

# Reporte de calificación

---

## TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-4

**Comité Técnico:** 19 de enero de 2017  
**Acta número:** 1093

**Contactos:**  
**Mariana Zuluaga Murillo**  
[mariana.zuluaga@spglobal.com](mailto:mariana.zuluaga@spglobal.com)  
**Luisa Fernanda Higuera Joseph**  
[luisa.higuera@spglobal.com](mailto:luisa.higuera@spglobal.com)

## TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-4

REVISIÓN PERIÓDICA				
Serie	Tips Pesos A N-4	Tips Pesos B N-4	Tips Pesos Mz N-4	Tips Pesos C N-4
Calificación actual	'AAA'	'AA+'	'BBB+'	'BBB-'

CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS	
Títulos:	Tips Pesos A N-4 de contenido crediticio Tips Pesos B N-4 de contenido crediticio Tips Pesos Mz N-4 de contenido crediticio Tips Pesos C N-4 de contenido mixto
Emisor:	Titularizadora Colombiana S.A. Con respaldo exclusivo en la universalidad TIPS N-4
Clases y Monto emisión:	Tips Pesos A N-4: COP 327.085.500.000 Tips Pesos B N-4: COP 46.726.500.000 Tips Pesos MZ N-4: COP 9.343.500.000 Tips Pesos C N-4: COP 1.869.100.000 <b>Total COP 385.024.600.000</b>
Fecha de emisión:	Febrero de 2012
Tasa facial máxima y plazo:	Tips Pesos A N-4 (2022): 7,49% Tips Pesos B N-4 (2027): 10,93% Tips Pesos MZ N-4 (2027): 11,00% Tips Pesos C N-4 (2027): 11,00%
Pago de intereses:	Tips Pesos A N-4: Mes vencido. <i>Timely Payment Basis</i> . (Capacidad de atender los pagos en el preciso momento prometido a los inversionistas). Tips Pesos B N-4: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips Pesos Mz N-4: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips Pesos C N-4: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad).
Activo subyacente:	Universalidad TIPS PESOS N-4 conformada por los Títulos VIS (Vivienda diferente a Interés Social) y No 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 tenedores:	Alianza Fiduciaria S. A.
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 Investor Services S. A. SCV en su revisión periódica confirmó las calificaciones de deuda de largo plazo de 'AAA' de los Tips Pesos A N-4, 'AA+' de los Tips Pesos B N-4 y 'BBB-' de los Tips Pesos C N-4 y subió a 'BBB+' de 'BBB' la de los Tips Pesos Mz N-4.

Las calificaciones se basan en el análisis de la calidad de la cartera titularizada, los mecanismos de cobertura de la emisión, la estructura particular relacionada con las prioridades de pago y en la calidad crediticia del emisor y administrador de la emisión, Titularizadora Colombiana.

BRC analizó la calidad de la cartera subyacente para todas las clases de la transacción Tips N-4 con el propósito de determinar el máximo nivel de mora que cada una podría mantener sin incumplirles a los tenedores de los títulos. Este análisis evidenció que la capacidad de la estructura para resistir escenarios extremos de tensión es suficiente para el nivel de calificación de cada serie; también, que el nivel de cartera vencida no representa un riesgo para la transacción..

En la evaluación del activo subyacente, BRC consideró las siguientes características de la cartera titularizada:

- La antigüedad de los créditos.
- El plazo.
- Las moras presentadas en pagos de intereses y capital.
- La ubicación geográfica de los bienes inmuebles.
- La existencia de seguros de catástrofe.
- 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 Pesos N-4, estas características son consistentes con la cartera arquetipo que BRC ha definido como referencia para las transacciones que se respaldan en créditos hipotecarios.

Para esta transacción, consideramos los mecanismos de cobertura de la emisión como instrumentos eficaces que permiten la óptima asignación de los recursos destinados a atender las obligaciones de la universalidad al tiempo que brindan mayor cobertura a la serie A.

También evaluamos las políticas y los procedimientos de administración de la cartera por titularizar de cada originador o administrador, específicamente, de Titularizadora Colombiana (calificación de riesgo de contraparte de 'AAA' asignada por BRC), los cuales consideramos adecuados. El contexto regulatorio que enmarca la actividad de Titularizadora Colombiana mitiga el riesgo legal implícito en el proceso de titularización. La expedición de la Ley 546 de 1999, es fundamental para el proceso de titularización, dado que establece que los activos de la universalidad Tips Pesos N-4 quedan completamente aislados del patrimonio de Titularizadora Colombiana y del de los bancos originadores.

BRC aplicó diversos escenarios de estrés para evaluar la capacidad de pago de la transacción. Estos incluyeron pruebas de tensión 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 más que suficientes para atender las series que se mantienen vigentes.

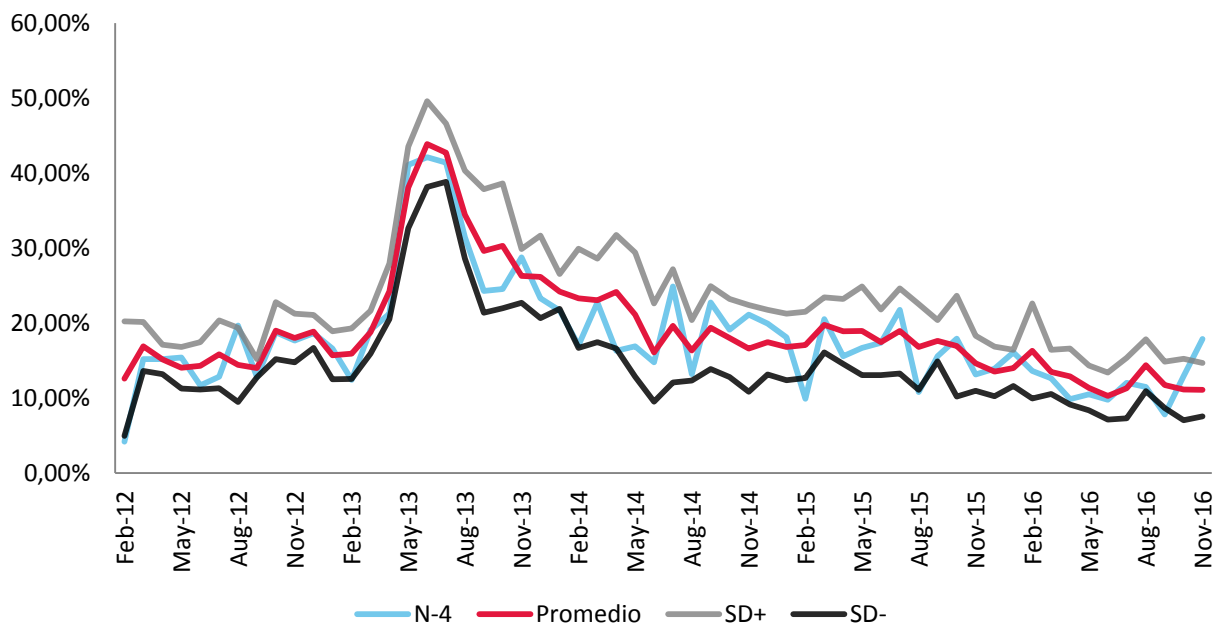
Las calificaciones ponderan positivamente el mecanismo de reducción de tasas de la estructura, cuyo objeto es mitigar el efecto de altos niveles de prepago derivados de la disminución de tasas de interés por condiciones de mercado. Con este instrumento de cobertura, la titularizadora, por conducto de los administradores autorizados, puede reducir las tasas de interés de los créditos hasta una tasa límite de 11% sin tener que sacarlos de la universalidad, según las condiciones definidas en el prospecto de emisión.

En la estructura de los Tips, el prepago se traslada automáticamente a los inversionistas porque se produce una disponibilidad de recursos adicionales para pagar a los tenedores de los títulos de la universalidad Tips Pesos N-4. De esta forma, el prepago produce una mayor disponibilidad de recursos para la clase más senior, en concordancia con el esquema de prioridad de pagos definido y el mecanismo de ajuste de balance. Este comportamiento, a pesar de generar riesgos de reinversión, reduce el riesgo crediticio para los inversionistas puesto que disminuye la incertidumbre y agiliza el retorno de la inversión.

Dado que las series subordinadas están estructuradas con base en el excedente de intereses (*excess spread*, diferencia entre la tasa de cartera y la tasa de emisión más gastos), un alto índice de prepago afecta la generación de flujo de caja esperado para pagar estos títulos. Por lo tanto, 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 Mz y C 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 desde su emisión, la transacción ha presentado un nivel de prepago promedio de 18%, ligeramente menor que el promedio observado para toda la cartera de créditos que compone los Tips N 18.35% para el mismo rango de fechas, entre febrero de 2012 y noviembre de 2016.

**Gráfico 1 – Tasa de prepago anualizada promedio de los Tips Pesos N vs. Tips Pesos N-4**



Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

## II. ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN

La emisión cuenta con cuatro clases de títulos:

- Tips A N-4: Título senior. El servicio de la deuda correspondiente a estos títulos tiene prioridad de pago dentro del esquema de pagos de la estructura.
- Tips B N-4: Título subordinado al pago oportuno de intereses y capital programado de Tips A con un plazo de 180 meses.
- Tips MZ N-4: Título subordinado a las clases A y B y cuyo activo subyacente lo compone el diferencial de tasa de interés entre la cartera a titularizar y los títulos emitidos.
- Tips C N-4: Título subordinado a las otras tres clases y cuyo activo subyacente, al igual que el de los Mz, lo compone el diferencial de tasa de interés entre la cartera a titularizar y los títulos emitidos.

**Tabla 1. Estructura de la emisión Tips Pesos N-4**

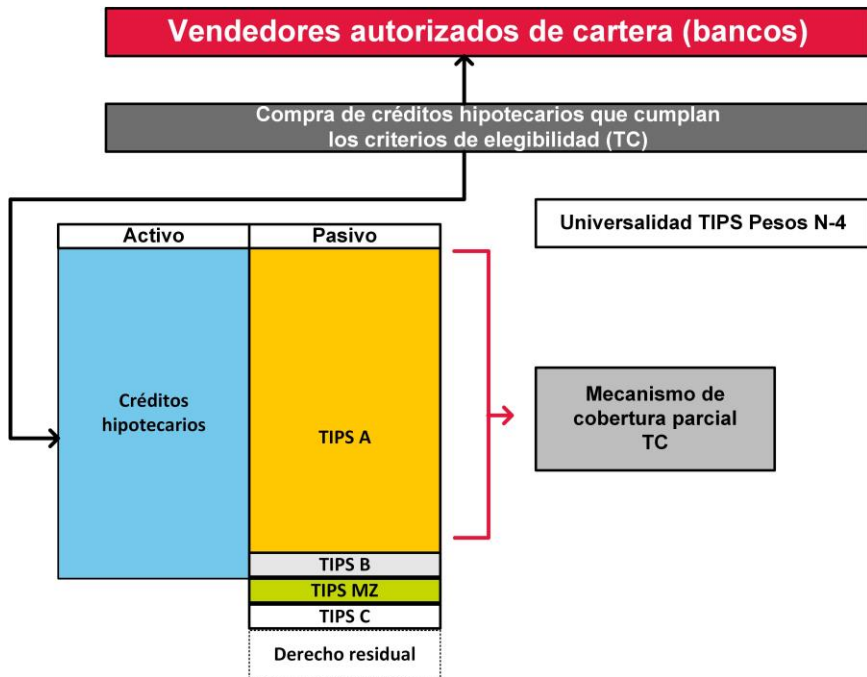
	Máximo plazo	Tasa facial	Fecha de emisión feb-12 (COP)	Revisión enero 2017 (cifras nov. 2016) COP
Tips A N-4	2022	7,49%	327.085.500.000	41.039.427.496
Tips B N-4	2027	10,93%	46.726.500.000	46.726.500.000
Tips MZ N-4	2027	11,00%	9.343.500.000	9.343.500.000
Tips C N-4	2027	11,00%	1.869.100.000	1.869.100.000
Total			<b>385.024.600.000</b>	<b>98.978.527.496</b>

Fuente: Titularizadora Colombiana S. A. Cifras a Nov de 2016

El activo subyacente de la universalidad Tips N-4 lo conforman los créditos hipotecarios VIS y No VIS (vivienda diferente a interés social) con todos los derechos principales y accesorios que se derivan de los mismos:

- 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 la emisión TIPS Pesos N-4

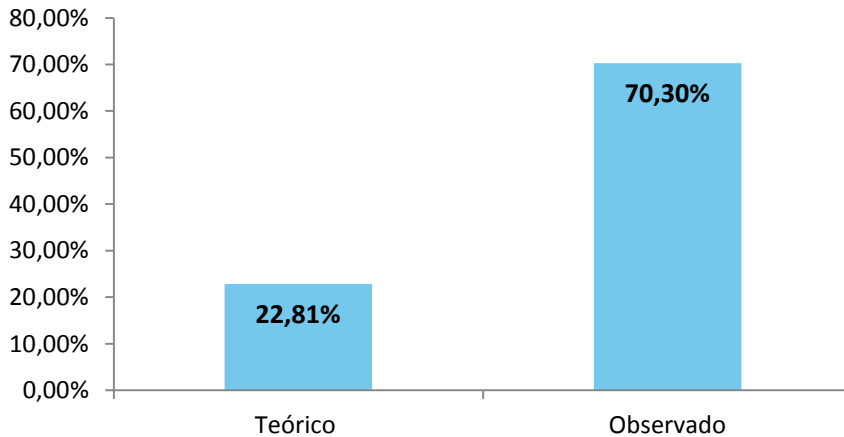


Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

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

Como resultado de los altos niveles de prepago durante 2012 y 2013, el capital de la emisión de los TIPS Pesos N-4 se redujo mucho más que lo esperado. A noviembre de 2016, 70,30% del capital de la cartera se había amortizado frente a una amortización pronosticada inicialmente de 22,81%, (Gráfico No. 3).

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



Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

A noviembre de 2016, el promedio ponderado del LTV actual de la cartera era de 31,24%. Cabe destacar que en la medida en que este indicador sea menor, mayor es el colateral del préstamo al contar con

suficientes recursos para cubrir el crédito hipotecario y los costos originados en la toma de posesión del activo. Estos créditos tienen una madurez aproximada de cinco años y un plazo restante promedio de nueve años; estos periodos que están en línea con los de otras transacciones emitidas anteriormente.

Consideramos que la diversificación geográfica de la cartera titularizada es adecuada: 32,3% de su valor se encuentra concentrado en inmuebles ubicados en Bogotá, 10,4% en Medellín, 5,3% en Villavicencio, 4,3% en Bucaramanga y el porcentaje restante lo representan activos en otras ciudades del país.

### 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 y/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 existentes entre los procedimientos de los originadores y lo que la Titularizadora ha definido como deseable y 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, se ajustan a los requerimientos de un proceso de titularización. Por lo anterior, no se consideró necesaria la evaluación individual y particular de cada uno de los bancos originadores.

*La entrega de la información se cumplió en los tiempos previstos y de acuerdo con los requerimientos de BRC Investor Services S.A. SCV.*

*BRC Investor Services 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 Investor Services 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)*

*El análisis contenido en este documento se basa en la información contenida en los Términos y Condiciones de la Emisión de Tips Pesos N-4 y en el reglamento de la Universalidad Tips Pesos N-4 preparados por la Titularizadora Colombiana, en el portafolio de la cartera titularizada y en la evaluación por parte de BRC del comportamiento de los flujos de caja derivados de dicha cartera en diferentes escenarios de tensión.*

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

## V. 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 Investor Services S.A. SCV 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.*

---