

## Reporte de calificación

---

### TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-13

**Contactos:**

**Juan Camilo Córdoba**

[juan.camilo.cordoba@spglobal.com](mailto:juan.camilo.cordoba@spglobal.com)

**Juan Fernando Rincón**

[juan.fernando.rincon@spglobal.com](mailto:juan.fernando.rincon@spglobal.com)

## TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-13

REVISIÓN EXTRAORDINARIA			
Serie	Tips Pesos A N-13	Tips Pesos B-1 N-13	Tips Pesos B-2 N-13
Calificación	AAA	AA	A-

CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS	
Títulos	Tips Pesos A N-13 de contenido crediticio Tips Pesos B-1 N-13 de contenido crediticio Tips Pesos B-2 N-13 de contenido mixto
Emisor	Titularizadora Colombiana S.A. Universalidad Tips Pesos N-13
Monto emisión	Tips Pesos A N-13 Pesos 314,184,500,000 Tips Pesos B-1 N-13 Pesos 31,771,600,000 Tips Pesos B-2 N-13 Pesos 7,060,400,000 Total <b>Pesos 353,016,500,000</b>
Fecha de emisión	Diciembre de 2016
Series y plazo	Tips Pesos A N-13; 120 meses con vencimiento en 2026 Tips Pesos B-1 N-13; 168 meses con vencimiento en 2030 Tips Pesos B-2 N-13; 180 meses con vencimiento en 2031
Tasa facial máxima	Tips Pesos A N-13: 8.37% Tips Pesos B-1 N-13: 10.11% Tips Pesos B-2 N-13: 11.00%
Pago de intereses	Tips Pesos A N-13: Mes vencido. <i>Timely Payment Basis</i> . (Capacidad de atender los pagos en el preciso momento prometido a los inversionistas). Tips Pesos B-1 N-13: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips Pesos B-2 N-13: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad).
Activo subyacente	Universalidad Tips Pesos N-13 conformada por los créditos No VIS (vivienda diferente a interés social) y VIS con todos los derechos principales y accesorios que se derivan de los mismos, los derechos sobre los seguros, los activos o derechos derivados o relacionados con el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial de la Titularizadora Colombiana S. A. y cualquier otro derecho derivado de los créditos hipotecarios o de sus garantías.
Originadores	Banco Caja Social S.A. Banco Davivienda S.A.
Administradores de la cartera	Banco Caja Social S.A. Banco Davivienda S.A.
Proveedor mecanismo de cobertura parcial	Titularizadora Colombiana S. A.
Representante legal de los tenedores	Itaú Asset Management S.A. (antes Helm Fiduciaria)
Administrador de pagos	Depósito Centralizado de Valores Deceval S.A.
Estructurador y administrador de la universalidad	Titularizadora Colombiana S. A.

## I. ACCION DE CALIFICACIÓN

El Comité Técnico de BRC Ratings – S&P Global, en revisión extraordinaria, confirmó la calificación de los TIPS A N-13, subió a AA desde A+ la de los TIPS B-1 N-13, subió a A- desde BBB la de los TIPS B-2 N-13 y retiró la perspectiva positiva de las series B-1 y B-2.

## II. FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN

Los Tips Pesos N-13 tienen características consistentes con un perfil de riesgo entre 0.6x (veces) y 0.7x el de la cartera arquetipo que BRC Ratings – S&P Global S.A. ha definido como referencia para las transacciones que se respaldan en créditos hipotecarios.

La relación del valor del crédito al valor de la garantía (LTV, por sus siglas en inglés para *loan to value*), que pasó a 21% desde 46% en la calificación inicial, y la madurez de los créditos han incrementado los ajustes positivos aplicados, reconociendo que con el pasar del tiempo baja nuestra pérdida esperada dada la acumulación de colateral en los créditos. De igual forma, dicha evolución incentiva el pago oportuno de las obligaciones. Por su parte, la baja participación de créditos VIS (menor al 10%), favorece nuestra evaluación del riesgo del portafolio subyacente.

Por otro lado, el ajuste por mora, que afecta a todos los créditos vencidos entre 30 y 90 días, está en niveles similares frente a los de sus transacciones pares. Adicionalmente, cayó a 2.11% a noviembre del 2023 frente al 2.16% observado un año antes, tendencia contraria a otros portafolios.

El portafolio está concentrado en Bogotá y Cundinamarca (52.7%), y Antioquia (8.8%). Estas participaciones son inferiores al límite establecido en función a la representatividad de dichas regiones en el mercado inmobiliario y la producción nacional. Para departamentos con una menor participación en el portafolio, identificamos que menos del 5% de la cartera supera nuestro límite interno. Lo anterior se traduce en un ajuste por concentración bajo y consecuente con una diversificación conservadora.

## III. INFORMACIÓN ADICIONAL

Tipo de calificación	Deuda de largo plazo
Número de acta	2497
Fecha del comité	13 de febrero de 2024
Tipo de revisión	Revisión extraordinaria
Agente de manejo	Titularizadora Colombiana
Miembros del comité	María Carolina Barón
	María Soledad Mosquera
	Andrés Marthá

<b>Historia de la calificación</b>	
Revisión periódica - Julio/23	Tips Pesos A N-13 AAA Tips Pesos B-1 N-13 A+ / PP Tips Pesos B-2 N-13 BBB / PP
Revisión Periódica - Agosto/22	Tips Pesos A N-13 AAA Tips Pesos B-1 N-13 A Tips Pesos B-2 N-13 BBB-
Calificación inicial - Octubre/16	Tips Pesos A N-13 AAA Tips Pesos B-1 N-13 A- Tips Pesos B-2 N-13 BBB

La entrega de la información se cumplió en los tiempos previstos y de acuerdo con los requerimientos de BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores.

BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV no realiza funciones de auditoría, por tanto, la administración de la entidad asume entera responsabilidad sobre la integridad y veracidad de toda la información entregada y que ha servido de base para la elaboración del presente informe. Por otra parte, BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV revisó la información pública disponible y la comparó con la información entregada el calificado.

En caso de tener alguna inquietud en relación con los indicadores incluidos en este documento, puede consultar el glosario en [www.brc.com.co](http://www.brc.com.co)

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

#### IV. MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO

Las hojas de vida de los miembros del Comité Técnico de Calificación se encuentran disponibles en nuestra página web [www.brc.com.co](http://www.brc.com.co)

---

*Una calificación de riesgo emitida por BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en esta publicación ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.*

---