

***Titularizadora Colombiana S.A. -
Hitos***

***Estados Financieros por los Años Terminados el
31 de diciembre de 2017 y 2016 e Informe del
Revisor Fiscal***

INFORME DEL REVISOR FISCAL

A los accionistas de
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS:

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

He auditado los estados financieros adjuntos de TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas, así como otras notas explicativas. También he auditado las Universalidades que se indican más adelante y que forman parte de los negocios administrados por la sociedad.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y correcta presentación de estos estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, y por el control interno que la gerencia considere relevante para la administración de riesgos y la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de errores significativos, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; así como, efectuar las estimaciones contables que resulten razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Revisor Fiscal

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros con base en mi auditoría. Efectué la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Esas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos y que planifique y realice la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría consiste en desarrollar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo su evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros. En la evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno de la Titularizadora que es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados de acuerdo con las circunstancias. Una auditoría

también incluye, evaluar las políticas contables utilizadas y las estimaciones contables significativas hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría obtenida me proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS al 31 de diciembre de 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Otros Asuntos

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, se incluyen para propósitos comparativos únicamente, fueron auditados por otro Revisor Fiscal, sobre los cuales expreso su opinión sin salvedades de fecha 10 de marzo de 2017.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

De acuerdo con el alcance de mi auditoría, informo que la Titularizadora ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad, la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevan y se conservan debidamente; se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación e impacto en el estado de situación financiera y el estado de resultados y otro resultado integral de los Sistemas de Administración de Riesgos aplicables a la Titularizadora; el informe de gestión de los administradores guarda la debida concordancia con los estados financieros básicos e incluye la constancia por parte de la Administración sobre no haber entorpecido la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores; y la información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. Al 31 de diciembre de 2017, la Titularizadora no se encuentra en mora por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

Según el artículo 1.2.1.4 del Decreto 2420 de 2015 el revisor fiscal aplicará las ISAE, en desarrollo de las responsabilidades contenidas en el artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación del cumplimiento de las disposiciones estatutarias y de la asamblea o junta de socios y con la evaluación del control interno. Asimismo, según el Artículo 1.2.1.5 de dicho Decreto, para efectos de la aplicación del artículo 1.2.1.4, no será necesario que el revisor fiscal prepare informes separados, pero sí que exprese una opinión o concepto sobre cada uno de los temas contenidos en ellos. El Consejo Técnico de la Contaduría Pública expedirá las orientaciones técnicas necesarias para estos fines.

Con base en las instrucciones emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y la evidencia obtenida en desarrollo de mi revisoría fiscal, durante el año 2017, en mi concepto, nada ha llamado mi atención que me haga pensar que: a) los actos de los administradores de la Titularizadora no se ajustan a los estatutos y/o a las decisiones de la asamblea o junta de socios y b) no existen o no son adecuadas las medidas de control interno contable, de conservación y custodia de los bienes de la Titularizadora o de terceros que estén en su poder. Asimismo, mis recomendaciones sobre control interno y otros asuntos han sido comunicadas a la administración de la Titularizadora en informes separados, las cuales, a la fecha de este informe, con base en una ponderación, se han implementado en un 90% y para el 10% restante, la Titularizadora tiene planes de acción en curso.

En cumplimiento con lo señalado en el artículo 3.3.3.7 del Capítulo III, del Título I, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica (CE 029 de 2014) de la Superintendencia Financiera de Colombia, he auditado los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 de las Universalidades que se relacionan a continuación, las cuales son administrados por la Titularizadora como se describen en la Nota 32 a los estados financieros adjuntos, cuyos informes sin salvedades los he emitido en forma independiente, así:

Universalidades Activas:

1. Universalidad Vis E1
2. Universalidad Tips E1
3. Universalidad Tips Pesos E14
4. Universalidad Tips Pesos E15
5. Universalidad Tips E12
6. Universalidad Tips Pesos E16
7. Universalidad Tips E13
8. Universalidad TIPS Pesos N1
9. Universalidad Tips Pesos N2
10. Universalidad TIPS Pesos N3
11. Universalidad Tips Pesos N4
12. Universalidad Tips Pesos N5
13. Universalidad Tips Pesos N6
14. Universalidad Tips Pesos N7
15. Universalidad Tips Pesos N8
16. Universalidad Tips Pesos N9
17. Universalidad Tips Pesos N10
18. Universalidad Tips Pesos N11
19. Universalidad Tips U1
20. Universalidad Tips Pesos N12
21. Universalidad Tips Pesos N13
22. Universalidad Tis Pesos H1
23. Universalidad Tips Pesos N14
24. Universalidad Tips Pesos N15
25. Universalidad Tips UVR U2

- 26.Universalidad Tips Pesos N16
- 27.Universalidad TIL Pesos L1
- 28.Universalidad TER IPC- R1
- 29.Universalidad TIL PESOS L2

Universalidades en proceso de Liquidación:

- 30.Universalidad Tips Pesos E5

Universalidades con Causal de Terminación:

- 31.Universalidad Vis E8
- 32.Universalidad NoVis E8
- 33.Universalidad Tips E8
- 34.Universalidad Tips E9
- 35.Universalidad Tips Pesos E6
- 36.Universalidad Tips Pesos E7
- 37.Universalidad Tips Pesos E8
- 38.Universalidad Tips E10
- 39.Universalidad Tips Pesos E9
- 40.Universalidad Tips Pesos E10
- 41.Universalidad Tips Pesos E11
- 42.Universalidad Tips Pesos E12
- 43.Universalidad Tips Pesos E13
- 44.Universalidad Tips E11



MAYRA TATIANA NOVA

Revisor Fiscal

T.P. 200045 - T

Designada por Deloitte & Touche Ltda.

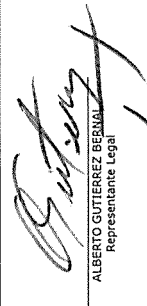
27 de febrero de 2018.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

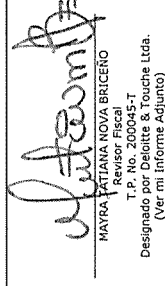
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

ACTIVO	2017	2016	PASIVOS Y PATRIMONIO	2017	2016
ACTIVOS CORRIENTES:			PASIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 9)	\$ 10.680.762	8.934.812	Obligaciones financieras (Nota 16)	\$ 86.140.607	\$ 179.604
Activos financieros de inversión (Nota 10)	47.435.852	66.667.780	Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar (Nota 17)	39.220.169	86.291.200
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 11)	23.927.191	21.984.527	Cuentas por pagar - Activos mantenidos para la venta (Nota 12)	2.383.008	3.159.554
Otros activos mantenidos para la venta (Nota 12)	158.210.762	107.864.000	Otros impuestos por pagar (Nota 18)	541.820	732.905
Gastos pagados por anticipado	182.132	111.205	Ingresos diferidos (Nota 19)	1.382.069	1.662.819
			Impuesto corriente de renta (Nota 20)	230.042	4.904.499
Total activos corrientes	240.436.699	205.562.324	Total pasivos corrientes	129.976.443	96.937.581
ACTIVOS NO CORRIENTES:			PASIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades y equipo, neto (Nota 13)	639.553	803.215	Impuesto diferido pasivo, neto (Nota 22)	5.989.542	3.934.240
Propiedades de inversión (Nota 14)	24.483.512	24.616.541	Total pasivos no corrientes	5.989.542	3.934.240
Activos intangibles (Nota 15)	779.393	1.036.025	Total pasivos	135.965.985	100.871.821
Total activos no corrientes	25.902.458	26.455.781	PATRIMONIO (Nota 23)		
			Capital	59.855.375	59.855.375
			Reservas	29.243.991	28.705.269
			Prima en colocación de acciones	9.069.581	9.069.581
			Otros resultados integrales	(376.754)	(9.735)
			Superávit por adopción por primera vez de las NCIF	20.953.493	20.953.493
			Beneficios acumulados de ejercicios anteriores	-	2.520.541
			Resultados del ejercicio	11.627.485	10.051.740
			Total patrimonio	130.373.172	131.146.284
Total Activos	\$ 266.339.157	\$ 232.018.105	Total pasivos y patrimonio	\$ 266.339.157	\$ 232.018.105

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


ALBERTO GUTIERREZ BERNAL
Representante legal


MYRIAM STELLA CARREÑO ORTEGA
Contador Público
Ternista profesional No. 13889 - T


MAYRA MARIANA NOVA BRICEÑO
Revisor Fiscal
T.P. No. 200045-T
Designado por Deloitte & Touche Ltda.
(Ver mi Informe Adjunto)


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS


ESTADOS DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	2017	2016
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (Nota 24.1)		
Comisión por estructuración de procesos de titularización	\$ 6.856.156	\$ 4.454.662
Comisión por administración de Universalidades	10.974.061	9.199.007
Comisiones de éxito y garantía	2.499.423	1.421.646
Comisión servicios prestados en el exterior	239.729	2.999.027
Intereses de cartera de créditos hipotecarios	4.381.070	4.514.894
Ingreso neto por valoración de inversiones	5.063.257	7.046.165
Rendimientos financieros y otros intereses	<u>1.971.981</u>	<u>1.603.290</u>
Total ingresos de actividades ordinarias	<u>31.985.677</u>	<u>31.238.691</u>
GASTOS		
Gastos de administración		
Gastos de personal (Nota 25.1)	(9.605.236)	(9.885.388)
Depreciaciones y amortizaciones	(738.754)	(591.311)
Arrendamientos	(1.024.096)	(865.495)
Honorarios	(1.379.054)	(1.183.135)
Otros gastos operativos (Nota 25.2)	<u>(3.977.152)</u>	<u>(3.845.918)</u>
Total gastos	<u>(16.724.292)</u>	<u>(16.371.247)</u>
OTROS INGRESOS		
Reajuste de la unidad de valor real	59.506	-
Otros (Nota 24.2)	<u>9.808.660</u>	<u>4.900.625</u>
Total otros ingresos	<u>9.868.166</u>	<u>4.900.625</u>
GASTOS FINANCIEROS		
Diferencia en cambio, neto	(1.031)	(133.125)
Intereses	(6.457.808)	(2.875.277)
Comisiones bancarias	<u>(352.484)</u>	<u>(394.225)</u>
Total gastos financieros	<u>(6.811.323)</u>	<u>(3.402.627)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta y CREE	18.318.228	16.365.442
Provisión para impuesto sobre la renta y CREE (Nota 21)	<u>(6.690.742)</u>	<u>(6.313.702)</u>
Utilidad neta	11.627.486	10.051.740
Otro resultado integral del ejercicio	<u>(367.020)</u>	<u>528.394</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>\$ 11.260.466</u>	<u>\$ 10.580.134</u>
UTILIDAD NETA POR ACCIÓN (En pesos)	<u>\$ 194,26</u>	<u>\$ 167,93</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


ALBERTO GUTIÉRREZ BERNAL
Representante Legal


MYRIAM STELLA CARRILLO ORTEGÓN
Contador Público
Tarjeta profesional No. 13889 - T


MAYRA TATIANA NOVA BRICEÑO
Revisor Fiscal
T.P. No. 200045-T
Designado por Deloitte & Touche Ltda.
(Ver mi Informe Adjunto)

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

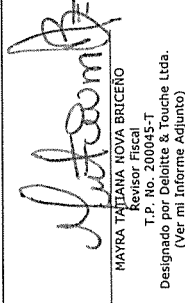
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Capital suscrito y pagado	Reservas	Prima en colocación de acciones	Ganancias acumuladas de ejercicios anteriores	Resultados del ejercicio	Otros resultados integrales	Superávit por adopción por primera vez de las NCIF	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	\$ 59.855.375	\$ 34.474.650	\$ 9.069.581	\$ -	\$ 9.749.759	\$ (538.129)	\$ 23.474.034	\$ 136.085.270
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	10.051.740	-	-	10.051.740
Movimiento otro resultado integral neto	-	-	-	-	(9.749.759)	528.394	-	528.394
Resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	9.749.759	-	-	-	-
Movimientos del ejercicio	-	-	-	2.520.541	-	-	(2.520.541)	-
Constitución reserva legal	-	975.234	-	(975.234)	-	-	-	-
Distribución utilidades	-	-	-	(8.774.525)	-	-	-	(8.774.525)
Uso reserva ocasional pago impuesto a la riqueza y de dividendos	-	(6.744.595)	-	-	-	-	-	(6.744.595)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	\$ 59.855.375	\$ 28.705.289	\$ 9.069.581	\$ 2.520.541	\$ 10.051.740	\$ (9.735)	\$ 20.953.493	\$ 131.146.284
Ganancia neta del ejercicio	-	-	-	-	11.627.486	-	-	11.627.486
Movimiento otro resultado integral neto	-	-	-	-	(10.051.740)	(367.019)	-	(367.019)
Resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	10.051.740	-	-	-	-
Constitución reserva legal	-	1.005.828	-	(1.005.828)	-	-	-	-
Distribución utilidades	-	-	-	(11.566.453)	-	-	-	(11.566.453)
Uso reserva ocasional pago impuesto a la riqueza	-	(467.126)	-	-	-	-	-	(467.126)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	\$ 59.855.375	\$ 29.243.991	\$ 9.069.581	\$ -	\$ 11.627.486	\$ (376.754)	\$ 20.953.493	\$ 130.373.172

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


ALBERTO GUTIERREZ BERNAL
Representante Legal


MYRIAM STELLA CARRILLO ORTEGÓN
Contador Público
Tarjeta profesional No. 13889 - T


MAYRA TATIANA NOVA BRICEÑO
Revisor Fiscal
T.P. No. 200943-T
Designado por Deloitte & Touche Ltda.
(Ver ml Informe Adjunto)

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

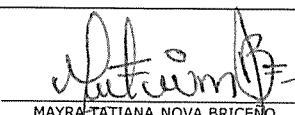
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**

	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultados neto del año	\$ 11.627.486	\$ 10.051.740
Ajustes para conciliar el resultado neto del año con el efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación:		
Impuesto a la riqueza	(467.126)	(1.165.203)
Depreciación de propiedades y equipos	177.881	114.693
Amortización de diferidos	560.873	476.618
Valorización Propiedades de inversión	133.030	(1.352.126)
Recuperación provisión de inversiones	(1.516.875)	(460.915)
Utilidad por valoración de inversiones negociables e intereses	(5.064.411)	(6.063.178)
Recuperación provisiones	(5.872)	(242.392)
 Cambios en activos y pasivos operacionales:		
Incremento de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(1.942.665)	(6.373.641)
Incremento de gastos pagados por anticipado	(70.928)	(45.833)
Incremento de activos intangibles	(304.242)	(535.294)
(Disminución) Incremento cuentas por pagar	(47.171.907)	86.085.024
(Disminución) Incremento de obligaciones laborales	(26.727)	54.701
(Disminución) Incremento otros impuestos por pagar	(776.546)	2.720.021
(Disminución) Incremento impuesto corriente de renta	(4.674.457)	33.961
(Disminución) Incremento de ingresos diferidos	(191.085)	158.563
(Disminución) Incremento de pasivos por beneficios a los empleados	(255.150)	363.805
Incremento de impuesto diferido pasivo	<u>2.055.302</u>	<u>1.985.501</u>
 Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	<u>(47.913.419)</u>	<u>85.806.045</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisiciones de Otros activos mantenidos para la venta	(50.346.762)	(108.430.321)
Retiro de propiedades y equipo	139	57
Adquisiciones de propiedades y equipo	(14.357)	-
Utilidad en venta de inversiones	-	6.723
Adquisiciones de inversiones negociables	(8.022.193)	(37.075.154)
Venta (Adquisiciones) de inversiones instrumentos de patrimonio	4.007.897	(2.710.344)
Venta de inversiones negociables	29.250.437	71.156.307
Amortización de inversiones medidas a costo amortizado	<u>210.053</u>	<u>4.258.665</u>
 Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión	<u>(24.914.786)</u>	<u>(72.794.067)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Incremento obligaciones financieras	86.140.607	-
Pago de dividendos	<u>(11.566.452)</u>	<u>(14.353.917)</u>
 Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiación	<u>74.574.155</u>	<u>(14.353.917)</u>
 AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO	1.745.950	(1.341.939)
 EFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO	<u>8.934.812</u>	<u>10.276.751</u>
 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>\$ 10.680.762</u>	<u>\$ 8.934.812</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


ALBERTO GUTIERREZ BERNAL
Representante Legal


MYRIAM STELLA CARRILLO ORTEGÓN
Contador Público
Tarjeta profesional No. 13889 - T


MAYRA TATIANA NOVA BRICEÑO
Revisor Fiscal
T.P. No. 200045-T
Designado por Deloitte & Touche Ltda.
(Ver mi Informe Adjunto)

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

1. ENTIDAD REPORTANTE

Titularizadora Colombiana S. A. HITOS (en adelante "Titularizadora") es una entidad de carácter privado, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. creada de acuerdo con las leyes colombianas, constituida el 13 de julio de 2001 con el objetivo de promover el desarrollo del crédito hipotecario y dar mayor profundidad al mercado de capitales, dentro de los lineamientos establecidos por la Ley de Vivienda 546 de 1999. La Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia Financiera, autorizó su constitución según Resolución No. 300 del 31 de mayo de 2001, la cual se protocolizó mediante Escritura Pública No. 2989 de la Notaría 18 del Círculo de Bogotá. Su domicilio se encuentra en la ciudad de Bogotá D.C. y el término de duración expira el 13 de julio de 2051.

Titularizadora es una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera, de acuerdo con lo consagrado en la Resolución No. 775 del 9 de noviembre de 2001. La Titularizadora obtuvo el certificado del desarrollo de sus operaciones, a través de la Resolución No. 587 del 17 de agosto de 2001.

Titularizadora realizó los ajustes estatutarios requeridos para modificar su objeto social de acuerdo con las nuevas operaciones autorizadas, tales como la titularización de créditos hipotecarios futuros como nueva alternativa de fondeo del crédito hipotecario en el mercado de capitales y mediante el desarrollo de la titularización de leasing habitacional, a través de Escritura Pública No. 2640 del 16 de diciembre de 2008 en desarrollo de la aprobación conferida por la Asamblea Extraordinaria de Accionistas del 25 de noviembre de 2008.

En desarrollo de su objeto social, Titularizadora crea y administra Universalidades. Dichas Universalidades emiten al mercado de valores títulos hipotecarios originados en créditos hipotecarios comprados a entidades del sector financiero. Ver detalle de las universalidades en la Nota 33.

Durante el año 2017, no se presentaron reformas adicionales a los estatutos de la sociedad.

Al corte del 31 de diciembre de 2017 y 2016, Titularizadora contaba con 66 y 73 empleados respectivamente con vinculación a término indefinido y aprendices técnicos.

2. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La emisión de los estados financieros separados de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 fue autorizada por el Representante Legal y la Junta Directiva, según consta en Acta No. 189 de la Junta Directiva del 27 de febrero de 2018, para ser presentados ante la Asamblea General de Accionistas de acuerdo a lo requerido por el Código de Comercio.

3. BASES DE PRESENTACIÓN

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros separados adjuntos y de los estados financieros separados que posteriormente se presentaran bajo NIIF, se presentan a continuación:

3.1. Normas contables aplicadas - La Compañía, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentada por los Decretos 2420 de 2015, 2496 de 2015 y 2131 de 2016, prepara sus estados financieros de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia - NCIF, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2015.

Adicionalmente, la Compañía en cumplimiento con Leyes, Decretos y otras normas vigentes, aplica los siguientes criterios contables que difieren al de las NIIF emitidas por el IASB:

3.1.1 Decreto 2420 del 14 de diciembre de 2015 – Mediante el cual los preparadores de información que se clasifican como entidades de interés público, que captan, manejan o administran recursos del público, no deben aplicar la NIC 39 – Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición; y la NIIF 9 – Instrumentos Financieros, en a la clasificación y valoración de las inversiones.

Por lo tanto, de acuerdo con la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, las inversiones son clasificadas como: inversiones negociables, inversiones para mantener hasta el vencimiento e inversiones disponibles para la venta y, son valoradas a su valor de mercado o precio justo de intercambio.

3.1.2. Ley 1739 del 23 de diciembre de 2014 – Mediante el cual, el Gobierno Nacional establece el impuesto a la riqueza. Este impuesto se genera por la posesión de riqueza (patrimonio bruto menos deudas vigentes) igual o superior a \$1.000 millones de pesos entre el 1 de enero del año 2015 a 1 de enero de 2017. Esta Ley indica que los contribuyentes podrán imputar este impuesto contra reservas patrimoniales sin afectar las utilidades del ejercicio, tanto en los balances separados o individuales, así como en los consolidados.

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por la revaluación de ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a valores revaluados o a valores razonables al final de cada periodo de reporte, como se explica en las políticas contables. El costo histórico esta generalmente basado sobre el valor razonable de la contraprestación entregada en el intercambio de bienes y servicios.

3.2. Moneda funcional y de presentación - La Compañía tiene definido por estatutos efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año, el 31 de diciembre. Para efectos legales en Colombia, los estados financieros principales son los estados financieros separados o individuales, los cuales se expresan en pesos colombianos, por ser la moneda de presentación o reporte para todos los efectos. La moneda funcional es el peso colombiano, que corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía.

La Compañía ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descritos en las notas 4 y 5.

3.3. Aplicación de las normas incorporadas en Colombia a partir del 1 de enero de 2017 -

3.3.1. Enmienda a la NIC 1 Iniciativa de revelación - Las enmiendas aclaran que una compañía no necesita proporcionar una revelación específica requerida por una NIIF si la información resultante de esa revelación no es material, y da orientación sobre las bases de agregación y desagregación de la información para efecto de las revelaciones. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar la posibilidad de proporcionar revelaciones adicionales cuando el cumplimiento de los requisitos específicos en las NIIF es insuficiente para que los usuarios puedan entender el impacto de

determinadas transacciones, eventos y condiciones sobre la posición financiera y el rendimiento financiero de la entidad.

Además, las enmiendas aclaran que la participación de la entidad en el otro resultado integral de las asociadas y los negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de participación debe presentarse separadamente de las originadas de la compañía y debe dividirse en la parte de las partidas que, de conformidad con otras NIIF: (i) no se reclasificarán consecuentemente a ganancias o pérdidas, y (ii) se reclasificarán posteriormente al resultado cuando se cumplan condiciones específicas.

La aplicación de estas modificaciones no ha producido ningún impacto en el rendimiento financiero ni en la posición financiera de la compañía.

3.3.2. Enmiendas a la NIC 16 y NIC 38 Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización - Las enmiendas a la NIC 16 impiden a las entidades usar un método de depreciación basado en ingresos para elementos de la propiedad, planta y equipo. Las enmiendas a la NIC 38 introducen una presunción refutable de que los ingresos no son una base apropiada para la amortización del activo intangible. Esta presunción solo puede ser refutada en las siguientes dos circunstancias limitadas:

- Cuando el activo intangible se expresa como una medida de los ingresos; o
- Cuando se demuestre que los ingresos y el consumo de los beneficios económicos del activo intangible están altamente correlacionados.

Como la compañía utiliza ya el método de amortización en línea recta para la depreciación y amortización de la propiedad y equipo, y los activos intangibles respectivamente, la aplicación de estas enmiendas no tienen un impacto en los estados financieros de la compañía.

3.3.3. Modificaciones a la NIC 32 Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros - Dichas modificaciones explican los requerimientos inherentes a la compensación de activos financieros y pasivos financieros. Específicamente, las modificaciones explican el significado: "actualmente, tiene un derecho exigible legalmente a compensar los importes reconocidos" y "realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".

En vista de que la compañía no posee activos financieros y pasivos financieros que clasifiquen como compensación, la aplicación de las modificaciones no ha afectado las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía. La Compañía ha evaluado si algunos de sus activos financieros o pasivos financieros se encuentran dentro de la clasificación de compensación, según el criterio establecido en las modificaciones y concluyó que la aplicación de las modificaciones no ha tenido impacto en los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

3.3.4. Enmiendas a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o la aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto - Las modificaciones de la NIIF 10 y la NIC 28 tratan de situaciones en las que hay una venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. En concreto, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la revaluación de las inversiones acumuladas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) a valor razonable se

reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

Las modificaciones deben ser aplicadas de forma prospectiva a las transacciones que ocurren en periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. La administración de la Compañía anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 puede tener un impacto en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros si surgieran este tipo de transacciones.

3.3.5. Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 - La Compañía ha aplicado las enmiendas de acuerdo con el Decreto 2496 de 2015 por primera vez en el año 2017. Las mejoras anuales incluyen una serie de enmiendas que se resumen a continuación:

Las enmiendas a la NIIF 5 introducen una orientación específica cuando una entidad reclasifica un activo (o grupo de disposición) de mantenido para la venta para ser distribuido a los propietarios (o viceversa). Las enmiendas aclaran que tal cambio debe ser considerado como una continuación del plan original de la disposición y por lo tanto los requisitos establecidos en la NIIF 5 con respecto al cambio del plan de la venta no se aplican. Las enmiendas también aclaran las guías para cuándo se mantiene para la contabilidad de la distribución es discontinuada.

Las enmiendas a la NIIF 7 proporcionan orientación adicional para aclarar si un contrato de servicio continúa su participación en un activo transferido para el propósito de las revelaciones requeridas en relación con los activos transferidos.

Las enmiendas a la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse en función de los rendimientos del mercado al final del período sobre los bonos corporativos de alta calidad. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel monetario (es decir, la misma moneda que los beneficios se deben pagar). En el caso de las monedas para las que no exista un bono corporativo de alta calidad, deberán utilizarse en su lugar los rendimientos del mercado al final del período de información sobre los títulos públicos denominados en esa moneda.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún efecto en los estados financieros de la compañía.

3.4. Negocio en marcha - La Gerencia de Titularizadora prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio la gerencia considera la posición financiera, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras de la Titularizadora. A la fecha de este informe la gerencia no tiene conocimiento de ninguna situación que le haga creer que la Compañía o no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha durante el año 2018.

3.5. Reclasificación de saldos – Para efectos de la presentación de los Estados de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otro Resultado Integral y Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2016 y que se presenta para propósitos comparativos se realizaron algunas reclasificaciones en los movimientos y saldos del Patrimonio que la Gerencia de la Compañía ha concluido que son inmateriales. Dichas reclasificaciones detalladas en los Estados Financieros en mención y por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, no generan cambios en el saldo total del patrimonio, ni afectan las utilidades del ejercicio del año 2016 y los flujos de efectivo de la Entidad, las mismas se realizan para presentar en forma adecuada la información financiera y así brindar a los usuarios de esta, información comprensible y ajustada a los requerimientos técnicos aplicables.

4. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

4.1. Cambios en políticas contables, cambios en estimaciones y errores - En los ejercicios 2017 y 2016 no se han producido cambios en políticas contables, estimaciones o errores de carácter significativo que pudieran haber tenido efecto sobre la posición financiera o los resultados de la Compañía.

4.2. Grado de redondeo - Los Estados Financieros y las notas se expresan en miles de pesos, y su grado de redondeo es a cero decimales, excepto para el cálculo de la utilidad neta por acción y el valor de dividendo decretado por acción los cuales se presentan en pesos colombianos y su grado de redondeo es a dos decimales. El número de acciones es presentado sin ningún nivel de redondeo y por su cantidad exacta.

4.3. Transacciones y saldos en moneda extranjera - Son consideradas transacciones en moneda extranjera aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las diferencias entre el tipo de cambio de cierre de cada estado de situación financiera presentado y el tipo de cambio utilizado inicialmente para registrar las transacciones se registran en el estado de resultados y se presentan como parte del rubro "Diferencia en cambio, neta". La diferencia en cambio por la inversión en TIDOM, se registra en el Otro Resultado Integral.

4.4. Efectivo y equivalentes de efectivo - El efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera y en el estado de flujos de efectivo incluyen el dinero en caja y bancos, no hay equivalentes de efectivo ni restricción sobre el efectivo; las partidas en conciliación son controladas y depuradas diariamente.

Las cifras de los estados financieros se presentan en miles de pesos colombianos por ser ésta la moneda funcional, es decir, la moneda del entorno económico principal en el que opera Titularizadora.

4.5. Activos financieros de inversión - Como se indicó anteriormente, para los activos financieros de inversión o inversiones se aplican normas de la Superintendencia Financiera de acuerdo con el siguiente detalle:

Las disposiciones de la Superintendencia requieren que las inversiones se clasifiquen en negociables, hasta su vencimiento y disponibles para la venta, de acuerdo con su modelo de negocio; a su vez, las inversiones negociables y las inversiones disponibles para la venta se clasifican en valores o títulos de deuda y valores o títulos participativos. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Titularizadora clasificó sus inversiones como negociables y disponibles para la venta.

La valoración de las inversiones se debe efectuar diariamente y los registros contables necesarios para el reconocimiento de la valoración de las inversiones se deben efectuar con la misma frecuencia prevista para la valoración.

Los criterios observados por la Compañía para la valoración y contabilización de las inversiones fueron: objetividad, transparencia y representatividad, evaluación y análisis permanentes, profesionalismo.

A continuación, la descripción de la valoración y contabilización de las inversiones según su clasificación:

Clasificación	Valoración	Contabilización
Negociables	<p>La valoración de los títulos negociables se hace diariamente.</p> <p>Para la valoración se utilizan los precios determinados por el proveedor de precios INFOVALMER.</p> <p>Para los casos en que no exista valor razonable determinado, para el día de la valoración, se deberá efectuar la valoración en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno. El valor o precio justo de intercambio de mercado del respectivo valor se debe calcular mediante la sumatoria del valor presente de los flujos futuros por concepto de rendimientos y capital.</p> <p>Nota. Los títulos subordinados existentes en el portafolio de Titularizadora 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron valorizados a la tasa interna de retorno original de los títulos, de acuerdo con las normas de la Superintendencia, teniendo en cuenta que no existían márgenes ni precios justos de mercado para el día de la valoración. La administración como medida de prudencia constituyó una provisión para su protección con base en análisis de los diferentes escenarios de estructuración de la emisión.</p>	<p>La contabilización se debe realizar en las cuentas de Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados" del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión (CUIF).</p> <p>La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la inversión y su contrapartida afecta los resultados del periodo.</p> <p>Este procedimiento se realiza diariamente.</p>
Disponibles para la venta – títulos de deuda	<p>Utilizan los precios determinados por el proveedor de precios INFOVALMER.</p> <p>Para los casos en que no exista, para el día de valoración, precios justos de intercambio, se deberá efectuar la valoración en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno.</p>	<p>La contabilización se debe realizar en las cuentas de Inversiones a "Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales ORI" del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión (CUIF).</p> <p>La diferencia entre el valor presente del día de la valoración y el inmediatamente anterior (calculados a partir de la Tasa Interna de Retorno, calculada en la fecha de compra) se registra como un mayor o</p>

Clasificación	Valoración	Contabilización
	Este procedimiento se realiza diariamente.	menor valor de la inversión con abono o cargo a cuentas de resultados. La diferencia entre el valor de mercado y el valor presente se registra en la cuenta de Ganancias o Pérdidas no Realizadas, (ORI). Este procedimiento se realiza diariamente.

Para la valoración en TIDOM, por corresponder a un valor participativo no inscritos en bolsas de valores, según lo definido por la Superfinanciera y aplicado por Titularizadora, se aumenta o disminuye el costo de adquisición en el porcentaje de participación que corresponda sobre las variaciones subsecuentes del patrimonio del emisor. El resultado de la valoración se contabiliza como un mayor valor de la inversión con abono a las cuentas de Otros Resultados Integrales.

4.6. Deterioro de activos financieros – Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente del flujo de efectivo estimado futuro del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- dificultad financiera significativa del emisor o de la contraparte; o
- incumplimiento de contrato, tal como atrasos u omisión de pagos de intereses o capital; o
- es probable que el prestatario caiga en bancarrota o en una reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados y otro resultado integral.

4.7. Baja en cuenta de los activos financieros – La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los

riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habrían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el estado de resultados y otro resultado integral.

En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando la Compañía retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), la Compañía distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconocerá sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continuará siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no seguirá siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral se reconoce en el estado de resultados y otro resultado integral. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral es distribuida entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no será reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

4.8. Cartera de créditos - Dentro de los activos que puede comprar la Titularizadora se encuentra portafolios de créditos de Originadores Bancarios y no Bancarios, que posteriormente son titularizados. El plazo máximo que puede durar un portafolio en los libros de la Titularizadora antes de ser titularizado es máximo de seis meses. Las operaciones se contabilizarán de acuerdo a las condiciones específicas del contrato de compra venta de cada operación.

Los préstamos se registran al costo amortizado, neto de provisiones por deterioro, castigos e ingresos no ganados, incluye los intereses pagados y descuentos o primas no amortizados cuando se cumplan las condiciones. Los ingresos por intereses se reconocen por el método de interés efectivo.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se presentaban saldos por este concepto.

4.9. Cuentas por cobrar - Las cuentas de corto plazo se registran inicialmente por su valor razonable. Las cuentas por cobrar de largo plazo se registran por su valor razonable calculado con base en el valor presente de los flujos futuros descontados por la tasa de interés de mercado del día de otorgamiento de la cuenta por cobrar.

Luego de su reconocimiento inicial las cuentas por cobrar de largo plazo son ajustadas con abono a resultados con base en la tasa de interés con la cual se calculó el valor presente inicial, mientras que las de corto plazo se mantienen en libros a su valor inicial dado que su valor no difiere significativamente al de su medición por el método de tasa de interés efectiva.

4.10. Deterioro de cuentas por cobrar - Titularizadora evalúa al final de cada periodo sobre el que se informa si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de ellos medido al costo amortizado estén deteriorados.

Cuando exista la evidencia objetiva de que ha incurrido en una pérdida por deterioro del valor de los activos financieros medidos al costo amortizado, el importe de la pérdida se medirá como:

La diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido), descontados

con la tasa de interés efectiva original del activo financiero (es decir la tasa de interés efectiva computada en el momento del reconocimiento inicial).

El importe en libros se reducirá directamente, o mediante una cuenta correctora. El importe de la pérdida se reconocerá en el resultado del periodo.

Si en periodos posteriores, el importe de la pérdida por deterioro del valor disminuyese y la disminución pudiera ser objetivamente relacionada con un evento posterior al reconocimiento del deterioro (tal como una mejora en la condición crediticia del deudor), la pérdida por deterioro reconocida previamente será revertida, ya sea directamente o mediante el ajuste de la cuenta correctora que se haya utilizado. La reversión no dará lugar a un importe en libros del activo financiero que exceda al costo amortizado que habría sido determinado si no se hubiera contabilizado la pérdida por deterioro del valor en la fecha de reversión. El importe de la reversión se reconocerá en el resultado del periodo.

4.11. Otros Activos no corrientes mantenidos para la venta - Titularizadora clasificará un activo inmobiliario no corriente o un grupo de activos inmobiliarios para su disposición como mantenido para la venta, si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado. Los activos no corrientes mantenidos para la venta son aquellos que Titularizadora considera normalmente como no corriente que se adquieren exclusivamente con intención de reventa dentro de un proceso de titularización inmobiliaria.

Estos activos inmobiliarios serán registrados inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente son medidos al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta, no se depreciarán y se presentan de forma separada en el estado de situación financiera.

Los activos inmobiliarios mantenidos para la venta están disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata y su proceso de titularización es altamente probable.

4.12. Propiedades y equipo - La propiedad y equipo se mide inicialmente al costo. El costo incluye el precio de adquisición, los costos directamente relacionados a la ubicación del activo en el lugar y las condiciones necesarias para que opere en la forma prevista por Titularizadora.

Posterior a su reconocimiento inicial un elemento de propiedades y equipo se registra por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

La depreciación de propiedades y equipo se calcula por el método de línea recta calculado sobre el costo menos su valor residual estimado técnicamente. Los siguientes son los años de vida útil que se utilizan para el cálculo de la depreciación:

Grupo de activos	Método de medición posterior	Vida útil
Equipo de cómputo	Modelo del costo	5
Servidores	Modelo del costo	7
Vehículos	Modelo del costo	5
Muebles y enseres	Modelo del costo	10

En cada cierre contable, Titularizadora analiza si existen indicios, tanto externos como internos, de que un activo material pueda estar deteriorado. Si existen evidencias de deterioro, Titularizadora

analiza si efectivamente existe tal deterioro, comparando el valor neto en libros del activo con su valor recuperable (como mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). Cuando el valor en libros excede al valor recuperable, se ajusta el valor en libros hasta su valor recuperable, modificando los cargos futuros en concepto de depreciación, de acuerdo con su nueva vida útil remanente.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, Titularizadora estima el valor recuperable del activo y lo reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del período, registrando la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en períodos anteriores, y ajusta en consecuencia los cargos futuros en concepto de su amortización. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquel que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

4.13. Propiedades de inversión - De acuerdo con la NIC 40 - "Propiedades de Inversión", las propiedades de inversión son aquellos terrenos o edificios considerados en su totalidad o en parte, que se tienen para obtener rentas, valorización del activo o ambos, en lugar de su uso para fines propios. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, el cual incluye todos los costos asociados a la transacción, y posteriormente dichos activos son medidos por modelo de valor razonable con variaciones en el valor razonable ajustados con cargo o abono a resultados, según el caso.

4.14. Activos intangibles - Los activos intangibles se dividen en dos conceptos plenamente definidos: (a) programas de computador que se registran por su costo y se amortizan con cargo a resultados por el método de línea recta en un periodo de 3 años. (b) Aplicativo Hitos, se amortiza en línea recta en un plazo de siete años a partir del enero de 2014.

4.15. Gastos pagados por anticipado - Los gastos pagados por anticipado corresponden esencialmente a la adquisición de pólizas de seguros que se registran por su costo y se amortizan con cargo a resultados por el método de línea recta en el periodo de cubrimiento.

4.16. Pasivos financieros - Titularizadora clasifica al momento de reconocimiento inicial y por el valor del préstamo, los pasivos financieros. Para la medición posterior y dado que el objetivo es pagar las obligaciones en función de los plazos acordados con la entidad prestataria, se miden a costo amortizado para los de largo plazo, utilizando para ello el método de la tasa de interés efectiva.

La tasa de interés efectiva es un método que permite calcular el costo amortizado de los pasivos financieros a lo largo del período de la obligación.

Este método consiste en descontar el valor futuro del pasivo financiero con la tasa de mercado de referencia para deudas de similares características (monto, plazo), a la fecha de inicio de la operación.

Adicionalmente, los intereses deben ser reconocidos como un mayor valor de la obligación. La tasa de interés efectiva que usará Titularizadora será la tasa correspondiente al mercado en el momento del desembolso.

Los pasivos financieros de corto plazo, no serán sujetos del descuento dado que no hay una diferencia significativa frente a la medición mediante el método de tasa de interés efectivo, y se medirán posteriormente a su valor inicial menos cualquier amortización del saldo

4.17. Beneficios a los empleados -

Beneficios a corto plazo - Los beneficios a empleados clasificados como a corto plazo de Titularizadora son:

- Salarios.
- Prima de servicios.
- Incapacidad por enfermedad no profesional.
- Seguro de vida grupo.
- Seguro de accidentes personales.
- Descuentos primas de seguros empleados.
- Bonificaciones

Las obligaciones por beneficios de corto plazo mencionados anteriormente, son generalmente contabilizadas inmediatamente. Estos beneficios no requieren de hipótesis actuariales para medir las obligaciones o los costos correspondientes y, por lo tanto, no hay lugar a ganancias o pérdidas actuariales.

Los beneficios se reconocerán cuando un empleado haya prestados sus servicios durante el periodo contable, reconociendo el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que ha de pagar por tales servicios:

- Como un pasivo (gasto devengado), después de deducir cualquier importe ya satisfecho. Si el importe ya pagado es superior al importe sin descontar de los beneficios, ese exceso se reconocerá como un activo, en la medida en que el pago anticipado vaya a dar lugar, por ejemplo, a una reducción en los pagos futuros o a un reembolso en efectivo.
- Como un gasto, a menos que se requiera o permita por otra norma, la inclusión de esos beneficios en el costo de un activo.

La compañía no cuenta con beneficios a empleados catalogados a largo plazo.

4.18. Provisiones - Las provisiones se registran cuando Titularizadora cumple las siguientes condiciones:

- Existe una obligación presente, legal o implícita, como resultado de un suceso pasado.
- Es probable que Titularizadora tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar la obligación.
- Puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación.

En los casos en los que Titularizadora espera que la provisión se reembolse en todo o en parte, el reembolso se reconoce como un activo separado, pero únicamente en los casos en que tal reembolso sea prácticamente cierto.

El valor reconocido como provisión debe ser la mejor estimación, al final del período sobre el que se informa, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente. La mejor estimación del

desembolso necesario para cancelar la obligación presente vendrá constituida por el valor, evaluado de forma racional, que Titularizadora tendría que pagar para cancelar la obligación al final del período sobre el que se informa, o para transferirla a un tercero en esa fecha.

El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el Estado de Resultados y Otro Resultado Integral en la sección estado de resultados, neto de todo reembolso.

4.19. Contratos onerosos – Si la Compañía tiene un contrato oneroso, las obligaciones presentes que se deriven del mismo son reconocidas y medidas como una provisión. Un contrato oneroso es aquél en el que los costos inevitables de cumplir con las obligaciones comprometidas, son mayores que los beneficios que se espera recibir del mismo. Al cierre del ejercicio no cuenta con contratos de este tipo.

4.20. Provisión para impuesto sobre la renta - El gasto por impuestos sobre la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto de impuesto es reconocido en el estado de resultados excepto en la parte que corresponde a partidas reconocidas en la cuenta de "Otro resultado integral" en el patrimonio. En este caso el impuesto es también reconocido en dicha cuenta.

El impuesto sobre la renta corriente, se basa en las ganancias fiscales registradas durante el año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia reportada en el Estado Resultados y Otro Resultado Integral, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas impositivas aprobadas al final del periodo sobre el cual se informa. La Compañía determina la provisión para impuesto sobre la renta y complementarios con base en la utilidad gravable o la renta presuntiva, la mayor, estimada a tasas especificadas en la ley de impuestos-

Los impuestos diferidos se reconocen sobre las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Se debe reconocer un pasivo diferido por diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, a excepción de aquellos en los que la Compañía es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporaria y cuando exista la posibilidad de que ésta no pueda revertirse en un futuro cercano. Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias deducibles asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele,

basándose en las tasas (y leyes fiscales) que al final del periodo sobre el que se informa hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas terminado el proceso de aprobación.

Con el propósito de medir los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos para propiedades de inversión que se miden usando el modelo de valor razonable, el valor en libros de dichas propiedades se presume que se recuperará completamente a través de la venta, a menos que la presunción sea rebatida. La presunción es rebatida cuando la propiedad de inversión es depreciable y se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir substancialmente todos los beneficios económicos que genera la propiedad de inversión en el tiempo, y no a través de la venta. Los directores revisaron la cartera de propiedades de inversión de la Compañía y concluyeron que ninguna de las propiedades de inversión de la Compañía se mantiene bajo un modelo de negocio cuyo objetivo sea consumir substancialmente todos los beneficios económicos generados por las propiedades de inversión en el tiempo y no a través de la venta. Por lo tanto, los directores han determinado que la presunción de "venta" establecida en las modificaciones a la NIC 12 no es rebatida. En consecuencia, la Compañía no ha reconocido impuesto diferido alguno en los cambios de valor razonable de la propiedad de inversión ya que el grupo no está sujeto a impuesto a las ganancias alguno sobre la venta de las propiedades de inversión.

Los impuestos diferidos activos y pasivos son presentados mediante un valor neto en los estados financieros de la Titularizadora.

4.21. Ingresos de actividades ordinarias - Los ingresos ordinarios corresponden básicamente al desarrollo de la actividad principal de Titularizadora, estos se reconocen cuando el servicio es prestado o en el momento de la entrega de los bienes, en la medida que sea probable que los beneficios económicos ingresen a Titularizadora y que los ingresos se puedan medir de manera fiable.

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, excluyendo impuestos u otras obligaciones. Los descuentos que se otorguen se registran como menor valor de los ingresos.

Los ingresos y costos procedentes de contratos de servicios, se reconocen en función al grado de terminación. Cuando el resultado de un contrato no se puede medir de manera fiable, los ingresos son reconocidos solamente hasta la medida en que el gasto incurrido reúna las condiciones para ser recuperado, las pérdidas esperadas se reconocen inmediatamente. La comisión de estructuración será reconocida por Titularizadora en su totalidad, por el valor presente de los pagos descontados a la tasa más representativa para el descuento de las operaciones con las Universalidades. Periódicamente se revisará la tasa pactada con el promedio de las tasas comerciales para créditos ordinarios que ofrece el sector financiero en Colombia

Para los instrumentos financieros medidos al costo amortizado los intereses ganados o perdidos se registran utilizando el método de la tasa de interés efectiva que es la tasa de interés que descuenta en forma exacta los flujos futuros de pagos y cobros en efectivo a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, o un período de menor duración, según corresponda, respecto del valor neto en libros del activo o pasivo financiero. Los intereses ganados se incluyen en los ingresos financieros en el Estado de Resultados y Otro Resultado Integral.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos sobre propiedades de inversión se contabilizan en forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto para reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado en cuestión.

Los ingresos de la cartera de créditos hipotecaria corresponden a los intereses a los cuales tiene derecho la Titularizadora por la tenencia de la cartera de los días que transcurren entre la fecha de compra al originador y la fecha de emisión de los títulos por la correspondiente Universalidad.

Otros ingresos - Los otros Ingresos corresponden a ingresos extraordinarios que se generan en el desarrollo del negocio.

4.22. Gastos de actividades ordinarias - Los gastos ordinarios corresponden básicamente a las expensas necesarias en el desarrollo de la actividad principal de Titularizadora, estos se reconocen cuando el servicio es prestado o en el momento de la entrega de los bienes.

Los gastos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida, incluyendo el impuesto a las ventas correspondiente. Los descuentos que se otorguen se registran como menor valor de los gastos.

Los costos procedentes de contratos de servicios, se reconocen en función al grado de avance o terminación, que se mide en función a los costos incurridos a la fecha como un porcentaje sobre los costos totales estimados para cada contrato. Cuando el resultado de un contrato no se puede medir de manera fiable, los gastos son reconocidos solamente hasta la medida en que el gasto incurrido reúna las condiciones para ser registrados, las pérdidas esperadas se reconocen inmediatamente.

4.23. Impuesto a la riqueza - En diciembre de 2014 el Gobierno Nacional expidió la Ley 1739, la cual creó el Impuesto a la Riqueza para ser pagado por todas las entidades en Colombia con un patrimonio líquido superior a 1.000 millones. Dicha Ley establece que para efectos contables en Colombia tal impuesto puede ser registrado con cargo a las reservas patrimoniales dentro del patrimonio. Titularizadora ha decidido acogerse a tal excepción.

4.24. Patrimonio

Capital - Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de Titularizadora luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por Titularizadora se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión y de cualquier efecto tributario.

Prima en colocación de acciones - La prima en colocación de acciones corresponde a la diferencia entre el valor nominal y el valor pagado por la acción.

Reservas -

Reserva legal -: Titularizadora debe constituir una reserva legal del 10% de las utilidades líquidas de cada ejercicio hasta llegar al 50% del capital suscrito.

La reserva puede reducirse a menos del 50% del capital suscrito, cuando tenga objeto cubrir pérdidas en exceso de utilidades no repartidas.

La reserva legal no puede destinarse al pago de dividendos ni para asumir gastos o pérdidas durante el tiempo que Titularizadora tiene utilidades no repartidas.

Reservas ocasionales y otras: Incluye las siguientes reservas que deben ser aprobadas por la Asamblea General de Accionistas:

- Reserva a disposición de la Junta Directiva.

- Reserva para futuras distribuciones.
- Reserva por disposiciones fiscales.
- Otras reservas.

Otro resultado integral - Incluye partidas de ingresos y gastos que no se reconocen en el resultado del período, tales como:

Ganancias no realizadas en títulos de deuda valorados en patrimonio, la parte efectiva de ganancias y pérdidas en instrumentos de cobertura de la inversión neta en el extranjero y efecto del impuesto diferido de partidas reconocidas en el ORI.

Utilidad neta por acción - La utilidad neta por acción se calcula dividiendo la utilidad neta del período por promedio ponderado de las acciones suscritas y pagadas durante el período. Titularizadora no cuenta con acciones preferentes o títulos que deban ser convertidos en acciones y por lo tanto no es necesario calcular la utilidad neta por acción diluida.

4.25. Segmento de operación - Debido al tamaño de Titularizadora y a las actividades que realiza para efectos financieros y contables la compañía es manejada como un solo segmento de operación.

5. JUICIOS Y ESTIMADOS CONTABLES CRÍTICOS EN LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad de Información Financiera aceptadas en Colombia – NCIF requieren que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas contables y los montos reconocidos en los estados financieros separados y el valor en libros de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones dentro del siguiente año fiscal. Los juicios y estimados son continuamente evaluados y son basados en la experiencia de la gerencia y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables en las circunstancias. La gerencia también hace ciertos juicios aparte de aquellos que involucran estimaciones en el proceso de aplicar las políticas contables.

5.1. Juicios en la aplicación de políticas

5.1.1. Determinación de la clasificación de las inversiones - De acuerdo con las normas de la Superintendencia Financiera de Colombia la Titularizadora clasifica los activos financieros por inversión como negociables, mantenidas hasta el vencimiento y disponibles para la venta; dicha clasificación fue realizada por el Titularizadora hasta el 31 de diciembre de 2014 al momento de constitución de cada inversión teniendo en cuenta factores tales como: Liquidez del Titularizadora, rentabilidad, necesidad de recursos para colocación como cartera de créditos y factores macroeconómicos vigentes en el momento de realizar la inversión. A partir del 1 de enero de 2016, la Titularizadora realiza la anterior clasificación siguiendo el modelo de negocio que se indica a continuación, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 034 de 2014:

Inversiones negociables - Titularizadora clasifica en el portafolio negociable las inversiones en renta fija que estructura como parte de la estrategia de administración de la liquidez.

El modelo de negocio de inversiones de Titularizadora, es gestionar y/o negociar para realizar ganancias o pérdidas a través de los cambios en el valor. Al respecto debe considerarse que es fundamental que el portafolio tenga flexibilidad para liquidar posiciones en TES, CDT's y Bonos en

cualquier momento, sin generar una pérdida sustancial por rezagos en la valoración a precios de mercado.

La necesidad de flexibilidad viene dada por 3 situaciones posibles:

- Atender necesidades de uso de garantía de las emisiones.
- Atender necesidades de efectivo del negocio en general.
- Proyectos de titularización puntuales que sean una buena alternativa de inversión de recurso.

Adicionalmente, el portafolio puede utilizarse con la finalidad de generar utilidad por el cambio de precio de los títulos en los que se invierte. En consecuencia, todos los títulos del portafolio clasificados como negociables también se valoran a Valor Razonable. La valoración a Valor Razonable además es consistente con las políticas de inversión actuales y los límites aprobados por la Junta Directiva (VaR, pérdida máxima, etc.).

Los Fondos de Inversión Colectiva son inversiones a la vista, se toma como referencia el saldo reportado por la entidad, el cual valora a Valor Razonable de forma diaria.

5.2. Estimaciones

5.2.1. Impuesto sobre la renta diferido - Titularizadora evalúa la realización en el tiempo del impuesto sobre la renta diferido activo. El impuesto diferido activo representa impuestos sobre la renta recuperables a través de futuras deducciones de utilidades gravables y son registrados en el estado de situación financiera. Los impuestos diferidos activos son recuperables en la extensión que la realización de los beneficios tributarios relativos es probable. Los ingresos tributarios futuros y el monto de los beneficios tributarios que son probables en el futuro son basados en planes a mediano plazo preparados por la gerencia. El plan de negocios es basado en las expectativas de la gerencia que se creen son razonables bajo las circunstancias. Como medida de prudencia para efectos de determinar la realización de los impuestos diferidos, las proyecciones financieras y tributarias de Titularizadora y consolidado se han realizado teniendo en cuenta exclusivamente un crecimiento vegetativo de una inflación proyectada durante 5 años del 3% anual.

Al 31 de diciembre de 2017, la gerencia de Titularizadora estima que las partidas del impuesto sobre la renta diferido activo serían recuperables en función a sus estimados de ganancias gravables futuras.

5.2.2. Provisión de renta - El impuesto corriente se calcula utilizando las tasas impositivas vigentes al final del periodo sobre el cual se informa. La Compañía determina la provisión para impuesto sobre la renta y complementarios con base en la utilidad gravable o la renta presuntiva, la mayor, estimada a tasas especificadas en la ley de impuestos.

Los impuestos diferidos se reconocen sobre las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos y las bases fiscales correspondientes utilizando para ello las tasas de impuestos vigentes para los años en que se estima realizar de diferencia.

5.2.3. Beneficios a empleados x bonificaciones corto plazo - El esquema de bonificaciones de la compañía tiene como objetivo estimular el resultado de la gestión de cada cargo alineándolo con las metas de la compañía. Se calcula teniendo en cuenta: (1) Porcentaje individual de acuerdo al impacto del cargo (2) el peso de cada meta institucional establecida en el Comité de Compensación y Ética (3) el pago se realiza anualmente.

6. NORMAS EMITIDAS POR EL IASB AÚN NO VIGENTES EN COLOMBIA

6.1 Incorporadas en Colombia a partir del 1 de enero de 2018 – Decretos 2496 de 2016 y 2131 de 2016 - Con estos decretos, a partir del 1 de enero de 2018 entrarán a regir las siguientes normas en el marco técnico normativo que contiene algunas enmiendas emitidas por el IASB al primero de enero de 2016, permitiendo su aplicación anticipada:

Norma de Información Financiera	Tema de la enmienda	Detalle
NIC 7 – Estado de Flujos de Efectivo	Iniciativas de revelación	Aclaran revelaciones para evaluar los cambios de responsabilidades derivadas de actividades de financiación
NIIF 9 - Instrumentos Financieros		<p>Se emitió como una norma completa incluyendo los requisitos previamente emitidos y las enmiendas adicionales para introducir un nuevo modelo de pérdida de pérdidas esperadas y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Con las siguientes fases:</p> <p>Fase 1: Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable.</p> <p>Fase 2: El modelo de deterioro, de acuerdo con la NIIF 9, refleja pérdidas crediticias esperadas en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39.</p> <p>Fase 3: Se mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. Se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Se han añadido más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.</p>
NIC 12 – Impuesto Diferido	Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	<p>Aclaran los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las pérdidas no realizadas sobre instrumentos de deuda medidos al valor razonable y valoradas a los efectos fiscales dan lugar a una diferencia temporal deducible, independientemente de si el tenedor del instrumento de deuda espera recuperar el importe en libros del instrumento de deuda por venta o por uso. • El importe en libros de un activo no limita la estimación de los posibles beneficios imponibles futuros. • Las estimaciones para beneficios fiscales futuros excluyen deducciones fiscales resultantes de la reversión de diferencias temporarias deducibles.

Norma de Información Financiera	Tema de la enmienda	Detalle
		<ul style="list-style-type: none"> Una entidad evalúa un activo por impuestos diferidos en combinación con otros activos por impuestos diferidos. Cuando la legislación fiscal restringe la utilización de las pérdidas fiscales, la entidad evaluaría un activo por impuestos diferidos en combinación con otros activos por impuestos diferidos del mismo tipo.
NIIF 15 – Ingresos procedentes de los contratos con clientes		<p>Tiene un modelo único para tratar los ingresos de contratos con clientes. Su principio básico es que una entidad debe reconocer los ingresos para representar la transferencia o los bienes o servicios prometidos a los clientes en una cantidad que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho por esos bienes o servicios, con 5 pasos para su reconocimiento.</p> <p>Posteriormente, se incluyeron las enmiendas que aclaran cómo:</p> <ul style="list-style-type: none"> identificar una obligación de desempeño (la promesa de transferir un bien o un servicio a un cliente) en un contrato; determinar si una empresa es el principal (el proveedor de un bien o servicio) o un agente (responsable de arreglar el bien o el servicio que debe prestarse); y determinar si los ingresos derivados de la concesión de una licencia deben ser reconocidos en un momento dado o en el tiempo. <p>Esta norma reemplaza las siguientes: NIC 18 "Ingresos", NIC 11 "Contratos de Construcción", CINIIF 13 "Programas de Fidelización de Clientes", CINIIF 15 "Acuerdos para Construcción de Inmuebles", CINIIF 18 "Transferencias de Activos procedentes de Clientes", Interpretación SIC 31 "Permutas de Servicios de Publicidad".</p>

La Compañía anticipa que la adopción de estos estándares e interpretaciones emitidas por el IASB aún no vigentes en Colombia, mencionadas anteriormente, no tendría un impacto material sobre los estados financieros. A continuación, un mayor detalle respecto a la NII9 y NIIF 15:

NIIF 9 - Se evaluó que el impacto en la aplicación de la metodología del cálculo de pérdida esperada por el método simplificado no es significativo, dado que las cuentas por cobrar de la Compañía, en un alto porcentaje provienen de las Universalidades, la cuales no presentan días de mora y dado que el recaudo de estas comisiones es a el corto plazo (período de recaudo a los 30 días).

NIIF 15 - Se revisaron los contratos pactados con clientes, con el fin de establecer los impactos sobre la separación de los componentes incluidos en los mismos.

Como resultado, se identificó que no hay impactos materiales que generen modificaciones al reconocimiento de los ingresos para la Titularizadora dado que los procedimientos contables no presentan necesidad de ajuste por consideración de NIIF 15 y, por ende, no se tiene un efecto financiero por la implementación de la nueva norma.

6.2 Incorporadas en Colombia a partir del 1 de enero de 2019 – Decretos 2496 de 2016 y 2170 de 2017 - Con estos decretos, a partir del 1 de enero de 2019 entrarán a regir las siguientes normas en el marco técnico normativo que contiene algunas enmiendas emitidas por el IASB en el segundo semestre de 2016, permitiendo su aplicación anticipada

Norma de Información Financiera	Tema de la enmienda	Detalle
NIIF 16 – Arrendamientos	Emisión nueva norma	<p>Establece principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los arrendamientos, con el objetivo de asegurar que los arrendatarios y los arrendadores proporcionen información relevante que represente fielmente dichas transacciones.</p> <p>La NIIF 16 reemplaza las siguientes normas e interpretaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • NIC 17 Arrendamientos • CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento • SIC-15 Arrendamientos Operativos - Incentivos • SIC-27 Evaluación de la sustancia de las transacciones que implican la forma jurídica de un contrato de arrendamiento <p>Entrada en vigencia Enero de 2019</p>
NIC 40 – Propiedades de Inversión		<p>Las enmiendas aclaran que una transferencia hacia o desde propiedades de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple, o ha dejado de cumplir, la definición de propiedad de inversión, respaldada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Adicionalmente, las modificaciones aclaran que las situaciones enumeradas en la NIC 40 no son exhaustivas y que el cambio de uso es posible para las propiedades en construcción (es decir, que un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas)</p> <p>Entrada en vigencia Enero de 2018</p>

Norma de Información Financiera	Tema de la enmienda	Detalle
Mejoras Anuales Ciclo 2014 - 2016		<p>Las modificaciones a la NIIF 1 "Adopción por Primera Vez" eliminan ciertas exenciones a corto plazo en la NIIF 1 porque el período de presentación de informes al que se aplicaron las exenciones ya ha pasado. Como tal, estas exenciones ya no son aplicables.</p> <p>Las enmiendas a la NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos" aclaran que la opción para medir inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable a través de ganancias o pérdidas, está disponible por separado para cada asociado o negocio conjunto, y esa elección debe hacerse al reconocimiento inicial del asociado o empresa conjunta, es aplicable para una organización de capital de riesgo y otras entidades similares.</p>

6.3 Emitidas por el IASB no Incorporadas en Colombia – Las siguientes normas han sido emitidas por el IASB pero aún no han sido incorporadas por Decreto en Colombia:

Norma de Información Financiera	Tema de la enmienda	Detalle
NIIF 9 – Instrumentos Financieros	Prepago con características de compensación negativa	<p>Enmienda los requisitos existentes en la NIIF 9 con respecto a los derechos de terminación de un contrato, para permitir la medición a costo amortizado (o, dependiendo del modelo comercial, a valor razonable a través de otro resultado integral) incluso en el caso de pagos de compensación negativos.</p> <p>Adicionalmente, incluyen una aclaración con respecto a la contabilización de una modificación o canje de un pasivo financiero medido al costo amortizado que no da como resultado la baja en cuentas del pasivo financiero.</p> <p>Entrada en vigencia Enero de 2019</p>
CINIIF 22 – Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas		Esta Interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario

Norma de Información Financiera	Tema de la enmienda	Detalle
		<p>que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera.</p> <p>Entrada en vigencia Enero de 2018</p>
<p>CINIF 23 – Incertidumbres frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias</p>		<p>Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. En esta circunstancia, una entidad reconocerá y medirá su activo o pasivo por impuestos diferidos o corrientes aplicando los requerimientos de la NIC 12 sobre la base de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales determinadas aplicando esta Interpretación.</p> <p>Entrada en vigencia Enero de 2019</p>

La Compañía realizará la cuantificación del impacto sobre los estados financieros, una vez sea emitido el Decreto que las incorpore en el Marco Técnico Normativo Colombiano.

7. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS

7.1. Gestión de los riesgos financieros propios - El proceso de gestión de riesgos de la Titularizadora se enmarca dentro de los lineamientos diseñados por la Junta Directiva. La Titularizadora se encuentra expuesta a los riesgos de mercado y de crédito de contraparte.

La Titularizadora cuenta con un Comité de Administración e Inversiones, integrado por miembros de Junta Directiva, el Presidente de la Compañía y el Vicepresidente Financiero, su función principal es vigilar el cumplimiento de las políticas relativas al manejo y administración de los activos líquidos de la compañía, definir políticas de inversión de portafolio y estrategias de cobertura de riesgo y establecer políticas de tesorería y riesgos de contraparte.

Igualmente, existe un Comité de Administración de Activos y Pasivos, conformado por el Presidente de la Compañía, los vicepresidentes Financiero y de Operaciones, Secretario General y directores de Inversiones y Estructuración y Riesgos; entre sus funciones se encuentra la evaluación y establecimiento del nivel de tolerancia del riesgo de la compañía, análisis y reporte del riesgo, considerar las estrategias y acciones a seguir para alcanzar los objetivos financieros y de negocios establecidos por la compañía.

El propósito del portafolio de inversiones es crear un flujo estable de ingresos para Titularizadora, acorde con el perfil de riesgo autorizado, así como proveer a la tesorería de un mecanismo de liquidez contingente a través del apalancamiento de dicho portafolio y apoyar el desarrollo del mercado secundario de los títulos emitidos.

Con este propósito, según las políticas de riesgo definidas por la Junta Directiva de Titularizadora se definen las políticas de inversión. Los límites de riesgo y políticas de inversión son aprobados por la Junta Directiva.

Riesgo de mercado - El Riesgo de mercado se define como la posibilidad de que las entidades incurran en pérdidas asociadas a la disminución del valor de sus portafolios, por efecto de cambios en el precio de los instrumentos financieros en los cuales se mantienen posiciones dentro del balance.

Para Titularizadora, las inversiones en el portafolio se clasificación de Inversiones Negociables en los términos de valoración de inversiones de la Circular Básica Financiera y contable de la Superintendencia Financiera, por lo cual estará expuesto al impacto contable que genera la valoración a precios de mercado.

La Titularizadora cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM) que permite identificar, medir, controlar y monitorear el riesgo de mercado al que se encuentra expuesto, en función de las posiciones asumidas en la realización de sus operaciones.

El riesgo de mercado se cuantifica a través de un modelo de valor en riesgo Interno acorde con la metodología estándar utilizada en el sistema financiero internacional/colombiano, el cual cumple con los estándares cualitativos y cuantitativos del capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera. Este ejercicio se realiza con una frecuencia diaria y mide los niveles de riesgos de mercado de todos los factores de riesgo de acuerdo a los cuales se ve expuesta la Titularizadora según la estructura de límites aprobada por la Junta Directiva.

Las metodologías utilizadas para la medición de valor en riesgo son evaluadas periódicamente y sometidas a pruebas de backtesting que permiten determinar su efectividad, midiendo la exposición al riesgo de mercado comparándolo con la variación de los precios de mercado en forma diaria para los libros de tesorería.

De acuerdo con el modelo interno, el siguiente cuadro indica el Valor en Riesgo para los cierres de ejercicio de los años 2017 y 2016.

VeR	Reporte de riesgo de mercado	
	2017	2016
Money Market		
Deuda privada indexada	\$ (91.638)	\$ (107.873)
Deuda privada TF	(31.136.638)	(25.604.643)
Deuda pública tasa fija	-	(2.552.259)
Tips UVR y pesos / TECH	(9.675.756)	(19.133.963)
Valor en Riesgo del Portafolio	(290.268.561)	(714.855.600)
	\$ (325.385.585)	\$ (744.311.928)

Riesgo de crédito de contraparte - La Titularizadora cuenta con un Comité de Crédito, que tiene las siguientes funciones:

- Presentar al Comité de Administración e Inversiones para su aprobación la metodología de cupos de contraparte/crédito para actividades de tesorería de la sociedad de acuerdo a los lineamientos de la Junta Directiva.
- Otorgar límites de crédito/contraparte de inversiones de las Universalidades de acuerdo a lo establecido en el prospecto de cada emisión.

- Otorgar límites de crédito/contraparte de inversiones de la Titularizadora, de acuerdo a la metodología de cupos de contraparte/crédito aprobada.
- Monitorear el cumplimiento de los límites de crédito”.

Los miembros del Comité son: los Vicepresidentes Financiero y de Operaciones, Directores de Estructuración y Riesgo y de Recuperación de Activos.

El área de riesgo es la encargada de realizar un seguimiento diario, a través de los reportes de control de cupos y utilización de los recursos.

Riesgo de liquidez - Se entiende por riesgo de liquidez como la contingencia de no poder cumplir plenamente, de manera oportuna y eficiente los flujos de caja esperados e inesperados, vigentes y futuros, sin afectar el curso de las operaciones diarias o la condición financiera de la entidad. Esta contingencia (riesgo de liquidez de fondeo) se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles para ello y/o en la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo.

La materialización de dicho riesgo genera necesidades de recursos líquidos por parte de las entidades, las cuales pueden verse obligadas a liquidar posiciones en activos con el objeto de reducir sus faltantes y esto, a su vez, puede llevar a que tales activos deban venderse a precios inferiores a los contabilizados, incurriendo en pérdidas.

Con el fin de evitar las anteriores situaciones, la Superintendencia Financiera considera necesario que aquellos tipos de entidades que se hallan más expuestos a dicho riesgo desarrollen e implementen un Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL), que les permita identificar, medir, controlar y monitorear eficazmente este riesgo. Dicho sistema deberá permitir a tales entidades adoptar decisiones oportunas para la adecuada mitigación del riesgo. El SARL que diseñen las entidades deberá atender la estructura, complejidad de las actividades, naturaleza y tamaño de cada una de ellas. De la misma manera, la SFC y las entidades deberán considerar el rol que cada una desempeña dentro del sistema financiero y su importancia sistémica.

A cierre de 2017 los principales pasivos corresponden a una cuenta por pagar a entidades bancarias por préstamo otorgado con el fin de realizar la inversión en inmuebles con destino a realizar una titularización inmobiliaria y a entidad bancaria por compra-venta de inmuebles para el fin anteriormente descrito. Por otra parte, la relación de Solvencia de la Compañía al cierre de diciembre de 2017 fue 49%, lo que muestra una alta capacidad de la entidad para responder por sus compromisos financieros, sin afectar el curso de las operaciones diarias.

Riesgo legal - Dentro de los pilares que enmarca la visión y misión de la Compañía, está la mitigación a los eventos que puedan generar riesgos legal y reputacional, por lo que su gestión se contempla dentro de la estructura de Administración de Riesgos Operativos, con la activa participación de la Dirección Jurídica y la Dirección de Cumplimiento en cuanto a los contratos suscritos, régimen de inversiones y operaciones aplicables por líneas de negocio durante el presente ejercicio.

7.2. Manejo de riesgos de las universalidades administradas - Las actividades de las Universalidades las exponen a variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. Además de lo anterior la Universalidad está expuesta a riesgos operacionales y legales pero estos riesgos son asumidos directamente por la Titularizadora Colombiana como administradora de las Universalidades y por los bancos originadores de la cartera que dio origen a las Universalidad.

De acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, el proceso de gestión de riesgos de la Titularizadora se enmarca dentro de los lineamientos diseñados por la Alta Dirección, congruentes con las directrices generales de gestión y administración aprobados por la Junta Directiva de la Titularizadora.

A continuación, se incluye el análisis de los diferentes riesgos a que está expuesta la Universalidad:

- a. *Riesgos de mercado* - El Flujo Recaudado de la Universalidad ha sido invertido en depósitos a la vista en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo, lo que no conlleva Riesgos de Mercado para la Universalidad.
- b. *Riesgo de prepago* - El riesgo de prepago se define como la posibilidad de pago de capital anticipado de los títulos derivado de las desviaciones que se lleguen a presentar los flujos de caja futuros de los Créditos (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las Condiciones Contractuales de los Créditos) como consecuencia de la amortización anticipada de los Créditos. Para el efecto se tiene en cuenta que el monto de los recursos disponibles para el pago de intereses y capital de los títulos depende de los montos y oportunidad en que se recaudan en la Universalidad, el capital y los intereses de los Créditos requeridos para realizar el pago oportuno de los títulos.
- c. *Riesgo de crédito* - El riesgo de crédito consiste en la posibilidad de que se presenten desviaciones en los flujos de caja futuros de los Créditos (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las Condiciones Contractuales de los Créditos), como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de los Deudores. El riesgo de crédito se divide en (i) riesgo de mora por posibles retardos en el pago de las Cuotas de los Créditos y; (ii) riesgo de pérdida por posibles diferencias que puedan presentarse entre el Saldo de Capital de un Crédito y el monto de Recuperación Final de dicho Crédito.

El riesgo de crédito se puede mitigar a través de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión, teniendo en cuenta que éste puede afectar las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad de conformidad con la Prelación de Pagos establecida en ella en el siguiente orden: ((i) pagos a los titulares de los derechos sobre los Residuos, (ii) pagos a las Series C y/o MZ; (iii) pagos a las Series B; (iv) Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC; (vi) Pago a las Series A; y (vii) atención de los egresos de cada Emisión.

8. ESTIMACIONES DE VALORES RAZONABLES

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basa en precios suministrados por un proveedor de precios oficial autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual los determina a través de promedios ponderados de transacciones ocurridas durante el día de negociación.

Un mercado activo es un mercado en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua. Un precio sucio es aquel que incluye los intereses causados y pendientes sobre el título, desde la fecha de emisión o último pago de intereses hasta la fecha de cumplimiento de la operación de compraventa.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración determinadas por el proveedor de precios o por la Titularizadora. Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados incluyen el uso de curvas de valoración de tasas de interés o de monedas construidas por los proveedores de precios a partir de datos de mercado y extrapoladas a las condiciones específicas del

instrumento que se valora, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

La Titularizadora puede utilizar modelos desarrollados internamente para instrumentos financieros que no posean mercados activos como son los títulos subordinados adquiridos de las universalidades emitidas en los procesos de titularización. Algunos insumos de estos modelos pueden no ser observables en el mercado y por lo tanto se estiman con base en suposiciones.

La salida de un modelo siempre es una estimación o aproximación de un valor que no puede determinarse con certeza, y las técnicas de valoración empleadas pueden no reflejar plenamente todos los factores pertinentes a las posiciones de la Titularizadora. Por lo tanto, las valoraciones se ajustan, en caso de ser necesario, para permitir factores adicionales, incluidos riesgos de liquidez y riesgos de contraparté.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

1. Las entradas de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.
2. Las entradas de Nivel 2 son entradas diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o el pasivo, ya sea directa o indirectamente.
3. Las entradas de Nivel 3 son entradas no observables para el activo o el pasivo.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad se determina con base de la entrada del nivel más bajo que sea significativa para la medición del valor razonable en su totalidad. Para ello, la importancia de una entrada se evalúa con relación a la medición del valor razonable en su totalidad. Si una medición del valor razonable utiliza entradas observables que requieren ajustes significativos con base en entradas no observables, dicha medición es una medición de Nivel 3. La evaluación de la importancia de una entrada particular a la medición del valor razonable en su totalidad requiere juicio, teniendo en cuenta factores específicos del activo o del pasivo.

La determinación de lo que se constituye como "observable" requiere un juicio significativo por parte de la Titularizadora. La Titularizadora considera datos observables aquellos datos del mercado que ya están disponibles, que son distribuidos o actualizados regularmente por el proveedor de precios, que son confiables y verificables, que no tienen derechos de propiedad, y que son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado en referencia.

Mediciones de valor razonable sobre bases recurrentes - Mediciones de valor razonable sobre bases recurrentes son aquellas que las Normas Contables aceptadas en Colombia requieren o permiten en el estado de situación financiera al final de cada período contable.

La siguiente tabla muestra los diferentes niveles de valor razonable aplicados en los Estados Financieros de acuerdo a las políticas contables y no busca mostrar otros valores razonables de mercado. En la tabla se presenta la jerarquía del valor razonable, los activos y pasivos (por clase) de la Titularizadora medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2017 y 2016, sobre bases recurrentes:

31 de diciembre de 2017

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación para niveles 2
ACTIVOS					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 5.619.670	\$ -	\$ -	\$ 5.619.670	
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	26.739.142	-	-	26.739.142	
Títulos subordinados y residuales en proceso de Titularización	-	-	13.374.575	13.374.575	1*
Inversiones en instrumentos de patrimonio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.702.465</u>	<u>1.702.465</u>	2*
Total inversiones a valor razonable	<u>32.358.812</u>	<u>-</u>	<u>15.077.040</u>	<u>47.435.852</u>	
Propiedades de inversión Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	24.483.512	24.483.512	3*
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>158.210.762</u>	<u>158.210.762</u>	3*
Total activos a valor razonable	<u>\$ 32.358.812</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 197.771.314</u>	<u>\$ 230.130.126</u>	

31 de diciembre de 2016

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación par a niveles 2
ACTIVOS					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 5.491.990	\$ -	\$ -	\$ 5.491.990	
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	47.165.221	-	-	47.165.221	
Títulos subordinados y residuales en proceso de Titularización	-	-	11.941.084	11.941.084	1*

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación par a niveles 2
Inversiones en instrumentos de patrimonio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.069.485</u>	<u>2.069.485</u>	2*
Total inversiones a valor razonable	<u>52.657.211</u>	<u>-</u>	<u>14.010.569</u>	<u>66.667.780</u>	
Propiedades de inversión Activos no corrientes mantenidos para la venta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24.616.541</u>	<u>24.616.541</u>	3*
Total activos a valor razonable	<u>\$ 52.657.211</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 146.491.110</u>	<u>\$ 199.148.321</u>	

Los valores razonables de instrumentos financieros clasificados en nivel 1 se determinaron con base en precios de mercado suministrados por el proveedor de precios autorizado por la Superintendencia Financiera determinados con base en mercados líquidos. Los valores razonables de instrumentos financieros clasificados de nivel 2 se usan técnicas alternas de valoración de flujo de caja descontado, usando datos observables de mercado suministrados por proveedores de precios, en general las transferencias entre nivel 1 y nivel 2 de los portafolios de inversiones corresponden fundamentalmente a cambios en los niveles de liquidez de los títulos en los mercados.

Los instrumentos financieros que cotizan en mercados que no se consideran activos, pero que se valoran de acuerdo con precios de mercado cotizados, cotizaciones de proveedores de precios o fuentes de precio alternativas apoyadas por entradas observables, se clasifican en el Nivel 2. Se incluye bonos corporativos con grado de inversión y ciertas obligaciones soberanas no estadounidenses, inversiones en bolsa y derivados de venta libre. Como las inversiones de Nivel 2 incluyen posiciones que no se negocian en mercados activos y/o están sujetas a restricciones de transferencia, las valoraciones pueden ajustarse para reflejar la falta de liquidez o no transferibilidad, que generalmente se basan en la información disponible del mercado.

1* Las inversiones clasificadas en el Nivel 3 tienen entradas significativas no observables en vista de que cotizan con poca frecuencia o no cotizan. Los instrumentos del Nivel 3 incluyen inversiones en títulos subordinados en proceso de titularización de cartera hipotecaria principalmente los cuales de valoran teniendo en cuenta la siguiente metodología:

Inputs:

- Curva de default cero cupón de referencia CEC o CECUVR: Nivel 2. Fuente: Proveedor de Precios designado para la valoración de Inversiones (actualmente Infovalmer).
- Calificación del título.
- Supuestos del riesgo de cada calificación: Nivel 3.
 - Función de distribución de probabilidad de riesgo de la cartera hipotecaria de acuerdo al comportamiento histórico de la cartera hipotecaria en Colombia.

- Percentil máximo que soporta cada calificación. Estos están alineados con las exigencias que hacen las metodologías de las calificadoras. Esto define la probabilidad de ocurrencia o riesgo máximo que debe soportar el título de acuerdo a su calificación antes de presentar pérdidas.
- La distribución y el estrés máximo se definen en múltiplos de la curva de default base.
- Z-spread: Nivel 3.

A partir de los puntos anteriores se determina la probabilidad de ocurrencia y se obtiene el margen implícito para cada calificación. De acuerdo al numeral B18 del IFRS este z-spread sumado a la curva de referencia busca corresponder a la tasa estimada de mercado para descontar estos flujos de caja condicionados "estimated market rate for such conditional cash flows".

Para derivar una Distribución de Probabilidad Acumulada de Default de acuerdo con el número de veces de una curva base de Default (múltiplos de Default) se requiere que en su construcción queden incluidos eventos estresados de default. La distribución tipo se obtiene del promedio histórico observado entre 1995 y 2012 de la cartera hipotecaria. Esta corresponde a una distribución log-normal del número de veces la curva de default base utilizada para proyectar la cartera hipotecaria de cada emisión. Los parámetros de la distribución son media cero y desviación estándar uno. Esto infiere que con un 50% de probabilidad el default no supera la curva de default base de cada emisión y con un 95% de probabilidad el default no va a superar la curva de default base en 5,2 veces la curva de default.

Cada título de acuerdo a su calificación otorgada, debe soportar un número de veces la curva base (estrés máximo).

El múltiplo máximo de la curva de default que soporta cada calificación corresponde a los puntos de corte de las probabilidades de ocurrencia de acuerdo a esta distribución.

De la probabilidad de ocurrencia se obtiene el margen implícito el cual de acuerdo a promedios históricos asume un tiempo de cinco años para el default y su respectiva recuperación. De esta manera los márgenes utilizados corresponden al margen implícito que compensa la probabilidad de default y dado que se utiliza una pérdida dado el default de 100%, el margen busca compensar en su totalidad la pérdida esperada.

Margen por calificación utilizada para Universalidades

Valoración Pasivos: Títulos Senior, de acuerdo al precio publicado por un Proveedor de Precios de Mercado; Títulos Subordinados de acuerdo a la metodología antes explicada, teniendo en cuenta la Calificación de Riesgo de cada Título y el z-spread definido para cada calificación (descontar cada flujo del Escenario de Valoración utilizando la curva de referencia cero cupón y adicionando el Z-spread por riesgo correspondiente). Para la valoración de los gastos relacionados con el pasivo, se utiliza como Tasa de Descuento el menor valor entre el z-spread para calificación AAA y el z-spread del título A.

Valoración activos

Se toma la proyección del Activo de acuerdo a la metodología de proyección antes explicada y se descuentan los flujos así proyectados utilizando la curva de referencia cero cupón y

adicionando el promedio ponderado de los Z-spread de los Títulos de la emisión incluyendo el z-spread del Residual. Para la valoración de los gastos relacionados con el activo, se utiliza como Tasa de Descuento el menor valor entre el z-spread para calificación AAA y el z-spread del título A. Lo anterior en razón a que el flujo de los Activos Subyacentes se destina al pago de los Títulos y los Gastos, a que la percepción de riesgo de los flujos del Activo es la misma que la de los Títulos o el Pasivo al ser iguales, porque elimina la volatilidad en la valoración y no genera asimetrías contables con relación a la valoración de los pasivos y del Residual.

Valoración del Residual: se toma la proyección de los Flujos Residuales de acuerdo a la metodología de proyección antes explicada y se descuentan los flujos a una tasa que corresponde al promedio de las tasas del rango de calificaciones por debajo del título más subordinado hasta la Calificación B, en todo caso por encima de la Calificación B. Para el Caso de los Residuales, deben ser considerados como instrumentos Pasivos de acuerdo con la definición de las Universalidades y con el Capítulo XV de la CBCF de la SFC donde se establece: "De otra parte, en procesos de Titularización a partir de Universalidades, el registro contable del pasivo correlativo se efectuará con referencia al valor nominal de los títulos a emitir. El monto positivo o negativo resultante de restar del valor de los activos, el valor del pasivo correlativo, se registrará en la cuenta Derecho Residual/Déficit del VPE."

Asignación de Gastos a la Valoración del Activo / Pasivo:

De acuerdo con IFRS, para la asignación de los gastos a los Activos o Pasivos, se tuvo en cuenta si dichos gastos estaban relacionados/generados con la administración de cada uno de ellos

- 2* Los cambios en el valor razonable de las inversiones en instrumentos de patrimonio son registrados directamente en otros resultados integrales del periodo, tomando como base los resultados de la entidad emisora.
- 3* Las propiedades que corresponde a terrenos y edificios mantenidos para la venta y las propiedades de inversión su valor razonable es determinado por peritos independientes contratados por la Titularizadora y son realizados con base en precios de transacciones similares que han ocurrido recientemente en la ciudad de Bogotá.

Método comparativo de mercado: Es la técnica valuadora que busca establecer el valor razonable del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y de alguna manera comparable a la propiedad objeto de avalúo.

Los datos obtenidos de la investigación de mercado de oficinas fueron objeto de una clasificación, selección y análisis matemático (homogenización cualitativa) para establecer las similitudes con las propiedades objeto de avalúo, la anterior información de mercado fue ajustada en un porcentaje debido a la relación que existe entre 10s valores de pedido, ya que impera la costumbre comercial según la cual una cosa es el valor de pedido y otra cosa diferente es el precio por el que se negocia, lo que significa que normalmente no se comercializa la propiedad por el valor ofrecido por que se pide una rebaja en el valor final. De acuerdo a los datos encontrados la jerarquía de la información base para llegar al valor razonable según la norma internacional es de Nivel 3.

El comité de riesgos de Titularizadora revisa las valoraciones del Nivel 3 periódicamente. El comité considera lo apropiado de las entradas del modelo de valoración y de los avalúos realizados por los peritos independientes. En la selección del modelo de valoración más apropiado, el comité realiza de nuevo las pruebas y considera cuáles son los resultados del

modelo que históricamente se alinean de manera más precisa con las transacciones reales de mercado.

La siguiente tabla presenta una conciliación de los saldos al comienzo del período con los saldos de cierre de las mediciones de valor razonable clasificadas en Nivel 3.

Diciembre de 2017

	Inversiones	Propiedades de inversión	Activos no corrientes mantenidos para la venta	Total
Saldo al comienzo del periodo	\$ 14.010.569	\$ 24.616.541	\$ 107.864.000	\$ 146.491.110
Adquisiciones	-	-	50.346.762	50.346.762
Ventas / Redenciones	-	-	-	-
Ajustes al valor razonable con abono a resultados	1.433.491	(133.029)	-	1.300.462
Ajustes al valor razonable con abono al patrimonio	(367.020)	-	-	(367.020)
Transferencias a otros niveles	-	-	-	-
Saldo final	<u>\$ 15.077.040</u>	<u>\$ 24.483.512</u>	<u>\$ 158.210.762</u>	<u>\$ 197.771.314</u>

Diciembre de 2016

	Inversiones	Propiedades de inversión	Activos no corrientes mantenidos para la venta	Total
Saldo al comienzo del periodo	\$ 15.841.948	\$ 23.264.416	\$ -	\$ 39.106.364
Adquisiciones	2.069.485	-	107.864.000	109.933.485
Ventas / Redenciones	(4.073.607)	-	-	(4.073.607)
Ajustes al valor razonable con abono a resultados	172.743	1.352.125	-	1.524.868
Ajustes al valor razonable con abono al patrimonio	-	-	-	-
Transferencias a otros niveles	-	-	-	-
Saldo final	<u>\$ 14.010.569</u>	<u>\$ 24.616.541</u>	<u>\$ 107.864.000</u>	<u>\$ 146.491.110</u>

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El siguiente es el detalle del efectivo y equivalentes de efectivo:

	2017	2016
Efectivo en caja	\$ 7.020	\$ 9.611
Bancos y otras entidades financieras	<u>10.673.742</u>	<u>8.925.201</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 10.680.762</u>	<u>\$ 8.934.812</u>

Los anteriores saldos están libres de restricciones o gravámenes. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen partidas por regularizar en las conciliaciones bancarias.

Los saldos en bancos devengan interés a tasas variables sobre la base del dinero depositado.

A las fechas de corte no existen sobregiros en las cuentas bancarias.

10. ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de los Activos Financieros de Inversión:

	2017	2016
Inversiones negociables		
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 5.619.670	\$ 5.491.990
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	26.661.464	47.196.928
Títulos subordinados en proceso de Titularización	<u>14.097.849</u>	<u>14.097.849</u>
Total Inversiones negociables	<u>46.378.983</u>	<u>66.786.767</u>
Inversiones a costo amortizado	76.854	50.853
Deterioro de Inversiones (Títulos subordinados)	(722.450)	(2.239.325)
Inversiones disponibles para la venta en instrumentos de patrimonio		
Acciones corporativas	<u>1.702.465</u>	<u>2.069.485</u>
Total Inversiones	<u>\$ 47.435.852</u>	<u>\$ 66.667.780</u>

El deterioro de las inversiones corresponde a un análisis de los escenarios de prepago y de default de acuerdo con el comportamiento de la emisión Tips Pesos N7 para los títulos TIPS Pesos MZ y TIPS Pesos C, teniendo en cuenta el comportamiento registrado durante 2016 y 2017, y los escenarios de proyección con diferentes niveles de prepago y mora.

A continuación, se muestra el portafolio de inversiones por vencimiento:

2017

Clasificación	Menos de 1 año	1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 4 años	4 a 5 años	Mayor de 5 años	Total 2017
Inversiones negociables en títulos de deuda	\$ -	\$ 4.004.440	\$ -	\$ -	\$ 542.058	\$ 41.563.761	\$ 46.110.259
Inversiones negociables en títulos participativos (FICs)	<u>268.724</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>268.724</u>
Total emitidos moneda legal	<u>\$ 268.724</u>	<u>\$ 4.004.440</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 542.058</u>	<u>\$ 41.563.761</u>	<u>\$ 46.378.983</u>

2016

Clasificación	Menos de 1 año	1 a 2 años	2 a 3 Años	3 a 4 años	4 a 5 años	Mayor de 5 años	Total 2017
Inversiones negociables en títulos de deuda	\$ 10.558.375	\$ 3.939.040	\$ 3.727.687	\$ 33.162	\$ 1.988.163	\$ 42.263.719	\$ 62.510.146
Inversiones negociables en títulos participativos (FICs)	<u>4.276.621</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.276.621</u>
Total emitidos moneda legal	<u>\$ 14.834.996</u>	<u>\$ 3.939.040</u>	<u>\$ 3.727.687</u>	<u>\$ 33.162</u>	<u>\$ 1.988.163</u>	<u>\$ 42.263.719</u>	<u>\$ 66.786.767</u>

Valores máximo, mínimo y promedio del portafolio - En el cuadro adjunto se discriminan los valores máximo, mínimo y promedio del portafolio presentados en el período 2017 y 2016 mencionado:

	2017	2016
Valor máximo	\$ 76.087.805	\$ 107.499.634
Valor mínimo	57.325.976	75.713.765
Valor promedio	66.654.922	90.715.168

Composición por tipo de inversión

Tipo de Inversión	2017		2016	
	Valor de inversión	Participación	Valor de inversión	Participación
CDT's	\$ 4.004.440	8,32%	\$ 8.025.250	11,65%
TES	5.619.670	11,67%	5.491.990	7,97%
Bonos	-	0,00%	2.533.125	3,68%
Valores emitidos en proceso de Titularización (1)	22.465.994	46,65%	32.330.210	46,92%
Inversiones a costo amortizado	76.854	0,16%	50.853	0,07%
Títulos subordinados en proceso de Titularización (2)	14.020.155	29,11%	14.129.571	20,51%
Fondos de Inversión Colectiva	268.724	0,56%	4.276.621	6,21%
Disponibles para la venta	<u>1.702.465</u>	<u>3,54%</u>	<u>2.069.485</u>	<u>3,00%</u>
Total	<u>\$ 48.158.302</u>	<u>\$ 100,00%</u>	<u>\$ 68.907.105</u>	<u>100,00%</u>

(1) Corresponde a inversiones en títulos "A" valorados a precios de mercados.

(2) Corresponden a títulos B, C y MZ de las emisiones Pesos N-1 y Pesos N-7.

Composición por tipo de emisor

Sector emisor	2017		2016	
	Valor de inversión	Participación	Valor de Inversión	Participación
Financiero	\$ 40.836.167	84.80%	\$ 61.345.630	89.03%
Entidades públicas	5.619.670	11.67%	5.491.990	7.97%
Otras	<u>1.702.465</u>	<u>3.53%</u>	<u>2.069.485</u>	<u>3.00%</u>
Total	<u>\$ 48.158.302</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 68.907.105</u>	<u>100.00%</u>

Composición por calificación crediticia

2017

Calificación	Negociables		Disponibles para la venta		Hasta el vencimiento	
	Valor de Mercado	Participación	Valor de inversión	Participación	Valor a TIR	Participación
AAA	\$ 26.470.417	57.07%	\$ -	-	\$ -	-
AA+	2.812.034	6.06%	-	-	-	-
AA	2.337.407	5.04%	-	-	-	-
AA-	584.644	1.26%	-	-	-	-
AA-	5.736.786	12.37%	-	-	-	-
BBB	2.027.750	4.37%	-	-	-	-
B+	521.550	1.12%	-	-	-	-
Nación	5.619.670	12.12%	-	-	-	-
Acciones	-	-	1.702.465	100.00%	-	-
Sin calificación	<u>268.724</u>	<u>0.58%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>76.854</u>	<u>100.00%</u>
Total	<u>\$ 46.378.983</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 1.702.465</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 76.854</u>	<u>100.00%</u>

2016

Calificación	Negociables		Disponibles para la venta		Hasta el vencimiento	
	Valor de mercado	Participación	Valor de inversión	Participación	Valor a TIR	Participación
AAA	\$ 42.888.599	64.22%	\$ -	-	\$ -	-
AA+	2.921.925	4.38%	-	-	-	-
A+	2.336.897	3.50%	-	-	-	-
A-	584.545	0.88%	-	-	-	-
A	5.736.867	8.59%	-	-	-	-
BB	2.027.766	3.04%	-	-	-	-
B	521.555	0.78%	-	-	-	-
Nación	5.491.990	8.22%	-	-	-	-
Acciones	-	-	2.069.485	100.00%	-	-
Sin calificación	<u>4.276.622</u>	<u>6.40%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50.853</u>	<u>100.00%</u>
Total	<u>\$ 66.786.767</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 2.069.485</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 50.853</u>	<u>100.00%</u>

11. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El siguiente es el detalle de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar:

	2017	2016
Comisiones (1)	\$ 1.441.789	\$ 1.306.308
Arrendamientos	38.420	22.079
Deudores (2)	13.762.180	10.190.646
Otros intereses (3)	646.928	567.873
Anticipo	6.546	178.629
Autoretención de Impuestos	<u>59.603</u>	<u>4.145.264</u>
Subtotal	15.955.466	16.410.799
A empleados	1.005	1.024
Otras cuentas por cobrar (4)	<u>7.970.720</u>	<u>5.572.704</u>
Total deudores y otras cuentas por cobrar	<u>\$ 23.927.191</u>	<u>\$ 21.984.527</u>

- (1) Representan los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio administración de 29 Universalidades vigentes.
- (2) Está constituida por Gastos Iniciales de las universalidades N-14, N-15, N-16, L-2 y UVR U-2 emitidas en 2017; Retenciones por cobrar, las cuales de acuerdo con los reglamentos son canceladas aplicando el contado comercial. La situación de mora es poco viable que se presente, de acuerdo a la experiencia de pago que realizan nuestros principales clientes sobre estas cuentas por cobrar.
- (3) Reflejan los intereses generados por títulos subordinados N7 y N1 existentes en el portafolio de Titularizadora, los cuales fueron valorizados a la tasa interna de retorno original de los títulos.
- (4) En un 97.2% se compone de las Comisiones de Estructuración y Éxito para las cuales la Titularizadora establece la forma de separar los valores por el servicio y por la financiación de descuento de los flujos futuros pendientes de recibir. Titularizadora reconocerá el valor de la comisión de estructuración y éxito por el valor presente de los pagos descontados a la tasa del 11% EA, tasa cobrada por Titularizadora a las universalidades para el financiamiento de gastos iniciales.

12. OTROS ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

Durante el año 2016 se adquirieron 20 inmuebles por valor de \$107,864 millones distribuidos así: dos (2) oficinas por valor \$38,145 millones, ocho (8) locales en Centros Comerciales por valor de \$31,251 millones y 11 locales a la calle por valor de \$38,468 millones. Los inmuebles están localizados en las ciudades de Bogotá, Barranquilla, Medellín, Cartagena y Cali.

Durante el año 2017 se adquirieron 26 inmuebles por valor de \$49.005 millones distribuidos en 24 locales comerciales por \$ 48.473 y dos ATM por valor de \$532 millones. Los inmuebles están localizados en las ciudades de Bogotá, Medellín, Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Cúcuta, Fusagasugá, La mesa, Montería, Ocaña, Riohacha, San Juan del Cesar, Sincelejo, Valledupar.

Los inmuebles fueron adquiridos al Banco Davivienda S. A., con quien se suscribió un contrato de arrendamiento con un período promedio de 11.8 años (plazos de 11 y 12 años por inmueble) a

precios de mercado de acuerdo con los avalúos. Los arrendamientos son operativos y no se tiene cláusula para ejercer opción de compra por parte del arrendatario.

	2017	2016
Inmuebles a Titularizar	\$ <u>158.210.762</u>	\$ <u>107.864.000</u>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	\$ <u>158.210.762</u>	\$ <u>107.864.000</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 Titularizadora adeudaba a Davivienda, por la compra de los inmuebles el monto de \$39.220.169 y \$86.291.200, respectivamente. La Titularizadora proyecta realizar un proceso de Titularización de estos inmuebles en el primer semestre del año 2018.

13. PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO

El siguiente es el detalle de las propiedades y equipo

Costo:		
Saldo al comienzo del año	\$ 2.188.008	\$ 1.504.376
Compras y adjudicaciones	14.357	696.221
Retiros / Ventas	<u>(13.112)</u>	<u>(12.590)</u>
Saldo costo al final del año	2.189.253	2.188.007
Depreciación acumulada:		
Saldo al comienzo del año	1.384.792	1.152.730
Depreciación del periodo con cargo a resultados	177.881	114.693
Depreciación de adjudicaciones	-	129.901
Retiros / Ventas	<u>(12.973)</u>	<u>(12.532)</u>
Saldo depreciación al final del año	<u>1.549.700</u>	<u>1.384.792</u>
Saldo Neto al final del año	<u>\$ 639.553</u>	<u>\$ 803.215</u>

	Costo	Depreciación acumulada y deterioro	Importe en libros
Saldos al 31 de diciembre de 2017			
Equipo de oficina, enseres y accesorios	\$ 160.376	\$ (125.651)	\$ 34.725
Equipo informático	1.858.992	(1.254.164)	604.828
Vehículos	<u>169.885</u>	<u>(169.885)</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 2.189.253</u>	<u>\$ (1.549.700)</u>	<u>\$ 639.553</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016			
Equipo de oficina, enseres y accesorios	\$ 151.442	\$ (114.376)	\$ 37.066
Equipo informático	1.866.680	(1.100.531)	766.149
Vehículos	<u>169.885</u>	<u>(169.885)</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 2.188.008</u>	<u>\$ (1.384.792)</u>	<u>\$ 803.215</u>

14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión de la Titularizadora Colombiana se encuentran ubicadas en la Avenida Calle 72 No. 7 - 64, oficinas 301, 401, 501 y 801.

	2017	2016
Edificios	\$ 24.483.512	\$ 24.616.542
Total Propiedades de Inversión	<u>\$ 24.483.512</u>	<u>\$ 24.616.542</u>

El siguiente es el detalle de propiedades de inversión:

Valor razonable:		
Saldo al comienzo del año	\$ 24.616.542	\$ 23.264.416
Ajustes al valor razonable	<u>(133.030)</u>	<u>1.352.125</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 24.483.512</u>	<u>\$ 24.616.541</u>

El ajuste al valor razonable de la propiedad de inversión fue determinada por avalúos técnicos realizados en 2017 y 2016, respectivamente, las propiedades de inversión cuentan con pólizas de seguros que cubren sus principales riesgos.

15. ACTIVOS INTANGIBLES

El siguiente es el detalle de los activos intangibles:

Saldo al comienzo del año	\$ 1.036.024	\$ 977.349
Compras o gastos capitalizados	304.242	535.294
Amortización con cargo a resultados	<u>(560.873)</u>	<u>(476.618)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 779.393</u>	<u>\$ 1.036.025</u>

Los Activos intangibles de la compañía se encuentran representados por licencias de software para la operación de la Titularizadora y al tener vida útil asignada se amortizan con cargo a resultados

16. OBLIGACIONES FINANCIERAS

El saldo de las obligaciones financieras a 31 de diciembre, comprendía los siguientes valores:

Banco de Bogotá	\$ 40.000.000	\$ -
Banco Itaú	26.000.000	-
Bancolombia	<u>20.000.000</u>	<u>-</u>
Intereses créditos bancarios	<u>140.607</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 86.140.607</u>	<u>\$ -</u>

Las obligaciones financieras se adquirieron para financiar las adquisiciones de los inmuebles mantenidos para la venta con destino a titularización inmobiliaria, que se describen en la Nota 12, adquiridos durante el año 2016.

17. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar con corte a 31 de diciembre de 2017 y 2016, que ascienden a \$78.728 y \$179.604, respectivamente, están compuestas por acreedores y proveedores que prestan sus servicios a Titularizadora, dentro del giro normal del negocio.

18. OTROS IMPUESTOS POR PAGAR

El saldo de los otros impuestos por pagar al 31 de diciembre comprendía:

	2017	2016
Industria y Comercio	\$ 124.013	\$ 76.651
Impuesto sobre las Ventas por Pagar	386.906	56.010
Retenciones en la Fuente (1)	<u>1.872.089</u>	<u>3.026.893</u>
Total impuestos corrientes	<u>\$ 2.383.008</u>	<u>\$ 3.159.554</u>

(1) Representan las retenciones en la fuente aplicadas al cierre del ejercicio de 2017, las cuales son canceladas de acuerdo con el calendario establecido por la DIAN. Los conceptos más representativos son autorretenciones por comisiones en un 23.7% y retención por compras en un 64.5%.

19. INGRESOS DIFERIDOS

El saldo de los ingresos diferidos al 31 de diciembre comprendía:

Ingreso anticipados	\$ 541.820	\$ 732.905
Total ingresos diferidos	<u>\$ 541.820</u>	<u>\$ 732.905</u>

Los ingresos anticipados corresponden a la comisión por garantía la cual es facturada de manera anual anticipada sobre las emisiones anteriores al 1º de enero de 2017 y cubren parcialmente los títulos senior emitidos por las universalidades, de acuerdo al prospecto. El movimiento es el siguiente:

	2016	Amortizacion es de 2017	Aumentos de 2017	2017
Universalidad TIPS Pesos N-1	\$ 2.212	\$ -	\$ 2.212	\$ -
Universalidad TIPS Pesos N-2	5.853	-	5.853	-
Universalidad TIPS Pesos N-3	2.506	-	2.506	-
Universalidad TIPS Pesos N4	2.204	14.000	15.037	1.167
Universalidad TIPS Pesos N5	6.579	9.678	13.031	3.226
Universalidad TIPS Pesos N6	1.357	-	1.357	-
Universalidad TIPS Pesos N7	16.206	32.529	37.892	10.843
Universalidad TIPS Pesos N8	13.949	31.506	34.953	10.502
Universalidad TIPS Pesos N9	95.346	111.309	132.449	74.206
Universalidad TIPS Pesos N-10	76.852	59.992	81.851	54.993
Universalidad TIPS Pesos N-11	53.728	97.320	110.498	40.550
Universalidad TIPS UVR U-1	82.035	90.000	104.535	67.500
Universalidad TIPS Pesos N-12	147.397	150.572	197.588	100.381
Universalidad TIPS Pesos N-13	177.410	139.751	189.055	128.106
UNIVERSALIDAD TIS PESOS H-1	-	56.196	40.021	16.175

	2016	Amortizaciones de 2017	Aumentos de 2017	2017
UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N14	-	229.532	229.532	-
Universalidad MA TIL Pesos L-1	7.248	258	7.334	172
Universalidad TER IPC R-1	42.023	101.998	110.022	33.999
Totales	<u>\$ 732.905</u>	<u>\$ 1.124.641</u>	<u>\$ 1.315.726</u>	<u>\$ 541.820</u>

	2015	Amortizaciones 2016	Aumentos de 2016	2016
Universalidad TIPS E12	\$ 11.618	\$ 11.618	\$ -	\$ -
Universalidad TIPS E13	6.740	6.740	-	-
Universalidad TIPS Pesos N-1	5.925	9.022	5.310	2.212
Universalidad TIPS Pesos N-2	13.635	16.562	8.779	5.853
Universalidad TIPS Pesos N-3	12.066	12.568	3.007	2.506
Universalidad TIPS Pesos N4	3.824	28.067	26.447	2.204
Universalidad TIPS Pesos N5	12.842	26.000	19.737	6.579
Universalidad TIPS Pesos N6	8.867	9.836	2.327	1.357
Universalidad TIPS Pesos N7	24.808	57.220	48.618	16.206
Universalidad TIPS Pesos N8	20.208	48.105	41.846	13.949
Universalidad TIPS Pesos N9	122.984	170.656	143.018	95.346
Universalidad TIPS Pesos N-10	104.031	111.017	83.838	76.852
Universalidad TIPS Pesos N-11	81.974	157.193	128.947	53.728
Universalidad TIPS UVR U-1	134.545	161.891	109.380	82.034
Universalidad TIPS Pesos N-12	-	73.699	221.096	147.397
Universalidad TIPS Pesos N-13	-	16.128	193.538	177.410
Universalidad MA TIL Pesos L-1	9.060	11.778	9.966	7.248
Universalidad TER IPC R-1	-	84.048	126.072	42.024
Totales	<u>\$ 573.127</u>	<u>\$ 1.012.148</u>	<u>\$ 1.171.926</u>	<u>\$ 732.905</u>

20. PASIVOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Los siguientes son los pasivos que posee la Titularizadora Colombiana con corte a cada periodo por concepto de Beneficios a Empleados:

	2017	2016
Cesantías	\$ 179.079	\$ 205.893
Intereses sobre las cesantías	21.393	24.217
Vacaciones	316.608	313.697
Bonificaciones y capacitación (1)	<u>864.989</u>	<u>1.126.012</u>
Total pasivos por beneficios a empleados	<u>\$ 1.382.069</u>	<u>\$ 1.669.819</u>

El cálculo realizado sobre las prestaciones de ley se efectúa ajustado a la legislación vigente.

- (1) Al 31 de diciembre de 2017, en un 89,6%, corresponde al cálculo de bonificación por resultados del ejercicio en curso, pagaderas en abril del año 2018. El objeto es estimular el resultado de la gestión de cada cargo alineándolo con las metas de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a bonificaciones por resultados, en un 90.8%, pagadas en el mes de abril de 2017. El saldo restante corresponde a otras provisiones por capacitaciones, otros gastos de personal y otras provisiones.

21. IMPUESTO CORRIENTE DE RENTA

A continuación, se presenta el detalle del pasivo por impuesto corriente de renta:

	2017	2016
Impuesto de renta del período corriente	\$ 230.042	\$ 2.927.743
Impuesto CREE	-	1.110.368
Sobretasa del CREE	-	740.246
Ganancia ocasional	-	<u>126.142</u>
Subtotal impuestos período corriente	<u>\$ 230.042</u>	<u>\$ 4.904.499</u>

El gasto por impuesto sobre la renta de los periodos terminados en 31 de diciembre de 2017 y 2016, comprende lo siguiente:

Total gasto impuesto de renta	\$ 6.690.742	\$ 6.313.704
Aplicación de anticipos de impuestos	(4.203.179)	-
Ajuste de períodos anteriores (*)	(202.219)	576.296
Impuesto diferido neto del periodo	<u>(2.055.302)</u>	<u>(1.985.501)</u>
Saldo impuesto por pagar	<u>\$ 230.042</u>	<u>\$ 4.904.499</u>

(*) Este concepto hace referencia a ajustes por exceso o defecto en provisión de renta de los periodos 2017 y 2016, respectivamente.

Cálculo del impuesto de provisión de renta:

Las disposiciones fiscales vigentes, Ley 1819 de 2016, aplicables a la Titularizadora estipulan que:

1. Las rentas fiscales se gravan a la tarifa del 34% y 33% a título de impuesto de renta y complementarios, para los años 2017 y subsiguientes respectivamente.
2. Para el año 2017 se estableció una sobretasa de renta del 6%, y para 2018 del 4%.
3. La base para determinar el impuesto sobre la renta no puede ser inferior al 3,5% de su patrimonio líquido en el último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior.

De acuerdo con los artículos 27 y 61 de la ley 1819 de 2016, prevén que, para efectos tributarios, los ingresos y deducciones fiscales se entienden realizados cuando contablemente se encuentren devengados en el año, con algunas excepciones las cuales difieren la realización del ingreso o deducción fiscal a un momento posterior al de su registro contable.

El artículo 137 de la ley 1819 de 2016, establece que los contribuyentes obligados a llevar contabilidad deberán llevar un sistema de control o de conciliaciones de las diferencias que surjan entre la aplicación de los nuevos marcos técnicos normativos contables y las disposiciones del Estatuto Tributario.

El siguiente es un resumen de la reconciliación entre el total de gasto de impuesto sobre la renta calculado a las tarifas tributarias actualmente vigentes y el gasto de impuesto efectivamente registrado en el estado de resultados.

	2017	2016
Utilidad antes de la provisión para impuesto sobre la renta y sobretasa	\$ 18.318.228	\$ 16.365.442
Ingresos gravados a otras tasas	-	(1.261.419)
Ingresos no gravados		
Recuperaciones no gravadas	(1.538.243)	(703.308)
Valoración de comisiones	(562.994)	-
Gastos no deducibles		
Gravamen a los movimientos financieros (50%)	92.005	90.673
Impuesto de vehículos y anotación	17.204	11.654
Perdida en liquidación de Inversiones	-	459.658
Renta de ejercicios anteriores	-	526.162
Otros	77.829	100.041
Ingresos Renta Fiscal		
Ingreso Comisión de estructuración	<u>442.825</u>	<u>-</u>
Base de impuesto de renta	16.846.854	15.588.903
Tasa de impuesto	<u>34%</u>	<u>25%</u>
Subtotal impuesto de renta corriente	<u>5.727.931</u>	<u>3.897.226</u>
Impuestos ganancia ocasional	<u>-</u>	<u>126.142</u>
Subtotal impuesto de renta corriente y ganancia ocasional	<u>5.727.931</u>	<u>4.023.368</u>
Base de sobretasa de impuesto	16.046.854	15.588.903
Sobretasa de impuesto	<u>6%</u>	<u>0%</u>
Gasto de impuesto teórico calculado de acuerdo con las tasas tributarias vigentes por Sobretasa	<u>962.811</u>	<u>-</u>
Impuesto CREE y sobretasa	0%	14%
Gasto de impuesto teórico calculado de acuerdo con las tasas tributarias vigentes por CREE	<u>-</u>	<u>2.290.336</u>
Renta gravable	<u>\$ 6.690.742</u>	<u>\$ 6.313.704</u>

En concordancia con lo anterior, la determinación de la base gravable de los impuestos de renta y CREE por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se realizó con base en las disposiciones tributarias aplicables.

22. IMPUESTO DIFERIDO PASIVO, NETO

Impuesto diferido por tipo de diferencia temporaria - Las diferencias entre el valor en libros de los activos y pasivos y las bases fiscales de los mismos, dan lugar a las siguientes diferencias temporarias que generan impuestos diferidos, calculados y registrados en los semestres terminados a 31 de diciembre de 2017 y 2016 con base en las tasas tributarias actualmente vigentes para los años en los cuales dichas diferencias temporarias se reversaran.

Periodo terminado en 31 de diciembre de 2017

	2016	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	Reclasificaciones	2017
Impuestos diferidos activos					
Valoración de inversiones de renta fija	\$ 895.730	\$ -	\$ -	(628.424)	\$ 267.307
Beneficios a empleados	450.405	-	-	(131.760)	318.645
Otros	245.118	-	-	(16.556)	228.562
Acciones y aportes en sociedades del exterior	-	-	-	139.399	139.399
Otros deudores	-	-	-	243.155	243.155
Subtotal	1.591.253	-	-	(394.185)	1.197.068
Impuestos diferidos pasivos					
Valoración de inversiones de renta fija	259.095	-	-	185.360	444.455
Diferencias entre las bases contables y fiscales de las propiedades de inversión	2.387.752	-	-	(13.303)	2.374.449
Diferencias entre las bases contables y fiscales de causación de depreciación de propiedades y equipo	288.032	-	-	(326.703)	(38.671)
Diferencias entre las bases contables y fiscales de causación de depreciación de propiedades mantenidos para la venta	-	-	-	4.152.454	4.152.454
Otros	2.590.614	-	-	(2.336.691)	253.923
Subtotal	5.525.493	-	-	1.661.117	7.186.610
Total	\$ 3.934.240	\$ -	\$ -	\$ 2.055.302	\$ 5.989.542

Periodo terminado en 31 de diciembre de 2016

	Saldo a 31 de diciembre de 2015	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	Reclasificaciones	Saldo a 31 de diciembre de 2016
Impuestos diferidos activos					
Valoración de inversiones de renta fija	\$ 1.781.554	\$ -	\$ -	\$ (885.824)	\$ 895.730
Beneficios a empleados	401.839	-	-	48.566	450.405
Otros	<u>380.065</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(134.947)</u>	<u>245.118</u>
Subtotal	2.563.458	-	-	(972.205)	1.591.253
Impuestos diferidos pasivos					
Valoración de efectivo y equivalentes	227	-	-	(227)	-
Valoración de inversiones de renta fija	-	-	-	259.095	259.095
Diferencias entre las bases contables y fiscales de las propiedades de inversión	2.320.758	-	-	66.994	2.387.752
Diferencias entre las bases contables y fiscales de causación de depreciación de propiedades y equipo	268.260	-	-	19.772	288.032
Otros	<u>1.922.953</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>667.662</u>	<u>2.590.614</u>
Subtotal	<u>4.512.197</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.013.296</u>	<u>5.525.493</u>
Total	<u>\$ 1.948.739</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1.985.501</u>	<u>\$ 3.934.240</u>

23. PATRIMONIO

Capital - Titularizadora es una Sociedad Anónima. La composición de su capital se detalla a continuación.

El Capital suscrito y pagado a 31 de diciembre de 2017 y 2016 estaba representado por 59.855.375 acciones comunes respectivamente a \$1.000 cada una.

La cantidad de acciones autorizadas a 31 de diciembre de 2017 fue de 68.183.091.

Reservas - De las cuentas que conforman el patrimonio, las reservas a 31 de diciembre de 2017 y 2016, estaban constituidas así:

	2017	2016
Saldo en libros a 1 de enero	\$ 28.705.288	\$ 34.474.650
Reserva legal	1.005.829	975.234
Reservas ocasionales	<u>(467.126)</u>	<u>(6.744.595)</u>
Total reservas a 31 de diciembre	<u>\$ 29.243.991</u>	<u>\$ 28.705.289</u>

La naturaleza y propósito de las reservas del patrimonio de Titularizadora, se describen a continuación:

Utilidades remesables - Las disposiciones cambiarias vigentes permiten la remesa de dividendos a accionistas extranjeros sin limitación. Su remesa se hace a través del mercado cambiario cumpliendo disposiciones legales. Los dividendos pueden ser capitalizados incrementado la inversión extranjera, previa la aprobación legal y el correspondiente registro en el Banco de la República.

Reserva legal - La Compañía está obligada a apropiar como reserva legal el 10% de sus utilidades netas anuales, hasta que el saldo de la reserva sea equivalente al 50% del capital suscrito. La reserva no es distributable antes de la liquidación de la Compañía, pero debe utilizarse para absorber o reducir pérdidas. Son de libre disponibilidad por la Asamblea General las apropiaciones hechas en exceso del 50% antes mencionado.

Reserva ocasional - La disminución de la reserva ocasional para el año 2017 por valor de \$467.126 corresponde al pago del impuesto a la riqueza cuya aplicación fue autorizada por la Asamblea de Accionista de fecha 27 de marzo de 2016 según consta en el Acta Número 028 y para el año 2016 corresponde también al pago del impuesto a la riqueza por un valor total de \$1.165.203, y uso para el pago de utilidades por valor total de \$5.579.392.

Dividendos decretados y pagados - Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2017 se decretaron y pagaron dividendos en efectivo de \$188,13 por acción sobre 59.855.375 acciones ordinarias para un valor total de \$11.566.453, correspondiendo a \$9.045.912 de distribución de utilidades y \$2.520.541 de resultados de ejercicios anteriores

Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2016 se decretaron dividendos en efectivo de \$162,89 por acción sobre 59.855.375 acciones ordinarias para un valor total de \$14.354.917, correspondiendo a \$8.774.525 a distribución de utilidades y \$5.579.372 de uso de la reserva ocasionales.

24. INGRESOS

24.1. Ingresos de actividades ordinarias

Comisión por estructuración de procesos de titularización (1)	\$ 6.856.156	\$ 4.454.662
Comisión por administración de las universalidades (2)	10.974.061	9.199.007
Comisión de servicios prestados en el exterior (3)	239.729	2.999.027
Comisiones de éxito y garantía (4)	2.499.423	1.421.646
Intereses de cartera de créditos hipotecarios (5)	4.381.070	4.514.894
Ingreso neto por valoración de inversiones e intereses	5.063.257	7.046.165
Rendimientos financieros y otros intereses	<u>1.971.981</u>	<u>1.603.290</u>
Total de ingresos operacionales	<u>\$ 31.985.677</u>	<u>\$ 31.238.691</u>

- (1) Comisión de estructuración: se causa al inicio en la Fecha inicial de cada Emisión para ser pagada mensualmente en veinticuatro cuotas; el incremento de este ingreso se da por el aumento de las emisiones en 2017.
- (2) Comisión de administración: se causa mensualmente y es pagadera por cada Mes durante el Término de Vigencia de la Emisión; el incremento de este ingreso se da por el aumento de las emisiones en 2017.
- (3) Las Comisiones por Servicios en el Exterior corresponden a la asesoría en el montaje de Titularizadora Dominicana las cuales se presentaron especialmente durante el año 2016.
- (4) Comisión de garantía: se causa mensualmente y será pagadera por cada Mes durante el Término de Vigencia de la Emisión; el incremento de este ingreso se da por el aumento de las emisiones en 2017.
- (5) Los ingresos por intereses corresponden a la cartera de crédito en los días de tenencia de este activo financiero, antes de separación patrimonial en la universalidad.

Los ingresos por valoración y rendimientos financieros se devengan por el portafolio de inversiones.

24.2. Otros ingresos -

	2017	2016
Por venta de propiedades y equipo	\$ -	\$ 1.973
Arrendamientos (1)	8.166.458	2.011.447
Recuperación de provisión	1.538.243	703.307
Por venta de Inversiones	1.154	(461.319)
Valoración de propiedades de inversión	-	1.352.126
Utilidad venta de acciones	-	1.261.419
Otros	<u>102.805</u>	<u>31.672</u>
Total otros ingresos	<u>\$ 9.808.660</u>	<u>\$ 4.900.625</u>

- (1) El ingreso por arrendamiento está conformado por el canon de los inmuebles mantenidos para la venta con destino al proceso de titularización por un valor de \$6.029.013 y \$2.136.644 corresponden a ingreso originado en las propiedades de inversión. Los inmuebles fueron adquiridos al Banco Davivienda S. A., con quien se suscribió un contrato de arrendamiento con un período promedio de 11.8 años (plazos de 11 y 12 años por inmueble) a precios de mercado de acuerdo con los avalúos.

25. GASTOS

25.1 Gastos de personal -

Sueldos y salarios	\$ 5.888.219	\$ 5.822.588
Gastos de Seguridad Social	651.641	613.220
Prestaciones sociales	712.864	758.331
Gastos por pensiones	786.192	765.133
Otros beneficios (1)	1.324.160	1.642.910
Otro - representación capacitación dotaciones-	<u>242.160</u>	<u>283.206</u>
	<u>\$ 9.605.236</u>	<u>\$ 9.885.388</u>

- (1) El monto más importante en este rubro, hace referencia a Bonificaciones, el cual asciende a un 73.1%.

25.2 Otros gastos operativos

	2017	2016
Mantenimiento	\$ 103.180	\$ 575.853
Multas, sanciones y litigios	1.292	-
Contribuciones y afiliaciones	531.545	523.258
Adecuaciones	20.728	113.565
Procesamiento de datos	291.393	340.298
Publicidad y propaganda	120.389	187.031
Impuestos y tasas (1)	1.837.792	638.500
Eventos	80.786	130.475
Otro gastos operativos (2)	686.701	1.166.648
Seguros	<u>303.346</u>	<u>170.290</u>
Total de gastos	<u>\$ 3.977.152</u>	<u>\$ 3.845.918</u>

- (1) El incremento de este rubro se da principalmente por el impuesto predial de los activos mantenidos para la venta.
- (2) La variación corresponde a que en el año 2016 se reconoció un mayor valor de impuesto de renta del año gravable 2015, por \$526 millones.

26. PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un detalle de las transacciones y saldos con accionistas y de los pagos efectuados a los directivos y a los miembros de la Junta Directiva:

Año 2017	Accionistas	Miembros de Junta Directiva	Pago a directivos (1)
Activo			
Cuentas Bancarias	\$ 6.350.275	\$ -	\$ -
Inversiones - CDT's (1)	2.999.330	-	-
Gastos			
Gastos de personal (2)	-	-	1.630.785
Gastos financieros	2.182.654	-	-
Honorarios y comisiones	224.280	108.173	-
Ingresos			
Ingresos financieros	648.204	-	-
Compra de cartera hipotecaria (3)	\$ 1.268.222.960	\$ -	\$ -

Año 2016	Accionistas	Miembros de Junta Directiva	Pago a directivos (1)
Activo			
Cuentas Bancarias	\$ 6.790.433	\$ -	\$ -
Inversiones - CDT's (1)	2.001.120	-	-
Gastos			
Gastos de personal (2)	-	-	1.126.631
Gastos financieros	2.351.418	-	-
Honorarios y comisiones	279.023	113.126	-
Ingresos			
Ingresos financieros	1.554.935	-	-
Compra de cartera hipotecaria (3)	\$ 765.569.963	\$ -	\$ -

(1) Los rendimientos de cuentas de ahorro e inversiones se encuentran a tasas de mercado.

(2) Corresponde a pagos realizados a directivos de primer y segundo nivel.

(3) Durante el año 2017 y 2016, la compra de la cartera hipotecaria titularizada en las universalidades fue realizada a los accionistas Banco Davivienda, Bancolombia y Banco Caja Social; en condiciones que la administración considera eran normales del mercado en el momento de la compra.

27. LITIGIOS Y/O CONTINGENCIA

La Compañía no presenta litigios en contra ni en forma directa ni a través de las universalidades administradas al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

28. GOBIERNO CORPORATIVO

Las políticas y directrices que rigen el Gobierno Corporativo en la Titularizadora Colombiana S.A. hacen parte fundamental del sistema de control interno de la compañía y éstas se encuentran contenidas dentro del Código de Buen Gobierno Corporativo y Código de Ética, documentos que enmarcan el actuar de los accionistas, Junta Directiva, directores y empleados. En consideración con la regulación vigente, la compañía cumple con la publicación anual sobre prácticas de gobierno corporativo a través del diligenciamiento de la Encuesta Código País y el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Junta Directiva y alta gerencia - La Junta Directiva y la Administración de la Titularizadora en el desarrollo de sus obligaciones mantienen un conocimiento suficiente y adecuado sobre la estructura del negocio y de los procesos que se realizan en la Compañía y han sido informada de forma periódica sobre los ajustes y actualizaciones realizados a los elementos y procedimientos que integran el Sistema de Control Interno. De manera particular, la Junta ha conocido y evaluado los principales riesgos que puedan afectar el logro de los objetivos y sobre los cuales en conjunto con la Alta Gerencia ha definido las estrategias y medidas necesarias para su mitigación; además, fue informada sobre los resultados de las evaluaciones realizadas por la revisoría fiscal, auditoría externa y por la función de control sobre los procesos y aspectos relevantes de la compañía.

Dentro de sus facultades la Junta ha tomado las decisiones correspondientes y ha intervenido en la aprobación de límites, determinación de políticas, evaluación y seguimiento a la consecución de las metas trazadas por la organización, apoyando así el cumplimiento del objeto social de la Compañía, todo de conformidad con las atribuciones que le fueron otorgadas consagradas en los Estatutos Sociales.

Políticas y división de funciones - Las políticas que rigen el sistema de control interno y que incluye las requeridas para la gestión de los riesgos, han sido impartidas desde la Junta Directiva y hacen parte integral del desarrollo de los procedimientos en las áreas de negocio de la Compañía. Existen áreas especializadas e independientes entre sí, que identifican, estiman, controlan y gestionan los diferentes riesgos en las actividades de la sociedad, reportando su contenido y cumplimiento directamente a la Junta Directiva y a los comités e instancias correspondientes.

El Código de Buen Gobierno establece que la Junta Directiva y la Administración velarán por la integridad de los sistemas de información gerencial y el adecuado funcionamiento del sistema de control interno. La Junta Directiva ha recibido de parte de la administración, así como de los comités que apoyan su gestión, informes periódicos sobre el cumplimiento de las políticas de gestión de los riesgos aplicables, asegurando mantener una política integral de la estructura de sus activos, pasivos tanto de la Compañía como de las universalidades que administra y las cuales se mantienen separadas de su patrimonio acorde a los lineamientos y requisitos definidos en los procesos de titularización.

Reportes a la Junta Directiva - Los miembros de Junta Directiva, de acuerdo con el orden del día que se les remite con antelación a sus reuniones, son informados sobre los aspectos relacionados con la evolución del mercado, situación financiera de la compañía, seguimiento al presupuesto y los resultados de la gestión de riesgos. La Junta cuenta con los siguientes comités que fortalecen su gestión en los temas que le competen: i) Comité de Auditoría, ii) Comité de Inversiones, iii) Comité de Nombramientos, Compensación y Ética, y iv) Comité Gobierno Corporativo. Adicionalmente, se tienen tres comités a nivel administrativo integrados exclusivamente por funcionarios de la Compañía, i) Comité de Activos y Pasivos (ALCO), ii) Comité de Crédito y iii) Comité Operativo (SARO).

La Junta Directiva a través de los Comités de Inversiones y el Comité de Administración de Activos y Pasivos, mantiene un seguimiento y monitoreo oportuno sobre las acciones y estrategias emprendidas para alcanzar los objetivos financieros, el cumplimiento de las políticas relativas al manejo y administración de los activos líquidos de la Compañía, la cobertura de riesgos, trading y lineamientos de inversiones para las operaciones de tesorería. Igualmente, a través del Presidente, es informada sobre las principales acciones desarrolladas para fortalecer la gestión de riesgo operativo y para mantener los riesgos en los niveles de tolerancia establecidos.

Infraestructura tecnológica - La compañía cuenta con sistemas de información que le permiten la ejecución adecuada de sus procesos y actividades, permitiéndole generar la información y los resultados necesarios de acuerdo con el tipo de operación y volumen del negocio. Los proyectos de actualización y fortalecimiento tecnológico se realizan acorde con el plan estratégico definido para tal efecto. Por su parte, para el control y la gestión de los riesgos se cuenta con herramientas tecnológicas que permiten realizar monitoreo a las políticas y límites de riesgo de mercado, de crédito y facilitan la gestión de riesgo operativo.

Metodologías para medición de riesgos - De acuerdo con la normatividad vigente la compañía tiene definidas las metodologías requeridas para la gestión del riesgo de mercado, operativo y de lavado de activos y financiación del terrorismo. Estas metodologías le permiten la identificación,

medición, control y monitoreo de los riesgos, la definición y aplicación de las medidas de control asociadas y establecer su exposición a los riesgos inherentes al negocio.

En la Nota 29 Gestión de Riesgo se detallan las metodologías usadas para la medición de los riesgos aplicables a la compañía.

Estructura organizacional - La estructura organizacional de la Compañía ha sido definida bajo los criterios de autoridad, responsabilidad y supervisión, lo que garantiza que exista independencia en la definición y aplicación de procedimientos de control y en las actividades de verificación que se realizan sobre el funcionamiento del control interno. Los roles y responsabilidades de cada uno de los órganos que conforman la estructura se han definido, documentado y actualizado de manera apropiada.

De manera particular, existe independencia entre las áreas de negociación, control de riesgos, contabilización y cumplimiento de operaciones. En ese mismo sentido, el Código de Buen Gobierno, establece que la Junta Directiva fija la pauta para el manejo y divulgación de los conflictos de interés que se puedan presentar a todo nivel en la Compañía y entre los diferentes actores del desarrollo del negocio.

Recurso humano - La Compañía cuenta con un recurso humano calificado, de experiencia y de excelente nivel profesional.

Las personas involucradas en el análisis, medición y gestión de riesgos poseen la experiencia, formación profesional y aptitudes necesarias para el ejercer sus funciones de manera adecuada.

Verificación de operaciones - La Compañía cuenta con las herramientas necesarias para comprobar y cotejar la integralidad de sus operaciones, asegurándose que las mismas se realizan bajo las condiciones de negociación pactadas y dentro de las normas y políticas establecidas. La contabilización de las operaciones se hace de manera oportuna y adecuada con la aplicación de controles que mitigan los posibles errores u omisiones que puedan presentarse. La Titularizadora está organizada internamente por áreas funcionales, existiendo independencia entre las funciones de negociación, control de riesgos y de contabilización de las operaciones.

Auditoría - El Sistema de Control Interno de la Titularizadora Colombiana, se encuentra estructurado acorde a los requisitos y elementos definidos en la regulación emitida por la Superintendencia Financiera y dentro de la cual se encuentra la auditoría interna, la revisoría fiscal y la auditoría externa. Estos órganos y según la normatividad aplicable, establecen los planes de auditoría en los que se describen las operaciones, procesos, actividades y de más elementos de control interno sujetos a revisión.

En el plan anual de auditoría interna, de revisoría fiscal y auditoría externa aprobados por el Comité de Auditoría, se mantienen períodos específicos dedicados al conocimiento y verificación de las operaciones de la compañía y a la evaluación de la efectividad del sistema de control interno. Las revisiones efectuadas por los órganos de control, permiten verificar la definición y aplicación de las políticas de control interno, la efectividad del SCI y el cumplimiento de la normatividad vigente para la administración de riesgos.

Durante el 2017 los resultados de las revisiones efectuadas se presentaron en las sesiones del Comité de Auditoría y dentro de los mismos se trataron aspectos contables, financieros, operativos y de gestión de riesgos, incluyendo el seguimiento a la oportuna implementación de los planes de acción que la Administración definió para las observaciones recibidas por los citados órganos de control.

29. GESTIÓN DE RIESGO

Administración del Riesgo Operativo - De acuerdo con lo definido en el Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, el sistema de administración de riesgo operativo (SARO) se encuentran soportado en políticas y directrices definidas por la Junta Directiva y en la metodología necesaria para la identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos potenciales que pueden afectar el logro de los objetivos de cada de los procesos de la organización.

Dentro del sistema de gestión de riesgos operativos se encuentran definidos entre otros aspectos, las políticas que orientan su ejecución, la estructura organizacional que lo respalda, los procedimientos establecidos para el registro de eventos de riesgo y las medidas y procedimientos requeridos para un adecuado plan de continuidad de negocio.

La gestión de riesgo operativo se enmarca bajo los siguientes objetivos y políticas:

- Reconocer el riesgo operativo como una categoría de riesgo crítico diferente a los riesgos de mercado, de crédito y de lavado de activos, que se gestiona y evalúa continuamente para detectar en forma preventiva situaciones de riesgo operativo que se puedan presentar en el desarrollo del negocio de titularización.
- Las políticas y procedimientos del SARO están alineadas con las estrategias del negocio.
- Los responsables de los procesos deben asegurar el funcionamiento del SARO en la ejecución de sus actividades y procedimientos en forma proactiva.
- Se cuenta con un Comité SARO que tiene la responsabilidad de evaluar las políticas y procedimientos de SARO aprobados por la Junta Directiva y de analizar sobre los eventos de riesgo operativo, los hechos, sus causas y las medidas de mejoramiento adoptadas para evitar su futura ocurrencia.
- El riesgo operativo inherente se evalúa para todos los procesos, productos, servicios, y sistemas esenciales para el negocio de titularización.
- La Titularizadora cuenta con planes de continuidad y contingencia que facilitan su funcionamiento, limitan los riesgos y las pérdidas en los casos de interrupción de operaciones.

Al cierre del 2017, el perfil de riesgo residual se ubica en 2.21 puntos que corresponde a nivel de "bajo" riesgo. La Compañía cuenta con 18 matrices de riesgo operativo que cubre los procesos de negocio y de soporte, en conjunto se tienen identificados 191 riesgos, de ellos 13 calificados en criticada "media", los restantes 178 están en escala de "bajo" riesgo. Para cada uno de los riesgos se cuenta con las medidas de control necesarias para su mitigación.

Durante el 2017 se presentaron 12 eventos de riesgo operativo, estos se registraron de acuerdo con la regulación aplicable y a los procedimientos internos, generaron pérdida económica para la Compañía por un monto de \$1.291.704 pesos. Cada uno de los eventos, incluyendo el análisis de causas y los planes de mejora, fueron evaluados por el Comité SARO y estuvieron sujetos a seguimiento periódico.

Riesgo Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - Respecto al riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo y en cumplimiento de lo definido en la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014) de la Superintendencia Financiera, la Compañía tiene implementado el SARLAFT, sistema conformado por las políticas generales y normas de conducta establecidas por la Junta Directiva, por los procedimientos y mecanismos necesarios para obtener un conocimiento efectivo, eficiente y oportuno de todos los clientes actuales y potenciales y en especial en el proceso de vinculación de terceros; así mismo, el monitoreo de transacciones, la aplicación de las etapas y

elementos del SARLAFT y la remisión de reportes requeridos por los órganos de vigilancia y control se realiza de acuerdo con los requerimientos internos definidos para tal fin.

El despliegue metodológico del SARLAFT en la Titularizadora establece la identificación de riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo (LA/FT) para cada uno de los factores de riesgos. Es de resaltar que se han incorporado políticas y procedimientos para evaluar el riesgo de extinción de dominio en los procesos de compra de inmuebles, así como procedimientos de control para arrendamiento y administración de inmuebles.

El perfil de riesgo residual asociados al LA/FT se ubica en 1,84 puntos, que de acuerdo con la metodología definida por la compañía corresponde a "Bajo" riesgo.

La compañía mantiene dentro de sus procedimientos internos, la política de no realizar transacciones en efectivo con sus clientes y terceros. Igualmente, por la naturaleza de la actividad desarrollada, las operaciones de colocación primaria de títulos en desarrollo de procesos de titularización, se ejecutan exclusivamente a través de entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera, entidades que deben realizar la gestión de prevención y control de lavado de activos de forma directa considerando el conocimiento que tienen de sus propios clientes.

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

La compañía cumplió con su deber de remitir a la UIAF los reportes requeridos dentro de los plazos establecidos; además, sobre las oportunidades de mejora formuladas por la revisoría fiscal y la función de control interno, se adelantaron los planes de acción correspondientes.

30. SUFICIENCIA DE CAPITAL

De acuerdo en el Decreto 2555 de julio de 2010 de la Superintendencia Financiera, la Titularizadora debe calcular en forma mensual y para propósitos de información al público el cálculo de suficiencia de capital. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el cálculo respectivo se detalla a continuación:

	2017
Capital suscrito y pagado	\$ 59.855.375
Mas	
Superávit de capital	9.069.581
Reserva legal y demás reservas	29.243.991
Utilidades del ejercicio en curso, 11.627.486 en una proporción equivalente al porcentaje 10.00% de las utilidades que, en el período inmediatamente anterior (10.051.740) hayan sido capitalizadas destinadas a incrementar reserva legal o la totalidad de las mismas que deban destinarse a enjugar pérdidas acumuladas.	1.162.749
Subtotal	99.331.696
Menos:	
Deducciones	
El 50% de la porción no amortizada de los activos comprometidos o de los respectivos títulos subordinados, cuando estos obtengan una calificación igual o superior a menos (A-) e inferior a triple A (AAA) o su equivalente.	5.735.436

2017

El 100% de la porción no amortizada de los activos comprometidos o de los respectivos títulos subordinados, cuando estos obtengan una calificación igual o superior a menos (A-) e inferior a (AAA) o su equivalente. 2.549.300

Nivel de capital de titularizadora \$ 91.046.960

2016

Capital suscrito y pagado \$ 59.855.375

Mas

Superávit de capital 9.069.581

Reserva legal y demás reservas 28.705.288

Utilidades del ejercicio en curso, 10.051.740 en una proporción equivalente al porcentaje 10.00% de las utilidades que, en el período inmediatamente anterior (9.749.759) hayan sido capitalizadas destinadas a incrementar reserva legal o la totalidad de las mismas que deban destinarse a enjugar pérdidas acumuladas. 1.005.174

Subtotal 98.635.418

Menos:

Deducciones

El 50% de la porción no amortizada de los activos comprometidos o de los respectivos títulos subordinados, cuando estos obtengan una calificación igual o superior a menos (A-) e inferior a triple A (AAA) o su equivalente. 5.790.117

El 100% de la porción no amortizada de los activos comprometidos o de los respectivos títulos subordinados, cuando estos obtengan una calificación igual o superior a menos (A-) e inferior a (AAA) o su equivalente. 2.549.321

Nivel de capital de titularizadora \$ 90.295.980

31. RELACIÓN DE SOLVENCIA

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 690 del 12 de agosto de 2004, la relación de solvencia de las sociedades Titularizadora no puede ser inferior al 9% del total de sus activos ponderados por riesgo de crédito más el valor determinado por exposición por riesgo de mercado calculado en forma mensual con base en sus estados financieros. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el patrimonio técnico de la Titularizadora representaba el 49% y 60%, respectivamente, de sus activos ponderados por riesgo de crédito más el valor determinado por riesgo de mercado y la garantía en procesos de titularización, calculado como se detalla a continuación:

2017

Capital primario

Capital suscrito y pagado \$ 59.855.375

Reservas 29.243.991

Prima en colocación de acciones 9.069.581

2017

Utilidades del ejercicio en curso, 11.627.486 en una proporción equivalente al porcentaje 10.00% de las utilidades que, en el período inmediatamente anterior (9.749.759) hayan sido capitalizadas destinadas a incrementar reserva legal o la totalidad de las mismas que deban destinarse a enjugar pérdidas acumuladas.	<u>1.162.748</u>
Total capital primario	99.331.695
Capital secundario. El 50% de las valorizaciones de los activos contabilizados	<u>11.872.244</u>
Total capital secundario	<u>11.872.244</u>
Patrimonio técnico	<u>\$ 111.203.939</u>
Ponderación de los activos por riesgo de crédito	
Activos de máxima seguridad Categoría I	
Disponible	\$ 10.680.762
Depósitos a la vista en entidades vigiladas por Superfinanciera	268.724
Inversiones en títulos del Banco de la República o la nación	5.619.670
Retención en la fuente	59.603
Anticipos de impuestos	<u>-</u>
Total activos de máxima seguridad Categoría I	<u>16.628.759</u>
Ponderación al 0%	-
Activos de máxima seguridad Categoría II	
Depósitos a término en establecimientos de crédito	<u>\$ 4.004.440</u>
Total activos de máxima seguridad Categoría II	<u>4.004.440</u>
Total ponderación al 20%	<u>\$ 800.888</u>
Otros Activos de riesgo Categoría IV	
Bonos	\$ -
Acciones	1.702.465
Inversiones hasta el vencimiento	76.854
Deudores	23.867.588
Inmuebles mantenidos para la venta	158.210.762
Propiedades y equipo	25.123.065
Otros activos	<u>961.525</u>
Total activos de Riesgo Categoría IV	<u>209.942.259</u>
Ponderación 100%	<u>\$ 209.942.259</u>

2017

Ponderación especial de activos	
Bonos y títulos hipotecarios con garantía del gobierno nacional (Artículo 30 Ley 546/1999)	\$ <u> -</u>
Total ponderación especial de activos	\$ <u> -</u>
Títulos derivados de procesos de titularización:	
Calificación AAA hasta AA-	\$ 33.936.849
Calificación A+ Hasta A-	1.825.500
Calificación BBB+ hasta BBB-	<u>1.350</u>
Total títulos derivados de proceso de titularización	<u>35.763.699</u>
Ponderación títulos derivados de procesos de titularización	<u>8.615.569</u>
Total activos ponderados por riegos de crédito (APNR)	\$ <u>219.358.717</u>
Garantía procesos de titularización (GPT)	
Mecanismo de cobertura parcial otorgado por la titularizadora a las emisiones	\$ <u>28.321.955</u>
Ponderación por riesgo de activo	<u>5.664.391</u>
Valor de la exposición por riesgo de mercado, *100/9 (VeRRM)	<u>3.615.395</u>
Relación de solvencia:	
Patrimonio Técnico APNR + VeRRM + GPT=	<u> 49%</u>

2016

Capital primario	
Capital suscrito y pagado	\$ 59.855.375
Reservas	28.705.288
Prima en colocación de acciones	9.069.581
Utilidades del ejercicio en curso, 10.051.740 en una proporción equivalente al porcentaje 10.00% de las utilidades que, en el período inmediatamente anterior (9.749.759) hayan sido capitalizadas destinadas a incrementar reserva legal o la totalidad de las mismas que deban destinarse a enjugar pérdidas acumuladas.	<u>1.005.174</u>
Total capital primario	<u>98.635.418</u>
Capital secundario.	
El 50% de las valorizaciones de los activos contabilizados	<u>11.938.759</u>
Total capital secundario	<u>11.938.759</u>
Patrimonio técnico	\$ <u>110.574.177</u>

2016

Ponderación de los activos por riesgo de crédito	
Activos de máxima seguridad Categoría I	
Disponible	\$ 8.934.812
Depósitos a la vista en entidades vigiladas por Superfinanciera	4.276.621
Inversiones en títulos del Banco de la República o la nación	5.491.990
Anticipos de impuestos	<u>3.095.272</u>
Total activos de máxima seguridad Categoría I	<u>21.798.695</u>
Ponderación al 0%	
Activos de máxima seguridad Categoría II	
Depósitos a término en establecimientos de crédito	\$ <u>8.025.250</u>
Total activos de máxima seguridad Categoría II	<u>8.025.250</u>
Total ponderación al 20%	<u>\$ 1.605.050</u>
Otros Activos de riesgo Categoría IV	
Bonos	\$ 2.533.125
Acciones	2.069.485
Inversiones hasta el vencimiento	50.853
Deudores	17.839.262
Inmuebles mantenidos para la venta	107.864.000
Propiedades y equipo	25.419.757
Otros activos	<u>2.738.483</u>
Total activos de Riesgo Categoría IV	<u>158.514.965</u>
Ponderación 100%	<u>\$ 158.514.965</u>
Ponderación especial de activos	
Bonos y títulos hipotecarios con garantía del gobierno nacional (Artículo 30 Ley 546/1999)	\$ <u>-</u>
Total ponderación especial de activos	<u>\$ -</u>
Títulos derivados de procesos de titularización:	
Calificación AAA hasta AA-	\$ 35.252.135
Calificación A+ Hasta A-	8.658.309
Calificación BBB+ hasta BBB-	<u>309.996</u>
Total títulos derivados de proceso de titularización	<u>44.220.440</u>
Ponderación títulos derivados de procesos de titularización	<u>11.844.576</u>
Total activos ponderados por riesgos de crédito (APNR)	<u>\$ 233.609.343</u>

2016

Garantía procesos de titularización (GPT)	
Mecanismo de cobertura parcial otorgado por la titularizadora a las emisiones	\$ <u>19.813.765</u>
Ponderación por riesgo de activo	<u>3.962.753</u>
Valor de la exposición por riesgo de mercado, *100/9 (VeRRM)	<u>8.270.133</u>
Relación de solvencia:	
Patrimonio Técnico APNR + VeRRM + GPT=	<u>60%</u>

32. UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS POR LA TITULARIZADORA

El siguiente es un detalle del valor de los activos que posee cada universalidad administrada por la Titularizadora con corte a 31 de diciembre de 2017 y 2016, según clasificación realizada entre universalidades activas, en liquidación y residuales:

Universalidades activas -

	2017	2016
Universalidad VisE1	\$ 8.574	\$ 26.847
Universalidad TipsE1	160.004	230.833
Universalidad Tips Pesos E14	39.507.683	50.360.774
Universalidad Tips Pesos E15	71.179.984	90.668.394
Universalidad Tips E12	82.443.285	107.846.499
Universalidad Tips Pesos E16	336.195.103	430.961.226
Universalidad Tips E13	83.006.871	105.297.578
Universalidad TIPS Pesos N1	43.972.823	53.877.840
Universalidad Tips Pesos N2	64.537.178	79.974.790
Universalidad TIPS Pesos N3	66.388.720	82.957.962
Universalidad Tips Pesos N4	86.010.798	106.815.535
Universalidad Tips Pesos N5	85.132.809	101.696.636
Universalidad Tips Pesos N6	55.684.241	73.879.319
Universalidad Tips Pesos N7	124.934.415	148.895.059
Universalidad Tips Pesos N8	72.257.398	90.201.393
Universalidad Tips Pesos N9	263.598.178	311.401.169
Universalidad Tips Pesos N10	178.406.736	214.106.091
Universalidad Tips Pesos N11	216.965.699	263.673.855
Universalidad Tips U1	296.118.299	345.545.723
Universalidad Tips Pesos N12	331.435.051	402.794.477
Universalidad Tips Pesos N13	321.170.385	367.815.895
Universalidad Tips Pesos H1	42.122.223	47.435.878
Universalidad Tips Pesos N14	381.041.567	-
Universalidad Tips Pesos N15	403.956.528	-
Universalidad Tips UVR U2	280.137.740	-
Universalidad Tips Pesos N16	397.137.397	-
Universalidad TIL Pesos L1	5.638.888	12.224.972
Universalidad TER IPC- R1	184.770.721	236.023.593
Universalidad TIL PESOS L2	124.451.197	-

Universalidades en liquidación -

	2017	2016
Universalidad Tips Pesos E5	425.000	18.568.735

Universalidades con causal de terminación -

Universalidad Vis E8	\$ 1.037.849	\$ 3.916.847
Universalidad NoVisE8	19.975.237	29.699.513
Universalidad TipsE8	20.880.140	33.422.983
Universalidad Tips E9	18.953.404	32.485.900
Universalidad Tips Pesos E6	6.677.945	9.485.203
Universalidad Tips Pesos E7	14.615.366	21.838.492
Universalidad Tips Pesos E8	11.886.254	17.513.812
Universalidad Tips E10	16.132.145	22.759.726
Universalidad Tips Pesos E9	13.079.753	17.886.759
Universalidad Tips Pesos E10	19.167.436	24.754.449
Universalidad Tips Pesos E11	14.879.624	20.223.705
Universalidad Tips Pesos E12	12.871.565	16.550.004
Universalidad Tips Pesos E13	7.464.961	9.730.624
Universalidad Tips E11	17.326.395	25.753.915

33. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 27 de febrero de 2018, fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se conoce ningún acontecimiento de importancia relativa u otras contingencias de pérdidas que puedan incidir en los resultados de la Titularizadora o que requieran revelación adicional en las notas a los estados financieros.




TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS


Certificación a los Estados Financieros

Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de la "Compañía" finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los cuales se han tomado fielmente de libros. Por lo tanto:

- Los activos y pasivos de la Compañía existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el periodo.
- Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables pérdidas económicas futuras (obligaciones), obtenidos o a cargo de "la Compañía" en la fecha de corte.
- Todos los elementos han sido reconocidos como importes apropiados.
- Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

Asimismo, los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017 han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal y/o Junta directiva el 27 de febrero de 2018. Estos estados financieros van a ser puestos a consideración del máximo órgano social el próximo 23 de marzo de 2018, quien puede aprobar o improbar estos Estados Financieros.


Alberto Gutierrez Bernal
Representante Legal


Myriam Stella Carrillo Ortegón.
T.P. 13.889 - T
Contador