

Bogotá, 26 de noviembre de 2019

Doctora
Sandra Patricia Perea
Superintendente Delegada para Emisores y Otros Agentes
Superintendencia Financiera
Bogotá, D.C.

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

Apreciada doctora Perea:

En desarrollo de lo señalado en el artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010 relacionado con la obligación de reporte de información relevante, nos permitimos informar a su Despacho sobre el procedimiento de sustitución de Créditos Hipotecarios llevado a cabo por parte de la Titularizadora Colombiana S.A. (en adelante la Titularizadora), en relación con algunos de los Créditos Hipotecarios que conforman la Universalidad TIPS PESOS N-12 (en adelante la Universalidad) y a partir de la cual se emitieron los títulos hipotecarios TIPS PESOS N-12 en el mes de septiembre de 2016. La sustitución de Créditos Hipotecarios es un hecho que puede afectar “los activos titularizados, su flujo de caja, el vehículo base del proceso de titularización y los valores emitidos” en los términos del Decreto mencionado, razón por la cual lo estamos reportando.

A. Fundamento Legal:

1. El procedimiento de sustitución reportado se fundamenta en lo señalado en el reglamento de emisión de títulos de titularización hipotecaria (Capítulo quinto – Numeral 5.1.3.1.1) así como en la cláusula décima numerales 10.1.12 y siguientes del Contrato Maestro de Compraventa de Portafolios de Créditos Hipotecarios (el Contrato Maestro) suscrito con el Banco Caja Social (en adelante el Vendedor).
2. En los reglamentos y en el Contrato Maestro antes mencionados, se señala la obligación del Vendedor de sustituir aquellos Créditos Hipotecarios en relación con los cuales la Titularizadora establezca su no cumplimiento con los parámetros de selección y/o demás condiciones del Contrato Maestro. Los Créditos Hipotecarios que se entregan en sustitución deben contar con condiciones similares de garantía, madurez del crédito, valor, plazo, tasa de interés y sistema de amortización a aquellas estipuladas para los créditos objeto de sustitución.
3. En aquellos casos en que el valor del Crédito Hipotecario a sustituir sea superior al valor del crédito que se entrega en sustitución, el Vendedor se obliga a compensar en dinero tal diferencia.

B. Razones de la sustitución

1. La sustitución se debe efectuar por cuanto la Titularizadora ha establecido que algunos de los Créditos Hipotecarios adquiridos al Vendedor en desarrollo de la emisión TIPS PESOS N-12 no cumplen los parámetros de selección estipulados en el Contrato Maestro y señalados en los reglamentos de emisión.

Tales Créditos Hipotecarios se encuentran separados patrimonialmente en la Universalidad. Se toman como referencia para la sustitución las cifras de cartera hipotecaria de Créditos Hipotecarios a sustituir con corte al 25 de noviembre de 2019.

2. Los Créditos Hipotecarios que se reciben en sustitución cuentan con condiciones similares de garantía, madurez del crédito, valor, plazo, tasa de interés y sistema de amortización a aquellas estipuladas para los créditos objeto de sustitución.
3. En desarrollo de la sustitución se genera la obligación de pago en dinero a cargo del Vendedor sobre la diferencia de valor entre los créditos a sustituir y los entregados en sustitución. Las sumas que se reciben corresponden en su totalidad a la Universalidad.

C. Condiciones de la sustitución

En el anexo adjunto se relaciona la síntesis de las condiciones de la cartera hipotecaria objeto de sustitución y de aquella que ingresa a la Universalidad en cumplimiento de las obligaciones de sustitución a cargo del Vendedor. La sustitución de Créditos Hipotecarios mencionada quedará registrada contablemente en la Universalidad con corte al mes de noviembre de 2019.

Quedamos a su disposición para suministrar cualquier información adicional que se requiera.

Cordialmente,

Alberto Gutiérrez Bernal
Representante legal

Anexo
Cartera Hipotecaria objeto de sustitución – Emisión TIPS PESOS N-12
Universalidad TIPS PESOS N-12 (Cifras a 25 de noviembre de 2019)

Conceptos	Salen de la Universalidad	Entran a la Universalidad	Valor a compensar en efectivo
Número de crédito	151	34	
(+) Saldo de capital total en pesos	2,752,882,041.57	2,736,285,778.73	
(+) Saldo de intereses corrientes total en pesos	28,186,048.91	13,446,755.57	
(+) Saldo de intereses de mora total en pesos	314,945.82	3,251.91	
(+) Saldo seguro de vida	1,196,178.00	207,560.00	
(+) Saldo seguro incendio terremoto y adicionales	1,210,478.00	98,795.00	
(+) Saldo de intereses de mora sobre seguros en pesos	61,574.28	1,396.95	
(+) Gastos legales	0.00	0.00	
(+) Otros conceptos (honorarios)	0.00	0.00	
(-) Saldo abono diferido en pesos	367,855.90	633,368.20	
Saldo total de la deuda en pesos	2,783,483,410.68	2,749,410,169.96	34,073,240.72