

Bogotá, 23 de septiembre de 2021

Doctora
Sandra Patricia Perea
Superintendente Delegada para Emisores
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 UVR U-3 (en adelante la Universalidad) y a partir de la cual se emitieron los títulos hipotecarios TIPS UVR U-3 en el mes de julio de 2018. 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 hipotecarios, así como en el Contrato Maestro de Compraventa de Portafolios de Créditos Hipotecarios (el Contrato Maestro) suscrito con el Banco Caja Social (en adelante el Vendedor).
2. En el reglamento 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 UVR U-3 no cumplen los parámetros de selección estipulados en el Contrato Maestro y señalados en el reglamento 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 22 de septiembre de 2021.
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 septiembre de 2021.

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

Cordialmente,

Ricardo Molano León
Representante legal suplente

Revisó y aprobó: Bibiana Marcela Novoa Medina

Anexo
Cartera Hipotecaria objeto de sustitución – Emisión TIPS UVR U-3
Universalidad TIPS UVR U-3 (Cifras al 22 de septiembre de 2021)

Descripción	Salen de la universalidad	Entran a la universalidad	Valor a compensar en efectivo
Numero de créditos	326	115	
Plazo promedio ponderado	112	168	
Tasa promedio ponderada	10%	9%	
Saldo de Total Deuda	6,383,892,688.24	6,308,587,714.85	75,304,973.39