



Titularizadora
COLOMBIANA

www.titularizadora.com



TITULARIZADORA COLOMBIANA

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

MARZO DE 2021



TABLA DE CONTENIDO

1.	GENERALIDADES	7
1.1.	EVOLUCIÓN 2020	7
1.2.	PERSPECTIVAS	11
2.	MERCADO DE CAPITALES	12
2.1.	MERCADOS INTERNACIONALES	12
2.2.	MERCADOS NACIONALES	15
3.	EMISIONES 2020	17
3.1.	EMISIÓN TIL PESOS L-4	18
4.	COMPORTAMIENTO DE LAS EMISIONES Y DE LA CARTERA	20
4.1.	CARTERA TITULARIZADA	21
4.2.	PREPAGOS DE LA CARTERA	24
4.3.	PAGOS DE LA CARTERA	27
4.4.	BIENES RECIBIDOS EN PAGO	29
4.5.	ADMINISTRADORES DE CARTERA TITULARIZADA	30
4.6.	PROCESOS INTERNOS DE ADMINISTRACIÓN MAESTRA	31
4.7.	DIVULGACIÓN Y MERCADEO	32
5.	TITULARIZACIÓN INMOBILIARIA	32
5.1.	COMPOSICIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DEL PORTAFOLIO	32
5.2.	GESTIÓN DE NEGOCIOS	34
5.3.	RENTABILIDAD	34
5.4.	COLOCACIÓN TÍTULOS TIN	36
5.5.	COMPORTAMIENTO MERCADO SECUNDARIO	38
6.	OTROS PROYECTOS	38
6.1.	NUEVOS ORIGINADORES	38
6.2.	TITULARIZADORA DOMINICANA	40
7.	ADMINISTRACIÓN Y RECURSOS HUMANOS	40
7.1.	RECURSOS HUMANOS	40
7.2.	GESTIÓN DE CALIDAD	41
8.	ASPECTOS DE REGULACIÓN Y LEGALES	43
8.1.	ASPECTOS REGULATORIOS	43



8.2. CONTINGENCIAS JURÍDICAS	45
8.3. ASPECTOS LEGALES	45
9. GESTIÓN DE RIESGOS	46
9.1. REPORTE DE GESTIÓN ACTIVIDADES DE PREVENCIÓN Y CONTROL DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO - SARLAFT	46
9.2. GESTIÓN DE RIESGO OPERATIVO	46
9.3. REVELACIÓN DE RIESGOS	48
10. TECNOLOGÍA	49
10.1 SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CIBERSEGURIDAD	49
10.2 DESARROLLO Y EVOLUCIÓN TECNOLÓGICA	51
11. OTROS ASPECTOS	52
11.1. SISTEMA DE CONTROL INTERNO	52
11.2. EVALUACIÓN DE SISTEMAS DE REVELACIÓN Y CONTROL	55
11.3. REPORTE DE OPERACIONES CON ACCIONISTAS Y ADMINISTRADORES	55
11.4. TRANSFERENCIA A TÍTULO GRATUITO	55
11.5. ACTIVOS EN EL EXTERIOR	56
11.6. PAGOS A DIRECTORES, ASESORES, PROPAGANDA Y RELACIONES PÚBLICAS	56
11.7. IMPLEMENTACIÓN NORMAS INTERNACIONALES	56
11.8. LIBRE CIRCULACIÓN DE FACTURAS	56
11.9. EVOLUCIÓN PREVISIBLE	57
12. ESTADOS FINANCIEROS	57
12.1. PRINCIPALES CIFRAS BALANCE	57
12.2. ESTADO DE RESULTADOS	58
12.3. INDICADORES FINANCIEROS Y OPERACIONALES	59
12.4. CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2020	59



INTRODUCCIÓN

El año 2020 estuvo marcado por un escenario retador como consecuencia de la emergencia sanitaria que causó el COVID-19 a nivel mundial. A nivel macroeconómico, la caída del crecimiento, el incremento de la tasa de desempleo, el aumento de la tasa de pobreza, el colapso en el precio de las materias primas y el deterioro de las cuentas fiscales fueron algunos de los elementos que sazonaron el entorno y que presionaron la materialización de ciertos riesgos inherentes de las carteras de crédito, los activos financieros y los portafolios inmobiliarios.

No obstante, los activos subyacentes administrados por la Titularizadora Colombiana tuvieron un desempeño muy favorable durante la vigencia. Si bien cerca de dos terceras partes de las carteras titularizadas entraron temporalmente en modo de alivio temporal en los meses de marzo y abril, el vencimiento de esos beneficios, en el último trimestre, condujo a una recuperación cercana a los niveles previos a la pandemia tanto en flujos de recaudación como en los niveles de mora madura de los créditos. Esta noticia es importante puesto que refleja la calidad de los estándares de originación y administración de las entidades de crédito colombianas, incorporadas en las políticas de gestión de riesgo de las entidades y la regulación financiera a raíz de las crisis económicas vividas por el país en el pasado. Además, el buen comportamiento de los portafolios permitió que los diferentes títulos de las universalidades mantuvieran el registro perfecto en el pago de sus obligaciones. Todas las calificaciones crediticias de los títulos en manos del mercado institucional han mantenido los niveles máximos durante el año. En general, la titularización de carteras ha sido un vehículo que no solo ha servido para promover la profundización de la financiación de los hogares (crédito hipotecario y consumo), sino también para consolidar un activo social de gran valor: la estabilidad financiera.

Por su parte, los activos administrados en la titularización inmobiliaria también mostraron un comportamiento positivo tanto en la valoración individual como en la generación de los arrendamientos. A cierre de año, el valor de los activos se encontraba un 6,5% por encima de diciembre de 2019, mientras que los niveles de recaudo de los flujos contractuales se aproximaban al 100% del total. Esta situación permitió que durante el 2020 los títulos TIN tuvieran el mejor desempeño en rentabilidad y estabilidad de los flujos a nivel nacional en comparación con otras alternativas de inversión inmobiliaria similar.



2002		2003		2004		2005	
TIPS UVR		TIPS UVR		TIPS UVR		TIPS UVR	
E1	\$479mm	E3	\$464mm	E5	\$345mm	E7	\$424mm
E2	\$588mm	E4	\$328mm	E6	\$574mm	TECH	
				TECH		E3	\$119mm
				E1	\$521mm		
				E2	\$518mm		
2006		2007		2008		2009	
TIPS UVR		TIPS UVR		TIPS UVR		TIPS Pesos	
E8	\$781mm	E9	\$313mm	E10	\$238mm	E10	\$505mm
TIPS Pesos		TIPS Pesos		TIPS Pesos		E11	\$443mm
E1	\$268mm	E3	\$334mm	E6	\$208mm	E12	\$386mm
E2	\$355mm	E4	\$377mm	E7	\$370mm	E13	\$246mm
		E5	\$312mm	E8	\$385mm		
				E9	\$401mm		
2010		2011		2012		2013	
TIPS UVR		TIPS Pesos		TIPS Pesos		TIPS Pesos	
E11	\$181mm	N1	\$239mm	N4	\$385mm	N7 \$428mm	
E12	\$360mm	N2	\$303mm	N5	\$399mm		
E13	\$345mm	N3	\$379mm	N6	\$382mm		
TIPS Pesos							
E14	\$518mm						
E15	\$613mm						
E16	\$2.4bn						
2014		2015		2016		2017	
TIPS Pesos		TIPS UVR		TIPS Pesos		TIPS UVR	
N8	\$154mm	U1	\$435mm	N12	\$413mm	U2 \$274mm	
N9	\$503mm	TIPS Pesos		N13	\$353mm	TIPS Pesos	
N10	\$359mm	N11	\$374mm	TIS Pesos		N14	\$423mm
		TIL Pesos		H1	\$46mm	N15	\$456mm
		L1	\$15mm	TER IPC		N16	\$385mm
				R1	\$234mm	TIL Pesos	
						L2	\$123mm
2018		2019		2020			
TIPS UVR		TIPS UVR		TIL Pesos			
U3	\$506mm	U4	\$355mm	L4	88mm		
TIPS Pesos		TIPS Pesos		Tin			
N17	\$315mm	N18	\$361mm	\$105 mm			
TIL Pesos		N19	\$407mm				
L3	\$102mm	N20	\$458mm				
TIS Pesos		TIV					
H2	\$48mm	V1	\$100mm				
Tin							
\$163mm							

Gráfico 1. Histórico Emisiones
Fuente: TC



1. GENERALIDADES

1.1. EVOLUCIÓN 2020

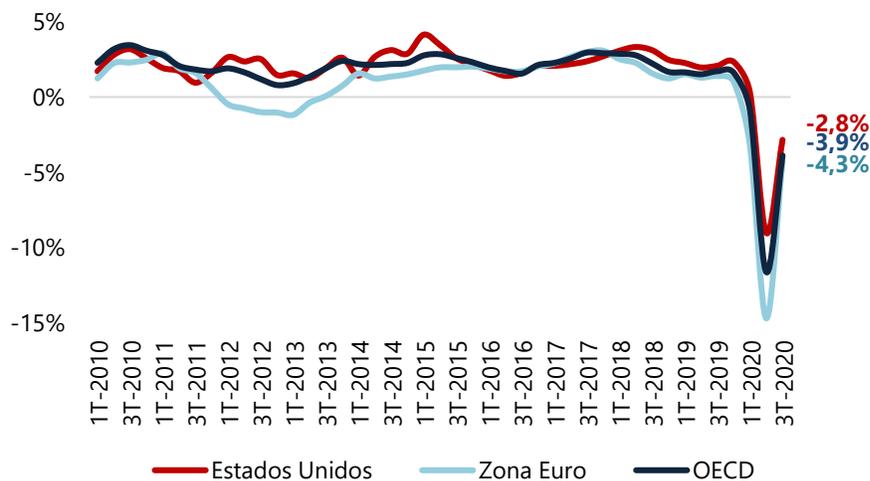
1.1.1. ENTORNO MACROECONÓMICO

MERCADO INTERNACIONAL

El año 2020 enfrentó a la economía mundial al mayor reto registrado en el último siglo, la propagación del COVID-19, que fue declarado pandemia por la Organización Mundial de la Salud en marzo del 2020 y representó cierres de fronteras, de industrias, de comercio y de empresas, que llevaron a contracciones en la actividad económica a nivel mundial, importantes pérdidas de empleo y como consecuencia un aumento global de la pobreza.

La mayoría de economías registraron la mayor contracción en su actividad económica durante el 2T-2020, momento en el cual los periodos de confinamiento fueron obligatorios y con pocas actividades exentas, posteriormente de forma cautelosa se han habilitado diferentes sectores, cómo consecuencia el mercado laboral se ha deteriorado de forma importante, en la Zona Euro la tasa de desempleo alcanzó 8,7% en julio de 2020, desde un cierre de 7,4% en diciembre de 2019; en Estados Unidos alcanzó su punto máximo en abril con 14,7%, muy por encima del 3,5% registrado en los meses previos al inicio de la pandemia y al mes de diciembre ya mostraba recuperación al ubicarse en 6,7%.

Gráfico 2. PIB mundial (Variación anual, %). Fuente: OECD



América Latina también se ha visto golpeada de forma importante por la llegada del COVID-19, la actividad económica en México se contrajo 18,7% anual durante el 2T-2020, seguido por una variación de -8,6% durante el trimestre posterior. Por su parte, la disminución en la actividad económica en Chile fue menor durante el 2T-2020 (-14%) y en el periodo del 3T-



2020 se contrajo 10,3%. Finalmente, en Brasil la actividad cayó 10,9% en 2T-2020 y al 3T-2020 la caída fue de 3,9% anual.

La mayoría de las contracciones de la actividad económica se explican por disminuciones en el consumo privado y en la inversión, lo que ha sido escasamente compensado por un crecimiento en el gasto público. Dentro de las medidas más frecuentes en política fiscal durante el 2020 se encuentran transferencias en efectivo a trabajadores informales y personas desempleadas, renegociación de deudas, garantías gubernamentales para apoyar el flujo del crédito, exenciones fiscales temporales para empresas, entre otros.

La política monetaria a nivel mundial ha adquirido un carácter expansionista, que ha sido una mezcla entre disminuciones en tasas de interés y política no convencional, el rango de tasa de política monetaria de la Reserva Federal inició el año 2020 en 1,50% - 1,75% y rápidamente reaccionó a la baja y cerró el año en 0% - 0,25%. Por su parte, el Banco Central Europeo decidió mantener su tasa de política monetaria inalterada en 0%. Ambos Bancos han aumentado sus compras de títulos de deuda.

El Banco central de Chile acorde con su intención de inyectar liquidez a la economía, aceptó instrumentos privados como colateral en operaciones monetarias, el Banco Central de Perú redujo sus encajes, inyectó liquidez a través de operaciones repo y con garantías del gobierno.

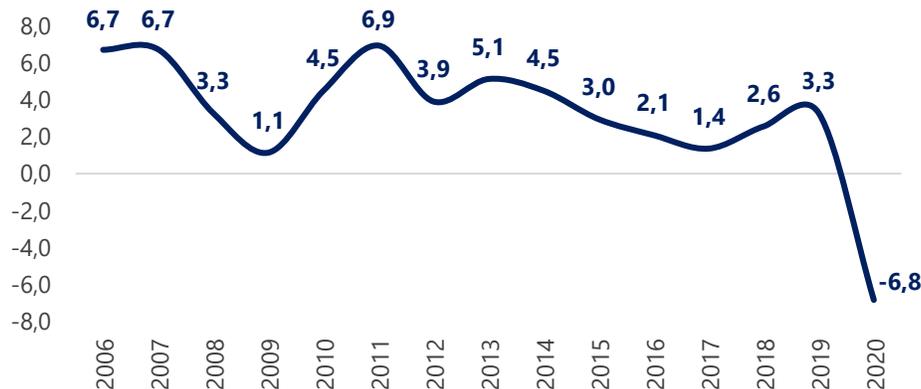
MERCADO LOCAL

La llegada de la pandemia al país significó un duro golpe para la actividad económica, el cierre del comercio y del turismo, migración al teletrabajo en empresas de servicios, baja producción para empresas industriales y un nulo avance en obras de construcción se vieron por la cuarentena estricta que se vivió en el país desde finales de marzo, posteriormente de manera gradual diferentes actividades fueron retomadas al tener en cuenta las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional y por las alcaldías, dentro de las cuales tuvieron lugar cuarentenas sectorizadas y toques de queda a lo largo del año.

Como consecuencia de lo anterior, durante el 2T-2020 la actividad se contrajo un 15,8%, seguido por una caída menor durante el 3T-2020 de 8,5% y de 3,6% en el 4T-2020. Durante el año completo el PIB registró una disminución de 6,8%, dentro de los sectores más afectados se encuentra construcción con -27,7%, minería (-15,7%) y comercio con -15,1%, por su parte solo cuatro actividades registran variaciones positivas en el valor de su producto: agricultura y ganadería (+2,8%), actividades financieras (+2,1%), actividades inmobiliarias (+1,9%) y administración pública (+1,0%).

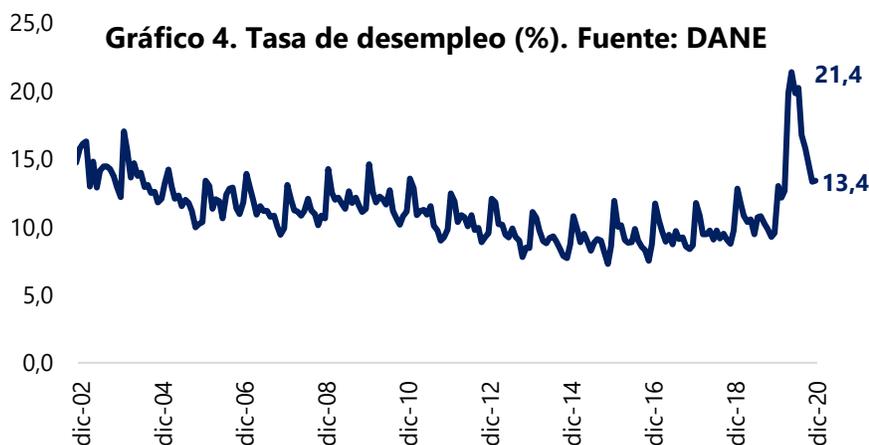


Gráfico 3. Evolución del PIB (Variación anual, %). Fuente: DANE



Con la contracción en la actividad económica el mercado laboral sufrió un deterioro importante durante el año 2020, la tasa de desempleo tocó su punto máximo en el mes de mayo y alcanzó un 21,4% como consecuencia del confinamiento estricto, a partir del mes de agosto se observaron recuperaciones en dicha variable y en diciembre se ubicó en 13,4%. Desde el mes de mayo las pérdidas de empleos han sido cada vez menores respecto al año 2019, en el mes de abril el número de ocupados en el país disminuyó en 5,4 millones de personas y en diciembre dicha diferencia en el nivel de empleo se encuentra en 1,4 millones, al cierre de año 21,4 millones de personas se encuentran ocupadas vs 16,5 millones registradas en abril de 2020; por su parte, el número de desocupados aumentó en 907 mil personas y cerró el año con un total de 3,3 millones de desocupados.

Gráfico 4. Tasa de desempleo (%). Fuente: DANE



Dentro de las medidas tomadas por el Gobierno para hacerle frente a la pandemia en materia de política fiscal se encuentra la creación del Fondo Nacional de Mitigación de Emergencia, líneas de crédito para brindar liquidez a empresas relacionadas con el turismo y para pago de nóminas, el fortalecimiento del Fondo Nacional de Garantías, aplazamiento de pago de impuestos, fortalecimiento de ingreso solidario, entre otras.

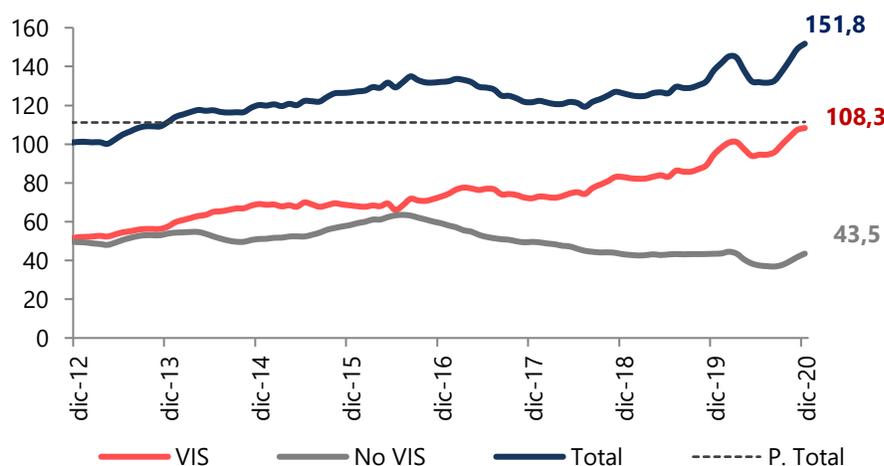


Por su parte, en el ámbito de política monetaria, el Banco de la República redujo su tasa de intervención desde 4,25% hasta 1,75%, inyectó liquidez a través de operaciones repo, se permitió realizar repos con títulos de deuda privada y con títulos de cartera, se aumentó el cupo y los plazos en operaciones repo, sumado a reducción de encajes.

1.1.2. MERCADO DE VIVIENDA Y SECTOR HIPOTECARIO

La construcción fue uno de los sectores que resultó más golpeado como consecuencia de la llegada de la pandemia, el confinamiento trajo un efecto negativo sobre la evolución de las obras sumado a un retraso en las iniciaciones, lo que significó el aplazamiento de una parte importante de entregas que previamente se tenían estimadas para el año 2020.

Gráfico 5. Unidades de vivienda nueva vendidas (Acumulado doce meses, miles de unidades). Fuente: Galería Inmobiliaria.



Sin embargo, contrario a los pronósticos realizados en el mes de marzo, cuando se esperaba que las ventas disminuyeran alrededor del 20% en el 2020¹, las ventas de vivienda nueva tuvieron un año excepcional y alcanzaron máximos históricos, con 176 mil unidades vendidas en las 15 ciudades principales, un 8% por encima del cierre del 2019, este incremento se debe principalmente al dinámico comportamiento registrado en el segmento VIS, donde las ventas aumentaron 11%, mientras el segmento No VIS se encuentra en un periodo de consolidación y detuvo su contracción (+0,3%).

Lo anterior como resultado de la importante disminución en las tasas de interés de crédito hipotecario, en el año 2019 la tasa de interés promedio de los establecimientos de crédito para adquisición de vivienda No VIS cerró alrededor de 10,3% y a diciembre de 2020 se

¹ Pronósticos de la Galería Inmobiliaria



encuentran en mínimos históricos, en un valor cercano al 9,5%. Adicionalmente, en el 2020 se habilitaron subsidios destinados a adquisición de vivienda en el segmento No VIS de hasta 500 millones COP.

Por su parte, el saldo bruto de cartera hipotecaria a noviembre de 2020 es 85,2 billones COP, el cual, aunque registró un crecimiento nominal de 5,4% y real de 3,9%, mostró una desaceleración importante respecto a su comportamiento histórico. La cartera vencida tuvo un crecimiento de 16,3% nominal anual, con lo que el indicador de calidad de la cartera (cartera vencida/cartera bruta) se ubicó en 3,7% al mes de noviembre, cifra que, aunque mostró un incremento durante el 2020 (diciembre de 2019: 3,3%) se ubicó muy por debajo del estimado al inicio de la pandemia. Dentro de los alivios que tuvieron lugar para los deudores hipotecarios como respuesta a la emergencia económica se resaltan periodos de gracia y renegociación de deudas.

1.2. PERSPECTIVAS

1.2.1. ENTORNO MACROECONÓMICO

El Fondo Monetario Internacional espera una contracción en la actividad económica para el año 2020 de 3,5% en la economía mundial, seguido por un rebote de +5,5% en 2021. Las economías emergentes y en desarrollo pasarían de registrar una variación de -2,4% en 2020 a +6,3% en el año 2021, donde América Latina y el Caribe después de contraerse 7,4% en el año anterior crecerían a una tasa de 4,1% anual.

En promedio el mercado espera un rebote de la economía colombiana igual a 4,9% para el 2021, lo anterior como consecuencia de una recuperación en la mayoría de los componentes del PIB por el lado del gasto, consumo privado (-7,0% en 2020 vs +5,1% en 2021), inversión (-17,9% en 2020 vs +8,2% en 2021), exportaciones (-17,0% en 2020 vs +7,5% en 2021) e importaciones (-16,8% en 2020 vs +8,2% en 2021), para el gasto público se estima un incremento de 2,9% en los dos años.

La tasa de desempleo se estima 14,1% para el cierre del año 2021, mientras el mercado pronostica una inflación en 2021 cercana al objetivo puntual del Banco de la República, en 2,8%.

1.2.2. MERCADO DE VIVIENDA Y SECTOR HIPOTECARIO

Para el año 2021 se estima que 18,1 billones COP sean desembolsados para adquisición de vivienda por los establecimientos de crédito, lo que equivale a un crecimiento de 15,3% anual.



Por su parte, a cierre de 2021 se espera que el saldo bruto de cartera hipotecaria se ubique en 95,1 billones COP, lo que significa un crecimiento nominal igual a 10,5% en 2021.

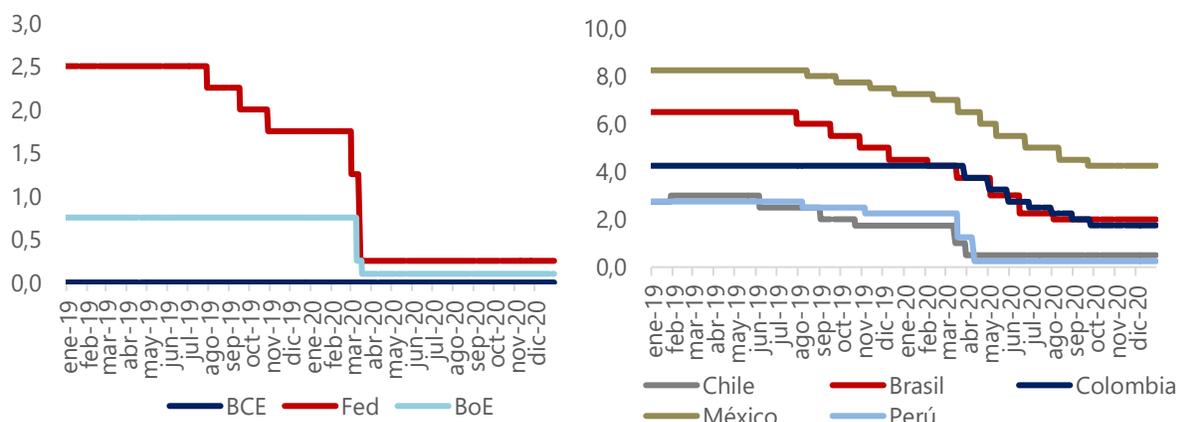
2. MERCADO DE CAPITALES

2.1. MERCADOS INTERNACIONALES

La pandemia que vivió el mundo en el año 2020 generó profundos impactos en los mercados de capitales a nivel global. A partir del mes de marzo se incrementó la incertidumbre sobre el impacto en los indicadores económicos y sociales, lo cual se reflejó en el valor de los activos financieros de renta fija y renta variable, provocando una fuerte volatilidad y grandes pérdidas en los portafolios de inversión.

Los bancos centrales de los diferentes países reaccionaron con medidas convencionales a través de una fuerte y rápida disminución de las tasas de intervención (Gráfico 6) para promover un mayor crecimiento económico, así como medidas no convencionales, tendientes a garantizar la liquidez de los distintos participantes y el flujo a la economía real. De esta forma, adicional a la disminución de tasas, se vieron medidas como las compras de activos de renta fija públicos y privados; la ampliación de los colaterales permitidos en operaciones de expansión monetaria y la participación de entidades distintas a las tradicionales; nuevas líneas de financiación para entidades financieras e incluso para el sector real directamente, flexibilización de la regulación, entre otras medidas.

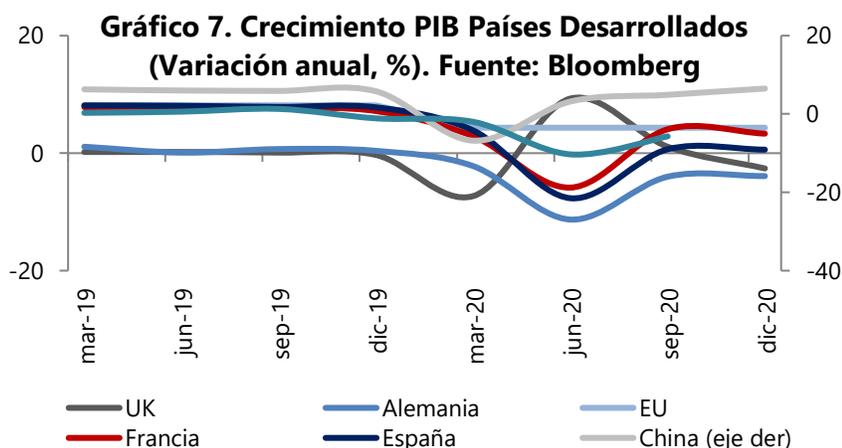
Gráfico 6. Tasas de interés de Política Monetaria. Fuente: Bloomberg





A las medidas tomadas por los bancos centrales se sumaron las de tipo fiscal, en las cuales los gobiernos promovieron paquetes de estímulo a la economía ante el deterioro del crecimiento económico y el incremento del desempleo, buscando

preservar, en parte, el ingreso de los hogares y contrarrestar mediante subsidios, ayudas fiscales y cambios regulatorios la recesión económica ocasionada por la pandemia (Gráfico 7).



La abundante liquidez generada por las políticas monetarias ampliamente expansivas y la disminución generalizada de las tasas de intervención generó una fuerte valorización de los activos de renta fija luego del episodio de volatilidad del primer trimestre, llegando a niveles de tasas históricamente bajos, tanto para países desarrollados como emergentes (Gráfico 8). De igual forma, la abundante liquidez motivó la apreciación de activos de renta variable, particularmente aquellos que se han visto beneficiados por mayores ventas y utilidades, en medio de las restricciones a la movilidad mundial y de un cambio de hábitos de consumo y laborales que aceleró las tendencias recientes (Gráfico 9).

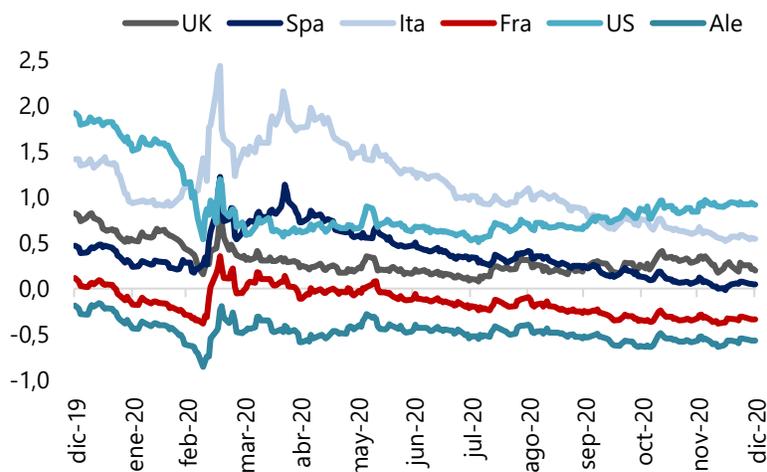
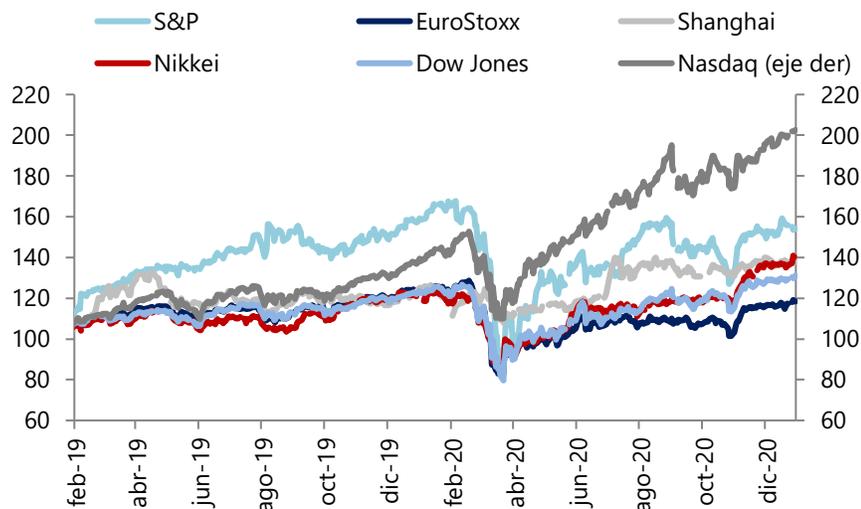


Gráfico 8. Bonos Soberanos a 10 años Países Desarrollados. Fuente: Bloomberg

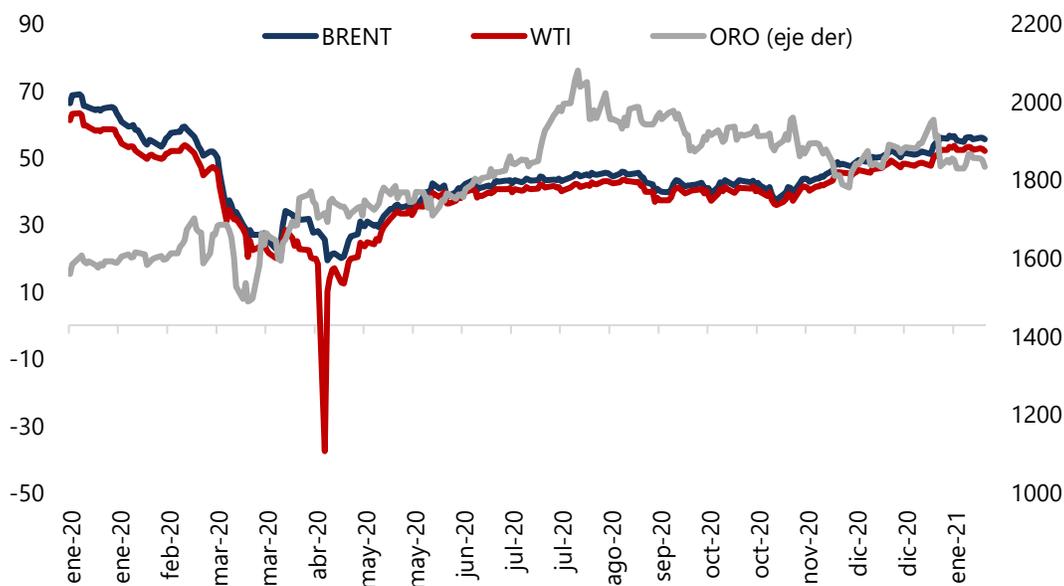


Gráfico 9. Índices Bursátiles Países Desarrollados
Fuente: Bloomberg



El mercado de commodities no fue ajeno a la volatilidad. Los precios del petróleo tuvieron fuertes caídas a medida que se incrementaron las restricciones a la movilidad en los distintos países y, en consecuencia, se proyectaba una disminución de la demanda y una importante afectación del crecimiento económico. Hacia mediados del año los precios se estabilizaron cuando las restricciones disminuyeron y los países productores disminuyeron la oferta. Por otro lado, el oro tuvo fuertes apreciaciones como activo refugio ante la incertidumbre generalizada, la volatilidad, la amplia liquidez y los bajos niveles de tasas de interés.

Gráfico 10. Evolución de Commodities. Fuente: Bloomberg

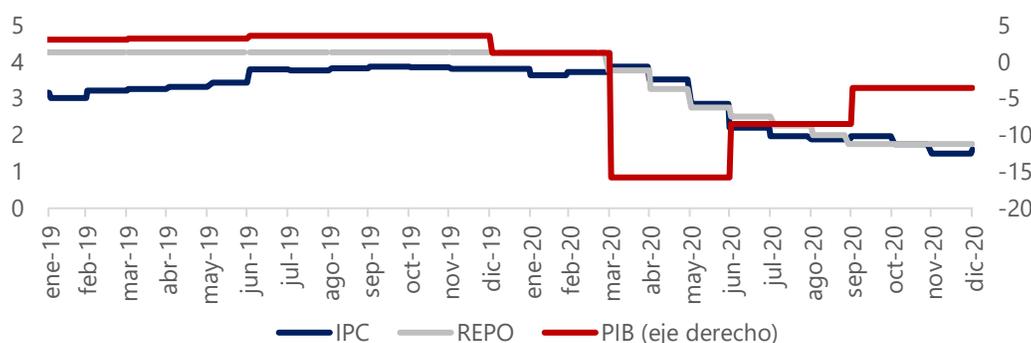




2.2 MERCADOS NACIONALES

El mercado de capitales local tuvo un comportamiento similar al internacional con una fuerte volatilidad en el mes de marzo, como consecuencia de la pandemia y las medidas tomadas por el Gobierno Nacional. Las tasas de interés de los títulos de deuda pública se incrementaron alrededor de 300 puntos básicos entre finales de febrero y mediados de marzo e igual movimiento tuvieron los activos de deuda privada, mientras el peso se depreciaba y la bolsa tenía fuertes caídas. Al mismo tiempo, la economía dio rápidas señales de contracción reflejándose en indicadores como el crecimiento del PIB, las ventas minoristas, el desempleo y la inflación (gráfico 11).

Gráfico 11. Tasa Repo, Inflación y Crecimiento Económico. Fuente: Bloomberg



El Banco de la República se vio obligado a implementar una rápida intervención no solo a través de la disminución de la tasa de política, la cual terminó el año en niveles históricamente bajos (1,75%EA), sino también proporcionando abundante liquidez a los distintos participantes del mercado, tanto en dólares como en pesos, de forma transitoria con Operaciones de Mercado Abierto permitiendo como colateral títulos de deuda pública, bonos ordinarios, CDTs, papeles comerciales, títulos provenientes de titularizaciones e incluso títulos valores provenientes de operaciones de cartera (pagarés) en moneda legal. De igual forma, promovió la expansión definitiva a través de la compra de títulos de deuda pública, así como bonos ordinarios y CDTs emitidos por entidades financieras con plazo menor e igual a 3 años y mediante la disminución de tres (3) puntos porcentuales del requisito de encaje sobre cuentas corrientes y cuentas de ahorro (pasando del 11% al 8%) y de un (1) punto porcentual para CDTs menores de 18 meses (pasando del 4,5% al 3,5%).

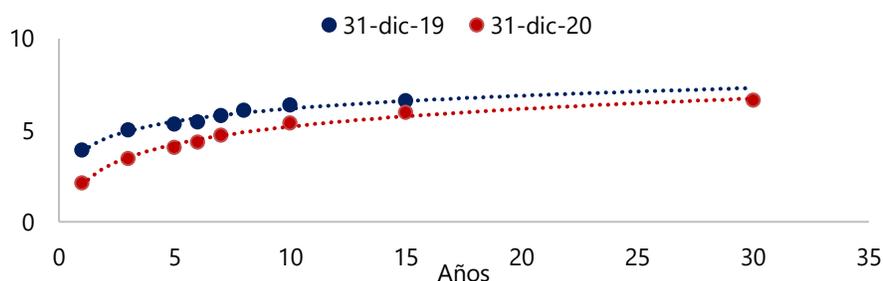
En materia de regulación también fue relevante la inversión obligatoria temporal de los establecimientos de crédito (exceptuando a las Instituciones Oficiales Especiales) en los Títulos de Solidaridad (TDS), con el fin de obtener recursos para hacer frente a las consecuencias económicas y sociales derivadas de la declaratoria del Estado de Emergencia



Económica, Social y Ecológica. Los TDS están denominados en pesos y tienen plazo de 1 año prorrogables de manera total o parcial por periodos iguales, de manera automática a solicitud del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

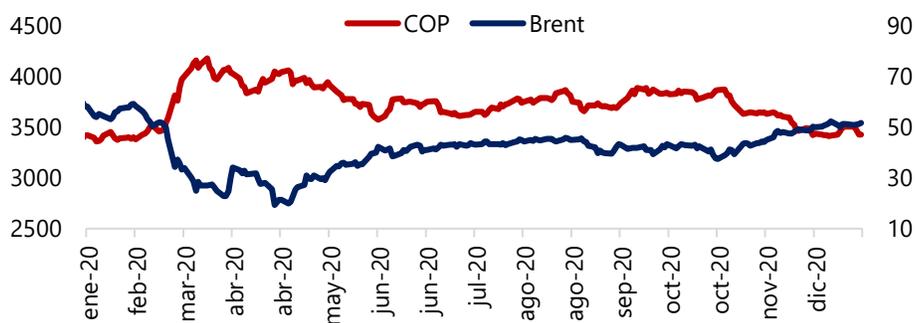
Como consecuencia de la disminución de la inflación y de la tasa de intervención, la evolución favorable de la liquidez de los participantes del mercado, así como del diferencial positivo de tasas entre los activos locales y extranjeros, los activos de renta fija local tuvieron una importante valorización desde el tercer trimestre y hasta el final de año, revirtiendo las pérdidas por valoración de los portafolios y llegando a niveles históricamente bajos al finalizar el año (gráfico 12).

Gráfico 12. Curva de Rendimientos TES Tasa Fija. Fuente: Bloomberg.



En relación con la tasa de cambio, el peso tuvo una devaluación del 4,3% a/a, lo cual no refleja la volatilidad que se presentó durante el año, teniendo en cuenta que llegó a depreciarse un 27% en marzo frente al cierre de 2019, alcanzando niveles de \$4.180 pesos por dólar. Desde finales de marzo la tendencia fue a la apreciación de la moneda, impactada favorablemente por la estabilización de los precios del petróleo hacia mediados del año y por el incremento de estos en el último trimestre. De igual forma, la moneda local se benefició con los flujos de capital hacia países emergentes en búsqueda de alternativas de inversión y mayores rentabilidades a medida que la aversión al riesgo disminuyó, así como del aumento de las remesas (Gráfico 13).

Gráfico 13 : Peso colombiano-BRENT. Fuente: Bloomberg





En cuanto a las emisiones de Renta Fija, el monto colocado en TES fue de \$40,5 billones entre subastas y convenidas y forzosas con entidades públicas, siendo un 67% mayor al de 2019. De esta cifra \$35,9 billones correspondieron a subastas y \$4,5 billones a entidades públicas. El apetito por activos de renta fija de emergentes en el segundo semestre del año le permitió al Ministerio de Hacienda alargar la curva de rendimientos a tasa fija de forma importante, al emitir por primera vez una referencia a 30 años, a través de los TES con vencimiento en 2050, los cuales por primera vez fueron colocados a través del mecanismo de Libro de Ofertas, con participación tanto de inversionistas locales como internacionales.

A través de la Bolsa de Valores, las emisiones de Renta Fija sumaron \$12,9 billones de pesos en el año, siendo inferiores en un 5,3% frente al 2019 (\$13,7 billones). Las emisiones de entidades de sector financiero sumaron \$4,6 billones, las de sector no financiero \$7,4 billones y las de entidades públicas \$0,9 billones.

3. EMISIONES 2020

El año comenzó con bastante actividad en las emisiones, al realizar la primera emisión del año de la Bolsa de Valores en el mes de enero con la titularización de libranzas originadas por Compensar y en febrero la emisión del Tramo 2 de TIN.

En el mes de marzo el mercado local, al igual que el internacional, se vio afectado por la pandemia, la cual generó una fuerte volatilidad en los precios y tasas de los activos financieros, reducción de los volúmenes transados, menor liquidez en los portafolios de inversión y un alto nivel de incertidumbre en relación con el impacto económico y social, lo cual afectó la confianza inversionista.

A nivel local la regulación expedida por la Superintendencia Financiera permitiendo ofrecer alivios a los deudores a través de periodos de gracia generó una disminución del recaudo de las emisiones vigentes y el consecuente riesgo de liquidez. La estructura financiera de las emisiones contempla una garantía parcial de Titularizadora que habría mitigado este riesgo en caso de materializarse, sin embargo, la evolución del recaudo fue favorable y no fue necesario acudir a la garantía para ninguna emisión. En todo caso, el mercado inversionista estuvo atento a la evolución de los indicadores económicos y, particularmente, a la evolución de los alivios y del indicador de mora de las emisiones y de la cartera en general, manteniendo las posiciones de títulos, pero con precaución ante el aumento de exposición a través de una nueva emisión.

En el último trimestre del año, una vez se tuvo más tranquilidad en relación con la recuperación de la actividad económica, finalizaron gran parte de los alivios y se pudo ver la normalización del recaudo, así como la evolución favorable de los indicadores de las



emisiones (LTV, cobertura, calificación, capital pagado y mora), hubo más disposición en el mercado para considerar nuevas emisiones.

Como consecuencia de la dificultad para realizar emisiones durante el año, la gestión con inversionistas estuvo enfocada a mantener una comunicación directa y oportuna con los inversionistas (tantos sus áreas de riesgo como de administración de portafolios) colocadores y áreas de investigación, con el fin de transmitir el impacto y los riesgos que la coyuntura de la pandemia generó en las emisiones, así como los mecanismos de mitigación de la estructura financiera. De igual forma, a lo largo del año se compartió la evolución favorable de los alivios, del recaudo y de los indicadores de las emisiones vigentes mediante un informe mensual detallado, reuniones uno a uno con las distintas entidades en varias oportunidades y un evento virtual que permitió comparar la crisis actual con la del UPAC vivida a finales de los años 90. Adicionalmente, se llevaron a cabo talleres de profundización en la estructuración financiera (valoración de portafolios, criterios de selección, mecanismos de cobertura, etc.) y en la certificación de originadores, que permiten explicar el comportamiento favorable de las emisiones, a pesar del estrés generado por la coyuntura vivida la mayor parte del año pasado.

3.1. EMISION TIL PESOS L-4

En el mes de enero se llevó a cabo la emisión **TIL PESOS L-4**, con cartera de libranzas originada y administrada por COMPENSAR, siendo la cuarta emisión de Titularizadora de este activo y la tercera del originador. A continuación, el cuadro resume la emisión:

Cuadro 1. Emisiones 2020 Compensar. Fuente: TC

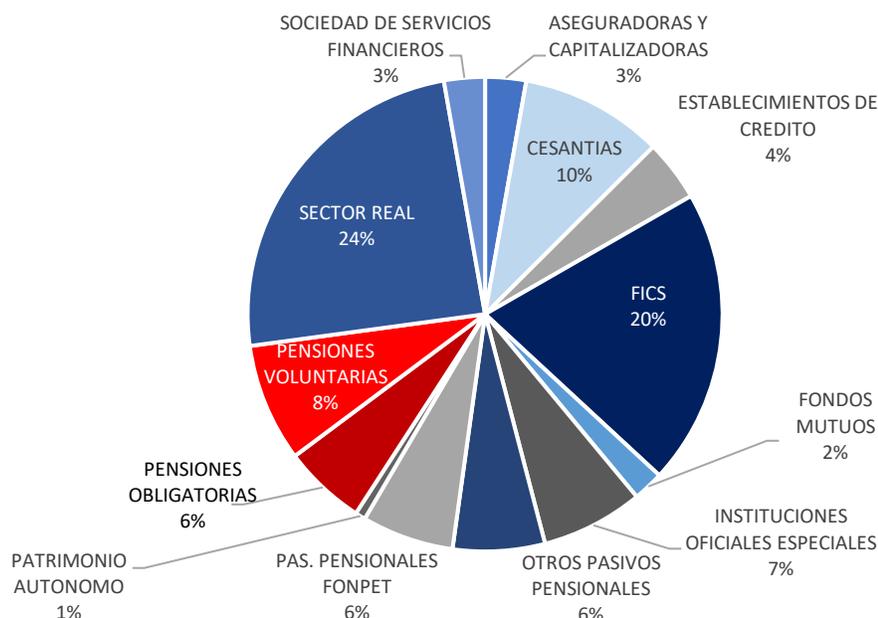
	Cartera	Tít. Serie A	Tít. Subordinados	Total Monto Emitido
TIL Pesos L-4	\$86.558	\$71.843	\$16.273	\$88.116

Cifras en millones de pesos

La emisión tuvo una calificación AAA (col) por Fitch Ratings y se hizo por Libro de Ofertas a través de la Bolsa de Valores en el segundo mercado. El monto mínimo de la Serie A fue de \$70.000 millones y el monto máximo de \$83.000 millones. La demanda de los inversionistas ascendió a \$161.500 millones, para un *bid-to-cover* de 2,31, respecto al monto mínimo ofrecido. La tasa de corte fue 6,38% EA. Los segmentos de inversionistas a quienes les fueron adjudicados los títulos se muestran a continuación:

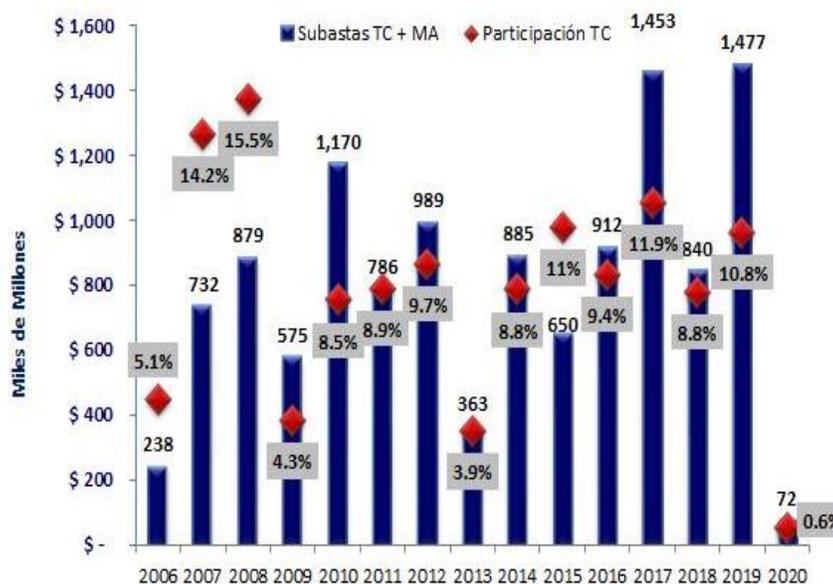


Gráfico 14. Adjudicaciones TIL Pesos L-4. Fuente: TC



En el año 2020 por la menor actividad de emisiones en el mercado la participación de Titularizadora con respecto a las emisiones de Renta Fija de la Bolsa de Valores disminuyó considerablemente a 0,6%.

Gráfico 15. Participación en Emisiones Bolsa de Valores de Colombia. Fuente: BVC



Con la emisión de 2020 se completan 66 emisiones de títulos de contenido crediticio, por un total de cartera de \$24,2 billones de pesos y un saldo de cartera administrada de \$4,298 billones a diciembre de 2020.



4. COMPORTAMIENTO DE LAS EMISIONES Y DE LA CARTERA

Al cierre del año 2020 la compañía alcanzó la suma de 24.16 billones de pesos en emisiones, de este total el 64.95% corresponde a títulos respaldados con cartera hipotecaria en pesos, el 29.54% con cartera hipotecaria en moneda UVR, el 1.68% con cartera hipotecaria vencida en moneda UVR, el 1.36% a títulos respaldados con cartera de consumo libranza, el 0.97% en títulos respaldados con cartera comercial, el 0.41% con cartera vehículos y el 1.09% en títulos respaldados con activos inmobiliarios. Al finalizar el año en títulos se mantiene un saldo de 3.9 billones de pesos (Cuadro 2).

En el año 2020, se realizó una emisión de cartera de consumo libranza, se emitió un tramo de títulos respaldados con activos inmobiliarios y se realizó el proceso de terminación de la emisión VIS E-1 y la emisión TIL Pesos L-1.

Cuadro 2. Saldo y Porcentaje pendiente de Pago Títulos (Cifras en MMM de pesos).

Fuente: TC

Línea de Producto	Saldo emitido	Saldo actual	Participación	% por Amortizar
Hipotecario Pesos	15,693	2,455	64.95%	15.6%
Hipotecario UVR	7,137	947	29.54%	9.3%
TECH	405	0	1.68%	0.0%
Libranza	328	138	1.36%	42.0%
Comercial IPC	234	42	0.97%	17.9%
Vehículos	100	59	0.41%	58.5%
Inmobiliario	263	276	1.09%	
Total	24,160	3,916	100.00%	

Cuadro 3. Composición Títulos. (Cifras en MM de pesos). Fuente: TC

Emisión	A	B	MZ	C	Total
U-1	74,653	56,213	19,462	2,555	152,883
U-2	127,535	28,984	5,507	3,623	165,648
U-3	283,655	29,075	13,180	5,179	331,089
U-4	255,303	34,385	4,446	2,851	296,985
Pesos N-1		2,235	4,662	1,165	8,062
Pesos N-2		1,425	5,913	1,478	8,816
Pesos N-3		5,674	9,207	1,841	16,722
Pesos N-4		15,749	9,344	1,869	26,962
Pesos N-5		22,717	9,712	1,937	34,367
Pesos N-6		13,753	11,040	1,845	26,638
Pesos N-7		38,678	16,305	4,076	59,059
Pesos N-8	7,780	15,069	3,014		25,863
Pesos N-9	61,240	54,617	3,676	2,483	122,016
Pesos N-10	24,291	45,923	5,299		75,513



Emisión	A	B	MZ	C	Total
Pesos N-11	41,706	47,723	7,342		96,771
Pesos N-12	83,665	53,632			137,297
Pesos N-13	113,564	38,832			152,396
Pesos N-14	116,091	44,881	5,428		166,400
Pesos N-15	126,095	45,789	6,701	2,234	180,819
Pesos N-16	133,867	37,681	6,785	1,884	180,217
Pesos N-17	118,917	30,788	6,004	1,539	157,249
Pesos N-18	218,739	34,807	1,785	1,785	257,116
Pesos N-19	254,454	37,410	5,000	2,000	298,864
Pesos N-20	320,084	38,845	4,950	2,250	366,129
Pesos H-1	14,383	8,769			23,152
Pesos H-2	26,715	7,855			34,570
Pesos L-2	1,890	22,172			24,062
Pesos L-3	35,456	16,504		1,850	53,810
Pesos L-4	43,873	14,715		1,558	60,146
TIV V-1	45,536	13,000			58,536
TER IPC R-1	12,539	29,238			41,777
TIN	276,500				276,500
Total	2,818,533	887,135	164,759	46,004	3,916,432

4.1. CARTERA TITULARIZADA

Al cierre del año 2020 el activo de crédito titularizado está compuesto por cartera hipotecaria, cartera de consumo con descuento por libranza, cartera de vehículos 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 2020 fue de \$3.9 billones de pesos. Este saldo está representado en 95,823 créditos para vivienda individual, con un 82% de cartera en créditos No VIS y 18% en cartera VIS.

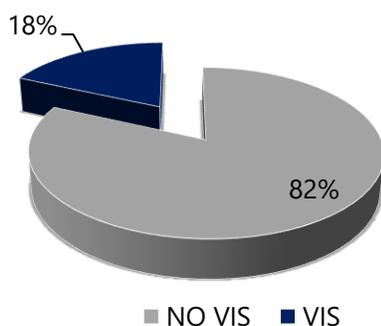


Gráfico 16. Distribución de la cartera por tipo de crédito

Fuente: Cálculos TC

Para el año 2020 existen 26 emisiones estructuradas cartera hipotecaria con subsidio FRECH, con una participación del 16.89% 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 2020 (\$MM)

EMISION	UVR	%	PESOS	%	Total general	%
E-1	489	0%	-	-	488.51	0%
E-8	3,914	0%			3,914.13	0%
E-9	5,044	0%			5,044.15	0%
E-10	5,385	1%			5,385.50	0%
E-11	5,028	0%			5,028.40	0%
E-12	22,765	2%			22,764.79	1%
E-13	36,666	4%			36,665.67	1%
UVR U-1	160,244	16%			160,243.97	4%
UVR U-2	160,660	16%			160,659.86	4%
UVR U-3	326,671	32%			326,670.61	8%
UVR U-4	286,379	28%			286,379.37	7%
PESOS E-6			2,240	0%	2,239.83	0%
PESOS E-7			5,591	0%	5,591.19	0%
PESOS E-8			4,150	0%	4,150.06	0%
PESOS E-9			5,124	0%	5,123.98	0%
PESOS E-10			7,550	0%	7,550.15	0%
PESOS E-11			6,576	0%	6,576.38	0%
PESOS E-12			5,389	0%	5,389.39	0%
PESOS E-13			3,032	0%	3,031.74	0%



EMISION	UVR	%	PESOS	%	Total general	%
PESOS E-14			18,318	1%	18,317.94	0%
PESOS E-15			32,351	1%	32,351.09	1%
PESOS E-16			142,769	5%	142,768.52	4%
PESOS N-1			21,042	1%	21,042.24	1%
PESOS N-2			30,914	1%	30,914.27	1%
PESOS N-3			32,601	1%	32,601.47	1%
PESOS N-4			42,849	2%	42,848.75	1%
PESOS N-5			44,999	2%	44,998.90	1%
PESOS N-6			26,044	1%	26,043.78	1%
PESOS N-7			69,889	2%	69,888.67	2%
PESOS N-8			34,925	1%	34,925.32	1%
PESOS N-9			140,985	5%	140,984.59	4%
PESOS N-10			84,943	3%	84,942.63	2%
PESOS N-11			103,099	4%	103,098.92	3%
PESOS N-12			144,695	5%	144,695.39	4%
PESOS N-13			157,844	6%	157,844.19	4%
PESOS N-14			168,501	6%	168,500.67	4%
PESOS N-15			185,965	7%	185,965.26	5%
PESOS N-16			177,414	6%	177,414.11	5%
PESOS N-17			154,932	5%	154,932.34	4%
PESOS N-18			244,902	9%	244,901.59	6%
PESOS N-19			286,762	10%	286,761.97	7%
PESOS N-20			345,212	12%	345,212.47	9%
PESOS H-1			23,807	1%	23,807.26	1%
PESOS H-2			35,164	1%	35,163.83	1%
TECH E-1			45,525	2%	45,524.65	1%
TECH E-3			6,393	0%	6,393.34	0%
TOTAL	1,013,245	99%	2,842,497	100%	3,855,742	100%

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 84.99% de la cartera registra una relación LTV inferior al 50%, el 13.03% mantiene una relación LTV entre el 50% y el 70%, y tan solo un 1.98% concentra una relación entre el 70% y el 80%.

Cuadro 5. Saldo de Cartera por LTV Emisiones TIPS Fuente: TC Saldos de Capital a diciembre 31 de 2020 (\$MM)

Rango LTV	Saldo	%
0%-50%	3,276,855	84.99%
50%-70%	502,549	13.03%
>70%	76,338	1.98%
Total Cartera	3,276,855	100%

El comportamiento del recaudo de la cartera hipotecaria titularizada durante el año 2020 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 2020 el saldo de cartera de consumo libranza originada por Compensar en las emisiones TIL Pesos L-2, L-3 y L-4 fue de 149 mil millones de pesos representado por 19.670 créditos, cuya distribución de acuerdos operativos es de 76.10% con empresas privadas, 7.03% con empresas públicas y tan solo el 0.42% con empresas mixtas.

El mecanismo de compras sucesivas definido para la emisión TIL Pesos L-3, estuvo vigente hasta en el mes de agosto de 2020 y el mecanismo de compras sucesivas definido para la emisión TIL Pesos L-4 permanece vigente hasta enero de 2022 de conformidad con lo definido en el prospecto y reglamento de emisión.

Durante el mes de julio de 2020, se generó el Procedimiento de Liquidación de la Universalidad TIL- Pesos L-1, del originador Colsubsidio.

CARTERA COMERCIAL

La emisión TER IPC R-1 finaliza el año 2020, con un saldo de cartera comercial de 43 mil millones de pesos, representado en 5 créditos de redescuento administrados por FINDETER.

CARTERA DE VEHÍCULOS

El saldo de la cartera de la emisión al cierre de diciembre de 2020 fue de \$64 mil millones de pesos. Este saldo está representado en 3.624 créditos originados por Finanzauto donde el 90.48% son vehículos particulares y el 9.52% corresponden a servicio Público.

El mecanismo de compras sucesivas definido para la emisión TIV Pesos V-1 está vigente hasta en el mes de octubre de 2022, de conformidad con lo definido en el prospecto y reglamento de cada emisión.

4.2. PREPAGOS DE LA CARTERA

Se le denomina "Prepago" al pago total o parcial anticipado del saldo de capital de los créditos de las emisiones 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).

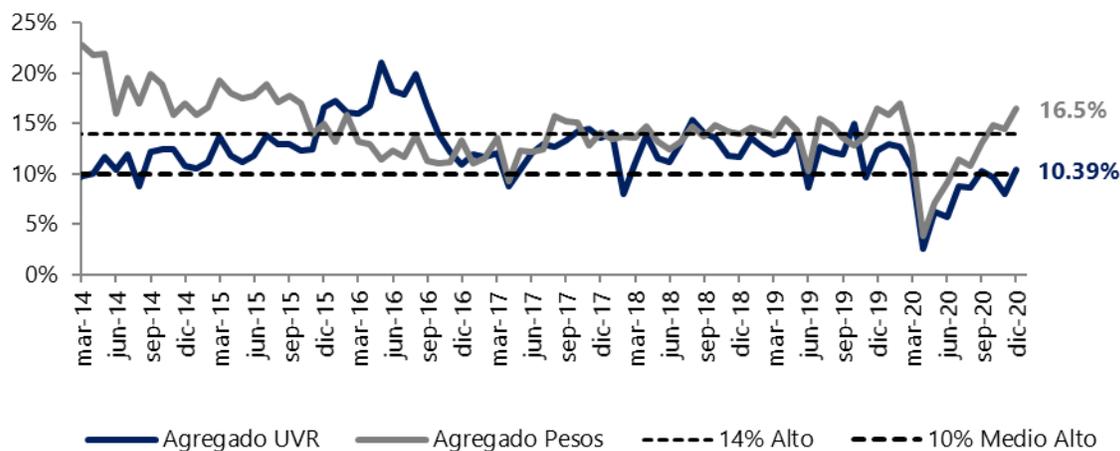
CARTERA HIPOTECARIA

El promedio de prepago para las emisiones denominadas en pesos de los últimos doce meses fue del 12.2%, inferior al registrado durante el año inmediatamente anterior, que alcanzó el 14.1% debido a la disminución de recaudo generado por la pandemia.



La cartera denominada en UVR al igual que la cartera en pesos disminuyó el nivel de prepago, registrando para el 2020 un índice promedio en el año de 8.9%, comparado con el 12.2% del año inmediatamente anterior, en cuyo comportamiento persiste la recomposición hacia la modalidad de pesos.

Gráfico 17. 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 22.1%, inferior en 700 puntos básicos al presentado durante el 2019 como consecuencia de la disminución de recaudo presentado a partir del segundo trimestre por la pandemia, la distribución del prepago en su gran mayoría está dado por prepago total y en menor proporción en refinanciaciones.

Para las emisiones L-3 y L4 se utilizó el mecanismo de compras sucesivas para mitigar el efecto del prepago en la duración de los títulos, al cierre se realizaron compras de cartera por valor de 94.234 millones de pesos.

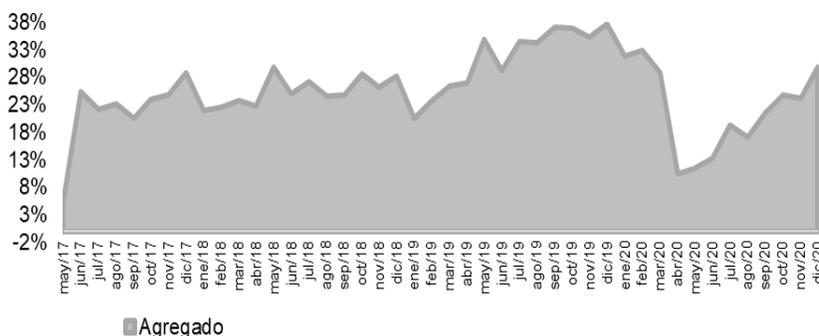


Gráfico 18. Índice de prepago anualizado Libranza. Fuente: TC



CARTERA COMERCIAL

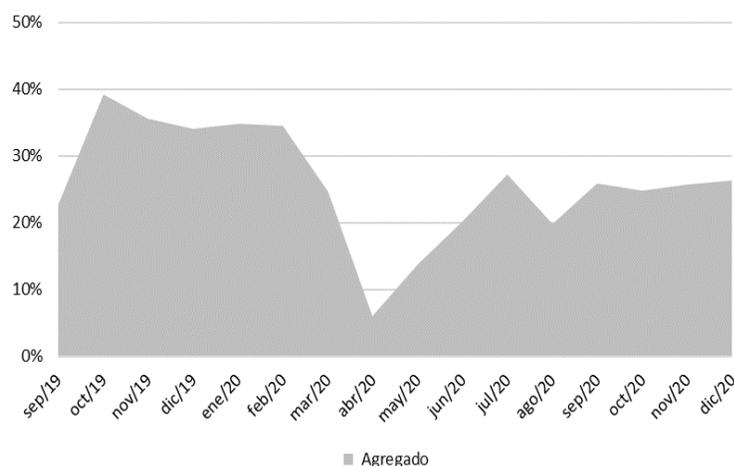
La cartera Comercial durante el 2020 no tuvo prepago a diferencia de lo presentado en promedio durante el 2019 que presentó un índice promedio del 12.8%.

CARTERA VEHÍCULOS

Para la cartera de Vehículos el nivel de Prepago observado es del 23.22% en promedio para el año 2020, inferior al registrado en el último trimestre del 2019 cuyo índice fue del 31.9% en promedio. La disminución del prepago es colateral a la disminución del recaudo por efecto de la pandemia.

Con el fin de mitigar el efecto del prepago en la duración de los títulos al cierre se realizaron compras de cartera por valor de 33.213 millones de pesos.

Gráfico 19. Índice de prepago anualizado Vehículos. Fuente: TC



ALIVIOS 2020

Teniendo en cuenta las disposiciones impartidas por el Gobierno Nacional para mitigar los efectos económicos que ha traído la pandemia del COVID19, se trabajó con los administradores para entender la implementación operativa de las circulares 007 y 014 emitidas por la Superintendencia Financiera, donde en términos generales se optó por otorgar periodos de gracia entre dos y seis meses, con cobro de intereses y seguros, en su mayoría.

Posteriormente, con la expedición de la circular 022 donde la Superintendencia Financiera de Colombia dio instrucciones sobre el programa de acompañamiento a deudores, se realizó



un trabajo conjunto con las entidades para definir, en los casos específicos, el manejo operativo de los valores vencidos en las reestructuraciones ofrecidas para ampliación de plazo y periodos de gracia adicionales.

Aproximadamente el 52% de la cartera titularizada tuvo algún tipo de alivio en el 2020 y se mantuvo el monitoreo respectivo desde los procesos diarios y mensuales, al igual que para el resto de la cartera.

4.3. PAGOS DE LA CARTERA

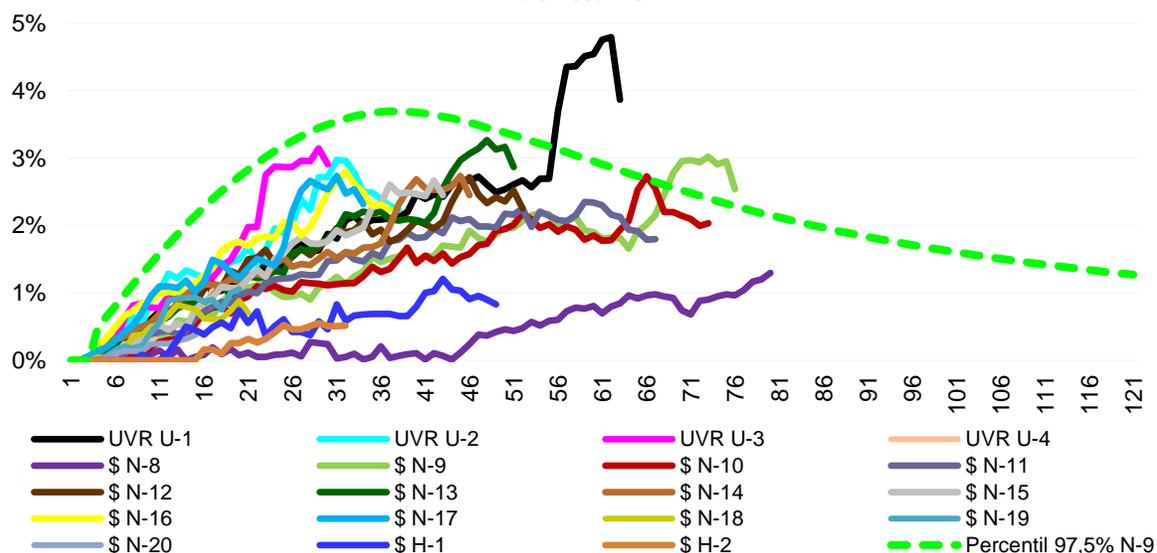
4.3.1. CARTERA HIPOTECARIA

Dada la coyuntura económica generada por la emergencia sanitaria COVID -19, la gestión de cartera en el año 2020 se caracterizó por la adopción y seguimiento a las medidas de primer orden adoptadas por las Circulares Externas 007 y 014 de 2020 permitió establecer períodos de gracia o prorrogas de cuotas a deudores, de la misma forma un segundo grupo de instrucciones complementarias como el Programa de Acompañamiento a Deudores – PAD, para que los deudores pudieran redefinir las condiciones de sus créditos atendiendo la nueva realidad de sus ingresos y capacidad de pago.

El gráfico presentado a continuación refleja 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 Pesos como en UVR, resaltándose el excelente comportamiento de los portafolios titularizados en el año 2020.

Gráfico 20. Escenario de referencia cosechas Mora > 120 días – Emisiones PESOS y UVR

Fuente: TC

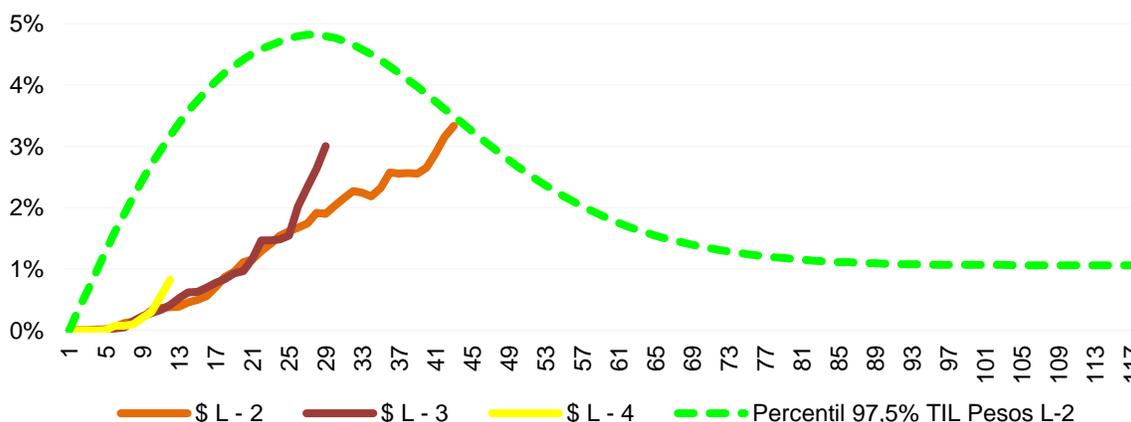




4.3.2. CARTERA CONSUMO LIBRANZA

El portafolio titularizado de cartera consumo libranza, al cierre del año 2020, registró buen comportamiento de pago teniendo en cuenta la coyuntura económica generada por la emergencia sanitaria COVID -19, 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.

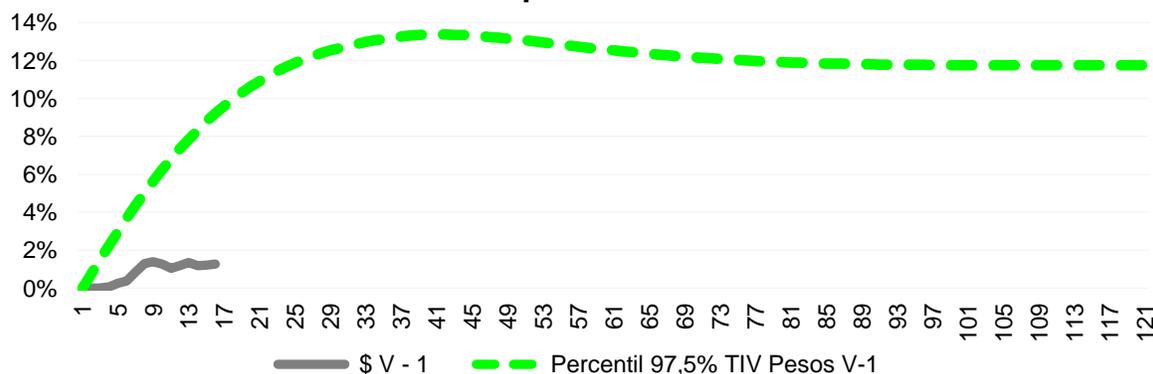
Gráfico 21. Evolución de la Mora >90 días TIL Pesos sobre saldo a la fecha de emisión - Con recuperación. Fuente: TC



4.3.3. CARTERA CONSUMO VEHÍCULO

El portafolio titularizado de cartera consumo vehículo, al cierre del año 2020, registró un excelente comportamiento de pago teniendo en cuenta la coyuntura económica generada por la emergencia sanitaria COVID -19, 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 22. Evolución de la Mora >90 días TIV Pesos sobre saldo a la fecha de emisión - Con recuperación. Fuente: TC





4.3.4. CARTERA COMERCIAL

El portafolio titularizado de cartera comercial, al cierre del año 2020, registró niveles óptimos de comportamiento TER R-1.

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

Rango de Mora TER R-1		
Rango de Mora	No. Créditos	Saldo
Al día	5	42.674
De 31 a 60	-	-
De 61 a 90	-	-
De 91 a 120	-	-
Más de 120	-	-
Total	5	42.674

4.4. 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 2020, la Titularizadora presenta un inventario de veintiún inmuebles (21) con un valor en libros de \$3.063 millones de pesos distribuidos por emisión.

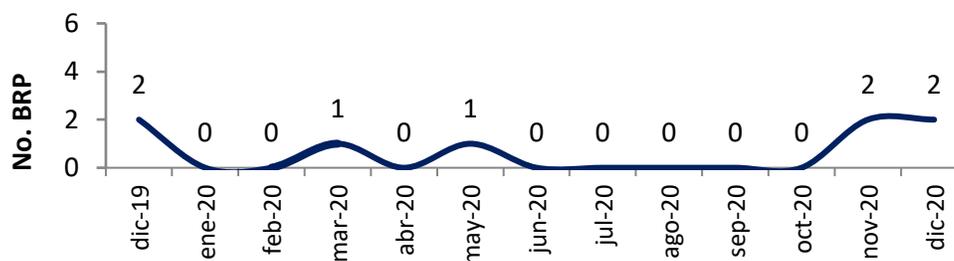
Cuadro 7. BRP por Emisiones (\$Millones). Fuente: TC

EMISIÓN	CANTIDAD DE BRP	VALOR COMERCIAL
PESOS E-16	4	368
PESOS N-2	1	102
PESOS N-3	1	192
PESOS N-4	2	387
PESOS N-6	2	599
PESOS N-7	2	212
PESOS N-9	3	438
PESOS N-5	3	250
PESOS N-10	2	265
PESOS N-12	1	250
Total	21	3.063

La comercialización del portafolio de Bienes Recibidos en Pago, registró un comportamiento moderado, en el año se vendieron 6 inmuebles.



Gráfico 23. Comportamiento de Comercialización BRP- Salidas BRP 2019
Fuente: TC



4.5. ADMINISTRADORES DE CARTERA TITULARIZADA

4.5.1. ADMINISTRADORES DE CARTERA HIPOTECARIA TITULARIZADA

La distribución de la cartera por Administradores para las emisiones Hipotecarias a diciembre de 2020 fue la siguiente:

Cuadro 8. Administradores de cartera Hipotecaria. Fuente: TC

ADMINISTRADOR	CAPITAL *	CANTIDAD CREDITOS	% CAPITAL
BANCO DAVIVIENDA S.A	1,768,258	43,676	46%
BANCO CAJA SOCIAL	808,164	26,133	21%
BANCOLOMBIA	796,515	19,701	21%
FONDO NACIONAL DEL AHORRO	283,371	9,666	7%
BBVA COLOMBIA	92,660	2,384	2%
CONFIAR - Cooperativa Financiera	58,971	2,213	2%
ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A	36,235	459	1%
BANCO COLPATRIA S.A.	7,751	281	0%
BANCO AV VILLAS S.A.	3,817	224	0%
Total Cartera	3,855,742	104,737	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.

4.5.2. ADMINISTRADORES DE CARTERA CONSUMO LIBRANZA TITULARIZADA

Al cierre de diciembre de 2.020 la cartera para las emisiones Consumo Libranza fue la



siguiente:

Cuadro 9.
Administradores de
cartera Consumo
Libranza. Fuente: TC

ADMINISTRADOR	CAPITAL *	CANTIDAD CREDITOS
COMPENSAR	148,853	19,670

Cifras en millones de pesos

Respecto al desempeño y gestión de este administrador, se encuentra dentro de los estándares y niveles establecidos al considerar los resultados de los indicadores definidos para los procesos de administración de cartera y del proceso de recertificación.

4.5.3. 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 2017, lo anterior con base en los resultados de los indicadores de desempeño definidos para los procesos de administración de cartera.

4.5.4. ADMINISTRADORES DE CARTERA VEHÍCULOS TITULARIZADA

La Administración de la cartera realizada para la cartera Titularizada por "FINANZAUTO" cumple los estándares definidos de gestión según el desempeño de los indicadores y se encuentra en los niveles establecidos al momento de su certificación inicial.

4.6. PROCESOS INTERNOS DE ADMINISTRACIÓN MAESTRA

Durante el año se realizaron actividades y procesos con los administradores que permitieron a la Titularizadora revisar y mantener los estándares de administración determinando en algunos puntos de mejora, sin que alguno de ellos afecte de forma fundamental la operación. Con base en el resultado de los indicadores externos e internos, podemos afirmar que se fortalece la administración maestra de emisiones en general, incluso en los periodos de cuarentena del año 2020.

4.6.1. APOYO AL SECTOR HIPOTECARIO

Durante el 2020 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 en el cual se compartieron experiencias y las mejores prácticas de recuperación en el cobro administrativo y jurídico, que dieron lugar a destacarse en los resultados de gestión de cobro para la cartera titularizada.
- ◆ Procesos de Custodia: A lo largo del año se trabajó con las entidades en el entendimiento de los procesos de digitalización documental, nuevas tecnologías, procesos y esquemas de virtualización documental.

4.7. 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 la financiación a través del mercado de capitales, el desarrollo del sector vivienda en el país, la financiación de vivienda, la consecución de fondeo para originadores no bancarios, la innovación en estructuras financieras que respalden los títulos, así como a resaltar los beneficios de los títulos en términos de diversificación, seguridad y rentabilidad para los portafolios de inversión.

5. TITULARIZACIÓN INMOBILIARIA

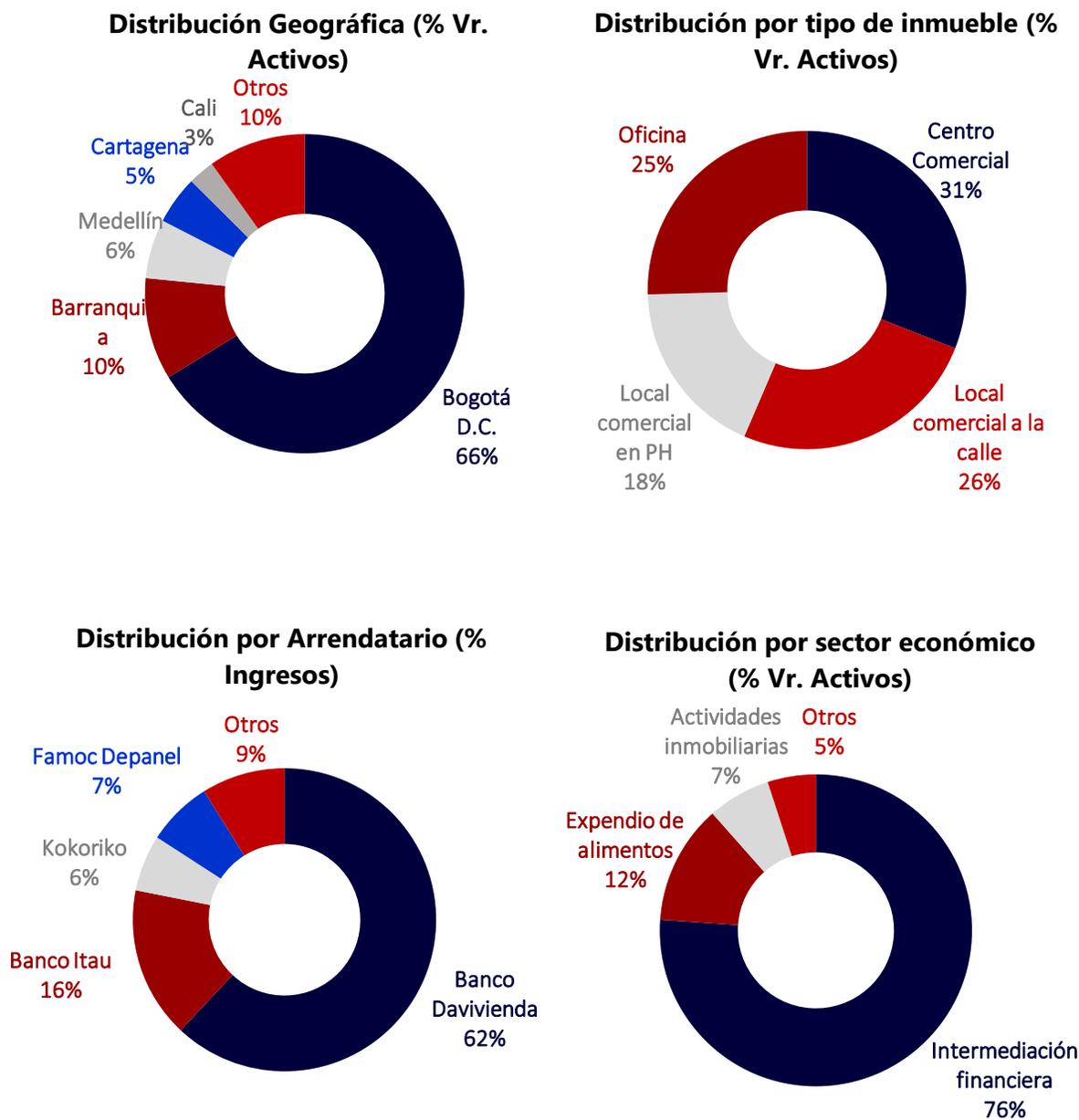
5.1. COMPOSICIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DEL PORTAFOLIO

El portafolio actual de activos está compuesto por 84 inmuebles distribuidos en 19 ciudades y municipios de Colombia, por un valor de 289,907 millones COP.

En el prospecto se establecen límites de concentración según industria, ubicación geográfica, número de arrendatarios, tipo de propiedad y valor mínimo de inversión; orientados a mitigar contingencias específicas de la industria en períodos económicos adversos. El portafolio inmobiliario actual no cumple con esos límites, ya que después de la primera emisión, el programa tiene 5 años para alcanzarlos (modificado el plazo de 3 a 5 años mediante la asamblea del 2020), lo cual se está logrando mediante las adquisiciones del tramo 2 y las del tramo 3, de las cuales ya se cuenta con un nuevo portafolio, el de 13 locales de Ventura Terreros adquirido en febrero del 2020.



Gráfico 24. Composición portafolio. Fuente: TC



CALIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTIVOS DEL TERCER TRAMO

El tercer tramo, que a cierre de año y bajo los efectos de la pandemia aún seguía en proceso de consolidación, cumple con las Políticas de Inversión del vehículo tanto por su uso (comercial) como por el perfil de arrendatarios que componen el portafolio.

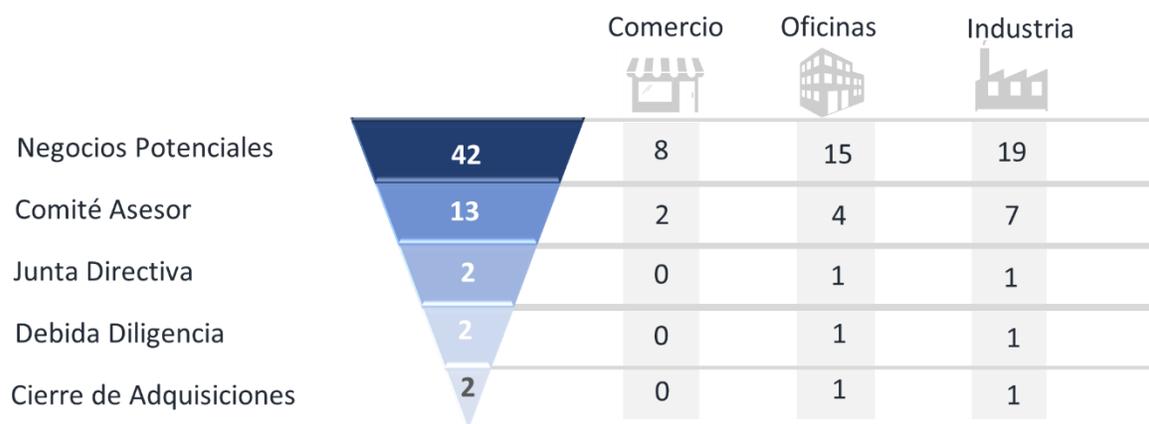


El portafolio actual está totalmente arrendado, con un ponderado de los contratos de 6.8 años, a Banco Davivienda S.A. (Davivienda), Banco Itaú; Kokoriko, Famoc Depanel, entre otros.

5.2. GESTIÓN DE NEGOCIOS

Durante el año 2020 llegaron a la Titularizadora 42 oportunidades de negocios inmobiliarios que fueron evaluadas por la Gerencia Inmobiliaria. De este paquete, la Gerencia Inmobiliaria presentó 42 oportunidades de negocio al Comité Interno con la Presidencia de la Titularizadora. Este comité seleccionó 13 para presentar al Comité Asesor y este a su vez recomendó 2 negocios inmobiliarios a la Junta Directiva para compra. La Junta Directiva aprobó el inicio de Debida Diligencia y negociación de condiciones de compra de 2 negocios de cara al 2021. Frente al 2019 hubo un decrecimiento del 47% en el número de negocios analizado debido a la desaceleración en el mercado de adquisiciones a raíz de los efectos del COVID 19.

Gráfico 25. Proceso de Adquisiciones. Fuente TC



5.3. RENTABILIDAD

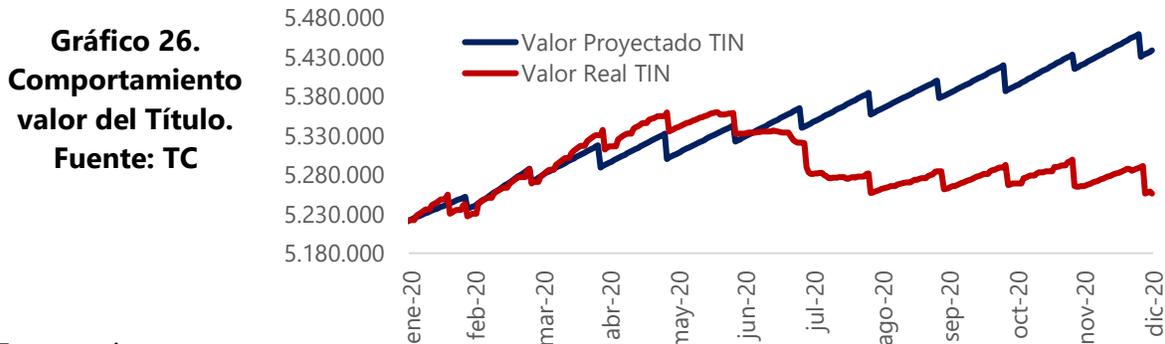
5.3.1. RENTABILIDAD DEL TÍTULO

El valor del título para el inversionista el 31 de diciembre de 2020 alcanzaba los \$5.256.147 en comparación los \$ 5.201.202 con los que inicio el año. Durante este periodo, la rentabilidad de la Universalidad, incluyendo los rendimientos distribuidos, fue de 7.0% EA, compuesta en un 83% por flujo de caja y en un 17% por valorización. Vale la pena anotar que la rentabilidad desde el inicio de la Universalidad y hasta el 31 de diciembre de 2020 fue de 8.3% EA, compuesta en un 20.5% por valorización y un 79.5% por flujo de caja.



Frente a las proyecciones del valor de título que se realizaron en 2020, se ha evidenciado un comportamiento menos favorable debido a tres factores: i) diferencia en la inflación (1.6% real vs 4% proyectada), ii) menores ingresos percibidos debido a los efectos secundarios de las medidas de aislamiento de la pandemia, iii) valorización de algunos inmuebles por debajo de la inflación o desvalorización resultado de los avalúos.

En el gráfico a continuación se compara el valor proyectado contra el ejecutado.



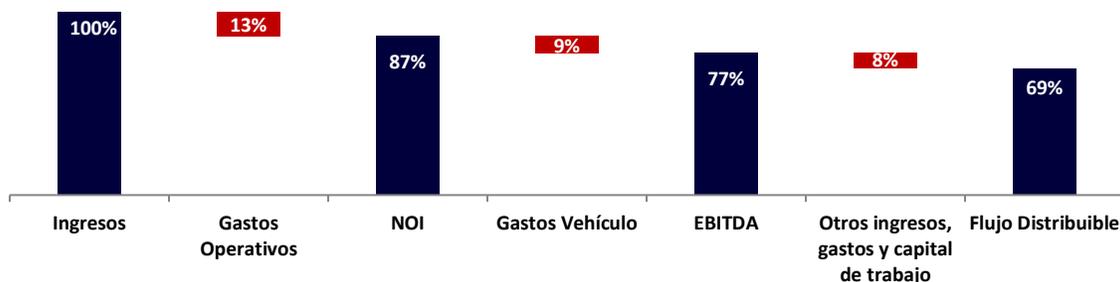
Es importante resaltar que al cierre de 2020 la rentabilidad del vehículo desde su inicio, IPC+5.29%, continúa convergiendo hacia el valor inicialmente proyectado de IPC+6.33%.

5.3.2. RESULTADOS OPERATIVOS

Por otra parte, sobre la operación del vehículo, durante el 2020 la Universalidad obtuvo ingresos derivados de contratos de arrendamiento por \$23.045 millones. En la ejecución del año se resalta un margen NOI del 87%, en donde los mayores gastos de la operación fueron los impuestos prediales, los seguros y las comisiones de administración de los inmuebles. Así mismo, se distribuyeron a los inversionistas \$15.102 millones derivados de la operación.

En el gráfico a continuación se encuentran los principales márgenes operativos de la Universalidad.

Gráfico 27. Ejecución del flujo de caja operativo 2020. Fuente: TC





Por su parte, el indicador de dividend yield para el 2020 fue de 6.2%, calculado así: rendimientos distribuidos sobre el valor promedio del título a lo largo del año. Vale la pena resaltar que este indicador incluye los rendimientos de los periodos de noviembre y diciembre de 2018. Esto implica un resultado muy favorable para el vehículo bajo la coyuntura del COVID 19, teniendo en cuenta que la Universalidad tuvo la capacidad de seguir distribuyendo un monto atractivo para los inversionistas, y que en los meses más críticos el ingreso se vio únicamente impactado en un 10%-12%, que se recuperaron a niveles muy similares a los vistos antes de la pandemia de manera oportuna (94%-96% a cierre del año).

5.3.3. RESULTADO DE AVALÚOS

En el 2020 se actualizaron los avalúos del portafolio de inmuebles de la Universalidad que, en comparación con los avalúos efectuados en el 2019, aumentaron el valor de los activos en un 1.46% lo que significa que los activos no alcanzaron una valorización del IPC durante este periodo.

No obstante, frente al portafolio adquirido de Ventura Terreros, pudimos observar que, comparado con el valor de adquisición, el último avalúo realizado a finales del año reflejó una valorización por encima del IPC. Esto es resultado de una gestión positiva en la compra del portafolio frente a lo que los expertos evaluadores consideran es su valor de mercado.

Cuadro 10. Valor de compra vs Avalúos comerciales. Fuente: TC

Portafolio	Vr. Compra	Vr. Último Avalúo 2020	%
Ventura Terreros	\$ 12,550,000,000	\$ 12,977,000,000	3.4%

5.4. COLOCACIÓN TÍTULOS TIN

En el mes de febrero de 2020 se llevó a cabo la emisión del tramo 2 de títulos de participación inmobiliarios de Titularizadora Colombiana, denominada títulos TIN. La colocación se realizó por del mecanismo de Demanda en Firme con adjudicación por prorrateo, a través de la Bolsa de Valores y tuvo el formato de tres vueltas realizadas en días distintos. En la Primera Vuelta se ofrecieron el 10% de los títulos y estuvo dirigida a clientes inversionistas no tenedores de TIN. En la Segunda Vuelta se ofreció el restante 90% de los títulos a los tenedores de TIN y correspondió al ejercicio de derecho de suscripción



preferencial. En la tercera vuelta se ofreció el saldo que no fue ejercido en la segunda y estuvo dirigida al público en general.

Las características de la oferta y el resultado de la colocación se muestran en la tabla a continuación:

Cuadro 11. Resultados de colocación Tin. Fuente: TC

	Primera Vuelta	Segunda Vuelta	Tercera Vuelta
Monto Ofrecido	\$ 10,497	\$ 84,486	\$ 10,015
Monto Demandado	\$ 120,344	\$ 84,486	\$ 236,060
Monto Adjudicado	\$ 10,497	\$ 84,486	\$ 10,015
No. de Demandas	235	260	212
No. de Adjudicaciones	153	260	123
Bid-to-cover	11.5	1	23.6

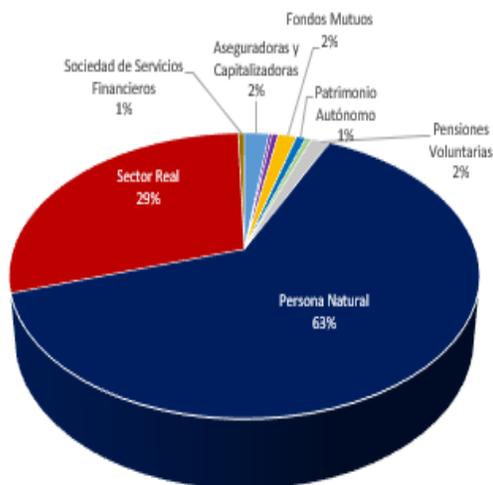
Cifras en millones de pesos

En total se logró adjudicar a 395 inversionistas, de los cuales 187 fueron nuevos tenedores. En la segunda vuelta el 89% de los derechos de suscripción preferencial fueron ejercidos y de estos, el 74% lo ejerció en derecho propio y el 15% por cesión.

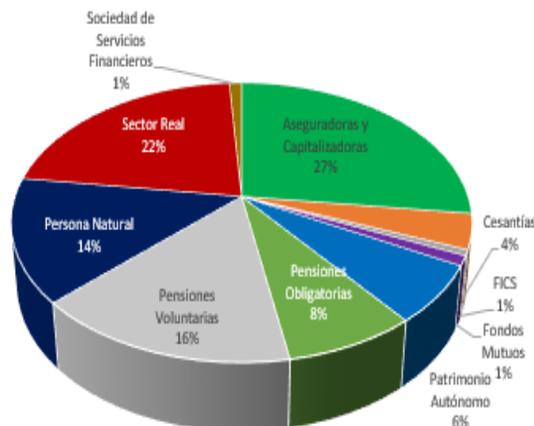
La participación consolidada por segmento de las tres vueltas se muestra a continuación:

Gráfico 28. Participación inversionistas Tramo 2. Fuente: TC

Participación Inversionistas por Número



Participación Inversionistas por Monto





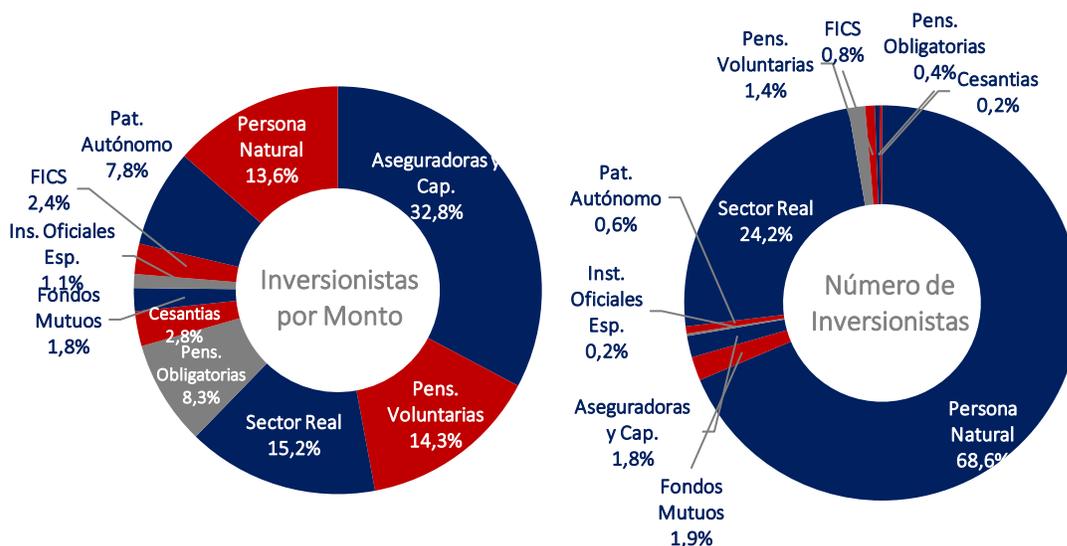
5.5. COMPORTAMIENTO MERCADO SECUNDARIO

En el año 2020 se negociaron a través del sistema de la Bolsa de Valores de Colombia un total de \$56.596 millones de pesos en 115 operaciones. El monto promedio mensual fue de \$4.716 millones con 9.6 operaciones promedio al mes. El monto promedio diario fue de \$231 millones. El título se negoció el 16.0% de días hábiles bursátiles.

El precio promedio ponderado de los títulos en 2020 fue de 101.45, y el 57% de las operaciones se realizaron a la par o con prima respecto al valor patrimonial del título.

El vehículo cuenta con 513 inversionistas TIN, siendo los segmentos más representativos por monto las Aseguradoras y Capitalizadoras con 32.8%, Administradoras de Fondos de Pensiones con 22.6%, y Sector Real con 15.6% y 13.6%. Por su parte, los tres sectores más representativos por número de inversionistas son: Persona Natural (68.6%), Sector Real (24.2%) y Fondos Mutuos (1.9%).

Gráfico 29. Composición por inversionistas. Fuente: TC



6. OTROS PROYECTOS

6.1. NUEVOS ORIGINADORES

6.1.1. CARTERA HIPOTECARIA ORIGINADORES NO BANCARIOS

Durante el segundo semestre del año 2020 se avanzó en el proceso de identificación de la prefactibilidad de procesos de titularización de cartera hipotecaria con tres originadores no



bancarios. El proceso arroja una factibilidad positiva y se activaron durante el primer bimestre 2021, los procesos de titularización orientados a realizar una emisión “multi originador” con un monto significativo de cartera hipotecaria, resultado de la unión de los portafolios de las tres entidades.

6.1.2. TITULARIZACIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA SWAP & HOLD

Esta figura de titularización tiene como objetivo cambiar un activo como la cartera hipotecaria por unos títulos valores resultantes de un proceso de titularización de dicha cartera hipotecaria con el objetivo de mejorar el perfil de liquidez de los activos de un establecimiento de crédito en la medida en que los títulos valores son elegibles para realizar operaciones de expansión monetaria con el Banco de la República hasta por 90 días y además pueden ser vendidos en el mercado de valores.

6.1.3. LEASING HABITACIONAL ORIGINADORES BANCARIOS

Durante el año 2020, se dio continuidad al trabajo iniciado en 2019, culminando el diseño del producto con el desarrollo de la estructura financiera, jurídica y operativa y confirmando la participación en el proceso de uno de los Bancos con mayor tamaño en el mercado de contratos de Leasing Habitacional como Originador / Administrador para realizar un proceso de titularización de cartera de Leasing Habitacional durante el año 2021.

6.1.4. CARTERA DE VEHÍCULOS ORIGINADORES NO BANCARIOS

Se realizó la estructuración de un segundo proceso de titularización de cartera de vehículos originada por Finanzauto, emisión que será colocada en el mercado de capitales durante el primer trimestre de 2021.

6.1.5. LIBRANZA ORIGINADORES BANCARIOS Y NO BANCARIOS.

En el primer trimestre de 2020 se llevó a cabo la cuarta emisión de títulos TIL-L4 por valor de \$71.843m, cuyo activo subyacente es cartera de consumo libranza originada por Compensar, originador no bancario con quien se había realizado previamente dos emisiones de similares características.

Durante el segundo semestre del 2020, se avanzó en el desarrollo de la estructura financiera, jurídica y operativa para desarrollar procesos de titularización de cartera de libranza otorgada por originadores bancarios. Los avances realizados se efectuaron junto con uno de los Bancos con mayor participación en este tipo de activos.



La Titularizadora espera realizar durante el primer semestre de 2021, un proceso de titularización de cartera de libranza con originadores bancarios y seguir durante el resto del año con el proceso sistemático de emisiones con cartera de originadores no bancarios.

6.1.6. CRÉDITOS DE INFRAESTRUCTURA

En el año 2020, se avanzó de manera importante en la estructuración de un proceso de titularización de cartera de infraestructura incorporando aliados estratégicos de alto nivel, con los cuales se inició el análisis y desarrollo de una estructura financiera preliminar del producto. Así mismo se realizó sondeo a diferentes originadores del sector financiero, identificando interés por titularizar este tipo de activo.

Durante el 2021 se plantea el cierre de las actividades orientadas a la estructuración definitiva del producto, afianzar la participación de los diferentes aliados estratégicos y vincular originadores relevantes del mercado, con el fin de realizar a finales del año una emisión respaldada en cartera de infraestructura.

6.2. TITULARIZADORA DOMINICANA



En el año 2020 se logró poner en marcha la primera titularización de cartera hipotecaria en República Dominicana por un valor cercano a los US\$20 Millones, esta emisión conto con la venta de préstamos hipotecarios por parte del Banco Hipotecario Dominicano – BHD Leon y la Asociación Nacional de Ahorros y Préstamos- ALNAP, entidades certificadas como originadores y administradores de cartera titularizada y quienes realizarán la gestión de administración maestra con la sociedad Titularizadora Dominicana S.A utilizando el software HITOS. Para el cierre de diciembre 2020 la Titularizadora Colombiana S.A se mantiene como accionista de esta sociedad en República Dominicana.

7. ADMINISTRACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

7.1. RECURSOS HUMANOS

Desde el 16 de marzo de 2020 a raíz de la declaratoria de emergencia en salud por pandemia de COVID-19, se implementó la modalidad de trabajo remoto en casa para el 100% de los empleados. Nuestros esfuerzos se concentraron en el acompañamiento de los funcionarios y sus familias para garantizar la adopción de buenas prácticas en la salud de todos: prevención de COVID-19, cuidado, ejercicios para la salud y ergonomía del trabajo en casa, acompañamiento psicológico y monitoreo semanal y permanente del entorno laboral, del hogar y la salud. En compañía de la ARL los programas se llevaron con éxito y cubrieron el



100% de los funcionarios. Se realizó además la adecuación de las oficinas con la implementación de todas las medidas de bioseguridad para garantizar el trabajo presencial en condiciones óptimas de bio seguridad. Estamos listos para recibir a nuestro personal, cuando lo determinemos según el comportamiento de la pandemia, en nuestras oficinas en condiciones de salubridad y seguridad óptimas.

Continuamos con el desarrollo del **Programa INNOVA “donde tu trabajo y aportes se hacen visibles”** base de la transformación digital para actualizar y fortalecer productividad, el equilibrio vida personal –laboral, la gestión por proyectos, y la innovación a la luz de las nuevas tendencias. Durante 2020 el objetivo del programa base de la transformación cultural fue lograr la implementación de procesos digitales y la formulación del proyecto HITOS + aplicativo *core* del negocio. Se fomentó la participación del personal en programas de formación *on line*, el acompañamiento de los jefes en el sistema de gestión del desempeño se intensificó y desarrollamos programas virtuales para los empleados y para sus familias.

En cuanto a la sostenibilidad ambiental se fortaleció el programa **“Piensa Verde: Comprometidos con la sostenibilidad”**, con énfasis en las practicas a desarrollar en el hogar para reciclar, ahorrar luz y agua. En general se motivó a *“dejar una huella por el planeta”* con resultados favorables.

7.2. GESTIÓN DE CALIDAD

7.2.1. SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD - ADMINISTRACIÓN MAESTRA DE EMISIONES

El Sistema de Gestión de la Calidad en Titularizadora, es una herramienta de gestión que permite enfocar los esfuerzos hacia la búsqueda de la excelencia mediante el mejoramiento continuo, soportado en la estandarización de los procesos y procedimientos y el enfoque a las partes interesadas.

Durante el año 2020 se realizaron actividades enfocadas en asegurar la eficacia, eficiencia y continuidad de los procesos, logrando la recertificación ISO 9001:2015 con ente certificador Icontec para el periodo 2020-2022.

En la auditoría externa se obtuvieron excelentes resultados, cero hallazgos y fueron resaltadas las siguientes fortalezas:



- ◆ El análisis de sensibilidad sobre el comportamiento de la empresa, según los posibles escenarios macroeconómicos y del contexto organizacional para los próximos años, porque permite establecer estrategias para asegurar el desempeño financiero, tomar mejores decisiones y asignar los recursos de manera adecuada.
- ◆ La implementación del software para el sistema de gestión de la calidad, porque facilita la gestión centralizada, mejora la comunicación y el trabajo en equipo.
- ◆ Los ajustes a los procedimientos por los efectos de la pandemia del COVID-19, porque facilita la adaptación a la contingencia.
- ◆ El enfoque de los indicadores para hacer la medición, el seguimiento y el análisis de tres aspectos relevantes, la gestión, la calidad y la oportunidad de la información, en la ejecución de las actividades de los procesos relacionados con la administración maestra de las emisiones de titularización, porque facilita de determinación tendencias y la toma de decisiones y acciones, que aseguren el cumplimiento de los objetivos y las metas.
- ◆ Las actividades de formación y desarrollo profesional del personal, porque contribuyen al crecimiento y la competitividad de la entidad, mediante una visión unificada del modelo de cultura, la promoción de compartir el conocimiento, el fomento del compromiso, la confianza y la capacidad técnica, para la mejora del desempeño individual, según la gestión al logro y los resultados.
- ◆ El desempeño mostrado por los funcionarios de las diferentes áreas, con su compromiso y responsabilidad en la ejecución de las actividades de trabajo en casa, porque han mostrado ser más eficientes, así como, su incremento en la capacidad de trabajar en equipo, para lograr más productividad.
- ◆ Las estrategias de transformación digital y de innovación, que integran nuevas tecnologías en las operaciones de la empresa, porque permiten optimizar los procesos, mejorar la competitividad, promover el trabajo colaborativo, fortalecer la capacidad de respuesta en un entorno cambiante, ofrecer nuevas oportunidades de negocio, facilitar la comunicación, mejorar la experiencia y ofrecer mayor valor agregado a los clientes y partes interesadas.



8. ASPECTOS DE REGULACIÓN Y LEGALES

8.1. ASPECTOS REGULATORIOS

◆ **Declaración de emergencia sanitaria y económica, social, ecológica y ambiental**

A raíz de la crisis derivada de la propagación del Covid-19 en el territorio nacional, se declaró la emergencia económica, social, ecológica y ambiental mediante el Decreto 417 de 2020 y la emergencia sanitaria a través de la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020 (prorrogada por la Resolución 2230 del 27 de noviembre de 2020 hasta el 28 de febrero de 2021). Bajo el marco anterior, se tomaron algunas medidas que generaron un impacto generalizado en la economía y en sus diferentes actores.

◆ **Programa de Acompañamiento a Deudores (PAD)**

En el contexto anterior, la Superintendencia Financiera de Colombia (Superfinanciera) expidió las Circulares 007 y 014 de marzo de 2020, a través de las cuales se permitió que los establecimientos de crédito establecieran periodos de gracia para el pago de las obligaciones de aquellos deudores afectados. Adicionalmente, y teniendo en cuenta que los efectos de la pandemia persistieron, en el mes de junio del mismo año la Superfinanciera publicó la Circular Externa 022, por medio de la cual se creó el Programa de Acompañamiento a Deudores – PAD – y se impartieron instrucciones adicionales con el objetivo de que los establecimientos de crédito determinaran las condiciones para la redefinición de las obligaciones de aquellos deudores que han visto afectados sus ingresos por la situación actual. Los efectos de la Circular Externa 022 fue prorrogados hasta el 30 de junio de 2021 a través de la Circular Externa 039 de 2020. Frente a este aspecto, vale la pena mencionar que las Circulares Externas descritas previamente tienen un impacto en las actividades de la Compañía, puesto que sus disposiciones son aplicables a los créditos que componen la cartera hipotecaria titularizada de las emisiones TIPS.

◆ **Posibilidad de terminación unilateral de contratos de arrendamiento**

Así mismo, se expidió el Decreto 797 de 2020 que reguló, extraordinaria y temporalmente, la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de locales comerciales cuyos arrendatarios, como consecuencia de la crisis derivada del Covid-19, se encontraban en la imposibilidad de ejercer sus actividades económicas. Para ello, el Decreto permitió que los arrendatarios terminaran unilateralmente su contrato de arrendamiento hasta el 31 de agosto de 2020 pudiendo pagar un tercio del valor de la cláusula penal pactada en el contrato, y en el caso de inexistencia de dicha cláusula el valor correspondiente a un canon de arrendamiento. El Decreto 797 fue declarado inexecutable mediante la sentencia C-409



del 17 de septiembre de 2020 produciendo efectos a partir de dicha fecha y manteniendo la validez de las actuaciones realizadas con anterioridad a la misma.

Aspectos corporativos

En lo que se refiere al aspecto corporativo, fueron expedidos los Decretos 398 y 434 de 2020, a través de los cuales se reglamentó lo referente a las reuniones no presenciales de las asambleas de accionistas, juntas directivas y demás cuerpos colegiados, para efectos de mitigar la propagación del Covid-19, normas que fueron tenidas en cuenta para el desarrollo de las reuniones de los distintos órganos corporativos durante el año 2020.

Reglas de emisión de valores y régimen de inversión

En el mes de septiembre del año 2020, la Unidad de Regulación Financiera (URF) publicó el Decreto 1235 por medio del cual se modificó el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las reglas para la emisión en el mercado de valores. Al respecto, resulta pertinente destacar que esta norma permitió que los agentes colocadores e inversionistas obren como representantes legales de tenedores siempre que se releve y administre el conflicto de interés. Además, amplió el plazo de los programas de emisión y colocación a cinco (5) años. Adicionalmente, es necesario tener en cuenta que el Decreto 1291 del 2020 modificó algunos de los criterios que se deben acreditar para ser considerado como inversionista profesional, lo que permite que más personas puedan clasificar dentro de dicha categoría. Igualmente, este Decreto permitió que los inversionistas profesionales puedan solicitar asesoría, al igual que un cliente inversionista, lo cual hace que el régimen sea más flexible en su concepción y aplicación.

Por su parte, el Decreto 1393 del mes de octubre de 2020, realizó modificaciones al régimen de inversión de los fondos de pensiones obligatorias y cesantías, las entidades aseguradoras y las sociedades de capitalización. Al respecto, resulta importante mencionar que a través del mencionado Decreto se eliminó el 30% como límite máximo de inversión en emisiones de títulos, puesto que se permitió que ese límite fuera aprobado en la Política de Inversión por parte de la Junta Directiva, tanto para las Administradoras de Fondos de Pensiones como para las entidades aseguradoras y sociedades de capitalización.

Panorama regulatorio

Finalmente, es importante mencionar que en el mes de octubre de 2020 el Ministerio de Hacienda y Crédito Público compartió la Política Pública para un mayor desarrollo del sistema financiero, dentro de la cual se formularon los objetivos del Gobierno Nacional para el desarrollo del sistema financiero para el periodo 2020-2025. Sobre el particular, es pertinente comentar que a través de este documento anticipan reformas normativas en la



expedición de licencias, las reglas correspondientes a la emisión y oferta de valores, el régimen de inversiones de los Fondos de Pensiones Obligatorias, la integración de los mercados de los países miembro de la Alianza del Pacífico, los mecanismos de divulgación de información en el mercado de valores y las contribuciones para el funcionamiento de la Unidad de Regulación Financiera – URF.

8.2. CONTINGENCIAS JURÍDICAS

En cuanto a la presentación de contingencias legales de la compañía durante el año 2020, se debe señalar que no se presentaron contingencias de esta índole.

8.3. ASPECTOS LEGALES

8.3.1. ENCUESTA CÓDIGO PAÍS

La Titularizadora efectuó el reporte de implementación de mejores prácticas de gobierno corporativo correspondiente al año 2020 e implementó durante ese período 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.

8.3.2. EMISOR CONOCIDO Y RECURRENTE

En septiembre de 2015 la Superintendencia Financiera de Colombia 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 II de la Circular Externa 029 de 2014 y en las demás normas aplicables. Esta condición se mantuvo durante el año 2020 al cumplir los requisitos establecidos en los numerales 6.1.1 a 6.1.6 de la citada norma dentro del plazo establecido para tal efecto, según oficio número 2020015637-004-000 de fecha del 4 de marzo de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

8.3.3. 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 mediante el Reconocimiento Emisores IR. Este reconocimiento se mantuvo durante el año 2020, en razón al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular Única de la Bolsa de Valores de Colombia.



9. GESTIÓN DE RIESGOS

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

Durante el 2020 el sistema de administración de riesgos operó acorde a la regulación vigente y al marco metodológico definido por la Compañía, se aplicaron en debida forma las políticas y procedimientos definidos en el SARLAFT y que en conjunto permitieron 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 manera periódica se evaluaron los riesgos y fueron revisados en conjunto con los líderes de los procesos que tienen mayor exposición al riesgo de LA/FT, actividad que permitió verificar la adecuada calificación de los riesgos; además, se perfilaron las medidas de control aplicadas para la mitigación de estos riesgos y se validaron los niveles de riesgo residual con el fin de asegurar que se mantengan en los niveles de aceptación establecidos por la Compañía.

Respecto a las actividades clave de prevención del riesgo de lavado de activos aplicadas en los procesos de titularización, se destaca la verificación previa de los requisitos SARLAFT sobre los activos a titularizar, la confirmación anual y validación del cumplimiento de la regulación por parte de los agentes colocadores de emisiones y la revisión anual al cumplimiento por parte de las entidades originadoras y administradoras de cartera, sobre los acuerdos definidos para SARLAFT.

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.

9.2. GESTIÓN DE RIESGO OPERATIVO

Acorde con las metas y plan de trabajo trazado para el 2020, la gestión de riesgo operativo permitió la evaluación detallada de los principales riesgos identificados en los procesos de la Compañía, la incorporación de los riesgos asociados a Riesgo de mercado y liquidez dentro de la matriz consolidada, la revisión de los riesgos operativos identificados para la titularización inmobiliaria y la validación del desempeño de las medidas de control.

Por otra parte, los eventos de riesgos 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. Las pérdidas por riesgo operativo ascendieron a \$1,351,750 pesos originados principalmente por presentar inoportunamente la liquidación de impuestos



distritales.

📌 **Gestión COVID – 19**

En atención a la emergencia sanitaria declarada por el Gobierno Nacional para atender los efectos COVID-19, se adelantaron revisiones a los riesgos emergentes derivados de los ajustes operativos realizados en virtud del trabajo remoto, se evaluaron las principales medidas de control aplicadas en los procesos y actividades de mayor criticidad y relevancia para la Titularizadora y se realizaron los respectivos ajustes operativos. Lo anterior, permitió mantener la ejecución de los procesos dentro de los marcos normativos y de políticas internas, cumplir con la generación de reportes y de publicación de informes para los órganos de control, para los inversionistas y para el público en general.

📌 **Riesgos de Fraude**

Se mantuvo especial atención en los riesgos de fraude, se consideraron las medidas de mitigación y el nivel de riesgo residual. Por lo que se recalificaron para mantenerlos en criticidad media. Durante el 2020 no se materializaron eventos en esta categoría de riesgos.

📌 **En relación con el Plan de Continuidad de Negocio;**

1. En el primer trimestre del año se migró el centro alternativo de procesamiento a la infraestructura Cloud de Oracle en esquema de infraestructura como servicio (IaaS), transfiriendo los riesgos asociados del hardware al proveedor de servicios.
2. Una vez realizada la migración se procedió con las pruebas de aceptación por parte de los analistas que hacen parte del grupo de continuidad. Dichas pruebas se realizaron en el mes de abril 2020.
3. Se realizaron las pruebas de contingencia programadas sobre los aplicativos que soportan la administración de los activos titularizados y el portafolio de inversión, dichas pruebas involucraron;
 - a. Plan de activación de recuperación ante la caída de alguno de los proveedores del canal de internet. Esta prueba fue realizada el 24 de junio de 2020 en donde se desconectó el canal principal de internet y se verificó que el tráfico hacía internet desde la red de los usuarios se enrutará por el canal alternativo, con resultados satisfactorios



- b. Errores en las bases de datos y servidores de aplicación, simulando indisponibilidad del servicio. Las pruebas fueron realizadas en las siguientes fechas:
 - ◆ Aplicativo PORFIN: 10/07/2020
 - ◆ Aplicativo APOTEOSYS: 28/07/2020
 - ◆ Aplicativo HITOS: 12/09/2020

- c. Restauración exitosa de backups de los elementos que hacen parte del esquema de backup de la Titularizadora, como son bases de datos, directorio activo y estructura de directorios y archivos, entre otros. Trimestralmente se debe hacer la restauración de una base de datos de producción, dichas restauraciones fueron realizadas:
 - i. Base de datos de Hitos Multiproducto: 19/01/2020
 - ii. Base de datos de Hitos Hipotecario: 02/02/2020
 - iii. Base de datos de PORFIN: 02/05/2020
 - iv. Base de datos de APOTEOSYS: 01/08/2020
 - v. Recuperación de filesystem: 21/05/2020, 25/06/2020, 14/09/2020.

- 4. Simulación de escenarios de ataques cibernéticos. El 25 de noviembre se realizó un simulacro de continuidad como prueba de respuesta un ataque de ciberseguridad y daños en servidores.

- 5. El 28 de octubre se ejecutaron pruebas de alta disponibilidad sobre la infraestructura de servidores físicos, Switches de core y sobre la plataforma de virtualización con resultados satisfactorios, simulando fallas como la desconexión de fibras y la caída de alguno de los circuitos eléctricos en los diferentes dispositivos que componen la infraestructura.

Los resultados de las pruebas que se realizaron fueron satisfactorios y están debidamente documentados. Así mismo, se elaboraron los planes de acción para fortalecer el nuevo ambiente en Oracle cloud, corregir las oportunidades de mejora observadas y que han permitido lograr un mejor nivel en el resultado de las pruebas y fortalecer el plan de continuidad de negocio.

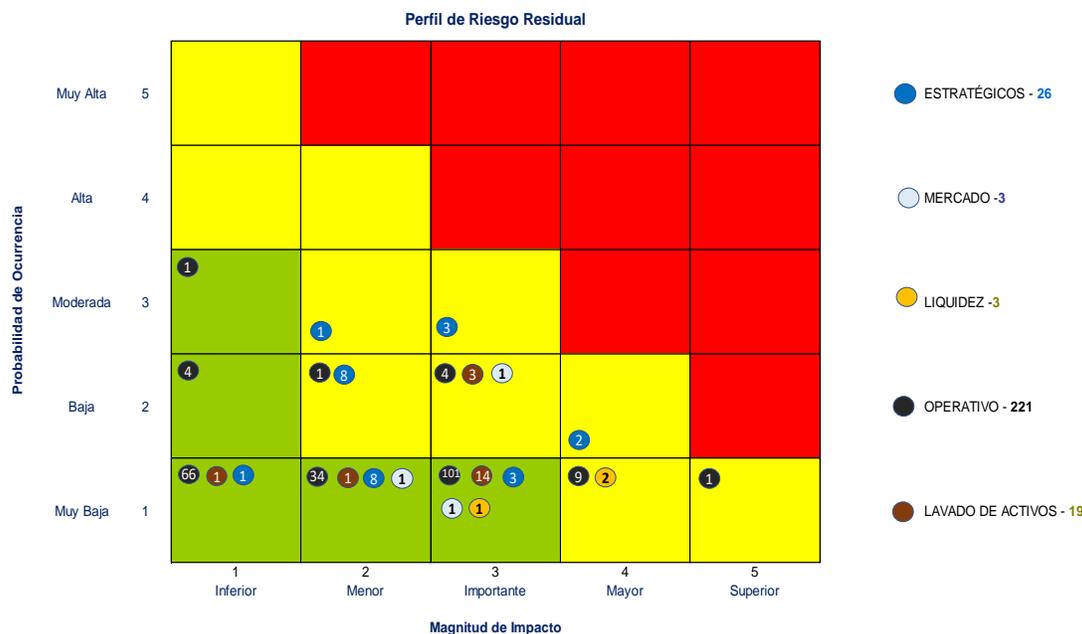
9.3. REVELACIÓN DE RIESGOS

Al cierre de 2020 y de acuerdo con los sistemas de administración de riesgos que



Titularizadora tiene implementados, se reportan 227 riesgos identificados y valorados para los frentes Estratégicos, de Mercado, Liquidez, Operativo y de lavado de activos.

Gráfico 30. Perfil consolidado de Riesgos. Fuente: TC



Para cada uno de los riesgos identificados se mantienen y se aplican las medidas de control necesarias, permitiendo mantenerlos en los niveles de aceptación que la Compañía ha establecido.

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 referente a Administración y gestión de riesgos de los estados financieros.

10. TECNOLOGÍA

10.1. SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CIBERSEGURIDAD

En desarrollo de planes y acciones encaminados a la disponibilidad, integridad y confidencialidad de la información, en el año 2020 se fortaleció en forma especial la gestión de seguridad de la información y ciberseguridad y el fortalecimiento de sus controles, desarrollando los principales temas, ante la coyuntura del trabajo remoto y la activación del plan de contingencia por efectos de la pandemia COVID-19. En cuanto al sistema vale la pena resaltar:



🔹 **Cumplimiento normativo:** Continuamos fortaleciendo los controles emitidos por la Superfinanciera en las circulares externas 007 y 008 de Ciberseguridad y se inició la implementación de los nuevos estándares en cuanto a incidentes de seguridad incluidos en la circular externa 033.

🔹 **Revisiones de Seguridad: Durante el año realizamos las siguientes acciones:**

1. Ethical hacking: se ejecutó una prueba en Junio- Julio 2020, al 100% de los servidores de la compañía, al centro alterno de operación en la nube, a los equipos de comunicaciones core de la oficina de la Titularizadora y a la página web, la extranet y las publicaciones de Webserver_: De la vulnerabilidades detectadas se estableció que ninguna se ha materializado y se ejecutó el plan de mitigación durante el segundo semestre del año.
2. Se realizó el simulacro de Ciberataque el cual permitió evaluar el impacto, la ocurrencia de incidentes que puedan afectar la disponibilidad y operación de sus productos y servicios. Los resultados del mismo permitieron adoptar medidas menores de ajuste para continuar monitoreando el ciberespacio.
3. Se revisaron contratos de servicios, y se firmaron con proveedores críticos los contratos que plasman las cláusulas orientadas a proteger la seguridad de la información y ciberseguridad.
4. Durante el año permanentemente se hizo el análisis de los requerimientos e incidentes presentados, que fueron gestionados y presentados para su evaluación en los comités semestrales de seguridad de la información y ciberseguridad. No registramos ningún incidente que se hubiese materializado.

🔹 **Capacitación a los colaboradores en Seguridad de la Información y ciberseguridad:** La compañía en forma periódica despliega la campaña de comunicación a los funcionarios, para educarlos y sensibilizarlos frente a la importancia de la ciberseguridad, y la identificación de ciberataques e identificación de mejores prácticas de ciberseguridad.

🔹 **Implementación, actualización y fortalecimiento de controles. Continuamos avanzando con base** en el estándar ISO 27001 e implementamos nuevos controles para asegurar la confidencialidad, disponibilidad e integridad de los activos de



información, Adicionalmente, se fortaleció la protección perimetral y el control del tráfico entre los diferentes segmentos en nuestro firewall.

10.2. DESARROLLO Y EVOLUCIÓN TECNOLÓGICA

En desarrollo de planes encaminados a la innovación y a la transformación digital con eficiencia, se soportaron los proyectos enmarcados bajo el **programa Innova** como:

- ◆ Se migró el centro alterno de procesamiento nube en esquema infraestructura como servicio (IaaS), transfiriendo los riesgos asociados del hardware al proveedor de servicios.
- ◆ El despliegue de las herramientas de colaboración y la migración a esta plataforma del servicio de correo electrónico de la compañía, buscando mejorar la eficiencia en los procesos de la compañía.
- ◆ Se fortaleció el control del enrutamiento del tráfico entre los segmentos de red interna al firewall de la compañía permitiendo crear reglas que lo controlan, disminuyendo la posibilidad de ataques internos y la disminución de tráfico no deseado.
- ◆ Se ampliaron los canales de internet de la compañía, ofreciendo una mejor experiencia de usuario y aseguramiento de la conexión remota.
- ◆ Se realizó la evaluación del sistema Hitos por parte de un asesor externo experto en la materia y se formuló el plan de innovación y ajuste del aplicativo.
- ◆ Se reformuló y lanzó el nuevo BIA en la página web de contingencia.
- ◆ Se instalaron nuevas conexiones eléctricas a la infraestructura de centro de datos dando alta disponibilidad de UPS (Uninterruptible power supply) a los equipos que lo soportan.

Durante el año los indicadores del área de tecnología fueron satisfactorios dentro de los niveles de servicio acordados y no se presentaron incidentes que incluyan pérdida o modificación no autorizada de la información.

◆ HITOS 2020

Durante el año se pasaron a producción varios requerimientos que permitieron disminuir riesgos y cargas operativas, como son:

1. Liquidación y contabilización diaria de los intereses de los títulos, contabilización creación de títulos en cada emisión y del pago en la liquidación mensual (paso de Porfin a Hitos).



2. Liquidación de la comisión de administración y programación del pago.
3. Control de las modificaciones a la tasa de intereses de los créditos.
4. Extracción de los otros ingresos y egresos que sólo se encuentran registrados en Apoteosys para completar flujo de caja, especialmente para inmobiliario.
5. Mejora en el reporte donde se controla la conciliación diaria del recaudo/movimiento.
6. Cambio en la metodología de la valoración de los inmuebles.
7. Estructuras para compra y administración de leasing.

Además, se implementaron controles sugeridos por el consultor sobre seguridad del aplicativo (Test Penetración Ethical – vulnerabilidades).

11. OTROS ASPECTOS

11.1. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Titularizadora Colombiana cuenta con su sistema de control interno – SCI acorde a su objeto social, naturaleza de sus operaciones y enmarcado dentro de los requisitos y estándares normativos que los reguladores han definido sobre el particular.

Durante el 2020 y acorde a los principios del SCI, la Junta Directiva realizó el monitoreo periódico al cumplimiento de metas y planes trazados por la Compañía y a través de los comités que apoya su gestión, revisó y validó la aplicación de las políticas de administración de inversiones, analizó los parámetros de la remuneración de la Junta y de la Alta Gerencia, verificó el proceso de evaluación de los miembros de Junta, supervisó el cumplimiento e implementación de los estándares generales de buen gobierno, la gestión y administración de riesgos y fue informada sobre el desempeño del sistema de control interno y las acciones adelantadas para su fortalecimiento.

De manera particular y en atención a la emergencia sanitaria declarada por el Gobierno Nacional para atender los efectos Covid-19, la Junta fue informada sobre el monitoreo permanente que la Administración ha realizado sobre los riesgos derivados por el COVID-19, el desarrollo de los procesos de la Compañía, las medidas de mitigación, de bioseguridad y de salud adoptadas, incluyendo el reporte sobre el desempeño de la infraestructura



tecnológica y de seguridad de la información.

Las medidas adoptadas por la compañía en atención del COVID-19 permitieron asegurar que los elementos que conforman el sistema de control interno se aplicaran de acuerdo con el marco normativo vigente, desatancando la ejecución de las siguientes actividades:

- (I) **Ambiente de Control:** Las políticas generales de gobierno, incluyendo el código de ética y conducta, se encuentran debidamente actualizados y divulgados a todos los funcionarios de la compañía.

La revisión periódica de los procesos permitió mantener actualizados los respectivos manuales, fortalecer la documentación de actividades y controles claves; además, cumplir con los requerimientos establecidos por el Sistema de Gestión de Calidad adoptado por la Compañía.

La estructura organizacional, las funciones y responsabilidades de cada uno de los cargos, están definidos, formalizados y actualizados. Los procesos de capacitación y formación al personal se adelantaron de acuerdo con los planes anuales definidos; además, se mantuvo la evaluación al sistema de gestión de desempeño para todos los funcionarios de la Compañía.

En desarrollo e implementación del sistema de administración de riesgo de liquidez, se realizaron los ajustes a las políticas y normas internas aplicables, a los manuales de procesos y de funciones.

- (II) **Gestión de Riesgos:** Durante el 2020 y con el fin de atender los efectos derivados del Covid-19, se desarrollaron actividades de identificación y valoración de los riesgos actuales y los originados por la emergencia, se mantuvo especial atención sobre los riesgos estratégicos, de mercado, liquidez y operativo con el fin de tomar las acciones necesarias para su adecuada y oportuna mitigación.

De manera particular, la Compañía formalizó y publicó su sistema de administración de riesgo de liquidez, que abarca las etapas y elementos tanto para la sociedad como para las universalidades administradas. Dentro de los aspectos relevantes se encuentran las políticas que lo rigen, la funciones y responsabilidades asignadas, la metodología de identificación, medición y monitoreo y el plan de contingencia de liquidez, todo ello consolidado y debidamente incluido en el manual de procedimientos correspondiente.



De igual forma, se unificaron los criterios para identificar y calificar los riesgos estratégicos permitiendo su consolidación en el mapa de riesgos, se actualizó la metodología utilizada para la determinación de cupos de crédito y contraparte dentro del sistema de administración de riesgo de mercado, se desarrolló el plan de actualización de matrices de riesgo operativo y la gestión de riesgos de seguridad de la información y ciberseguridad se ajustó a los criterios y definiciones existentes sobre la materia.

(III) **Actividades de Control:** Durante el 2020 se mantuvo la aplicación rigurosa de los controles vigentes en la Compañía, y con el fin de atender los efectos derivados por COVID-19 y que requirió adelantar las operaciones bajo la modalidad de trabajo remoto, se evaluaron las principales medidas de mitigación realizadas en los procesos y la revisión de las actividades de mayor criticidad y relevancia para la Titularizadora. Lo anterior, permitió mantener la ejecución de los procesos dentro de los marcos normativos, de políticas internas y facilitar el seguimiento oportuno sobre el desempeño de los controles.

(IV) **Información y Comunicación:** El procesamiento, generación y publicación de información cumplió con los criterios de confidencialidad, integridad y disponibilidad, cada uno de los informes, reportes y comunicaciones que la Titularizadora generó a nivel interno y con destino a los órganos de control y al público en general, se ajustaron a las exigencias normativas para su divulgación.

Igualmente, se informó periódicamente a los grupos de interés a través de los canales de comunicación establecidos, las acciones y medidas implementadas en la gestión del COVID-19. Se cumplió con el envío de los reportes normativos aplicables a la Compañía, con la publicación de la información catalogada como relevante y con lo requerido en el Registro Nacional de Valores y Emisores,

(V) **Monitoreo:** La supervisión continua que realizan los dueños de proceso, así como el seguimiento periódico realizado por Presidencia, permitieron verificar la calidad del desempeño del control interno y validar el cumplimiento de los objetivos de control.

Se resalta el monitoreo específico adelantado sobre los riesgos que se identificaron con atención al COVID-19 y sobre las acciones que cada instancia al interior de la Compañía implementó asegurar la continuidad de las operaciones.

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 de las revisiones realizadas por el área de control interno, auditoría interna y revisoría fiscal fueron informados periódicamente al Comité de Auditoría, quién se pronunció sobre los planes de acción definidos por la administración y se mantuvo informado sobre el avance en el cierre de las recomendaciones.

11.2. 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, que en conjunto 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 2020.

11.3. REPORTE DE OPERACIONES CON ACCIONISTAS Y ADMINISTRADORES

De conformidad con lo señalado en el artículo 1, numeral 3 de la Ley 603 de 2000, la Nota No. 27 a los estados financieros, relaciona las operaciones realizadas por la Titularizadora con sus accionistas y administradores.

11.4. TRANSFERENCIA A TÍTULO GRATUITO

Durante el presente año se realizaron transferencias de activos a título gratuito, por valor de \$15.5 millones. Dentro de esta operación, se incluye una donación destinada a la Fundación Cardio Infantil, además de la realizada a la Asociación Nuevo Futuro de Colombia, siendo esta última una asociación sin ánimo de lucro apoyada por el ICBF dedicada a trabajar con



calidad y transparencia en la protección integral de niños, niñas, adolescentes y jóvenes con derechos vulnerados.

11.5. ACTIVOS EN EL EXTERIOR

Al cierre de 2020 la compañía registra inversiones en el exterior por \$382 millones correspondientes a la participación en Titularizadora Dominicana.

En 2019, se aprobó la reducción de capital suscrito y pagado con el fin de restablecer el equilibrio entre el Capital Social suscrito y Pagado y el patrimonio de la Sociedad por efecto de las pérdidas acumuladas. Para el 2020, la Titularizadora ha venido valorando dicha inversión por método de participación. Así mismo, para el mes de diciembre la Titularizadora Dominicana realizó su primera emisión.

11.6. 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.

11.7. IMPLEMENTACIÓN NORMAS INTERNACIONALES

Se efectuó revisión periódica sobre la aplicación de Normas Internacionales, se abordaron se evaluaron y registraron los efectos de NIIF 16 arrendamientos, y en especial lo relacionado con la enmienda a esta NIIF. En mayo del 2020, el IASB emitió una enmienda a la NIIF 16 denominada "Concesiones de arrendamiento relacionadas con Covid-19", con el fin de facilitar a los arrendatarios el reconocimiento contable de los posibles cambios en los contratos de arrendamiento que pudieran presentarse con ocasión de pandemia ocasionada por el Covid-19.

11.8. LIBRE CIRCULACIÓN DE FACTURAS

Dando cumplimiento a la exigencia del Artículo 87 de la Ley 1676 de 2013, la Titularizadora Colombiana tiene establecidas políticas de acatamiento a las normas sobre la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores con los que se tengan relaciones comerciales, evitando incurrir en prácticas restrictivas de la competencia.



11.9. EVOLUCIÓN PREVISIBLE.

La Titularizadora respecto al numeral 2º de la Ley 603 de 2000, durante el próximo año, continuará consolidando los objetivos y metas definidas desde su Junta Directiva, los cuales le permitirán continuar comprometiéndose cada vez más en el proceso de movilización de activos para el crecimiento del país, y para mantenerse como una entidad sólida, eficiente y líder del sistema financiero.

12. ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de la compañía a 31 de diciembre de 2020 se presentan de acuerdo con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia - NCIF. Estos estados financieros reflejan la siguiente información:

12.1. PRINCIPALES CIFRAS BALANCE

ACTIVOS

138,8	2020
147,5	2019
-6,0	Variación

Con corte a diciembre de 2020, los activos totales de la Titularizadora Colombiana se ubicaron en \$138.846 millones con un decrecimiento del 6% en relación con el cierre del año 2019. El activo está conformado principalmente por Activos financieros de inversión 68%, deudores comerciales 3%, propiedades de inversión 17%, equivalentes de efectivo 5%, y Activos mantenidos para la venta 3%.

La principal variación de las cuentas respecto al año anterior se observa en deudores comerciales por efecto de la disminución de la financiación de gastos iniciales por la consecución de nuevos negocios de Universalidades; la disminución del rubro

PASIVOS

9,7	2020
12,2	2019
-20,0	Variación

Al cierre del ejercicio el nivel de apalancamiento de la compañía se sitúa en el 7%.

El principal pasivo corresponde a la obligación reconocida por arrendamiento NIIF 16.

La mayor variación frente al año anterior corresponde a la cancelación del impuesto de renta y la amortización por reconocimiento de la NIIF 16.



antes descrito y del efectivo, se explica en el crecimiento de los activos financieros de inversión.

PATRIMONIO

129,1	2020
135,3	2019
-5,0	Variación

El patrimonio de la Titularizadora Colombiana disminuyó en un 5% con relación al año anterior, producto del menor valor de las utilidades del presente ejercicio frente al ejercicio del 2019. La compañía cerró el año 2020 con un patrimonio de \$129.086 millones.

12.2. ESTADOS DE RESULTADOS

Los ingresos operacionales corresponden al 93% de los ingresos totales y provienen de las comisiones de estructuración, administración, garantía y de colocación de las emisiones por valor de \$17.145 millones, ingresos financieros representados en los rendimientos de inversiones y cartera de crédito por valor de \$7.690 millones.

En los ingresos operacionales, las comisiones disminuyeron un 34% en relación con el año 2019 y los rendimientos financieros mostraron una disminución del 16% asociado al comportamiento de los portafolios de inversiones.

Los otros ingresos por valor de \$ 1.920 millones corresponden principalmente a ingresos por arrendamientos y recuperaciones.

Los gastos de la compañía ascendieron a \$16.885 millones. Los gastos operacionales presentan crecimiento del 2%, y los no operacionales presentan una disminución de 96% principalmente en los gastos financieros.



Las utilidades netas durante el ejercicio en 2020 ascendieron a \$6.762 millones.

12.3. INDICADORES FINANCIEROS Y OPERACIONALES

El ROE antes de impuestos se ubicó en 8.1% a diciembre de 2020. A su vez, el ROE después de impuestos pasó de 11.6% en 2019 a 5.4% en diciembre de 2020.

En cuanto al índice de eficiencia operacional pasó de 47% en 2018 a 59% en 2019.

12.4. CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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.