto ha sido limitado en el caso de los préstamos hipotecarios con un indicador de deterioro que alcanza niveles cercanos al 3%.

Gráfico 4: Monto de desembolsos de crédito hipotecario (billones de pesos)



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia, Asobancaria y Titularizadora Colombiana. *Dato estimado para acumulado anual 2017.

En conjunto, el sector vivienda atraviesa una fase de moderación en la venta y producción de unidades, lo que es consecuente con un entorno en el que los hogares aplazan sus decisiones de compra a la espera de condiciones económicas más sólidas.

1.2. PERSPECTIVAS

1.2.1. ENTORNO MACROECONÓMICO

El mercado espera que la economía colombiana crezca en promedio entre 2.5% a 3% en 2018. Esta tasa de crecimiento, a pesar de ser muy inferior a las registradas antes del choque petrolero, permitiría abrir paso a una fase más clara de recuperación, generación de empleo y estabilización macroeconómica.

Este escenario de aceleración en el crecimiento se verá beneficiado por varios elementos. En principio, es de esperar que los precios internacionales del petróleo continúen elevándose durante este año dados los acuerdos de restricción de oferta, los conflictos socio-políticos experimentados por algunos oferentes y el incremento estable de la demanda. Así mismo, las condiciones más laxas de política monetaria, que ya han ido transfiriéndose a las tasas de interés de mercado, comenzarán a afectar favorablemente la dinámica del producto a través del canal de crédito. Lo anterior, sumado a la progresiva recuperación del crecimiento económico mundial, soportará esta expectativa de crecimiento.

"Las elecciones presidenciales y parlamentarias que tendrán lugar este año imprimen incertidumbre sobre las expectativas de hogares y empresarios"

No obstante, las elecciones presidenciales y parlamentarias que tendrán lugar este año imprimen incertidumbre sobre las expectativas de hogares y empresarios, lo que podría afectar la recuperación de la demanda agregada. Dentro de la agenda de política, el manejo de los acuerdos de paz y la gestión de las medidas pendientes para aliviar las presiones fiscales serán puntos clave para afianzar la confianza de los agentes y dinamizar el consumo privado.

Así pues, las perspectivas apuntan a mantener un optimismo prudencial sobre la recuperación de la economía en el año 2018.

1.2.2. MERCADO DE VIVIENDA Y SECTOR HIPOTECARIO

La moderada recuperación de la actividad económica que se proyecta para el próximo año implicaría una corrección parcial de la demanda por vivienda, lo que se vería reflejado en un mejor comportamiento de las ventas de vivienda. En ese sentido, cabría esperar que el volumen de unidades de vivienda nueva vendidas, licenciadas e iniciadas se mantenga constantes o registren leves incrementos con respecto a 2017.

Esta recuperación vendría dada por las mejores condiciones de financiación en términos de menores tasas de interés, incrementos marginales en los montos financiados y mayores plazos de colocación. Así mismo, las condiciones del mercado de vivienda deberían configurar un entorno con menor espacio para el crecimiento de precios, lo que beneficiará la capacidad de compra de los hogares.

Así las cosas, el ciclo de la construcción implicará moderaciones en la colocación de crédito durante este año dado el descenso de las ventas de vivienda nueva. Sin embargo, los mismos factores de financiación (tasas de interés, plazos y montos financiados) permitirán mitigar estos efectos, por lo que no se espera un impacto significativo en financiación hipotecaria.

2. MERCADO DE CAPITALES

2.1. MERCADOS INTERNACIONALES

En el 2017 el mercado de capitales reflejó condiciones globales favorables y en general políticas monetarias expansivas. Los países desarrollados presentaron resultados positivos, a pesar de diferentes situaciones geopolíticas que se presentaron a lo largo del año que pudieron afectar fuertemente el desempeño de sus economías. Los países emergentes presentaron también buenos resultados gracias al repunte de los precios de las materias primas en general.

En el panorama de EEUU, el año cerró con algo de incertidumbre por la aprobación de la reforma fiscal de Trump. Esta reforma llevaría a que los estímulos fiscales sean menores, generando un crecimiento moderado para las empresas norteamericanas y afectando los índices bursátiles y la economía en general. En 2018 se espera que la FED incremente su tasa de interés y disminuya las compras de activos (anunciada en los últimos meses del 2017). Los bajos niveles de inflación siguen dificultando la normalización de la política monetaria.

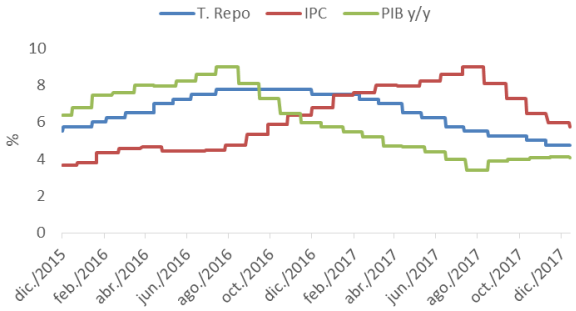
En la Eurozona el efecto del Brexit no ha sido tan fuerte como se esperaba, el BCE continúa inyectando liquidez a la economía, aunque en los últimos meses del 2017 manifestó las posibilidades de cambiar esta política a finales del 2018. Los indicadores de crecimiento han tenido un buen comportamiento para la zona euro disminuyendo el índice de desempleo y mejorando las expectativas de crecimiento para el 2018. Las exportaciones han presentado en el 2017 un crecimiento positivo para Europa, lo que junto con el incremento de la demanda interna ha permitido cerrar el 2017 con perspectivas positivas de crecimiento.

Asia, particularmente Japón ha presentado una recuperación lenta de la economía basada especialmente en la recuperación de las exportaciones, esto en medio de una inflación excesivamente baja, por lo que se esperan medidas de estímulo fiscal e inyecciones de liquidez en durante del 2018. Por otro lado China sigue con proyecciones de crecimiento positivas para el 2018, a lo largo del 2017 la demanda de materia prima por parte de China favoreció notablemente el precio de los commodities para los países emergentes.

En América Latina el 2017 se caracterizó por la entrada de capital extranjero especialmente al mercado de Renta Fija, disminuyendo el costo de fondeo de las economías latinoamericanas. Sin embargo, para el 2018 se espera mayor reserva por parte de los inversionistas en la región dado que la mayoría de los países estarán en etapa de elecciones presidenciales. Adicionalmente se puede ver un efecto en las economías latinoamericanas por la incertidumbre de las decisiones del gobierno Trump, que pueden llegar a aumentar las primas de riesgo de la región y afectar el desempeño de sus monedas.

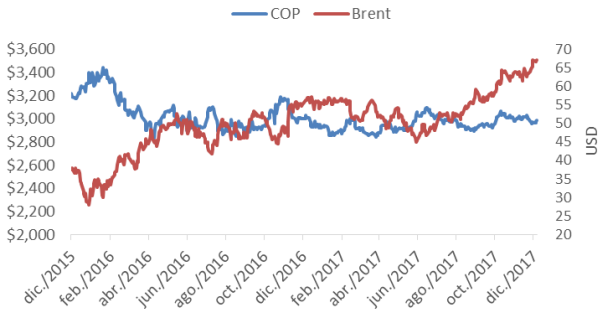
2.2 Mercados Nacionales

Gráfico 5: Tasa Repo-Inflación-Crecimiento Económico (%)



En 2017 lo más relevante en materia económica fue la caída de la inflación en el primer semestre que permitió al Banco de la República ubicar la inflación ligeramente por encima del techo del rango meta. En relación a la inflación, la variación anual del IPC de enero a diciembre de 2017 fue de 4.09%, comparado con 5,75% en 2016. El comportamiento de la inflación estuvo asociada al desempeño favorable de los alimentos, grupo que tuvo un menor crecimiento en los precios de 2017 (1.92%) comparado con 2016 (7,22%). La disminución de la inflación fue sostenida durante los primeros 7 meses del año, hasta llegar en el mes de julio a 3,40%, nivel no visto desde noviembre de 2014. Los meses siguientes se presentó un aumento hasta el 4.09%. La inflación observada le dio un espacio al Banco de la República para tomar la senda de recortes de su tasa de intervención, la cual disminuyó 275 puntos básicos en el año (de 7,50% a 4,75%). En relación al PIB, la publicación de datos de crecimiento económico de PIB 3T de 2% comparado con 1.2% en el mismo periodo de 2016 sugiere un mejor crecimiento, aunque moderado.

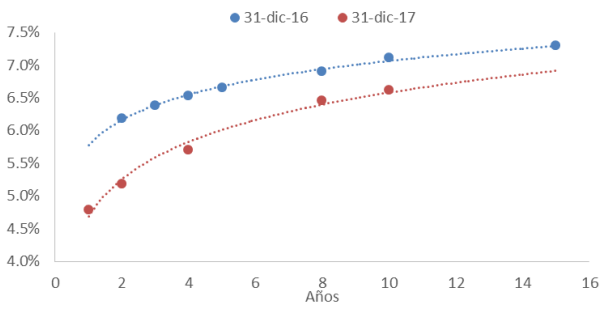
Gráfico 6: Peso Colombiano - Brent (%)



Por otro lado, la tasa de cambio tuvo una menor volatilidad durante 2017, afectándose principalmente por factores externos y en menor medida por el precio del petróleo, iniciando el año en $3.000,47 y cerrando 2017 en niveles de $2.984,00 (Gráfico 5); la inversión extranjera directa aumentó un 14,8% hasta US$10.101 millones, la inversión extranjera de portafolio disminuyó un 31% y cerró 2017 en US$4.017 millones. El mercado de deuda pública mostró un desempeño favorable en 2017. La curva de rendimientos de los TES TF presentó valorizaciones en todos los puntos de la curva (Gráfico 6), impulsado por la preferencia de los inversionistas por mayor duración y por el apetito de los inversionistas internacionales en mercados emergentes, representado con una mayor participación de inversionistas extranjeros (27% del total del stock de TES al corte de diciembre 2017)

En cuanto a las emisiones de Renta Fija, el monto colocado en TES fue de $37,3 billones de pesos: $27,5 billones correspondientes a Subastas (en Pesos $17,7 billones y en UVR $9,8 billones) y $9,7 billones de Entidades Públicas. Adicionalmente se emitieron $9,9 billones de TES de Corto Plazo. A través de la Bolsa de Valores, las emisiones de Renta Fija sumaron $ 12,2 billones de pesos en el año, incrementándose en un 25.7% frente al 2016 ($9,7 billones).

Gráfico 7: Curva de Rendimientos TES Tasa Fija (%)



3. EMISIONES DE TÍTULOS HIPOTECARIOS

En 2017 se hicieron cuatro (4) emisiones de cartera hipotecaria de originadores bancarios; tres (3) en Tasa Fija, correspondientes a TIPS Pesos N-14 en el mes de marzo, TIPS Pesos N-15 en junio y TIPS Pesos N-16 en diciembre y una (1) en UVR, correspondientes a la emisión TIPS UVR U-2. El total de la cartera y los títulos emitidos pueden verse en el siguiente cuadro:

Cuadro 1: Emisiones 2017

	Cartera	Tít. Serie A	Tít. Subordinados
TIPS Pesos N-14	$ 417,498	$ 372,617	$ 50,309
TIPS Pesos N-15	$ 446,723	$ 400,934	$ 54,724
TIPS Pesos N-16	$ 376,804	$ 339,124	$ 46,350
TIPS UVR U-2	$ 265,611	$ 239,050	$ 34,928
Total	**$ 1,506,637**	**$ 1,351,726**	**$ 186,310**

Cifras en millones de pesos

Los Originadores de la emisión **TIPS Pesos N-14** fueron Banco Davivienda y Banco Caja Social, quienes aportaron el 49,3% y el 50,7% de la cartera, respectivamente. La emisión contó con un monto base de $322.517 millones y una subasta ampliada de $50.100 millones que se colocó en su totalidad. La demanda de los inversionistas fue de $448.540 millones, para un *bid-to-cover* de 1,39.

Gráfico 8: Adjudicaciones TIPS Pesos N-14

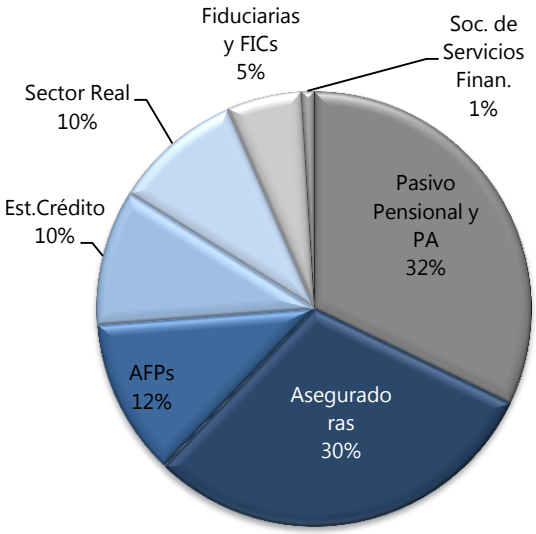
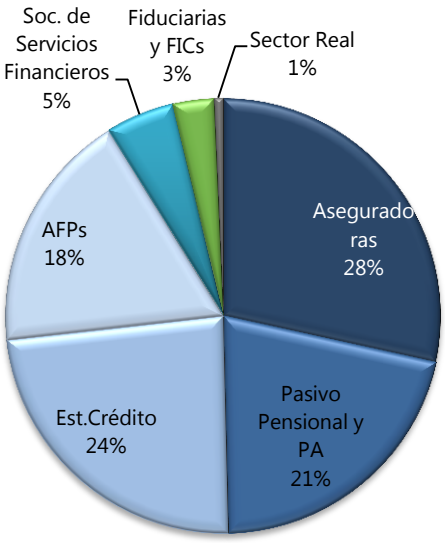


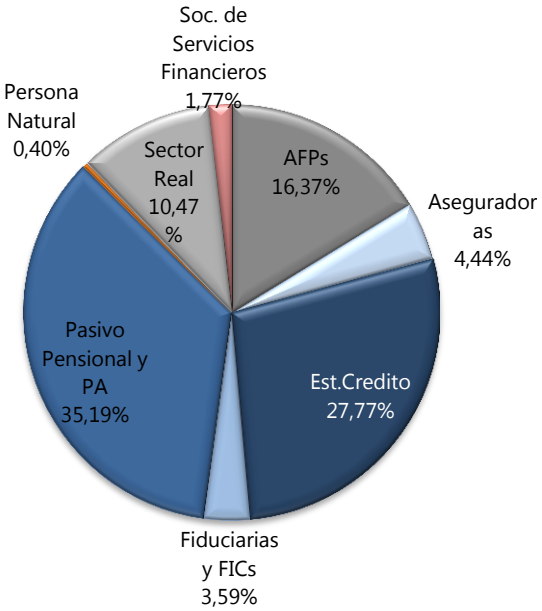
Gráfico 9: Adjudicaciones TIPS Pesos N-15



La emisión **TIPS Pesos N-15** contó con Banco Davivienda, Banco Caja Social e Itaú como Originadores, quienes aportaron el 39,4%, 44,4% y 16,2% respectivamente. Se ofreció un monto base de $352.911 millones y una subasta ampliada de $48.022 millones. La demanda ascendió a $447.155 millones, con lo cual el *bid-to-cover* fue de 1.27 veces.

La emisión **TIPS Pesos N-16** contó con Banco Davivienda, Bancolombia y BBVA como Originadores, quienes aportaron el 28,1%, 27,9% y 44,1%, respectivamente. Se ofreció un monto base de $297.675 millones y una subasta ampliada de $41.448 millones. La demanda ascendió a $553.309 millones, con lo cual el *bid-to-cover* fue de 1.86 veces.

Gráfico 10: Adjudicaciones TIPS Pesos N-16



La emisión **TIPS UVR U-2** contó igualmente con Banco Davivienda y Bancolombia como Originadores, quienes aportaron el 69,3% y 30,7%, respectivamente. Se ofreció un monto base de $207.176 millones y una subasta ampliada de $31.873 millones. La demanda ascendió a $496.537 millones, con lo cual el *bid-to-cover* fue de 2.4 veces.

En las adjudicaciones de las dos emisiones los Pasivos Pensionales y AFPs continuaron teniendo una destacada participación, y se vio un incremento de la participación de las Compañías de Seguros.

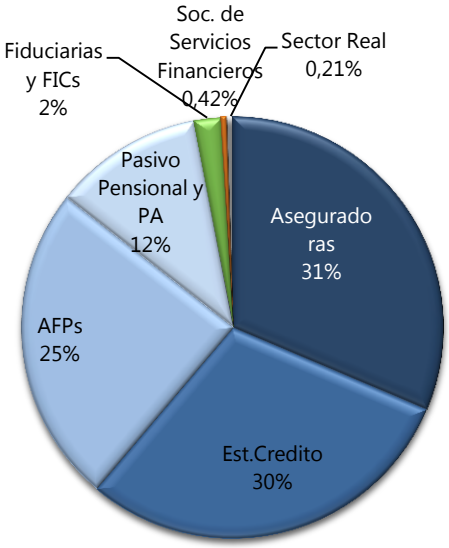


Gráfico 11: Adjudicaciones TIPS UVR U-2

4. EMISIONES DE TÍTULOS DE ACTIVOS NO HIPOTECARIOS

En el mes de junio se llevó a cabo la emisión **TIL L-2** con cartera de libranzas originada por la COMPENSAR, siendo la segunda emisión de Titularizadora de este tipo de activo.

Cuadro 2: Emisión TIL L-2

	Total Cartera*	Valor Emisión	Tít. Serie A	Tít. Subordinados
TIL L-2	$ 151.161	$123.178	$ 101.006	$ 22.172

Cifras en millones de pesos
*Incluye compras revolventes

La emisión se hizo por Demanda en Firme por prorrateo a través de la Bolsa de Valores. La demanda de los inversionistas ascendió a $161.270 millones, para un *bid-to-cover* de 1,60. Los segmentos de inversionistas a quienes les fueron adjudicados los títulos se muestran a continuación:

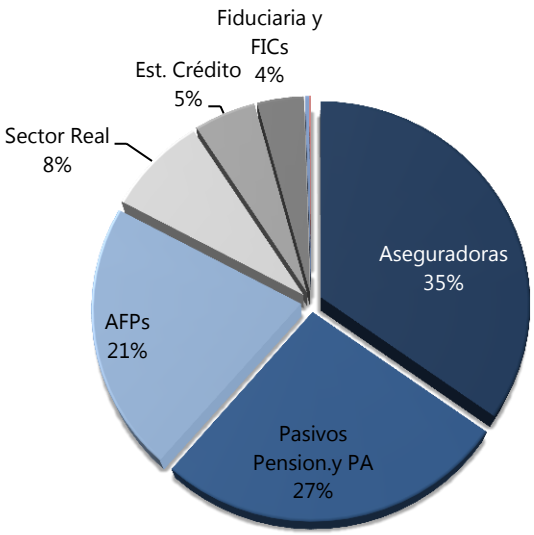
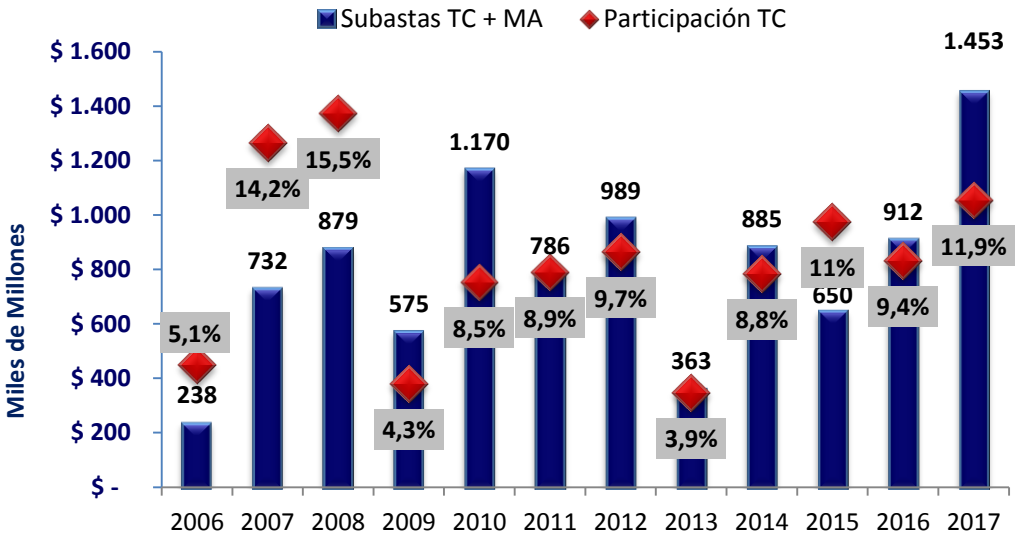


Gráfico 12: Adjudicaciones TIL L-2

Teniendo en cuenta las cinco emisiones realizadas, el monto emitido por Titularizadora en 2017 ascendió a $1.661.215.000. Por otro lado, el monto de Subastas y Demandas en Firme fue de $1.452.732 millones, representando el 11,9% de las emisiones de la Bolsa de Valores.

Gráfico 13: Emisiones en Bolsa de Valores



5. COMPORTAMIENTO DE LAS EMISIONES Y DE LA CARTERA

5.1. COMPORTAMIENTO DE LAS EMISIONES

"En el año 2017, se realizó una nueva emisión de cartera de consumo libranza, además de tres emisiones de cartera hipotecaria en pesos y una emisión de cartera hipotecaria en UVR."

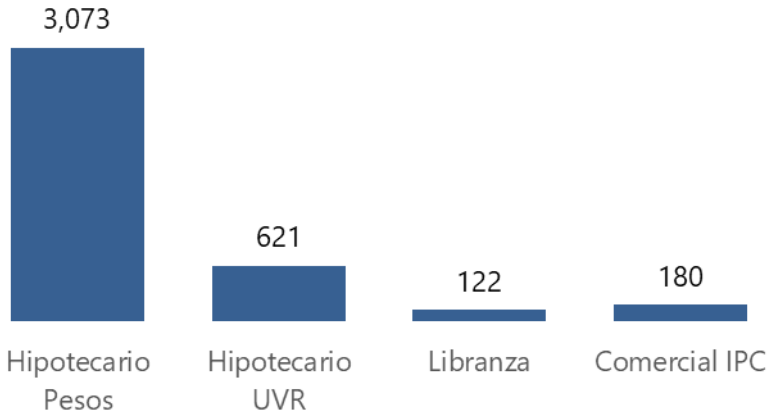
Al cierre del año 2017 la compañía alcanzó la suma de 21.16 billones de pesos en emisiones, de este total el 66.7% corresponde títulos respaldados con cartera hipotecaria en pesos, el 29.7% con cartera hipotecaria en moneda UVR, el 1.9% con cartera hipotecaria vencida en moneda UVR, el 0.6% a títulos respaldados con cartera de consumo libranza y el 1.1% en títulos respaldados con cartera comercial. Al finalizar el año estos Títulos presentan un saldo de 4.0 billones de pesos, con un porcentaje total de amortizaciones del 81,1% sobre el capital emitido (Cuadro 3).

Durante el año se formalizó la causal de liquidación anticipada de la emisión Tips Pesos E5 y se da inició al proceso de cancelación las emisiones: Tips: E-8, E-9, E-10, E-11, Pesos E-6, Pesos E-7, Pesos E-8, Pesos E-9, Pesos E-10, Pesos E-11, Pesos E-12 y Pesos E-13 de conformidad con los reglamentos y prospectos de cada emisión.

Por otra parte, en el año 2017, se realizó una nueva emisión de cartera de consumo libranza, además de tres emisiones de cartera hipotecaria en pesos y una emisión de cartera hipotecaria en UVR.

Cuadro 3: Saldo y Porcentaje pendiente de Pago Títulos
(Cifras en MMM de pesos)
Fuente: TC

Línea de Producto	Hipotecario Pesos	Hipotecario UVR	Hipotecaria Vencida UVR	Libranza	Comercial IPC	Total
Saldo emitido	14,105	6,275	405	138	234	21,158
Saldo actual	3,073	621	0	122	180	3,997
Participación	66.66%	29.66%	1.92%	0.65%	1.11%	100.00%
% por Amortizar	21.79%	6.15%	0.00%	88.29%	77.10%	18.89%



5.1.1. CARTERA TITULARIZADA

Al cierre del año 2017 el activo titularizado está compuesto por cartera hipotecaria, cartera de consumo libranza y cartera comercial, a continuación, se detallan saldos y características generales.

CARTERA HIPOTECARIA

El saldo de la cartera de las emisiones al cierre de diciembre de 2017 fue de $4.3 billones de pesos. Este saldo está representado en 102.536 créditos para vivienda individual, con un 86% de cartera en créditos No VIS y 14% en cartera VIS.

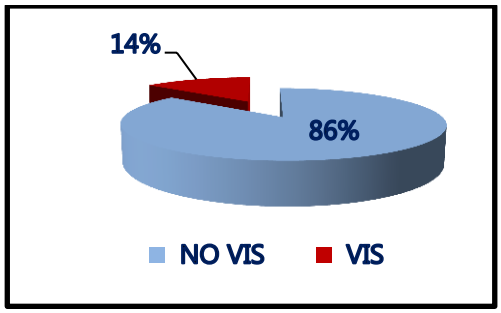


Gráfico 14: Distribución de la cartera por tipo de crédito
Fuente: Cálculos TC

Para el año 2017 existen 22 emisiones que contienen cartera hipotecaria con subsidio FRECH, con una participación del 14% sobre el saldo total de la cartera hipotecaria titularizada. 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. Los préstamos con cobertura FRECH mantienen un buen comportamiento.

La cartera hipotecaria por emisión se encuentra distribuida de la siguiente manera:

Cuadro 4: Composición de Cartera por Tipo
Fuente: TC
Saldos de Capital a Diciembre 31 de 2017 ($MM)

Saldo Capital $ cartera titularizada por emisiones						
EMISION	UVR	%	PESOS	%	Total general	%
E-1	865	0%			865	0%
E-8	21,958	3%			21,958	0%
E-9	19,653	2%			19,653	0%
E-10	15,823	2%			15,823	0%
E-11	17,410	2%			17,410	0%
E-12	82,084	10%			82,084	2%
E-13	84,354	10%			84,354	2%
UVR U-1	274,792	33%			274,792	6%
UVR U-2	256,311	31%			256,311	6%
PESOS E-6			6,861	0%	6,861	0%
PESOS E-7			15,354	0%	15,354	0%
PESOS E-8			12,164	0%	12,164	0%
PESOS E-9			13,188	0%	13,188	0%
PESOS E-10			18,793	1%	18,793	0%
PESOS E-11			15,756	0%	15,756	0%
PESOS E-12			13,253	0%	13,253	0%
PESOS E-13			7,668	0%	7,668	0%
PESOS E-14			41,157	1%	41,157	1%
PESOS E-15			73,034	2%	73,034	2%
PESOS E-16			336,916	10%	336,916	7%
PESOS N-1			43,209	1%	43,209	1%
PESOS N-2			64,764	2%	64,764	1%
PESOS N-3			64,702	2%	64,702	1%
PESOS N-4			86,222	2%	86,222	2%
PESOS N-5			83,695	2%	83,695	2%
PESOS N-6			55,184	2%	55,184	1%
PESOS N-7			124,186	4%	124,186	3%
PESOS N-8			72,815	2%	72,815	2%
PESOS N-9			263,892	7%	263,892	6%
PESOS N-10			173,456	5%	173,456	4%
PESOS N-11			211,899	6%	211,899	5%
PESOS N-12			309,163	9%	309,163	7%
PESOS N-13			288,408	8%	288,408	6%
PESOS H-1			39,669	1%	39,669	1%
PESOS N-14			351,413	10%	351,413	8%
PESOS N-15		0%	386,134	11%	386,134	8%
PESOS N-16		0%	368,911	10%	368,911	8%
TECH E-1	44,804	4%	-		44,804	1%
TECH E-3	6,389	1%	-		6,389	0%
TOTAL	**824,444**	**99%**	**3,541,871**	**100%**	**4,366,314**	**94%**

En cuanto al perfil de riesgo en estas emisiones, la relación, saldo de capital del crédito sobre el valor de la garantía o LTV (por su sigla en Inglés–*Loan to Value*), se mantiene en niveles favorables, al cierre del año el 73.3% de la cartera registra una relación LTV inferior al 50%, el 22.8% mantiene una relación LTV entre el 50% y el 70%, y tan solo un 3.9% concentra una relación entre el 70% y el 80%. Ver cuadro rango LTV.

Cuadro 5: Saldo de Cartera por LTV Emisiones TIPS
Fuente: TC
Saldos de Capital a Diciembre 31 de 2017 ($MM)

Rango LTV	Saldo	%
>70%	168,798	3.9%
50%-70%	982,050	22.8%
0%-50%	3,164,273	73.3%
Total Cartera	**4,315,121**	**100%**

El comportamiento del recaudo de la cartera hipotecaria titularizada durante el año 2017 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.

CARTERA DE CONSUMO LIBRANZA

Al cierre del 2017 el saldo de cartera de libranza originada por Colsubsidio emisión TIL Pesos L-1 y Compensar emisión TIL Pesos L-2 fue de 116 mil millones de pesos representado por 14.678 créditos, cuya distribución de acuerdos operativos es de 94.18% con empresas privadas, 3% con empresas públicas y tan solo el 0.24% con empresas mixtas.

El mecanismo de compra revolvente definido para la emisión TIL Pesos L-2 está vigente hasta en el mes de Junio de 2019 de conformidad con lo definido en el prospecto y reglamento de emisión.

CARTERA COMERCIAL

La emisión TER IPC R-1 finaliza el año 2017, con un saldo de cartera comercial de 170 mil millones de pesos, representado en 14 créditos de redescuento administrados por FINDETER.

5.1.2. PREPAGOS DE LA CARTERA

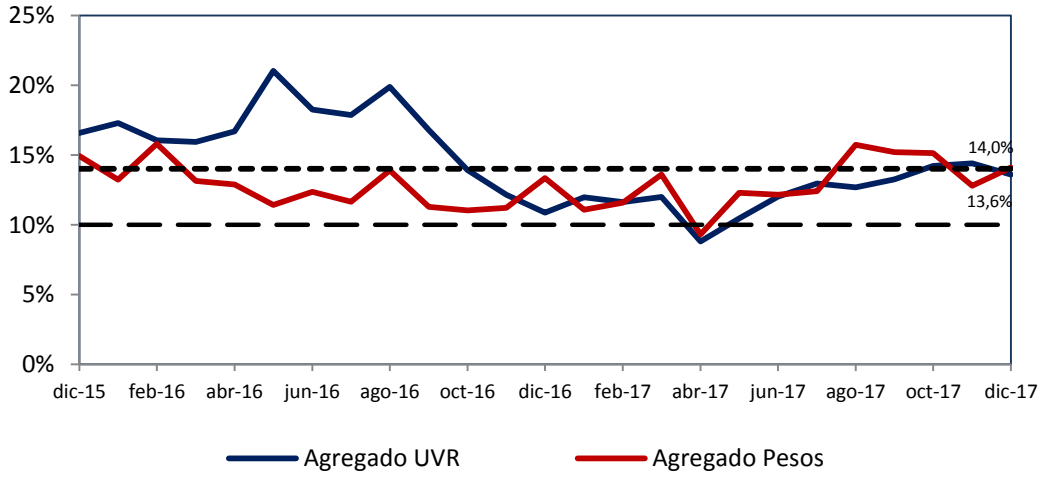
Al pago total o parcial anticipado del saldo de capital de los créditos de las emisiones se le denomina "*Prepago*" y en la cartera titularizada se mide a través de un índice anualizado (Valor prepago de capital respecto al capital de los créditos al inicio del periodo).

Cartera Hipotecaria

El promedio de prepago para las emisiones denominadas en pesos de los últimos doce meses fue del 12.9%, muy cercano al registrado durante el año inmediatamente anterior, que alcanzó el 12.8%. No obstante, en gran parte del año se dio un aumento motivado por la competencia por los clientes vía tasa.

En cuanto a la cartera denominada en UVR, el nivel de prepago tuvo un leve aumento respecto al año anterior pasando del 11.1% al 11.2% en el año 2017, generado básicamente por el impacto de la inflación y una recomposición hacia la modalidad de pesos.

Gráfico 15: Índice de prepago anualizado para emisiones en PESOS y UVR
Fuente: TC



Cartera de Consumo Libranza

Para la cartera de libranza el nivel de Prepago promedio anualizado de los últimos doce meses es de 21.0%, el cual se ubica dentro del nivel esperado en condiciones estables de mercado.

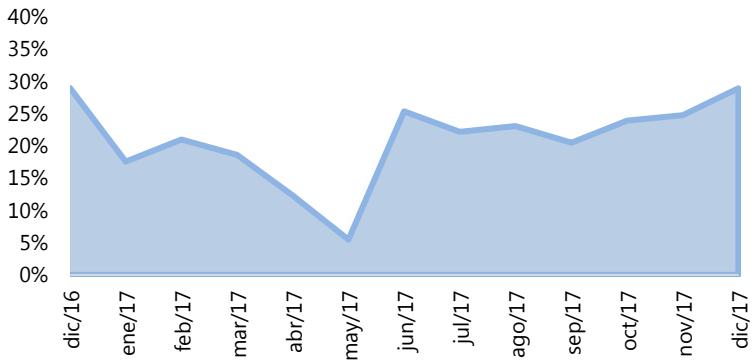


Gráfico 16: Índice de prepago anualizado Libranza. Fuente: TC

- **CARTERA COMERCIAL**

Para la cartera Comercial el nivel de Prepago anualizado observado es de 22.3% (promedio móvil) durante el 2017, esta situación refleja las condiciones esperadas para la cartera titularizada, siendo mucho más fuerte la tendencia de prepago en el segundo semestre del año. Durante el año se utilizó el mecanismo de cobertura parcial de prepagos en esta emisión y se hicieron compras de cartera por un valor de 64.282 millones de pesos.

5.2. PAGOS DE LA CARTERA

5.2.1. CARTERA HIPOTECARIA

Frente a un entorno económico adverso para la cartera crediticia, la estrategia del año 2017 se basó en el seguimiento riguroso del desempeño de los portafolios, generando acciones focalizadas, aunado al aumento en los volúmenes de propuestas de normalización, permitió que los niveles de mora mantuvieran su comportamiento dentro de los niveles esperados, 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 2017.

Gráfico 17: Escenario de referencia cosechas Mora>120 días – Emisiones PESOS
Fuente: TC

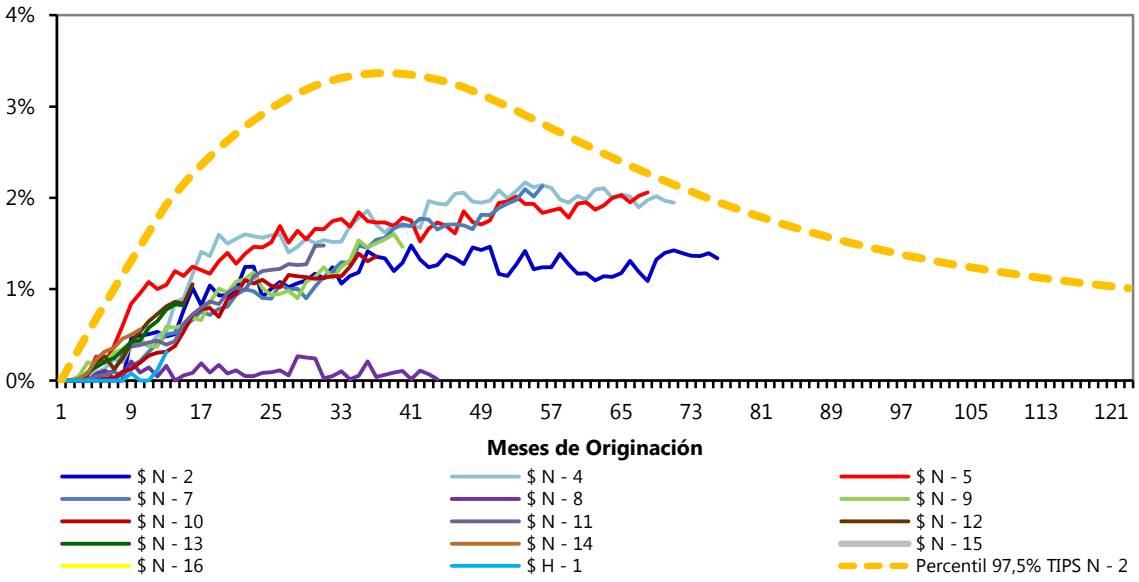
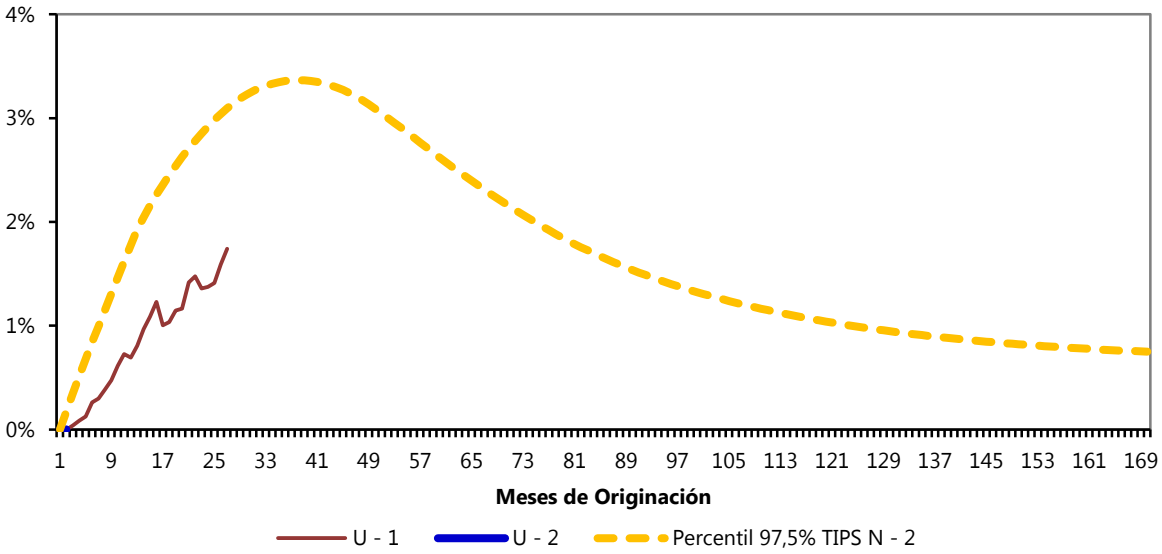


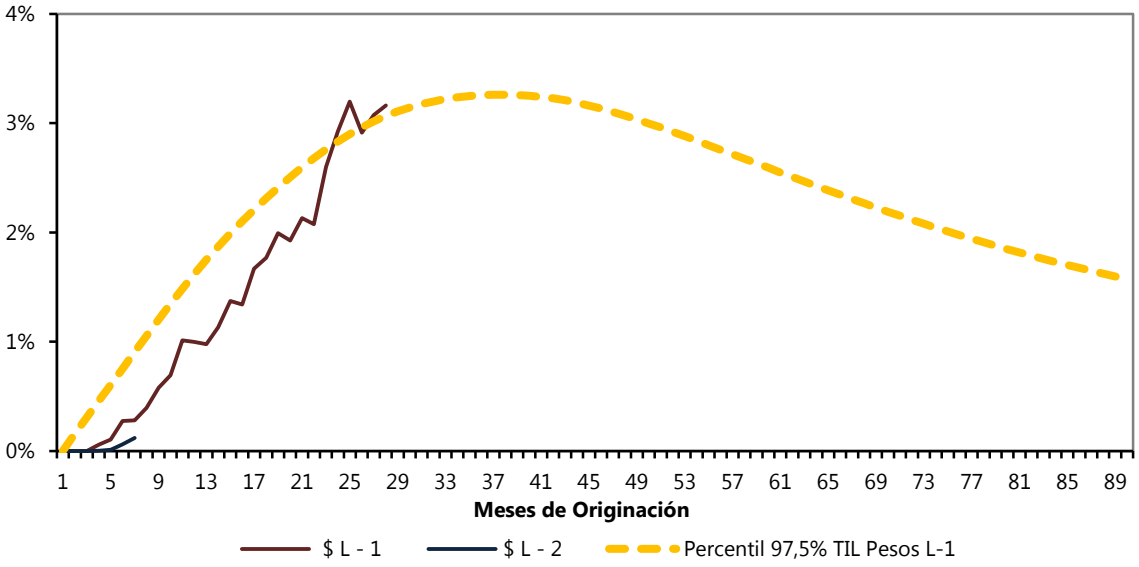
Gráfico 18: Escenario de referencia cosechas Mora>120 días – Emisiones UVR
Fuente: TC



5.2.2. CARTERA CONSUMO LIBRANZA

El portafolio titularizado de cartera consumo libranza, al cierre del año 2017, registró buen comportamiento de pago, permitiendo que los niveles de deterioro se mantuvieran similares a los esperados de mora, lejos de afectar el pago de capital de los títulos asociados.

Gráfico 19: Evolución de la Mora>90 días TIL Pesos sobre saldo a la fecha de emisión - Con recuperación
Fuente: TC



5.2.3. CARTERA COMERCIAL

El portafolio titularizado de cartera comercial, al cierre del año 2017, registró niveles óptimos de comportamiento TER R-1.

Cuadro 6: MORA TER R-1
Fuente: TC
($Millones)

Cuadro 1 -Rango de Mora TER R-1		
Rango de Mora	**No. Créditos**	**Saldo**
Al día	14	170.344
De 31 a 60	-	-
De 61 a 90	-	-
De 91 a 120	-	-
Más de 120	-	-
Total	**14**	**170.344**

5.3. 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 vía judicial (Remate, adjudicación o acuerdo de insolvencia).

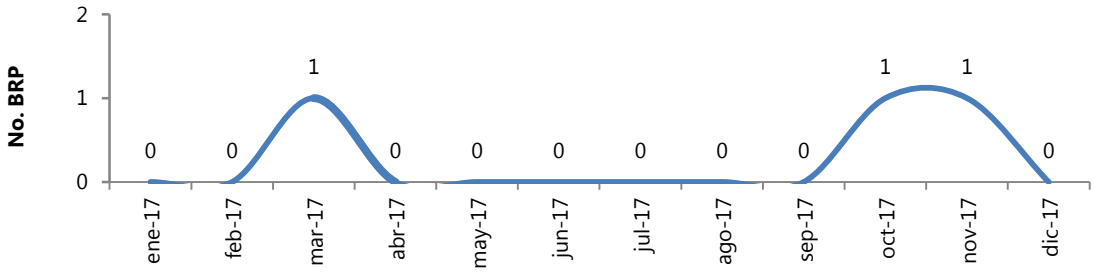
Al cierre del año la Titularizadora presenta un inventario de cinco inmuebles (5) con un valor comercial de $736 millones de pesos distribuidos por emisión.

Cuadro 7 BRP por Emisiones ($Millones)
Fuente: TC

EMISIÓN	CANTIDAD DE BRP	VALOR COMERCIAL
PESOS E-16	2	217
PESOS N-1	2	1.093
PESOS N-4	1	213
PESOS N-6	2	576
PESOS N-7	2	248
Total	**9**	**2.347**

La comercialización de estos inmuebles tuvo un buen comportamiento, durante el año se vendieron 3 inmuebles.

Gráfico 20: Comportamiento de Comercialización BRP 2017
Fuente: TC



5.4. Administradores de Cartera Titularizada

5.4.1. Administradores de Cartera Hipotecaria Titularizada

La distribución de la cartera por Administradores para las emisiones Hipotecarias a diciembre de 2017 fue la siguiente:

Cuadro 8: Administradores de cartera Hipotecaria

ADMINISTRADOR	CAPITAL *	CANTIDAD CREDITOS	% CAPITAL
BANCO DAVIVIENDA S.A	2,027,837	42,464	46%
BANCO BCSC	1,130,026	27,366	26%
BANCOLOMBIA	798,223	23,535	18%
BBVA COLOMBIA	196,314	3,544	4%
FONDO NACIONAL DEL AHORRO	72,815	2,287	2%
ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A	70,153	719	2%
CONFIAR - Cooperativa Financiera	39,669	1,322	1%
BANCO COLPATRIA S.A.	20,544	490	0%
BANCO AV VILLAS S.A.	10,733	809	0%
Total Cartera	**4,366,314**	**102,536**	**100%**

Cifras en millones de pesos

Los resultados de los indicadores de gestión durante el año y de los procesos de recertificación en cada entidad permiten asegurar que la administración del activo se mantiene dentro de los estándares y niveles establecidos en la certificación inicial.

5.4.2. ADMINISTRADORES DE CARTERA CONSUMO LIBRANZA TITULARIZADA

En la emisión TIPS L-1 el administrador autorizado es la Caja Colombiana de Subsidio Familiar - Colsubsidio y cierra el año administrando un saldo de capital en cartera de 5.626 millones de pesos. En la emisión Tips L-2 el administrador autorizado es la Caja de Compensación Familiar - Compensar que administra 110.925 millones de pesos en saldo de capital de cartera al finalizar el año.

Respecto al desempeño y gestión de estos administradores, las dos se encuentran dentro de los estándares y niveles establecidos al considerar los resultados de los indicadores definidos para los procesos de administración de cartera y el proceso de recertificación adelantado con Colsubsidio.

5.4.3. ADMINISTRADORES DE CARTERA COMERCIAL TITULARIZADA

El desempeño y gestión del Administrador de la cartera de Comercial "FINDETER" se mantiene dentro de los estándares y niveles establecidos al momento de su certificación en el año 2016, lo anterior con base en los resultados de los indicadores definidos para los procesos de administración de cartera y el proceso de recertificación que se adelantó en el 2017.

5.5. PROCESOS INTERNOS DE ADMINISTRACIÓN MAESTRA

Se revisaron los estándares de administración y se determinaron puntos de mejora derivados de nuevos procesos y actualización, sin que alguno de ellos afecte de forma fundamental la operación, los indicadores externos e internos, en este contexto se fortalece la administración maestra de emisiones en general no sólo a nivel de Colombia sino para su uso en el exterior. Como plan de trabajo y de divulgación durante el 2018 se hará una revisión con las entidades administradoras del modelo operativo actual.

Se mantienen actividades permanentes de ajuste a la aplicación base de negocio (HITOS) para la administración de otros productos y otros países, asegurando mejoras a la funcionalidad actual en hipotecario y la integración segura con otros aplicativos.

5.5.1. APOYO AL SECTOR HIPOTECARIO

Durante el 2016 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:

- Cobranza Administrativa y Jurídica: Evento de reconocimiento a la gestión de cobranza, otorgando un distintivo a las entidades administradoras de cartera titularizada, que por su gestión, se destacaron en los resultados del año inmediatamente anterior. Espacio para compartir experiencias y mejores prácticas.

- Procesos de Custodia: A lo largo del año se trabajó con las entidades en la divulgación e implementación de mejores prácticas de conservación, control y reporte de las garantías documentales.

5.5.2. SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD – ADMINISTRACIÓN MAESTRA DE EMISIONES

La Titularizadora Colombiana, a través de su sistema de gestión de calidad, realizó la transición a la nueva norma ISO 9001 versión 2015. En esta implementación se revisó y actualizó la información documentada necesaria para asegurar la eficacia del sistema, sus actividades desarrolladas, las competencias de sus auditores y sus procesos.

Las principales actividades y logros obtenidos en el 2017, fueron los siguientes:

- Fortalecimiento del mejoramiento continuo en cada proceso de la organización, lo cual ayudó a gestionar de forma dinámica y constante las iniciativas generadas para la corrección y mejora de debilidades encontradas por diferentes fuentes de mejoramiento.
- El indicador obtenido en la encuesta de satisfacción de administradores fue del 91%, aumentó con respecto al obtenido en el 2014, mejorando de manera significativa en sus componentes.

- Renovación del certificado bajo la nueva norma ISO 9001:2015 otorgado por el ente certificador ICONTEC, demostrando el cumplimiento de los requisitos y una evolución en su sistema.

5.6. DIVULGACIÓN Y MERCADEO

El plan de comunicación de la Titularizadora hacia el mercado y el público en general se orientó al posicionamiento de la titularización como instrumento fundamental para el desarrollo del sector vivienda en el país, la financiación de vivienda, la consecución de fondeo para originadores no bancarios, así como a resaltar los beneficios de los títulos en términos de diversificación, seguridad y rentabilidad para los portafolios de inversión.

La estrategia se desarrolló a través de la participación en medios impresos de amplia circulación, revistas especializadas y el patrocinio de eventos y congresos especializados, con alta participación de los segmentos objetivo de inversionistas. Se realizó un evento especial para los inversionistas en el que se presentó la emisión TIPS Pesos N16 y estuvo acompañado de una conferencia sobre el sector inmobiliario.

6. OTROS PROYECTOS

6.1. NUEVOS ORIGINADORES

6.1.1. CONFIAR

Se avanzó con la entidad en la estructuración de un nuevo proceso de emisión, el cual hará parte del programa desarrollado. Este segundo tramo se proyecta que esté en el mercado en el primer semestre de 2018.

6.1.2. COMPENSAR

En el mes de junio se realizó la emisión **TIL Pesos L-2** de cartera de libranza, originada por **Compensar,** Caja de Compensación Familiar. Esta emisión es la primera realizada por la Caja de Compensación y fue estructurada como Programa de Emisión con un monto total de $300.000 millones y con plazo de colocación de 3 años.

El primer tramo fue emitido el 1 de junio de 2017, con un valor de cartera de **$123.178 millones** de pesos, los títulos emitidos fueron calificados AAA por Fitch Ratings, la emisión incorpora mecanismo de compra revolvente por un periodo de 24 meses. Compensar fue certificado por la Titularizadora como Originador – Administrador de cartera titularizada.

6.1.3. INMOBILIARIO

Durante el año 2017, se siguió consolidando la estructuración del proceso de titularización inmobiliaria. Se avanzó significativamente en la construcción de la política de inversión,

administración y adquisición de activos inmobiliarios. Se consolidó el Comité Asesor con la participación de algunos miembros externos a la compañía, con el fin de brindar apoyo en las recomendaciones técnicas y financieras en las adquisiciones inmobiliarias, y en el manejo de la política de riesgo de la Universalidad. Durante el año 2017 se adquirieron inmuebles comerciales por valor de $49.000 millones al Banco Davivienda, que consolidan un portafolio inmobiliario a titularizar por valor cercano a los $ 160.000 millones. La Titularizadora proyecta realizar la primera emisión de un programa de titularización inmobiliaria durante el primer semestre del 2018.

6.1.4. INFRAESTRUCTURA

Bajo el marco del acuerdo de colaboración con la Financiera de Desarrollo Nacional (FDN) y el Banco de Desarrollo de América Latina – CAF, durante 2017 se puntualizó en la definición del producto, abordando temas jurídicos, desarrollo de modelo de estructuración, capacitaciones en metodologías de calificación y sensibilidades a los modelos propuestos a la calificadora. Finalmente se realizó el costeo de la calificación por dos entidades.

6.2. TITULARIZADORA DOMINICANA

En el año 2017 se culminó la etapa de montaje de la sociedad Titularizadora en República Dominicana y se tramitó la autorización de funcionamiento con los reguladores locales. La entidad durante el año contó con el recurso humano capacitado para el desarrollo de las áreas de negocio, operaciones, legal y de estructuración, así como la definición de los procesos operativos, tecnológicos y administrativos para este tipo de sociedad.

De cara a la primera emisión en República Dominicana se logró concretar la participación de dos entidades financieras locales, Banco Hipotecario Dominicano – BHD y la Asociación Nacional de Ahorros y Préstamos- ALNAP, las cuales culminan su certificación como originadores y administradores de cartera titularizada en el primer trimestre del año 2018. En la segunda mitad del año 2017 los reguladores dominicanos adelantaron cambios normativos importantes que permiten adecuar las normas actuales para un mejor desarrollo de las sociedades titularizadoras y sus patrimonios separados. Para el cierre de diciembre 2017 la Titularizadora Colombiana S.A es accionista de esta sociedad en República Dominicana.

6.3. CENTROAMÉRICA

Durante 2017, se avanzó en el plan de negocio de titularización hipotecaria en Costa Rica en el desarrollo de tres componentes: financiero, legal y operativo. En el frente financiero se trabajó en la actualización del caso de negocio para los originadores y la realización de un análisis del mercado de inversionistas institucionales. En cuanto a la conceptualización de la estructura legal se logró viabilizar el esquema de emisión y administración de los

portafolios, así como profundizar en el entendimiento de los procesos de autorización y supervisión de las autoridades pertinentes. Finalmente, se realizó una visita para hacer una primera evaluación de la factibilidad operativa del negocio. Se espera que en 2018 se logre avanzar en un plan de trabajo conducente a una posible emisión.

Por otra parte, se hizo un acercamiento con un originador hipotecario en Panamá, para lo cual se elaboró un caso de negocio preliminar que permitiera validar la viabilidad de la operación. En general, se identificó que el principal inconveniente es la debilidad del mercado institucional en el país y que por lo tanto, era pertinente realizar una aproximación con un jugador relevante que facilitara un posible proceso de colocación. En ese sentido, se firmó un memorando de entendimiento con una entidad financiera con el fin de buscar alternativas para la viabilizar la emisión. En 2018 se pretende avanzar en el desarrollo de este negocio.

7. ADMINISTRACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

7.1. RECURSOS HUMANOS

La compañía opera bajo un modelo de estructura plana que nos ha permitido adecuarnos a las necesidades del mercado y del entorno contribuyendo con eficiencia en las operaciones que realizamos. Los resultados obtenidos son el producto del trabajo de nuestros 60 empleados altamente calificados. Durante el 2017 en desarrollo de nuestra estrategia de fortalecimiento del recurso humano continuamos con los planes de capacitación técnica, fortalecimiento de habilidades en entidades universitarias de primer orden a todos los niveles de la organización.

7.2. SEGUROS

Durante el período transcurrido hasta el 31 de diciembre de 2017 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.

8. TECNOLOGÍA

Durante el 2017 se renovó la infraestructura del centro de cómputo alterno, actualizando los servidores a servidores virtuales con sistemas operativos recientes y nuevas versiones de aplicaciones ejecutándose en ellos. Los servidores antiguos se retiraron y fueron dados de baja de forma responsable con el ambiente.

Adicionalmente se realizaron tareas de optimización de seguridad de la información, cerrando actividades resultado del Ethical Hacking Test, actualización del servidor de antivirus y los clientes de antivirus a la última versión. Se trabajó en la investigación para la

implementación de un firewall de nueva generación para renovar el actual. Los indicadores del área de tecnología se mantuvieron durante todo el año en buenos niveles. Continuando con la mejora continua se cerraron todos los planes de acción resultado de las auditorias externa, interna y al plan de continuidad.

Por último, se mantuvo el control sobre el licenciamiento del software, la seguridad y la confidencialidad de la información, el versionamiento y operación de aplicaciones (Hitos, Porfin, Apoteosys, Extranet, Pagina Web) y el soporte del hardware manteniendo a la empresa con un bajo porcentaje de eventos de riesgo en esta área de gestión.

9. ASPECTOS LEGALES Y DE REGULACIÓN

9.1. ASPECTOS REGULATORIOS

En cuanto a los aspectos regulatorios ocurridos durante el año 2017 que generaron impacto en las actividades de la Titularizadora, es necesario destacar los siguientes tres Decretos mediante los cuales se modificó el Decreto 2555 de 2010:

- Decreto 1178 de 2017: Por el cual se modifica el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las reglas de transparencia y homogenización de la oferta pública de valores de contenido crediticio o mixto. Este nuevo Decreto va dirigido a los diferentes emisores de títulos de contenido crediticio, como es el caso de la Titularizadora, y se tendrá que observar dependiendo de las características y estructura de las emisiones de la Compañía.

- Decreto 1422 de 2017: Por medio del cual se modifica el Decreto 2555 de 2010 en el sentido de efectuar la creación de un prospecto estandarizado de información para emisiones o programas de emisión. Este nuevo Decreto impacta directamente las operaciones de La Titularizadora, toda vez que simplifica las exigencias realizadas a los emisores locales respecto al requisito de elaboración y presentación de prospectos de información, en el marco del proceso de aprobación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores –RNVE-.

- Decreto 2090 de 2017: Por el cual se modifica el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con los fondos de inversión colectiva inmobiliarios y la titularización inmobiliaria. Este nuevo Decreto impacta de forma directa en las actividades de la Titularizadora, toda vez que permite que los derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles sean objeto de titularización inmobiliaria.

9.2. CONTINGENCIAS JURÍDICAS

En cuanto a la presentación de contingencias legales de la compañía durante el año 2017, se debe señalar que no se presentaron contingencias de esta índole.

9.3. ASPECTOS LEGALES

9.3.1. ENCUESTA CÓDIGO PAÍS

La Titularizadora efectuó el reporte de implementación de mejores prácticas corporativas correspondiente al año 2017 e implementó durante ese periodo los estándares de buen gobierno que le son aplicables en atención a las recomendaciones del nuevo Código País y a los ajustes realizados en 2015 a los Estatutos Sociales y al Código de Buen Gobierno de la Compañía.

9.3.2. EMISOR CONOCIDO Y RECURRENTE

En septiembre de 2015 la Superintendencia Financiera le otorgó a la Titularizadora la calidad de emisor conocido y recurrente al cumplir con los requisitos señalados en el numeral 6 del Capítulo II del Título I de la Parte III de la Circular Externa 029 de 2014 (Circular Básica Jurídica) y en las demás normas que le sean aplicables. Esta condición se mantuvo durante el año 2017 al cumplir con el envío de la información requerida en los términos de los numerales 6.1.1. a 6.1.6 de la norma en mención dentro del plazo establecido para el efecto.

9.3.3. RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Debido a la adopción de mejores prácticas en materia de revelación de información y relación con inversionistas, la Titularizadora ha sido certificada por la Bolsa de Valores de Colombia (BVC) mediante el Reconocimiento Emisores IR. Este reconocimiento se mantuvo durante el año 2017, en razón al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular Única de la BVC.

10. OTROS ASPECTOS

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

Titularizadora Colombiana tiene diseñado el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos de acuerdo con las disposiciones que regulan la materia y que le permite prevenir que la sociedad sea utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o para la canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas.

De acuerdo con el proyecto de Titularización Inmobiliaria, la compañía realizó en conjunto con expertos asesores externos el ajuste metodológico del SARLAFT donde se incluye el riesgo de extinción de dominio dentro de las etapas de identificación, medición y control de riesgos. Se actualizaron las políticas de prevención de riesgo de lavado de activos y

financiación del terrorismo (LA/FT), y se definió el procedimiento de debida diligencia para aplicar a los vendedores y arrendatarios de inmuebles, así como a los compradores en procesos de desinversión inmobiliaria. Además, se diseñó los procedimientos de control para la adquisición, arrendamiento y administración de inmuebles y las modificaciones respectivas se consagraron en el Manual SARLAFT y demás manuales operativos relacionados.

Por otra parte, continuamos con la aplicación permanente de las políticas, principios y procedimientos definidos para la gestión de este tipo de riesgos. De acuerdo con el plan de trabajo, se realizó el seguimiento al desempeño de los elementos y etapas del SARLAFT, se evaluó el nivel de riesgo de la compañía, y se verificaron los mecanismos de conocimiento de clientes y de los terceros que tienen vínculos con la compañía.

El proceso de revisión periódica adelantado sobre las políticas y procedimientos sobre prevención del riesgo de LA/FT, ha permitido mantener estos aspectos actualizados y debidamente formalizados en el manual SARLAFT y en el Código de Conducta, documentos que son compartidos y divulgados a todos 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 de la compañía, las operaciones de colocación primaria de títulos se realizan exclusivamente a través de comisionistas de bolsa vigiladas por la Superintendencia Financiera, entidades que realizan la gestión de prevención y control del lavado de activos de forma directa sobre los inversionistas de títulos considerando el conocimiento que tienen de sus propios clientes.

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

En la ejecución de las actividades de control y monitoreo del SARLAFT, se mantuvo la evaluación periódica de los niveles de riesgo y su reporte a la Junta Directiva, se ejecutaron las actividades necesarias para aplicación continua del cruce automático de listas restrictivas y el seguimiento periódico a los requisitos definidos para la vinculación de terceros.

El monitoreo efectuado sobre las transacciones realizadas con terceros, la ejecución de las señales de alerta y la revisión a los indicadores se ajustaron a los requisitos y procedimientos internos.

Finalmente, la compañía cumplió con su deber de remitir y presentar los reportes requeridos por las normas aplicables y atender oportunamente los requerimientos de entes de control.

10.2. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

El Sistema de Control Interno de la Titularizadora está estructurado de acuerdo con las políticas generales que lo orientan, las responsabilidades frente a su ejecución, los elementos y áreas especiales que lo integran; además, de la metodología definida para lograr su funcionamiento adecuado y sostenible.

Durante el 2017 se realizaron entre otras las siguientes actividades:

- Ambiente de Control: Las políticas generales de gobierno, así como los valores corporativos y las directrices que enmarcan el sistema de control interno, han sido establecidas por la Junta Directiva y a través de las vicepresidencias y direcciones de la compañía, se ha promovido su divulgación y el cumplimiento a todos los niveles de la organización.

  La estructura organizacional, las funciones y responsabilidades de cada uno de los cargos, fueron objeto de revisión y actualización acorde con las operaciones de la compañía. Por otra parte, se mantuvo la definición y aplicación de los indicadores de gestión alineados con las Políticas del Sistema de Calidad; además, se adelantaron los planes de inducción, formación y capacitación al personal.

  En cuanto a las políticas de prevención del riesgo de fraude y de conductas inapropiadas, se mantuvo disponible y bajo supervisión el adecuado funcionamiento del "Canal de Transparencia" y el desempeño de las medidas de control fueron evaluadas por los comités e instancias correspondientes.

- Gestión de Riesgos: Se continuó con la aplicación rigurosa de los elementos que conforman los sistemas de administración de riesgos como son riesgo de mercado, riesgo operativo y riesgo de lavado de activos.

  Durante el 2017 se realizaron actualizaciones a las políticas y procedimientos SARLAFT, se incluyeron criterios adicionales para la medición de riesgos operativos y se actualizaron los procedimientos del plan de continuidad de negocio. Finalmente, los niveles de tolerancia de riesgo, así como los planes de fortalecimiento fueron implementados y puestos a consideración de los comités e instancias correspondientes y reportados de manera periódica a la Junta Directiva.

- Actividades de Control: Los procesos y las diferentes actividades adelantas por la compañía cuentan con controles adecuados que permiten asegurar de manera razonable el cumplimiento de los objetivos que a nivel operativo se han trazado cada una de las áreas que integran la compañía.

  Durante el 2017 se adelantaron actualizaciones a los manuales de procedimientos de procesos de negocio y de soporte, ajustando medidas de control existentes y se

incluyeron nuevas actividades de verificación y supervisión.

La gestión de riesgo operativo en conjunto con el desarrollo del Sistema de Gestión de Calidad, permitieron el fortalecimiento y la implementación de nuevos procedimientos de control.

- Información y Comunicación: La compañía cuenta con procesos que le permiten la generación, distribución, almacenamiento y recuperación de la información acorde con las políticas y normas aplicables y que en todo momento consideran la clasificación que por tipo de información la Titularizadora ha establecido.

  Los canales de comunicación y que permiten la publicación de información tanto a nivel interno como externo, cuentan con protocolos de revisión y aprobación que aseguran la integridad y confiabilidad de la información que se divulga a los grupos de interés.

  Durante el 2017 se publicaron las políticas de seguridad de la información y se realizaron actualizaciones a las herramientas tecnológicas utilizadas para la publicación y divulgación de información como la extranet y página Web.

- Monitoreo: La supervisión continua que realizan los dueños de procesos así como el seguimiento periódico realizado por Presidencia y por los vicepresidentes, ha permitido verificar la calidad de desempeño del control interno y lograr el cumplimiento de los objetivos 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, la función de control interno y complementada por las evaluaciones tanto internas como externas de calidad realizadas bajo el marco del Sistema de Gestión de Calidad vigente en la compañía. Los resultados demuestran el compromiso de la Administración y de cada uno de los funcionarios para lograr el cumplimiento de los objetivos institucionales y adelantar las acciones necesarias para fortalecer las actividades de control interno.

10.3. EVALUACIÓN DE SISTEMAS DE REVELACIÓN Y CONTROL

Durante el año se aplicaron los procedimientos de revelación y control definidos 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 Presidencia, las realizadas por parte de la revisoría fiscal y la función de control interno y que 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 presenta razonablemente la situación financiera de la compañía.

De acuerdo con los resultados de las revisiones periódicas realizadas sobre las medidas de control establecidas en los procedimientos contables, financieros y operativos, se concluye que estos se aplicaron según su diseño 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 2017.

10.4. GESTIÓN DE RIESGO OPERATIVO

Durante el 2017 se hizo la actualización y el ajuste a las matrices de riesgo, la validación al desempeño de los controles y la revisión e implementación de nuevas medidas de control y monitoreo. Dentro de la gestión adelantada sobre riesgo operativo, se actualizaron los criterios utilizados para calificar los riesgos en términos de impacto, y se agregaron variables asociadas a los tiempos de tolerancia de interrupción de operaciones según el Plan de Continuidad de Negocio. Al cierre del 2017 los perfiles de riesgo se encuentran en niveles de "bajo" y "medio" riesgo.

Por otra parte, se llevó a cabo revisión periódica a los eventos de riesgo materializados, se mantuvo un estricto monitoreo sobre el comportamiento de los riesgos de fraude y se cumplió con la obligación de reporte periódico sobre la gestión realizada.

En el 2017 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 generaron pérdidas por riesgo operativo de $1.291.704 pesos.
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.

En relación con el Plan de Continuidad de Negocio, este tuvo un cambio en la ejecución de las pruebas, se comenzó con la operación controlada de las aplicaciones Porfin, Apoteosys e Hitos en producción desde el centro alterno de operaciones. Se estableció un cronograma donde durante una semana al año las aplicaciones estarían funcionando en ambiente productivo desde el centro alterno de datos (1 semana para cada aplicativo); adicionalmente, se realizaron ejercicios de pruebas eléctricas y de restauración de backups de bases de datos en producción y prueba de redundancia del canal alterno de internet como parte de la evolución del PCN.

Finalmente y dentro de la estrategia de divulgación, se diseñaron y se dieron a conocer a través de boletines informativos, las actividades y principales resultados del plan de continuidad de negocio.

10.5. 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 Colombiana, se encuentra incluida en la Nota 2 de los estados financieros.

10.6. 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.

10.7. Transferencia a Título Gratuito

Durante el presente año se realizaron transferencias de activos a título gratuito, por valor de $38 millones. Dentro de esta operación, se incluye una donación por valor de treinta y séis millones de pesos ($36'000.000,00), destinada a la Fundación Catalina Muñoz, entidad que ayuda a proporcionar soluciones de vivienda a padres y madres cabezas de familia.

10.8. Activos en el Exterior

Al cierre de 2017 la compañía registra inversiones en el exterior por $1.702 millones correspondientes a la participación en Titularizadora Dominicana.

10.9. 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.

10.10. 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.

10.11. Seguridad de la Información

Durante el año 2017 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. Adicionalmente se actualizaron las políticas de seguridad de la información con una visión clara y sencilla.

10.12. LIBRE CIRCULACIÓN DE FACTURAS

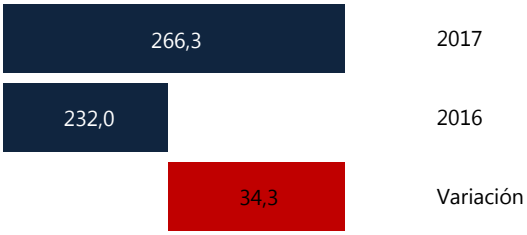
Para los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 788 del Código de Comercio (adicionado por el artículo 87 de la Ley 1676 de 2013) se deja expresa constancia de que no se entorpeció la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores.

11. ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de la compañía a 31 de Diciembre de 2017 se presentan de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera. Estos estados financieros reflejan la siguiente información

11.1. PRINCIPALES CIFRAS BALANCE

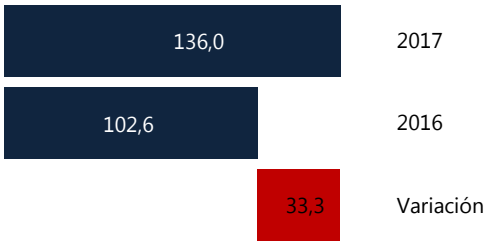
ACTIVOS



Con corte a diciembre de 2017, los activos totales de la Titularizadora Colombiana se ubicaron en $266.339 millones con un crecimiento del 15% en relación con el cierre del año 2016. El activo está conformado principalmente por Inmuebles mantenidos para la venta 59%, propiedades de inversión 9%, Inversiones 18%, cuentas por cobrar 9% y efectivo 4%.

La principal variación de las cuentas respecto al año anterior se observa en las Activos Inmuebles mantenidos para la venta por adquisición de inmuebles con destino a realizar la titularización inmobiliaria en 2018.

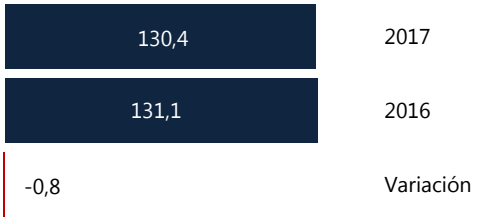
PASIVOS



Al cierre del ejercicio el nivel de apalancamiento de la compañía se sitúa en el 51%.

El principal pasivo corresponde a las Obligaciones financieras y cuentas por pagar asociados a los inmuebles mantenidos para le venta.

PATRIMONIO



El patrimonio de la Titularizadora Colombiana decreció en un 1% en relación con el año anterior, producto de la distribución de dividendos. La compañía cerró el año 2017 con un patrimonio de $130.373 millones.

11.2. ESTADO DE RESULTADOS

Los ingresos operacionales corresponden al 76% de los ingresos totales y provienen de las comisiones de estructuración, administración, garantía y de colocación de las emisiones por valor de $20.569 millones y de ingresos financieros representados en los rendimientos de inversiones y cartera de crédito por valor de $11.416.

En los ingresos operacionales, las comisiones se incrementaron en el 14% en relación con el año 2016 y los rendimientos financieros mostraron un decrecimiento del 13% asociado a la disminución del portafolio de inversión.

Los otros ingresos por valor de $ 9.867 corresponden principalmente a ingresos por arrendamientos y recuperación de provisiones por deterioro de inversiones.

Los gastos de la compañía ascendieron a $23.535 millones. Los gastos operacionales presentan incremento del 2%, y los no operacionales del 108% en los gastos financieros.

Las utilidades netas durante el ejercicio en 2017 ascendieron a $11.627 millones, $1.585 millones más que en 2016.

11.3. INDICADORES FINANCIEROS Y OPERACIONALES

El ROE antes de impuestos se ubicó en 18.7% a diciembre de 2017. A su vez, el ROE después de impuestos[1] pasó de 10.2% en 2016 a 11.8% en diciembre de 2017.

En cuanto a la eficiencia operacional pasó de 83% en 2016 a 73% en 2017.

11.4. CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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 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.