

Bogotá, 3 de abril de 2009

Doctora  
Sandra Patricia Perea Díaz  
Superintendente Delegada para Emisiones (e)  
Superintendencia Financiera  
Ciudad

Ref: 600-001 Titularizadora Colombiana S.A.  
058 Información relevante  
50 Solicitud/Presentación  
Sin anexos

---

Apreciada doctora Perea:

En desarrollo de lo señalado en el Decreto 3139 de 2006 relacionado con la obligación de reporte de información relevante, nos permitimos informar a su Despacho sobre (i) la remoción y sustitución de la firma Deloitte & Touche Ltda como Auditor Externo de las emisiones de títulos hipotecarios TIPS E-1, TIPS E-2, TIPS E-3, TIPS E-5, TIPS E-6, TIPS-Pesos E-1, TIPS-Pesos E-2, TIPS-Pesos E-5, TIPS-Pesos E-6 y TIPS-Pesos E-8 (en conjunto las Emisiones) y (ii) la designación de la firma PricewaterhouseCoopers Ltda, como nuevo Auditor Externo de las Emisiones.

A continuación relacionamos las razones de la sustitución Deloitte & Touche Ltda y la designación PricewaterhouseCoopers Ltda como Auditor Externo de las Emisiones y el fundamento legal para su realización:

## **1. Razones de la sustitución y designación del nuevo Auditor Externo**

### **a. Esquema de remoción, sustitución y designación de auditor externo**

En los reglamentos de emisión de las Emisiones se regula el régimen aplicable a las auditorías externas de cada una de las universalidades, cuya remuneración está a cargo de cada uno de tales vehículos a partir de las cuales se estructuran los procesos de titularización correspondientes. El esquema de auditoría externa independiente de las universalidades corresponde a una práctica de buen gobierno de la Titularizadora, que busca profundizar en los esquemas de revelación implementados por la compañía para sus emisiones.

Teniendo en cuenta que el número de universalidades manejadas por la Titularizadora ha crecido de manera significativa, representando un volumen muy importante de negocios para las firmas especializadas de auditoría, la compañía consideró necesario definir una estrategia para lograr la

generación de economías de escala en la gestión de auditoría externa de las universalidades y paralelamente obtener una reducción de costos por tales servicios sin limitar el alcance y restringir la calidad de la gestión de auditoría. Lo anterior bajo la consideración de que cualquier reducción en los honorarios de las auditorías externas redundaría en un aumento del flujo de caja de las emisiones, beneficiando en últimas a los inversionistas de los títulos hipotecarios.

En desarrollo de lo anterior, la Titularizadora realizó una convocatoria invitando a las firmas internacionales de auditoría de reconocido nivel y trayectoria para presentar sus propuestas de auditoría externa en relación con la totalidad de las universalidades administradas por la Titularizadora. Como resultado de la invitación formulada, se recibieron propuestas de las firmas convocadas, todas muy competitivas y enfocadas al mejoramiento del servicio dentro del esquema de aprovechamiento de economías de escala definido. En este contexto se consideró la propuesta presentada por PricewaterhouseCoopers Ltda. como la más favorable para el desarrollo del esquema definido, en la medida en que ofrecía el mejor costo acumulado y promedio con un mayor beneficio en la supervisión, información y transparencia hacia los inversionistas, dada su experiencia en el sector financiero y en las emisiones en las cuales actualmente desempeña la función de auditoría externa.

La gestión de auditoría externa a cargo de PricewaterhouseCoopers Ltda. en los términos planteados se contratará por un término inicial de dos (2) años prorrogables, iniciando gestiones a partir del mes de abril de 2009. Al vencimiento de dicho período, es decir en 2010, se revisarán los honorarios aplicables para los siguientes dos (2) años, con la posibilidad de que en caso de prórroga tales honorarios se incrementen con referencia al IPC.

En los términos definidos con Deloitte & Touche, los contratos de auditoría externa de las Emisiones se darán por terminados por mutuo acuerdo en desarrollo de la cláusula 9 numeral 9.1 de tales contratos a partir del mes de abril de 2009.

#### **b. Fundamento legal facultades Representante Legal de Tenedores para la remoción, sustitución y designación del Auditor Externo**

En los términos definidos en los reglamentos de emisión de las Emisiones el procedimiento de remoción y sustitución<sup>1</sup> del auditor externo de las emisiones puede llevarse a cabo a partir de una solicitud en tal sentido formulada por la Titularizadora. En este caso y para efectos de llevar a cabo la remoción y sustitución del auditor externo, se requiere concepto previo favorable del Representante Legal de Tenedores. Con este propósito los numerales 7.4.3 ordinal h. de los reglamentos de emisión TIPS y 9.4.3 ordinal h. de los reglamentos de emisión TIPS-Pesos, faculta expresamente al Representante Legal de Tenedores, para aprobar la remoción y sustitución del

---

<sup>1</sup> **7.3.3/ 9.3.3 Remoción y sustitución del Auditor Externo:** Habrá lugar a la remoción y sustitución del Auditor Externo con sujeción a los términos contemplados en el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa, por solicitud del Representante Legal de Tenedores o de la Titularizadora. En este último caso se requerirá concepto previo favorable del Representante Legal de Tenedores. Para tal efecto en todos los casos la Titularizadora presentará una solicitud al Representante Legal de Tenedores para la remoción del Auditor Externo expresando las razones de conveniencia para la Universalidad TIPS-Pesos que dan lugar a la solicitud.

auditor externo, en ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Tenedores, directamente y sin necesidad de convocar Asamblea de Tenedores de Títulos.

En el caso de la designación del nuevo auditor externo igualmente en los reglamentos de emisión de las Emisiones<sup>2</sup> se define que dicha designación requiere la aprobación previa del Representante Legal de Tenedores. Para este efecto, la Titularizadora obtuvo autorización expresa de Alianza Fiduciaria, Fiduoccidente y Helm Trust, cada uno en su condición de Representante Legal de Tenedores de las Emisiones, para llevar a cabo el procedimiento de sustitución y nueva designación, en los términos descritos a través de la presente comunicación.

En desarrollo de la regulación contenida en el artículo 22 de la Resolución 775 de 2001, la Titularizadora realizará la actualización de la información relativa al nuevo Auditor Externo en los reglamentos de emisión y en los prospectos de información de las Emisiones para su revelación mediante publicación en la página web de la Titularizadora [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

Quedamos a su disposición en caso de requerir cualquier información adicional sobre el particular.

Cordialmente,

Oscar Eduardo Gómez Colmenares  
Secretario General

---

<sup>2</sup> 7.3.4/ 9.3.4 **Designación del nuevo Auditor Externo:** La designación de la nueva entidad encargada de la Auditoría Externa requerirá la aprobación previa del Representante Legal de Tenedores. Para tal efecto la Titularizadora deberá presentar a consideración del Representante Legal de Tenedores su recomendación particular sustentada para la designación del nuevo Auditor Externo, a partir del proceso de selección previa que haya adelantado para el efecto. En dicho proceso de selección la Titularizadora tendrá en consideración exclusivamente las propuestas que sean presentadas por firmas nacionales o internacionales de auditoría de reconocido nivel y trayectoria. La evaluación de las propuestas tendrá en consideración aquellas que integralmente sean más favorables para la Universalidad TIPS-Pesos por proporcionar un mayor valor agregado en la supervisión y seguimiento de la Universalidad TIPS-Pesos teniendo en cuenta entre otros factores, experiencia nacional e internacional en auditorías de procesos de titularización o de bancos hipotecarios