

## Reporte de calificación

---

### TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-18

**Contactos:**

**Juan Camilo Vergara Silva**

[juan.camilo.vergara@spglobal.com](mailto:juan.camilo.vergara@spglobal.com)

**María Carolina Barón Buitrago**

[maria.baron@spglobal.com](mailto:maria.baron@spglobal.com)

## TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-18

REVISIÓN PERIÓDICA					
Serie	Tips Pesos A 2024 N-18	Tips Pesos A 2034 N-18	Tips Pesos B 2034 N-18	Tips Pesos Mz 2034 N-18	Tips Pesos C 2034 N-18
Calificación	Serie pagada	AAA	A	BB+ Perspectiva Negativa	BB- Perspectiva Negativa

CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS	
Títulos	Tips Pesos A 2024 N-18 de contenido crediticio Tips Pesos A 2034 N-18 de contenido crediticio Tips Pesos B 2034 N-18 de contenido crediticio Tips Pesos Mz 2034 N-18 de contenido crediticio Tips Pesos C 2034 N-18 de contenido mixto
Emisor	Titularizadora Colombiana S.A. Universalidad Tips Pesos N-18
Monto de la emisión	Tips Pesos A 2024 N-18 Pesos 110.580.700.000 Tips Pesos A 2034 N-18 Pesos 205.364.300.000 Tips Pesos B 2034 N-18 Pesos 41.055.000.000 Tips Pesos Mz 2034 N-18 Pesos 1.785.000.000 Tips Pesos C 2034 N-18 Pesos 1.785.000.000 Total <b>Pesos 360.570.000.000</b>
Fecha de emisión	Marzo de 2019
Series y plazo	Tips Pesos A 2024 N-18; 60 meses con vencimiento en 2024 Tips Pesos A 2034 N-18; 180 meses con vencimiento en 2034 Tips Pesos B 2034 N-18; 180 meses con vencimiento en 2034 Tips Pesos Mz 2034 N-18; 180 meses con vencimiento en 2034 Tips Pesos C 2034 N-18; 180 meses con vencimiento en 2034
Tasa facial máxima	Tips Pesos A 2024 N-18: 5,65% Tips Pesos A 2034 N-18: 6,83% Tips Pesos B 2034 N-18: 10,50% Tips Pesos Mz 2034 N-18: 12,50% Tips Pesos C 2034 N-18: 16,00%
Pago de intereses	Tips Pesos A 2024 y Tips A 2034 N-18: Mes vencido. <i>Timely Payment Basis</i> . (Capacidad de atender los pagos en el preciso momento prometido a los inversionistas). Tips Pesos B 2034 N-18: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips Pesos Mz 2034 N-18: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips Pesos C 2034 N-18: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad).
Activo subyacente	Universalidad Tips Pesos N-18 conformada por los créditos No VIS (vivienda diferente a interés social) y VIS con todos los derechos principales y accesorios que se derivan de los mismos, los derechos sobre los seguros, los activos o derechos derivados o relacionados con el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial de la Titularizadora Colombiana S. A. y cualquier otro derecho derivado de los créditos hipotecarios o de sus garantías.
Originadores	Bancolombia S.A. Banco Davivienda S.A.
Administradores de la cartera	Bancolombia S.A. Banco Davivienda S.A.
Proveedor mecanismo de cobertura parcial	Titularizadora Colombiana S. A.
Representante legal de los tenedores	Renta 4 Global
Administrador de pagos	Depósito Centralizado de Valores Deceval S.A.
Estructurador y administrador de la universalidad	Titularizadora Colombiana S. A.

### I. FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN

El Comité Técnico de BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores en revisión extraordinaria confirmó las calificaciones de deuda de largo plazo de AAA de los Tips Pesos A2034 N-18; de BB+ de los Tips Pesos B N-18, y de BB- de los Tips Pesos Mz N-18. Retiró el estatus de Revisión Especial (CreditWatch) negativo a las series Mz y C y les asignó la Perspectiva Negativa. Adicionalmente, se dio pérdida de vigencia a la calificación de los Tips Pesos A2024 N-18 con ocasión del pago de los títulos.

Una perspectiva evalúa un cambio potencial de la calificación en el largo plazo e incorpora tendencias o riesgos con implicaciones menos ciertas sobre la probabilidad de incumplimiento en el pago. Una perspectiva negativa indica que la calificación puede disminuir o mantenerse en un periodo de uno a dos años.

La decisión de retirar el estatus de Revisión Especial (CreditWatch) negativo a las series subordinadas (Tips Mz N-18 y Tips Pesos C N-18) responde a la mejoría en sus coberturas, debido a los mayores niveles de recaudo en los últimos tres meses. No obstante, asignamos la perspectiva negativa dado el deterioro del indicador de cartera vencida de la cartera de créditos que respalda el pago de los títulos y la tendencia positiva que aún identificamos en este. Seguiremos dando seguimiento a la evolución de los indicadores de calidad de cartera, especialmente ante la finalización del Programa de Acompañamiento a Deudores (PAD), que recogía los alivios otorgados por las instituciones financieras durante la pandemia, con el fin de continuar monitoreando el comportamiento del activo subyacente.

Basamos la confirmación de las calificaciones en el análisis de la calidad de la cartera titularizada y en nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia de la transacción en forma de sobrecolateralización, margen financiero y excedentes de liquidez. Los cuales, combinados con nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida, continúan siendo suficientes para soportar los escenarios de estrés correspondientes a sus niveles de calificación.

En la evaluación del activo subyacente, BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores consideró las siguientes características de la cartera titularizada:

- La relación VIS (vivienda de interés social) y No VIS (vivienda diferente a interés social).
- La edad y plazo de los créditos.
- La ubicación geográfica de los bienes inmuebles.
- La tasa promedio ponderada del portafolio.
- La relación del valor del préstamo con respecto al inmueble o *loan to value* (LTV, por sus siglas en inglés), entre otras variables.

Para el caso de la transacción Tips N-18, estas características son consistentes con la cartera arquetipo que BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores ha definido como referencia para las transacciones que se respaldan en créditos hipotecarios.

Las confirmaciones de las calificaciones también reflejan el desempeño que ha mantenido la cartera titularizada. De acuerdo con los reportes de Titularizadora Colombiana a octubre de 2021, la cartera que respalda la emisión presentó un nivel de cartera vencida (morosidad mayor a 90 días, calculada como porcentaje sobre el saldo inicial del portafolio) de 2,32%.

Para la estructura de los Tips Pesos N-18, el estructurador (Titularizadora Colombiana) incluyó un mecanismo de ajuste del balance de capital para que el saldo de capital total de los créditos vigentes sea igual a 112,99% del saldo de capital total de los Tips A (A2024+A2034). Esta modificación cambia parte de la cascada de pagos para que, una vez realizados los pagos de intereses y capital programado de los Tips A, los excedentes se utilicen para pagar el título B.

Consideramos que este elemento permite tener una estructura más eficiente dado que evita excesos de sobrecolateralización para las series A2024 y A2034, además permite pagar el título B más rápido y liberar margen financiero para beneficio de la transacción. Los mecanismos de mejoras crediticias tales como pagos de capital programado, ajuste de balance, cobertura parcial y las causales de suspensión se mantienen y continúan favoreciendo el pago de las series A, lo cual consideramos como positivo, ya que mitiga el incumplimiento de las series más senior y representativas dentro de la estructura de la transacción.

También evaluamos las políticas y los procedimientos relacionados con la administración adecuada de la cartera por titularizar por cada originador o administrador, específicamente, por Titularizadora Colombiana (calificación de riesgo de contraparte de BRC, AAA). El contexto regulatorio que enmarca la actividad de Titularizadora Colombiana mitiga el riesgo legal implícito en el proceso de titularización. Es importante señalar que el marco legal y regulatorio de la emisión es fundamental para el proceso de titularización. Este se deriva de la expedición de la Ley 546 de 1999, en virtud de la cual los activos de la universalidad Tips N-18 quedan completamente aislados del patrimonio de Titularizadora Colombiana y de los bancos originadores.

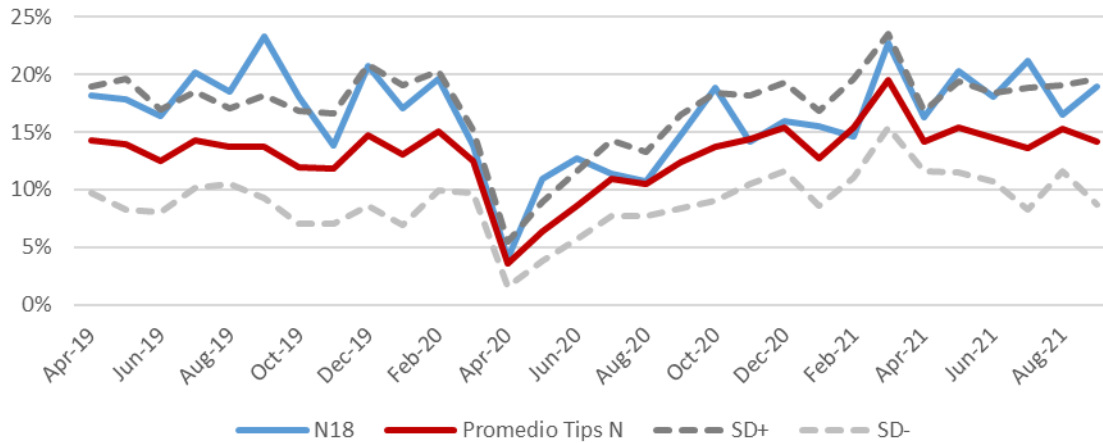
BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores aplicó diversos escenarios de estrés para evaluar la capacidad de pago de la transacción. Estos incluyeron pruebas de estrés en condiciones de renegociación de la tasa de la cartera hipotecaria y un análisis de la dinámica de los títulos bajo nuestros supuestos actualizados de la tasa anualizada de prepago para los Tips Pesos. Los resultados de estos escenarios indican que los flujos de caja de la cartera por titularizar son suficientes para atender las series más *senior*, particularmente la serie A2034 después del pago de la serie A2024.

Las series subordinadas de la transacción (Tips Mz N-18 y Tips C N-18) se han estructurado con base en el excedente de intereses (*excess spread*, diferencia entre la tasa de cartera y la tasa de emisión más gastos). Como parte de la metodología de calificación, en el escenario de estrés para los títulos subordinados usamos un promedio de las tasas de prepago que han presentado históricamente las emisiones en pesos. Así, el resultado muestra que las series subordinadas son más vulnerables al comportamiento de la tasa de los créditos hipotecarios del mercado, debido a la posibilidad que tienen los deudores de prepagar sus créditos.

En el Gráfico 1 observamos que la transacción ha presentado niveles superiores de prepago al promedio de los Tips Pesos N. En el periodo de abril de 2019 a septiembre de 2021, los Tips N-18 registran un nivel de prepago promedio de 16,51% frente a un 13,08% promedio de los Tips Pesos N. Después de un importante descenso en los niveles de prepago en los meses inmediatos a la llegada del COVID-19 a Colombia, estos se han venido recuperando desde el tercer trimestre de 2020, en línea con la reactivación económica.

Gráfico 1

Tasa de prepago anualizada promedio de los Tips Pesos N frente a los Tips Pesos N-18.  
Abril 2019 – Septiembre 2021



Fuente: Titularizadora Colombiana S. A. Cifras a septiembre de 2021.

## II. ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN

La emisión cuenta con cinco clases de títulos:

- Tips A 2024 N-18 (serie ya pagada): Título senior. El servicio de la deuda correspondiente a estos títulos tiene prioridad de pago dentro del esquema de pagos de la estructura, con un plazo de 60 meses.
- Tips A 2034 N-18: Título senior. El servicio de la deuda correspondiente a estos títulos tiene prioridad de pago dentro del esquema de pagos de la estructura, con un plazo de 180 meses.
- Tips B 2034 N-18: Título subordinado al pago oportuno de intereses y capital programado de Tips A con un plazo de 180 meses.
- Tips Mz 2034 N-18: Título subordinado a las otras dos clases y cuyo activo subyacente lo compone el diferencial de tasa de interés entre la cartera a titularizar y los títulos emitidos.
- Tips C 2034 N-18: Título subordinado a las otras tres clases y cuyo activo subyacente lo compone el diferencial de tasa de interés entre la cartera a titularizar y los títulos emitidos.

La Tabla 1 resume la estructura de la emisión para cada una de las series.

Tabla 1. Estructura de la emisión Tips N-18

Clase	Serie	Tasa facial	Fecha de emisión: Abril de 2019 -COP	Saldo de títulos a octubre 2021	Exceso de Colateral	
					Oct-2021	Dic-20
Tips A N-18	A – 2024	5.65%	110.580.000.000	0	n.a	94,56%
Tips A N-18	A – 2034	6.83%	205.364.300.000	172.854.755.494	12,32%	11,07%
Tips B N-18	B – 2034	10,50%	41.055.000.000	29.221.106.454	-2,51%	-3,08%
Tips Mz N-18	Mz – 2034	12,50%	1.785.000.000	1.785.000.000	-3,41%	-3,81%
Tips C N-18	C – 2034	16,00%	1.785.000.000	1.785.000.000	-4,32%	-4,53%
<b>Total</b>			<b>360.570.000.000</b>	<b>205.645.861.948</b>		

Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

Cálculos: BRC S&P

Exceso de colateral Tips A = 1 - (Saldo Tips A / Activo total)

Exceso de colateral Tips B = 1 - (Saldo Tips A + Tips B / Activo total)

Exceso de colateral Tips Mz = 1 - (Saldo Tips A + Tips B + Tips Mz / Activo total)

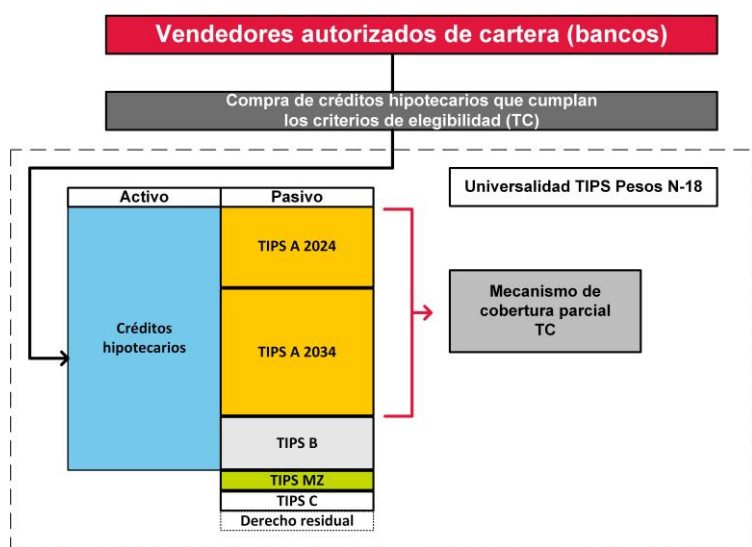
Exceso de colateral Tips C = 1 - (Saldo Tips A + Tips B + Tips Mz + Tips C / Activo total)

Activo Total: Total Portafolio – créditos con más de 90 días en mora + excedentes de liquidez de octubre de 2021.

El activo subyacente de la universalidad TIPS N-18 lo conforman los créditos hipotecarios VIS y No VIS con todos los derechos principales y accesorios que se derivan de los mismos de la siguiente manera:

- Los derivados de los prepagos.
- La recuperación de capital en mora por dación en pago o adjudicación en remate.
- Las ventas de bienes recibidos en dación de pago (BRP).
- Los recaudos por remates a favor de terceros de garantías hipotecarias.
- Los saldos a favor en procesos de sustitución de créditos.
- Los pagos recibidos por concepto de recompra.
- Los pagos recibidos por concepto de la cesión de créditos.
- Los derechos sobre los seguros.
- Los activos o derechos derivados o relacionados con el contrato de mecanismo de cobertura parcial.
- Cualquier otro derecho derivado de los créditos hipotecarios o de sus garantías.

**Gráfico 2**  
Estructura de los TIPS PESOS N-18

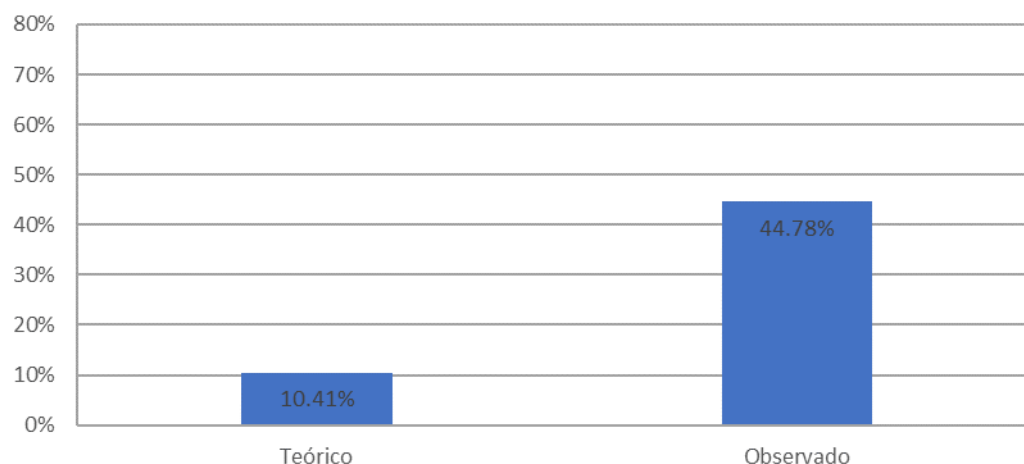


Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

### III. DESEMPEÑO DEL PORTAFOLIO DE LA CARTERA TITULARIZADA

A octubre de 2021, 44,78% del capital de la cartera (vigente – con mora menor de 90 días más las reservas de efectivo) se había amortizado, frente a la pronosticada de 11,37% (ver Gráfico 3).

**Gráfico 3**  
Amortización de capital acumulado de la cartera



Fuente: Titularizadora Colombiana S. A. Cifras a octubre de 2021

A pesar de la amortización de las series más senior, no observamos cambios significativos en la composición del portafolio de activos subyacentes frente a su revisión anterior. La composición por monto VIS - NO VIS se mantuvo en 2,1% y 97,9%. Por su parte, el LTV disminuyó levemente (39,4% frente a 39,7% en la revisión periódica anterior).

La diversificación geográfica continúa siendo adecuada. El mayor porcentaje se concentra en Bogotá (20,8%) y a esta le siguen Medellín (7,3%) y Cali (5,5%). El porcentaje restante corresponde a créditos originados y respaldados por activos en otras ciudades.

## IV. ADMINISTRACIÓN DE LA EMISIÓN

Titularizadora Colombiana se enfoca en implementar políticas y procedimientos de control interno para optimizar la eficiencia y eficacia en las operaciones, mejorar los procesos de generación de información financiera, el cumplimiento de la regulación aplicable, leyes, políticas y normas, y realizar una adecuada gestión de riesgo.

El comité de crédito da seguimiento a las contrapartes de las universalidades. Sus funciones son aprobar los criterios de selección de cartera por comprar, revisar periódicamente la calidad del activo subyacente de cada universalidad y la sustitución o recompra de cartera cuando sea necesario, y aprobar la metodología de los modelos de riesgo de crédito y los programas de normalización de activos que se utilicen en las carteras hipotecarias.

El administrador busca determinar las diferencias entre los procedimientos de los originadores y lo que la Titularizadora considera adecuado para cada titularización. Estos procesos han pasado por un periodo de afinamiento derivado de las emisiones y por los procedimientos de control implementados, que, en opinión de BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores, se ajustan a los requerimientos de un proceso de titularización. Por lo anterior, no consideramos necesaria la evaluación individual de cada uno de los bancos originadores.

## V. INFORMACIÓN ADICIONAL

Tipo de calificación	DEUDA DE LARGO PLAZO
Número de acta	2054
Fecha del comité	3 de diciembre de 2021
Tipo de revisión	REVISIÓN EXTRAORDINARIA
Agente de manejo	Titularizadora Colombiana S.A.
Miembros del comité	María Carolina Barón
	Ana María Carrillo
	Luis Carlos López

### *Historia de la calificación*

Revisión extraordinaria Dic./21: TIPS PESOS A2024 N-18 PV; TIPS PESOS A2034 N-18 AAA; TIPS PESOS B N-18 A; TIPS PESOS Mz N-18 BB+ PN; TIPS PESOS C N-18 BB PN.

Revisión periódica Feb./21: TIPS PESOS A2024 N-18 AAA; TIPS PESOS A2034 N-18 AAA; TIPS PESOS B N-18 A; TIPS PESOS Mz N-18 BB+ CWN; TIPS PESOS C N-18 BB CWN.

Calificación inicial May./18: TIPS PESOS A N-18 AAA; TIPS PESOS B N-18 BBB; TIPS PESOS Mz N-18 BB+; TIPS PESOS C N-18 BB.

*La entrega de la información se cumplió en los tiempos previstos y de acuerdo con los requerimientos de BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores.*

*BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV no realiza funciones de auditoría, por tanto, la administración de la entidad asume entera responsabilidad sobre la integridad y veracidad de toda la información entregada y que ha servido de base para la elaboración del presente informe. Por otra parte, BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV revisó la información pública disponible y la comparó con la información entregada por el calificado.*

En caso de tener alguna inquietud en relación con los indicadores incluidos en este documento, puede consultar el glosario en [www.brc.com.co](http://www.brc.com.co)

Para ver las definiciones de nuestras calificaciones visite [www.brc.com.co](http://www.brc.com.co) o bien, haga clic [aquí](#).

## VI. MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO

Las hojas de vida de los miembros del Comité Técnico de Calificación se encuentran disponibles en nuestra página web [www.brc.com.co](http://www.brc.com.co)

---

*Una calificación de riesgo emitida por BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en esta publicación ha sido obtenida de fuentes que se presumen*



*confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.*

---