

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

***Estados Financieros por los años terminados al
31 de diciembre de 2019 y 2018 e Informe del
Revisor Fiscal***



INFORME DEL REVISOR FISCAL

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

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión

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 2019, 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 Titularizadora.

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 2019, 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.

Fundamento de la Opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe. Soy independiente de la Titularizadora de acuerdo con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría obtenida me proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son esos asuntos que, según mi juicio profesional, fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de mi opinión sobre los mismos, por lo que no expreso una opinión por separado sobre estos asuntos.

Adopción NIIF 16 – Arrendamientos - esta norma es aplicable en Colombia a partir del 1 de enero de 2019 y reemplaza las normas e interpretaciones previas para el reconocimiento de arrendamientos. Bajo el cumplimiento de ciertos criterios, requiere que un arrendatario reconozca un activo por el derecho de usar un bien arrendado y un pasivo que representa

su obligación para hacer pagos por arrendamiento. La Compañía presenta contratos que cumplen con los criterios para ser reconocidos bajo esta norma. La aplicabilidad de esta nueva norma incluye juicios en la determinación de si la Compañía controla el bien en uso, el período en el cual lo controla, la medición del derecho de uso del activo y del pasivo relacionado de acuerdo con los términos del contrato, tasa de descuento y separación de los componentes del contrato en el reconocimiento de estas operaciones, por lo cual lo hemos considerado como una cuestión clave de auditoría.

Mis procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo de error material en relación con el nuevo estándar de reconocimiento de arrendamientos, incluyó:

- Obtuve un entendimiento del proceso de adopción, exenciones y aplicación en el período de la nueva norma.
- Evalué las conclusiones de la Administración en relación con la implementación de esta norma, con énfasis particular en las exenciones y las áreas que involucran juicio significativo para la determinación y medición de activos y pasivos por arrendamiento.
- Evalué lo adecuado de las revelaciones relacionadas en los estados financieros, de acuerdo con los requerimientos de NIIF 16. Ver Nota 15 y 18.

Los resultados de mis pruebas de auditoría fueron razonables y considero que la identificación, medición y registro de los efectos en los estados financieros de la Titularizadora por la adopción de NIIF 16 es adecuada.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno en relación con 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.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Titularizadora para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, salvo que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de supervisar el proceso de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en

su conjunto, se podría esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identifiqué y valoré los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtuve un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evalué lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluí sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluí que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalué la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Me comuniqué con los encargados de gobierno de la entidad en relación con, entre otros asuntos, el alcance y momento de la auditoría planeada y los resultados significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno, si la hubiere, identificada durante la auditoría.

También proporcioné a los encargados de gobierno de la entidad, una declaración acerca del cumplimiento de los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y he comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar mi independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determiné las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los

estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describí esos asuntos clave en mi informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto, o en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determine que un asunto no debería comunicarse en mi informe por que cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Otros Asuntos

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, que se incluyen para propósitos comparativos únicamente, fueron auditados por otro revisor fiscal designado por Deloitte & Touche Ltda., quien expresó una opinión sin salvedades el 26 de febrero de 2019.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGULATORIOS

De acuerdo con el alcance de mi auditoría, informo que la Compañía 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 en 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 2019, la Compañía 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 2019, en mi concepto, nada ha llamado mi atención que me haga pensar que: a) los actos de los administradores de la Compañía no se ajustan a los estatutos y/o a las decisiones de la asamblea y b) no existen o no son adecuadas las medidas de control interno contable, de conservación y custodia de los bienes de la Compañía 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 95% y para el 5% 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 (C.E.029 de 2014) de la Superintendencia Financiera de Colombia, he auditado los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 de las Universalidades que se relacionan a continuación, las cuales son administradas por la Titularizadora como se describen en la Nota 35 a los estados financieros adjuntos, cuyos informes sin salvedades los he emitido en forma independiente, así:

Universalidades activas:

1. VIS E1
2. TIPS E1
3. TIPS PESOS N1
4. TIPS PESOS N2
5. TIPS PESOS N3
6. TIPS PESOS N4
7. TIPS PESOS N5
8. TIPS PESOS N6
9. TIPS PESOS N7
10. TIPS PESOS N8
11. TIPS PESOS N9
12. TIPS PESOS N10
13. TIPS PESOS N11
14. TIPS UVR U1
15. TIPS PESOS N12
16. TIPS PESOS N13
17. TIPS PESOS H1
18. TIPS PESOS N14
19. TIPS PESOS N15
20. TIPS UVR U2
21. TIPS PESOS N16
22. TIPS PESOS N17
23. TIPS PESOS H2
24. TIPS UVR U3
25. TIPS PESOS N18
26. TIPS PESOS N19
27. TIPS UVR U4
28. TIPS PESOS N-20
29. TIL PESOS L-1
30. TER IPC- R1
31. TIL PESOS L-2
32. TIL PESOS L-3
33. TIV V-1
34. INMOBILIARIA TIN

Universalidades con causal de terminación:

35. VIS E8
36. NO VIS E8
37. TIPS E8
38. TIPS E9
39. TIPS PESOS E6
40. TIPS PESOS E7
41. TIPS PESOS E8

- 42. TIPS E10
- 43. TIPS PESOS E9
- 44. TIPS PESOS E10
- 45. TIPS PESOS E11
- 46. TIPS PESOS E12
- 47. TIPS PESOS E13
- 48. TIPS E11
- 49. TIPS PESOS E14
- 50. TIPS PESOS E15
- 51. TIPS E12
- 52. TIPS PESOS E16
- 53. TIPS E13



ALEJANDRO PERDOMO CÓRDOBA
Revisor Fiscal (s)
T.P. 124911-T
Designado por Deloitte & Touche Ltda.

2 de marzo de 2020.



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(En miles de pesos colombianos)

ACTIVO	2019	2018	PASIVOS Y PATRIMONIO	2019	2018
ACTIVOS CORRIENTES:			PASIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 11)	\$ 13.008.646	\$ 27.683.521	Por arrendamientos (Nota 18)	\$ 5.404.240	\$ -
Activos financieros de Inversión (Nota 12)	64.695.545	74.718.676	Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar (Nota 19)	266.524	221.548
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 13)	31.878.329	13.912.726	Otros impuestos por pagar (Nota 20)	1.325.662	861.182
Otros activos mantenidos para la venta (Nota 14)	7.098.900	7.098.900	Ingresos diferidos (Nota 21)	220.076	378.367
Otros activos	<u>89.015</u>	<u>153.233</u>	Pasivos por beneficios a los empleados (Nota 22)	1.495.050	1.249.772
			Pasivos estimados y provisiones (Nota 23)	20.148	157.602
			Impuesto corriente de renta (Nota 24.1)	<u>858.631</u>	<u>8.950.328</u>
Total activos corrientes	<u>116.770.435</u>	<u>123.567.056</u>	Total pasivos corrientes	<u>9.590.331</u>	<u>11.818.799</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			PASIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades y equipo, neto (Nota 15)	5.929.906	760.050	Impuesto diferido pasivo, neto (Nota 25)	<u>2.610.633</u>	<u>2.059.236</u>
Propiedades de inversión (Nota 16)	24.568.027	23.672.000			
Activos intangibles (Nota 17)	<u>248.756</u>	<u>471.585</u>	Total pasivos no corrientes	<u>2.610.633</u>	<u>2.059.236</u>
Total activos no corrientes	<u>30.746.689</u>	<u>24.903.635</u>	Total pasivos	<u>12.200.964</u>	<u>13.878.035</u>
			PATRIMONIO (Nota 26)		
			Capital	59.855.375	59.855.375
			Reservas	31.908.175	30.406.962
			Prima en colocación de acciones	9.069.581	9.069.581
			Otros resultados Integrales	(15.020)	(703.952)
			Superávit por adopción por primera vez de las NCIF	20.976.265	20.976.265
			Perdidas acumuladas de ejercicios anteriores	(1.858.162)	(22.772)
			Resultados del ejercicio	<u>15.379.946</u>	<u>15.011.197</u>
			Total patrimonio de los accionistas	<u>135.316.160</u>	<u>134.592.656</u>
Total Activos	<u>\$ 147.517.124</u>	<u>\$ 148.470.691</u>	Total pasivos y patrimonio	<u>\$ 147.517.124</u>	<u>\$ 148.470.691</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


ALEJANDRO PERDOMO CORDOBA
Revisor Fiscal (s)
Tarjeta profesional No. 124911 - T
Designado por Deloitte & Touche Ltda.



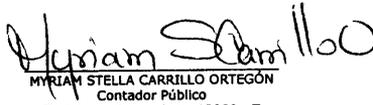
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

**ESTADOS DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(En miles de pesos colombianos)**

	2019	2018
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (Nota 27.1)		
Comisión por estructuración de procesos de titularización	\$ 9.722.034	\$ 6.351.785
Comisión por administración de Universalidades	13.525.630	12.135.332
Comisiones de éxito y garantía	2.600.264	2.379.532
Intereses de cartera de créditos hipotecarios	1.728.659	2.861.804
Ingreso neto por valoración de inversiones	5.327.483	3.364.524
Rendimientos financieros y otros intereses	2.125.546	1.938.150
Diferencia en cambio, neto	91.420	-
Por venta de activos no corrientes mantenidos para la venta	<u>-</u>	<u>9.736.622</u>
Total ingresos de actividades ordinarias	35.121.036	38.767.749
GASTOS		
Gastos de administración		
Gastos de personal (Nota 28.1)	(9.815.281)	(9.180.270)
Depreciación de propiedades y equipos	(199.027)	(204.245)
Depreciaciones propiedades por derecho de uso	(565.597)	-
Gasto por intereses sobre los pasivos por arrendamiento	(417.650)	-
Amortización activos intangibles	(566.792)	(553.261)
Arrendamientos	(226.825)	(1.038.983)
Honorarios	(1.349.362)	(1.876.208)
Otros gastos operativos (Nota 28.2)	<u>(3.306.876)</u>	<u>(5.177.221)</u>
Total gastos	(16.447.410)	(18.030.188)
OTROS INGRESOS (Nota 27.2)		
Reajuste de la unidad de valor real	60.623	188.078
Otros	<u>5.250.949</u>	<u>12.752.559</u>
Total otros ingresos	5.311.572	12.940.637
GASTOS FINANCIEROS		
Diferencia en cambio, neto	-	(7.300)
Intereses créditos bancarios	-	(6.017.196)
Otros Intereses	(979.285)	(1.678.909)
Comisiones bancarias	(105.918)	(182.942)
Deterioro en inversiones	<u>-</u>	<u>(1.049.548)</u>
Total gastos financieros	(1.085.203)	(8.935.895)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	22.899.995	24.742.303
Gasto impuesto a las ganancias (Nota 24.1)		
Corriente	(6.968.652)	(12.931.585)
Diferido	<u>(551.397)</u>	<u>3.200.479</u>
Utilidad neta	15.379.946	15.011.197
Otro resultado integral del ejercicio		
Componentes que no se reclasificarán al resultado del periodo:		
Valoración Instrumentos de patrimonio	877.613	(248.491)
Componentes que se reclasificarán al resultado del periodo:		
Diferencia en cambio instrumentos de patrimonio	(188.683)	(55.933)
Total otro resultado integral	<u>688.930</u>	<u>(304.424)</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	\$ 16.068.876	\$ 14.706.773
UTILIDAD NETA POR ACCIÓN (En pesos)	\$ 268,46	\$ 250,79

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


ALEJANDRO PERDOMO CÓRDOBA
Revisor Fiscal (s)
Tarjeta profesional No. 129911 - T
Designado por Deloitte & Touche Ltda.



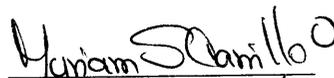
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(En miles de pesos colombianos)**

	Capital suscrito y pagado	Reservas	Prima en colocación de acciones	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Otros resultados integrales	Superávit por adopción por primera vez de las NIIF	Total
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
Ganancia neta del ejercicio	-	-	-	-	15.011.197	-	-	15.011.197
Movimiento Otro Resultado Integral	-	-	-	-	-	(327.196)	-	(327.197)
Ganancias acumuladas ejercicios anteriores	-	-	-	(22.772)	-	-	22.772	-
Resultados de Ejercicios Anteriores	-	-	-	11.627.485	-	-	-	11.627.485
Constitución Reserva Legal	-	1.162.971	-	(1.162.971)	-	-	-	-
Distribución utilidades	-	-	-	(10.464.515)	-	-	-	(10.464.515)
Traslado a resultado ejercicios anteriores	-	-	-	-	(11.627.486)	-	-	(11.627.486)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	59.855.375	30.406.962	9.069.581	(22.773)	15.011.197	(703.950)	20.976.265	134.592.656
Ganancia neta del ejercicio	-	-	-	-	15.379.946	-	-	15.379.946
Constitución Reserva Legal	-	1.501.213	-	(1.501.213)	-	-	-	-
Resultados de Ejercicios Anteriores	-	-	-	15.011.197	-	-	-	15.011.197
Distribución utilidades	-	-	-	(13.487.212)	-	-	-	(13.487.212)
Movimiento Otro Resultado Integral	-	-	-	-	-	688.930	-	688.930
Desvalorización Inversión TIDOM	-	-	-	(1.858.161)	-	-	-	(1.858.161)
Traslado a resultado ejercicios anteriores	-	-	-	-	(15.011.197)	-	-	(15.011.197)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	\$ 59.855.375	\$ 31.908.175	\$ 9.069.581	\$ (1.858.162)	\$ 15.379.946	\$ (15.020)	\$ 20.976.265	\$ 135.316.160

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


ALEJANDRO PERDOMO CORDOBA
Revisor Fiscal (s)
Tarjeta profesional No. 124911 - T
Designado por Deloitte & Touche Ltda.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(En miles de pesos colombianos)**

	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultados neto del año	\$ 15.379.946	\$ 15.011.197
Ajustes para conciliar el resultado neto del año con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	199.026	204.245
Depreciación por activos por derecho de uso	565.599	-
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	417.650	-
Amortización activos intangibles	566.792	553.262
Valorización propiedades de inversión	(896.027)	811.512
Utilidad por valoración de inversiones e intereses	(5.327.482)	(3.366.851)
(Recuperación) deterioro de Inversiones	(1.771.998)	1.049.548
Diferencia en cambio no realizada	(91.361)	-
Impuesto a las ganancias	7.520.049	9.731.106
Cambios en activos y pasivos operacionales:		
(Incremento) Disminución deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(17.965.603)	9.367.538
Disminución de otros activos	64.218	28.900
Incremento de activos intangibles	(343.962)	(245.455)
Incremento (Disminución) de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	44.977	(39.077.349)
Incremento de obligaciones laborales	245.278	(37.433)
Incremento (Disminución) otros impuestos por pagar	464.480	1.521.826
Incremento Impuesto corriente de renta	(15.611.746)	(4.054.472)
Incremento de Pasivos estimados y provisiones	(137.454)	62.736
(Disminución) de pasivos por ingreso diferido	(158.291)	(163.452)
Disminución Otros pasivos	551.397	(3.930.306)
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de operación	(16.284.512)	(12.533.448)
FLUJOS DE EFECTIVO DE EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Disminución de otros activos mantenidos para la venta	-	151.111.863
Incremento de propiedades y equipo	-	2.365
Disminución de propiedades y equipo	(139.798)	(327.108)
Adquisiciones de inversiones negociables	(29.684.529)	(29.209.867)
Incremento (Disminución) de FICs	12.529.324	(13.005.893)
Venta de inversiones negociables	33.182.860	17.510.543
Recauda de residual	17.086	59.426
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	15.904.943	126.141.329
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Disminución de Obligaciones financieras	-	(86.140.607)
Pago de principal pasivo por arrendamientos	(390.444)	-
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(417.650)	-
Pago de dividendos	(13.487.212)	(10.464.515)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación	(14.295.306)	(96.605.122)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETA EN EL EFECTIVO	(14.674.875)	17.002.759
EFFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO	27.683.521	10.680.762
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	\$ 13.008.646	\$ 27.683.521

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


ALEJANDRO PERDOMO CORDOBA
Revisor Fiscal (s)
Tarjeta profesional No. 124911 - T
Designado por Deloitte & Touche Ltda.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

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. en la Carrera 9 A 99 02 Oficina 702. 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 2121.

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 respaldados en sus respectivos activos subyacentes que pueden ser de acuerdo con su naturaleza: créditos hipotecarios comprados a entidades del sector financiero, créditos de consumo-libranzas comprados a cajas de compensación familiar, créditos de consumo y comercial-vehículos comprados a una compañía de financiamiento, créditos comerciales comprados a un banco de desarrollo y una Universalidad inmobiliaria cuyo activo subyacente son inmuebles. Ver detalle de las universalidades en la Nota 35.

Durante el año 2019, no se presentaron reformas adicionales a los estatutos de la sociedad.

Al corte del 31 de diciembre de 2019 y 2018, Titularizadora contaba con 68 empleados con vinculación a término indefinido, 1 empleado con vinculación a término fijo y aprendices técnicos.

2. HECHOS SIGNIFICATIVOS

Al 31 de diciembre de 2019, se registraron los siguientes hechos significativos:

Cancelación de acciones Titularizadora Dominicana - El 2 de diciembre de 2019 la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Titularizadora Dominicana aprobó la reducción de capital suscrito y pagado de la sociedad para enjugar pérdidas acumuladas por RD\$146.084, pasando de un capital suscrito y pagado de RD\$185.334 a RD\$39.249, y generando los siguientes efectos en los estados financieros de Titularizadora Colombiana:

Resultados		
Recuperación de deterioro	\$	1.049.548
Realización de diferencia en cambio		91.361
Situación financiera		
Inversión	\$	(729.583)
ORI a ganancias acumuladas		(1.858.161)

Igualmente la Asamblea General Extraordinaria aprobó el aumento de capital suscrito y pagado por valor de RD\$36.000. Aumento de capital en que Titularizadora Colombiana no participó renunciando a su derecho de suscripción preferente quedando con una participación accionaria en Titularizadora Dominicana de 9,95% respecto al 19,06% que poseía previo a la celebración de la Asamblea Extraordinaria.

Cambio de valoración de títulos subordinados - A partir de junio de 2019 el proveedor de precios incorporó en sus metodologías de valoración los títulos subordinados, por lo cual Titularizadora cambió su valorización de ser valorizados a la tasa interna de retorno original de los títulos, de acuerdo con las normas de la Superintendencia a valorización de acuerdo con los precios publicados por el proveedor de precios. Este cambio generó en los estados financieros de la compañía una reversión de la provisión que se tenía sobre dichos títulos por valor de \$722.450.

3. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

Normas NIIF nuevas y modificadas que son efectivas para el año en curso

Impacto de la aplicación inicial de la NIIF 16 Arrendamientos - Para el año 2019, Titularizadora ha aplicado la NIIF 16 (emitida por el IASB en enero de 2016) que es efectiva para periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2019. La NIIF 16 introduce requisitos nuevos o modificados con respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos en la contabilidad del arrendatario al eliminar la distinción entre arrendamiento operativo y financiero y exige el reconocimiento de un activo de derecho de uso y un pasivo de arrendamiento al comienzo de todos los arrendamientos, excepto para los arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor. A diferencia de la contabilidad del arrendador, cuyos requisitos se han mantenido prácticamente inalterados. Los detalles de estos nuevos requisitos se describen en la nota 3. A continuación se describe el impacto de la adopción de la NIIF 16 en los estados financieros de Titularizadora.

La fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 para la compañía es el 1 de enero de 2019.

La compañía ha aplicado la NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado, reconociendo el derecho de uso por un importe igual al pasivo por arrendamiento.

(a) Impacto de la nueva definición de arrendamiento

Titularizadora ha hecho uso de la práctica disponible en la transición a la NIIF 16 para no reevaluar si un contrato es o contiene un contrato de arrendamiento. En consecuencia, la

definición de arrendamiento de conformidad con la NIC 17 y la IFRIC 4 seguirá aplicándose a los contratos celebrados o modificados antes del 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento se refiere principalmente al concepto de control. La NIIF 16 determina si un contrato contiene un contrato de arrendamiento sobre la base de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de "riesgos y recompensas" de la NIC 17 y la IFRIC 4.

Titularizadora aplica la definición de arrendamiento y orientaciones establecida en la NIIF 16 a todos los contratos celebrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019. Como preparación para la adopción y aplicación de la NIIF 16, la compañía llevo a cabo un proyecto de implementación. El proyecto demostró que la nueva definición de la NIIF 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplan la definición de arrendamiento para la compañía.

(b) Impacto en la Contabilidad de Arrendatarios

(i) Arrendamientos operativos anteriores

La NIIF 16 cambia la forma en que la compañía contabiliza los arrendamientos anteriormente clasificados como arrendamientos operativos en virtud de la NIC 17, que estaban fuera de balance.

Aplicando la NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica a continuación), la compañía:

- (a) Reconoce los activos de derecho de uso y los pasivos de arrendamiento en el estado de situación financiera, medido inicialmente al valor actual de los futuros pagos de arrendamiento;
- (b) Reconoce la depreciación de los activos del derecho de uso y los intereses sobre los pasivos por arrendamiento en ganancias o pérdidas;
- (c) Separa el importe total del efectivo pagado en una parte principal (presentada dentro de las actividades de financiación) y los intereses (presentados dentro de las actividades de financiación) en el estado de flujos de efectivo.

De acuerdo con la NIIF 16, los activos del derecho de uso se someten a pruebas de deterioro de conformidad con la NIC 36.

Para arrendamientos a corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (activo subyacente menor a USD5.000), la compañía ha optado por reconocer los gastos de arrendamiento en línea recta como lo define en las excepciones de aplicación la NIIF 16. Este gasto se presenta dentro de "otros gastos" en ganancias o pérdidas.

(ii) Arrendamientos financieros anteriores

Las principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 con respecto a los contratos anteriormente clasificados como arrendamientos financieros son la medición de las garantías de valor residual proporcionadas por el arrendatario al arrendador. La NIIF 16 exige que se reconozca como parte de su responsabilidad de arrendamiento sólo el importe

que se espera que se pague en virtud de una garantía de valor residual, en lugar del importe máximo garantizado según lo exigido por la NIC 17.

Titularizadora no contaba con arrendamientos financieros reconocidos anteriormente, por lo cual, este cambio no tuvo ningún efecto en los estados financieros de la compañía.

(c) Impacto en la contabilidad de arrendador

El impacto de la NIIF 16 en la Contabilidad del arrendador no cambia sustancialmente como un arrendador contabiliza los arrendamientos. De acuerdo con la NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y contabiliza esos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Igualmente, a la fecha de transición la compañía no identifico contratos de subarrendamiento.

Sin embargo, la NIIF 16 ha modificado y ampliado las revelaciones requeridas, en particular en lo que respecta a la forma en que un arrendador gestiona los riesgos derivados de su interés residual en los activos arrendados.

(d) Impacto financiero inicial por la adopción de NIIF 16

En la transición a NIIF 16, se reconocen activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento que afectaron el estado de situación financiera el 01 de enero de 2019. A continuación, se resume el impacto de la transición:

Activos por derecho de uso	\$	5.597.469
pasivos por arrendamientos	\$	5.597.469

También dio lugar a una disminución de gastos de arrendamiento \$ 460.821, un aumento en la depreciación de \$565.598 y los gastos por intereses de \$417.650.

Para efectos fiscales, la compañía recibe deducciones fiscales que difieren del tratamiento contable, dichas deducciones son sobre el pago total del canon de arrendamiento y no por la depreciación de los activos del derecho de uso e intereses de los pasivos de arrendamiento.

La aplicación de la NIIF 16 tiene un impacto en el estado de flujos de efectivo de la compañía.

Los arrendatarios deben presentar:

- Pagos de arrendamiento a corto plazo, pagos de arrendamientos de activos de bajo valor y pagos de arrendamiento variable no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento como parte de las actividades operativas;
- Efectivo pagado por la parte de intereses de un pasivo de arrendamiento como actividades operativas, de acuerdo con los requerimientos de la NIC 7; y
- Pagos en efectivo por la parte principal de un pasivo por arrendamiento, como parte de las actividades de financiamiento.

De acuerdo con la NIC 17, todos los pagos de arrendamientos operativos se presentaron como parte de los flujos de efectivo de las actividades operativas. En consecuencia, el efectivo neto generado por las actividades operativas ha disminuido en \$417.653 millones en 2019, consecuentemente, el efectivo neto utilizado en las actividades de financiación ha aumentado en la misma cantidad.

La adopción de la NIIF 16 no tuvo un impacto en los flujos netos de efectivo.

Otras enmiendas - La Titularizadora ha aplicado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones NIIF emitidas por el IASB que son efectivas para el período anual que comienza a partir del 1 de enero de 2019. Su adopción no ha tenido ningún impacto importante en las divulgaciones o en los montos reportados en estos estados financieros, a excepción de la aplicación anticipada de la CINIIF 23.

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>
NIC 40 – Propiedades de inversión	Transferencia a, o desde, propiedad de inversión	<p>Enmiendas a la NIC 40 Propiedades de inversión por primera vez en el año en curso. Las enmiendas aclaran que una transferencia a, o desde, propiedad de inversión necesita una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir con la definición de propiedad de inversión, respaldada por evidencia observable de que ha ocurrido un cambio en el uso. Las enmiendas aclaran además que las situaciones enumeradas en la NIC 40 no son exhaustivas y que es posible un cambio en el uso de las propiedades en construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas).</p>
Mejoras anuales a las Normas NIIF 2015-2017	Enmiendas del Ciclo a NIC 12 Impuestos sobre la Renta	<p>Se han adoptado las modificaciones incluidas en el Ciclo de Mejoras Anuales de las Normas NIIF 2015-2017 por primera vez en el año en curso. Las Mejoras Anuales incluyen modificaciones a cuatro Normas:</p> <p>NIC 12 Impuestos sobre la Renta</p> <p>Las enmiendas aclaran que la compañía debe reconocer las consecuencias del impuesto sobre la renta de los dividendos en ganancias o pérdidas, otros ingresos o patrimonio global de acuerdo con el lugar donde originalmente reconocieron las operaciones que generaron los beneficios distribuibles. Este es el caso independientemente de si se aplican diferentes tipos</p>

Norma de Información Financiera	Tema de la enmienda	Detalle
		impositivos a los beneficios distribuidos y no distribuidos.
CINIF 23 -	Incertidumbres frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	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.
		<i>Impacto:</i> Aumento en gasto por impuesto diferido de 72 millones.

4. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La emisión de los estados financieros de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 fue autorizada por el Representante Legal y la Junta Directiva, según consta en Acta No. 213 de la Junta Directiva del 20 de febrero de 2020, para ser presentados ante la Asamblea General de Accionistas para su aprobación, la cual podrá aprobarlos o modificarlos de acuerdo con lo requerido por el Código de Comercio.

5. 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:

5.1. 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, 2131 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, 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 2017.

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:

5.1.1 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 lo relativo a la clasificación y valoración de las inversiones. Posteriormente el decreto 2131 de 2016 adoptó la NIIF 9 derogando la NIC 39.

Por lo tanto, de acuerdo con el capítulo I-1 "Clasificación, valoración y contabilización de inversiones para estados financieros individuales o separados" de 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 excepto por los títulos participativos que son valorados por su variación patrimonial.

5.2. Bases de preparación

5.2.1 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 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 6 y 7.

5.2.2 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 no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha durante el año 2020.

5.2.3 Materialidad - La Compañía determinará la importancia relativa de las cifras a presentar en los estados financieros de acuerdo a su función o naturaleza. Es decir, si una partida concreta careciese de relativa importancia, se agregará con otras partidas, esto, dado que no es necesario que la Compañía proporcione una revelación específica requerida por una NIIF, cuando la información carece de importancia relativa.

6. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las siguientes son las políticas contables significativas aplicadas por la compañía en la preparación de los presentes estados financieros:

6.1. 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.

6.2. Transacciones y saldos en moneda extranjera Para fines de la presentación de los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la compañía se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final del periodo los activos y pasivos denominados en moneda extranjera son expresados en pesos colombianos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo sobre el que se informa. 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 no realizada por la inversión en TIDOM, se registra en el Otro Resultado Integral.

6.3. 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.

6.4. Activos financieros de inversión - Como se indicó anteriormente, para los activos financieros de inversión o inversiones se aplican normas de la Superintendencia Financiera de Colombia 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 2019 y 2018, 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.

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 PRECIA (antes 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>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	<p>Para la valoración en TIDOM, por corresponder a un valor participativo no inscrito 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</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>

Clasificación	Valoración	Contabilización
	subsecuentes del patrimonio del emisor.	La diferencia entre el valor anterior y el valor presente se registra en la cuenta de Ganancias o Pérdidas no Realizadas, (ORI).
		Este procedimiento se realiza mensualmente.

6.5. Deterioro de activos financieros - Los activos financieros negociables o disponibles para la venta, en que no exista valor razonable suministrado por el proveedor de precios y los títulos participativos que se valoran a variación patrimonial, son probados por deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Estos se ajustan con fundamento en la calificación del riesgo crediticio del emisor y 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.

Estos activos financieros no pueden estar contabilizados por un monto que exceda los siguientes porcentajes de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración:

Calificación	Valor máximo %
LARGO PLAZO	
BB+, BB, BB-	Noventa (90)
B+, B, B-	Setenta (70)
CCC	Cincuenta (50)
DD, EE	Cero (0)

Calificación	Valor máximo %
CORTO PLAZO	
3	Noventa (90)
4	Cincuenta (50)
5 y 6	Cero (0)

Los cambios en el importe en libros por deterioro se reducen a través de una cuenta de provisión y se reconocen en el estado de resultados del periodo.

6.6. Baja 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 transfiera 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 habían 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.

6.7. 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.

6.8. 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.

6.9. Deterioro de cuentas por cobrar - Titularizadora reconoce una provisión por pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar por arrendamientos, así como en compromisos de créditos a favor y cuentas por cobrar que se generan en la administración de las Universalidades. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo, utilizando un modelo de deterioro simplificado basado en el comportamiento y permanencia de las partidas, excluyendo del cálculo las cuentas que de acuerdo a su plazo, funcionalidad, finalidad y control no lo requieren, de acuerdo a la siguiente matriz:

Rango de menor antigüedad	Menor o igual 1 mes	Mayor a 1 mes y menor o igual 3 meses	Mayor a 3 meses y menor o igual 6 meses	Mayor a 6 meses y menor o igual 12 meses	Mayor a 12 meses
% de deterioro a aplicar	0%	1%	20%	50%	100%

6.10. 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.

6.11. 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. Los siguientes son los años de vida útil que se utilizan para el cálculo de la depreciación:

Grupo de activos	Vida útil
Equipo de cómputo	5
Servidores	7
Vehículos	5
Muebles y enseres	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 indicios 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.

6.12. Propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir arriendos y/o valorar el capital (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad de la Compañía mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que se originan de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

6.13 Activos intangibles - Los activos intangibles con vida útil definida adquiridos de forma separada son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada período sobre el que se informa, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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.

6.14 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.

6.15 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.

6.16 Beneficios a los empleados -

Beneficios a corto plazo - Un pasivo es reconocido por beneficios a los empleados de corto plazo con respecto a Salarios, Prima de servicios, Incapacidad por enfermedad no profesional, Seguro de vida grupo, Seguro de accidentes personales, Descuentos primas de seguros empleados, Bonificaciones en el período en el que se ofrece el servicio relativo al importe no descontado de los beneficios que se estiman que serán pagados a cambio de dicho servicio.

Los pasivos reconocidos con respecto a los beneficios a los empleados a corto plazo se miden a importe no descontado de los beneficios que se estiman que serán pagados a cambio de esos servicios relacionados.

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

6.17 Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando La Titularizadora tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado donde es probable que la

Compañía tenga que cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación.

El importe 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.

6.18 Impuesto a las ganancias - 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. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias que se originan del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la ganancia fiscal ni la ganancia contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

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.

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

6.19 Arrendamientos -

6.19.1 La Compañía como arrendador - La Compañía entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que la Compañía funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

6.19.2 La Compañía como arrendatario - La Compañía evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Compañía reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Compañía reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa incremental.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Compañía revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en el IPC (Índice de precios al consumidor), en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento.
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Compañía realizó durante el año 2019 los ajustes correspondientes por incrementos en los cánones de arrendamiento por el IPC.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados en la misma partida de los estados financieros que le hubiera correspondido a los activos subyacentes de haber sido propios.

La Compañía aplica NIC 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Propiedades, planta y equipo'.

6.20 Ingresos de actividades ordinarias - Los ingresos ordinarios corresponden básicamente al desarrollo de la actividad principal de Titularizadora, estos se reconocen cuando las obligaciones de desempeño a las que se ha comprometido con el cliente son satisfechas, a cambio de un importe que refleje la contraprestación acordada en los contratos y a la cual se tiene derecho. En este sentido, los ingresos de actividades ordinarias serán reconocidos cuando se cumplan las siguientes cinco etapas:

- Etapa 1 - Identificar el contrato (o contratos) con el cliente: un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles.
- Etapa 2 - Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato: las obligaciones de desempeño son las obligaciones que surgen de los contratos con clientes de transferir un activo o de prestar un servicio (o un grupo de bienes y servicios).
- Etapa 3 - Determinar el precio de la transacción: el precio de la transacción: es el importe de la contraprestación en un contrato al que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con el cliente (las obligaciones de desempeño).

- Etapa 4 - Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato: el precio de la transacción o del contrato (Etapa 3) deberá ser distribuido en las obligaciones de desempeño identificadas en la Etapa 2.
- Etapa 5 - Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) se satisface una obligación de desempeño: el reconocimiento del ingreso se realizará cuando efectivamente se cumplan las obligaciones de desempeño comprometidas con los clientes.

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.

Las comisiones de administración de las emisiones, se causan mensualmente y son pagaderas por cada mes durante el término de vigencia de cada emisión equivalente a la tasa de cada emisión calculada sobre el saldo de capital total de los títulos emitidos en cada fecha de liquidación.

La comisión de disponibilidad, se causa mensualmente, a partir del momento de otorgamiento del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y durante el término de Vigencia del mecanismo. Se establece como el monto de la Comisión de Disponibilidad TC calculado a la fecha de pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC y se paga en forma mensual.

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.

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.

Los ingresos por utilidad en venta de bienes se reconocen cuando se cumplen las cinco etapas para el reconocimiento de ingresos ordinarios, es decir, cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño relacionada con la transferencia de los bienes.

Los ingresos por intereses y conceptos asimilados se reconocen generalmente conforme se devengan utilizando el método de interés efectivo.

6.21 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.

6.22 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 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 o pérdidas no realizadas y diferencia en cambio de instrumentos de patrimonio valorados por variación patrimonial subsecuente.

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.

6.23 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.

7. JUICIOS Y ESTIMADOS CONTABLES CRÍTICOS

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.

7.1. Juicios en la aplicación de políticas

7.1.1. Mediciones de valor razonable de activos financieros - Los activos financieros que se negocian en mercado activos se reconocen el estado de situación financiera por su valor razonable y son valorados a precios de mercado.

Un mercado activo es aquel 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 constante.

La Superintendencia Financiera de Colombia ha autorizado a proveedores oficiales de precios y la Titularizadora utiliza la información de precios publicada diariamente por Precia S.A. para valorar el portafolio de inversiones, dando cumplimiento a lo establecido en la circular externa 034 de 2014 que indica el uso de información suministrada por los proveedores de precios en concordancia con las instrucciones previstas en la Circular Básica Jurídica parte 3, título IV, capítulo IV- Proveedores de Precios.

Los valores razonables descritos se estiman usando técnicas de valuación que incluyen datos que son observables y no observables en un mercado. Los principales supuestos utilizados en la valuación se describen en las notas relativas. La Administración considera que las técnicas de valuación y los supuestos seleccionados son apropiados para determinar los valores razonables.

7.2. Estimaciones - A continuación se discuten las presunciones básicas respecto al futuro y otras fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones, al final del periodo sobre el cual se reporta, las cuales pueden implicar un riesgo significativo de ajustes materiales en los importes en libros de los activos y pasivos durante el próximo período financiero.

7.2.1. Impuesto sobre la renta diferido - Los activos y pasivos por impuesto diferido se registran sobre las diferencias temporarias deducibles o gravadas originadas entre las bases fiscales y las bases contables, teniendo en cuenta las normas fiscales vigentes y aplicables en Colombia. Debido a las condiciones cambiantes de la economía, las constantes modificaciones en la legislación fiscal y los cambios permanentes en la doctrina tributaria, la determinación de las bases fiscales del impuesto diferido implica difíciles juicios para estimar futuras ganancias, compensaciones o deducciones fiscales.

La determinación del impuesto diferido es considerada como una política contable crítica, ya que su determinación implica estimaciones futuras de utilidades que pueden verse afectadas por cambios en las condiciones económicas, adicionalmente las normas fiscales son muy cambiantes y su aplicación implica interpretaciones por parte del contribuyente y las autoridades fiscales.

7.2.2. Beneficios a empleados por bonificaciones corto plazo - Los beneficios a empleados a corto plazo son aquellos que la Titularizadora espera liquidar totalmente antes de los doce meses al final del periodo anual sobre el que se informa. Cuando un empleado haya prestado sus servicios a Titularizadora durante el periodo contable, se reconocerá el importe (sin descontar) de los beneficios por bonificación a corto plazo que la compañía ha de pagar por este beneficio como un pasivo (gasto acumulado o devengado) y como un gasto.

La obligación contractual o implícita de Titularizadora se limita al reconocimiento del importe que se haya acordado, con el empleado, y se calculará 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. Se genera el gasto sólo con base en la ocurrencia de las metas establecidas, metas que son evaluadas en el periodo siguiente al que se informa por el comité de Compensación y Ética.

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

8.1 Incorporadas en Colombia a partir del 1 de enero de 2020 – Con el Decreto 2420 de 2015, modificado por el Decreto 2270 de 2019, a partir del 1 de enero de 2020, entrarán a regir las siguientes normas en el marco técnico normativo que contiene algunas enmiendas emitidas por el IASB a 31 de diciembre de 2018, permitiendo su aplicación anticipada:

Norma de Información Financiera	Tema de la enmienda	Detalle
CINIIF 23 – Incertidumbres frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias		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. Entrada en vigencia a nivel global: Enero de 2019
NIC 1 – Presentación de Estados Financieros	Enmienda definición de material	La información es material si se puede esperar razonablemente que la omisión, la desviación o el ocultamiento de la misma influyen en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman sobre esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera sobre una entidad específica de reporte. Entrada en vigencia a nivel global: Enero de 2020
NIC 19 – Beneficios a los empleados	Modificación, reducción o liquidación del plan	En los casos en los que se produce una enmienda, reducción o liquidación del plan, es obligatorio que el costo del servicio actual y el interés neto para el período posterior a la nueva medición se determinen utilizando los supuestos utilizados para la nueva medición. Además, se han incluido enmiendas para aclarar el efecto de una enmienda, reducción o liquidación del plan en los requisitos con respecto al techo de activos. Entrada en vigencia a nivel global: Enero de 2019

Norma de Información Financiera	Tema de la enmienda	Detalle
Marco Conceptual 2018	Enmienda general	<p>Contiene las definiciones de conceptos relacionados con:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Medición: incluyendo los factores considerados cuando se seleccionan bases de medición. • Presentación y revelación: incluyendo cuando clasificar un ingreso o gasto en el otro resultado integral. • No reconocimiento: incluye la guía de cuando los activos o pasivos deben ser removidos de los estados financieros. <p>Adicionalmente, actualiza las definiciones de activo y pasivo y los criterios para incluirlos en los estados financieros. De igual forma, clarifica el significado de algunos conceptos,</p> <p>Entrada en vigencia a nivel global: Enero de 2020</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.

8.2 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 17 Contratos de Seguro	Nueva norma	<p>Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro dentro del alcance de la Norma.</p> <p>Su objetivo es asegurar que una entidad proporcione información relevante que represente fielmente los contratos de seguros. Esta información proporciona una base para que los usuarios de los estados financieros evalúen el efecto que los contratos de seguro tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad.</p> <p>Entrada en vigencia a nivel global: Entrada en vigencia Enero de 2021</p>
NIIF 10 y NIC 28 (enmiendas)	Venta o Contribución de Activos entre un Inversor y su	<p>Las modificaciones de la NIIF 10 y la NIC 28 tratan situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de</p>

Norma de Información Financiera	Tema de la enmienda	Detalle
Asociado o Joint Venture	<p>una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o una empresa conjunta que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en las ganancias o pérdida solo en la medida de los intereses de los inversores no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la nueva medición de las inversiones retenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o una empresa conjunta que se contabiliza utilizando el método de la participación) al valor razonable se reconocen en las ganancias o pérdidas solo en la medida de los intereses de los inversores no relacionados en la nueva asociada o empresa conjunta.</p>	<p>La fecha efectiva de las enmiendas aún no ha sido establecida por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas.</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.

9. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS

9.1. 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, de crédito de contraparte y de liquidez.

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, el vicepresidente de Desarrollo de Negocios, 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 - Se entiende por riesgo de mercado la posibilidad de que se incurra en pérdidas, se reduzca el margen financiero y/o se disminuya el valor económico del patrimonio como consecuencia de cambios en el precio de los instrumentos financieros en los que se mantengan posiciones dentro o fuera del balance. Estos cambios en el precio de los instrumentos pueden presentarse como resultado de variaciones en las tasas de interés, tipos de cambio y otras variables importantes de las cuales depende el valor económico de dichos instrumentos.

Las actividades a través de las cuales se asumen riesgos de mercado en la Titularizadora se dividen en:

1. **Negociación:** Incluye la compra y venta de productos de renta fija, renta variable, divisas y derivados principalmente. El área de Inversiones es la responsable de la toma de posiciones en instrumentos de negociación, los cuales son registrados en el libro de tesorería.
2. **Gestión de balance:** Incluye la administración eficiente de los activos y pasivos de la Titularizadora debido al descalce existente entre el vencimiento y reprecio de los mismos. El área de gestión de activos y pasivos es la responsable de la gestión del balance, preservando la estabilidad del margen financiero y del valor económico de la Titularizadora manteniendo niveles adecuados de liquidez y solvencia. La Titularizadora mantiene instrumentos no destinados a la negociación los cuales son registrados en el libro bancario.

En la Titularizadora los riesgos de mercado son identificados, medidos, monitoreados, controlados y comunicados para adoptar decisiones oportunas para la adecuada mitigación de los mismos y para la obtención de perfiles de riesgo-retorno acordes con las políticas de la entidad, manteniendo las pérdidas esperadas en niveles tolerables.

Los lineamientos, políticas y metodologías para la gestión de riesgos de mercado son aprobados por la Junta Directiva, garantizando así la congruencia y consistencia en el apetito de riesgo de la Titularizadora. La Junta Directiva y la Alta Dirección de la Titularizadora han formalizado las políticas, procedimientos, estrategias y reglas para la administración del riesgo de mercado en el denominado Manual de Metodología Medición Riesgo de Mercado. Este manual define las responsabilidades al interior de la entidad, así como su interacción con otras áreas, con el objetivo de garantizar una adecuada administración del riesgo de mercado.

Las funciones separadas entre las áreas de negocio y de riesgos encargadas de la identificación, medición, análisis, control e información de los riesgos de mercado proporcionan la suficiente independencia y autonomía para el adecuado control de estos. Por su parte, la Dirección de Auditoría Interna se encarga de evaluar periódicamente que los procedimientos y metodologías de medición y control de riesgos sean correctamente aplicadas según la reglamentación vigente y las disposiciones internas definidas por la Junta Directiva y la Alta Dirección. La Dirección de Estructuración y Riesgos de la Titularizadora es responsable de: (a) identificar, medir, monitorear, analizar y controlar el riesgo de mercado inherente a los negocios desarrollados por la entidad, (b) analizar la exposición de la Titularizadora bajo escenarios de stress y garantizar el cumplimiento de las políticas establecidas de cara a dicha medición, (c) analizar las metodologías de valoración de instrumentos financieros suministradas por el proveedor de precios, (d) reportar a la Alta Dirección y a la Junta Directiva cualquier incumplimiento a las políticas definidas en materia de administración de riesgos, (e) reportar a la Alta Dirección con una periodicidad diaria los niveles de exposición a riesgo de mercado del portafolio de instrumentos y (f) proponer políticas a la Junta Directiva y a la Alta Dirección que

permitan la adecuada administración del riesgo de mercado. Así mismo, la Titularizadora ha implementado un proceso de aprobación para nuevos productos, el cual fue diseñado de modo tal que garantice que cada área de la entidad está preparada para incorporar el nuevo producto dentro de sus procedimientos, que todos los riesgos sean considerados y que se cuenta con las respectivas aprobaciones por parte de la Junta Directiva y la Alta Dirección de manera previa a la negociación del producto.

Para la gestión y control de los riesgos de mercado de las actividades de negociación en la Titularizadora se usan dos metodologías de Valor en Riesgo: la metodología estándar dispuesta por la Superintendencia Financiera de Colombia - SFC y la metodología interna por simulación histórica. La metodología estándar establecida por el Capítulo XXI de la CBCF de la SFC se basa en el modelo recomendado por la Enmienda al Acuerdo de Capital para incorporar el riesgo de mercado del Comité de Basilea de 2005. La metodología de interna por simulación histórica utiliza un nivel de confianza del 99% un período de tenencia de 10 días y una ventana temporal de 1004 datos diarios obtenidos desde la fecha de referencia de cálculo del VaR hacia atrás en el tiempo.

Se realizan adicionalmente mediciones de escenarios extremos o pruebas de stress que permiten estimar pérdidas potenciales que no ocurren con una frecuencia alta pero que son aún posibles replicando para ellos crisis ocurridas en el pasado o por el contrario simulando eventos hipotéticos. También se efectúan pruebas de ajuste o backtesting que permiten conocer que tan acertados son los pronósticos de pérdidas respecto a la realidad y que conllevan a realizar ajustes a los modelos en caso de ser necesario.

Nuestra estructura jerárquica de límites de exposición a los riesgos de mercado de las actividades de negociación permite asegurar que el riesgo de mercado no se concentre en determinados grupos de activos y que trate de aprovecharse al máximo el efecto de diversificación de los portafolios. Estos límites están definidos por producto o por responsabilidades en la toma de riesgos. La mayoría de los límites que se tienen son valores máximos de VaR a los que se puede exponer un portafolio en particular, sin embargo, también se manejan alertas de pérdidas, stop loss y límites de sensibilidades especialmente en los portafolios de derivados. Los límites son aprobados por la Junta Directiva teniendo en cuenta el tamaño del patrimonio, complejidad y volatilidad de los mercados, así como nuestro apetito de riesgo; y son monitoreados diariamente y sus excesos o violaciones son reportados al Comité de Riesgo de Crédito.

Dentro de los procesos de control y monitoreo de riesgos de mercado se elaboran informes diarios y mensuales que incorporan un análisis de las medidas de riesgo y permiten hacer seguimiento a los niveles de exposición al riesgo de mercado y a los límites legales e internos establecidos para la Titularizadora. Estos informes se toman como insumos para la toma de decisiones en los diferentes Comités e instancias de la Titularizadora.

De acuerdo con el modelo interno, el siguiente cuadro indica el Valor en Riesgo para los cierres de ejercicio de los años 2019 y 2018:

VeR	Reporte de riesgo de mercado	
	2019	2018
Money Market	\$ (82.198)	\$ (335.914)
Deuda privada indexada	(52.986.384)	(83.328.937)
Deuda privada TF	(20.128.705)	(7.875.889)
Deuda pública tasa fija	(32.741.881)	(7.050.915)
Tips UVR y pesos / TECH	(105.888.200)	(199.365.419)
Valor en Riesgo del Portafolio	(193.237.739)	(291.266.113)

Análisis de calidad crediticia – Otros instrumentos financieros - Para evaluar la calidad crediticia de una contraparte o emisor (determinar un nivel de riesgo o perfil) la Titularizadora se basa en un sistema de graduación: el externo que le permite identificar un grado de riesgo diferenciado por segmento y país y aplicar las políticas que sobre los emisores o contrapartes con diferentes niveles de riesgo se han establecido para limitar el impacto en la liquidez y/o el estado de resultados de la Titularizadora.

Sistema de graduación crediticia externo, el cual está dividido por el tipo de calificación que le aplica a cada instrumento o emisor; el plazo y el tipo de instrumento permite la asignación de un tipo de calificación según las metodologías que tienen asignadas las diferentes agencias calificadoras.

Análisis de la calidad de crédito

	Títulos de Deuda		Inversiones Patrimoniales	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Máximo exposición				
Riesgo de Crédito				
Riesgo Bajo	\$64.231.641	\$74.226.449	\$463.904	\$492.227

Riesgo bajo: Se considera todas las posiciones grado inversión (desde AAA hasta BBB-), así como aquellos emisores que de acuerdo con la información disponible (estados financieros, información relevante, calificaciones externas, CDS, entre otros) reflejan una adecuada calidad crediticia.

- Calidad crediticia de otros instrumentos financieros que no estén en mora ni deteriorados de valor
 - Títulos de deuda: El 100% de los títulos de deuda no están en mora.
 - Inversiones patrimoniales: Las posiciones no representan riesgos significativos.
- Análisis de la edad de los activos que están en mora, pero no deteriorados
 - Títulos de deuda: El portafolio no presenta activos en mora no deteriorados.
 - Inversiones patrimoniales: El portafolio no presenta activos en mora no deteriorados.
- La información correspondiente a la evaluación individual del deterioro al final del periodo para otros instrumentos financieros se detalla a continuación:

Títulos de deuda

	Valor de Mercado	
	31/12/2019	31/12/2018
Máximo exposición Riesgo de Crédito		
Negociables	\$64,695,545	\$74,718,676

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: La vicepresidenta de Desarrollo de negocios, 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 con 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.

La relación de Solvencia de la Compañía los cierres de diciembre de 2019 y 2018 fueron 117% y 147% respectivamente, lo que muestra una alta capacidad de la entidad para responder por sus compromisos financieros, sin afectar el curso de las operaciones diarias.

9.2 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.

9.3. 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 Universalidades.

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.

10. 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.

la Titularizadora medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2019 y 2018, sobre bases recurrentes:

31 de diciembre de 2019

	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	\$ 12.152.000	\$ -	\$ -	\$ 12.152.000	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	38.366.612	-	-	38.366.612	-
Títulos subordinados y residuales en proceso de Titularización	-	13.582.504	130.526	13.713.030	1*
Inversiones en instrumentos de patrimonio	-	-	463.903	463.903	2*
Total inversiones a valor razonable	<u>50.518.612</u>	<u>13.582.504</u>	<u>594.429</u>	<u>64.695.545</u>	-
Propiedades de inversión	-	-	24.568.027	24.568.027	3*
Activos no corrientes mantenidos para inversión	-	-	7.098.900	7.098.900	3*
Total activos a valor razonable	<u>\$ 50.518.612</u>	<u>\$ 13.582.504</u>	<u>\$ 32.261.356</u>	<u>\$ 96.362.472</u>	

31 de diciembre de 2018

	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	\$ 3.822.595	\$ -	\$ -	\$ 3.822.595	
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	57.947.771	-	-	57.947.771	
Títulos subordinados y residuales en proceso de Titularización	-	-	12.456.084	12.456.084	1*

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación para niveles 2
Inversiones en instrumentos de patrimonio	-	-	492.226	492.226	2*
Total inversiones a valor razonable	61.770.366	-	12.948.310	74.718.676	
Propiedades de inversión	-	-	23.672.000	23.672.000	3*
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	7.098.900	7.098.900	3*
Total activos a valor razonable	\$ 61.770.366	\$ -	\$ 43.719.210	\$ 105.489.576	

De acuerdo con las metodologías aprobadas por la Superintendencia Financiera de Colombia al proveedor de precios, este recibe la información proveniente de todas las fuentes externas e internas de negociación y registro dentro de los horarios establecidos. Para la determinación del nivel de jerarquía 1 y 2 del valor razonable, se realiza una evaluación instrumento por instrumento, de acuerdo con la información de tipo de cálculo reportado por PRECIA S.A. (antes INFOVALMER).

- 1* Las inversiones clasificadas en el Nivel 2 incluyen inversiones en títulos subordinados de titularizaciones de cartera hipotecaria principalmente los cuales se valoran teniendo en cuenta el precio reportado por los proveedores de precios, pero que no se constituyen como inversiones muy líquidas.
- 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 Nivel3.

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 2019

	Inversiones	Propiedades de inversión	Activos no corrientes mantenidos para inversión	Total
Saldo al comienzo del periodo	\$ 12.948.311	\$ 23.672.000	\$ 7.098.900	\$ 43.719.211
Adquisiciones				
Ventas / Redenciones				
Ajustes al valor razonable con abono a resultados	1.256.946	896.027	-	2.152.973
Ajustes al valor razonable con abono al patrimonio	(28.323)	-	-	(28.323)
Transferencias a otros niveles	<u>(13.582.504)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13.582.504)</u>
Saldo final	<u>\$ 594.430</u>	<u>\$ 24.568.027</u>	<u>\$ 7.098.900</u>	<u>\$ 32.261.357</u>

Diciembre de 2018

	Inversiones	Propiedades de inversión	Activos no corrientes mantenidos para inversión	Total
Saldo al comienzo del periodo	\$ 15.077.041	\$ 24.483.512	\$ 158.210.762	\$ 197.771.315
Adquisiciones	-	-	-	-
Ventas / Redenciones	-	-	(151.111.862)	(151.111.862)
Ajustes al valor razonable con abono a resultados	(1.968.039)	(811.512)	-	(2.779.551)
Ajustes al valor razonable con abono al patrimonio	(160.691)	-	-	(160.691)
Transferencias a otros niveles	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>\$ 12.948.311</u>	<u>\$ 23.672.000</u>	<u>\$ 7.098.900</u>	<u>\$ 43.719.211</u>

11. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	2019	2018
Efectivo en caja	\$ 6.805	\$ 6.918
Bancos y otras entidades financieras	<u>13.001.841</u>	<u>27.676.603</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 13.008.646</u>	<u>\$ 27.683.521</u>

Los anteriores saldos están libres de restricciones o gravámenes. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

12. ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

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

Inversiones negociables		
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 12.152.000	\$ 3.822.595
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	38.366.611	56.905.576
Títulos subordinados en proceso de Titularización	13.582.504	14.097.849
Deterioro de Inversiones (Títulos subordinados)	<u>-</u>	<u>(722.450)</u>
Total Inversiones negociables	<u>64.101.115</u>	<u>74.103.570</u>
Inversiones disponibles para la venta		
Acciones corporativas	463.904	1.541.775
Derecho Residual	130.526	122.879
Deterioro de acciones corporativas	<u>-</u>	<u>(1.049.548)</u>
Total Inversiones disponibles para la venta	<u>594.430</u>	<u>615.106</u>
Total inversiones	<u>\$ 64.695.545</u>	<u>\$ 74.718.676</u>

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

2019

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 2019
Inversiones negociables en títulos de deuda	\$ 16.756.244	\$ 9.590.105	\$ 5.620.863	\$ 215.886	\$ 6.913.961	\$ 24.258.760	\$ 63.355.819
Inversiones negociables en títulos participativos (FICs)	<u>745.296</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>745.296</u>
Total emitidos moneda legal	<u>\$ 17.501.540</u>	<u>\$ 9.590.105</u>	<u>\$ 5.620.863</u>	<u>\$ 215.886</u>	<u>\$ 6.913.961</u>	<u>\$ 24.258.760</u>	<u>\$ 64.101.115</u>

2018

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 2019
Inversiones negociables en títulos de deuda	\$ 15.581.880	\$ 7.280.370	\$ 6.991.710	\$ -	\$ 963.572	\$ 30.733.871	\$ 61.551.403
Inversiones negociables en títulos participativos (FICs)	<u>13.274.617</u>	-	-	-	-	-	<u>13.274.617</u>
Total emitidos moneda legal	<u>\$ 28.856.497</u>	<u>\$ 7.280.370</u>	<u>\$ 6.991.710</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 963.572</u>	<u>\$ 30.733.871</u>	<u>\$ 74.826.020</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 2018 y 2016 mencionado:

	2019	2018
Valor máximo	\$ 106.652.073	\$ 101.741.162
Valor mínimo	68.953.930	49.333.042
Valor promedio	85.332.877	66.062.170

Composición por tipo de inversión

Tipo de Inversión	2019		2018	
	Valor de inversión	Participación	Valor de inversión	Participación
CDT's	\$ 10.655.745	16.47%	\$ 17.026.650	22.26%
TES	12.152.000	18.78%	3.822.595	5.00%
Bonos	8.987.720	13.89%	9.004.730	11.77%
Valores emitidos en proceso de Titularización (1)	17.977.853	27.79%	17.879.268	23.37%
Derecho Residual	130.526	0.20%	122.879	0.16%
Títulos subordinados en proceso de Titularización (2)	13.582.504	20.99%	13.818.160	18.07%
Fondos de Inversión Colectiva	745.293	1.15%	13.274.617	17.35%
Disponibles para la venta	<u>463.904</u>	<u>0.72%</u>	<u>1.541.775</u>	<u>2.02%</u>
Total	<u>\$ 64.695.545</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 76.490.674</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	2019		2018	
	Valor de inversión	Participación	Valor de Inversión	Participación
Financiero	\$ 52.079.641	80.50%	\$ 71.126.304	92.99%
Entidades públicas	12.152.000	18.78%	3.822.595	5.00%
Otras	<u>463.904</u>	<u>0.72%</u>	<u>1.541.775</u>	<u>2.02%</u>
Total	<u>\$ 64.695.545</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 76.490.674</u>	<u>100.00%</u>

Composición por calificación crediticia

2019

Calificación	Negociables		Disponibles para la venta		Hasta el vencimiento	
	Valor de mercado	Participación	Valor de inversión	Participación	Valor a TIR	Participación
AAA	\$ 33.798.432	52.73%	\$ -	-	\$ -	-
AA+	12.829.835	20.01%	-	-	-	-
AA	1.508.890	2.35%	-	-	-	-
AA-	-	0.00%	-	-	-	-
AA-	1.040.499	1.62%	-	-	-	-
BBB	2.026.181	3.16%	-	-	-	-
B+	-	0.00%	-	-	-	-
Nación	12.151.985	18.96%	-	-	-	-
Acciones	-	0.00%	463,904	100.00%	-	-
Sin calificación	<u>745.293</u>	<u>1.16%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>130.526</u>	<u>100.00%</u>
Total	<u>\$ 64.101.115</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 463,904</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 130.526</u>	<u>100.00%</u>

2018

Calificación	Negociables		Disponibles para la venta		Hasta el vencimiento	
	Valor de mercado	Participación	Valor de Inversión	Participación	Valor a TIR	Participación
AAA	\$ 39.802.502	53.19%	\$ -	-	\$ -	-
AA+	14.030.010	18.75%	-	-	-	-
AA	1.042.664	1.39%	-	-	-	-
AA-	-	0.00%	-	-	-	-
AA-	304.415	0.41%	-	-	-	-
BBB	2.027.691	2.71%	-	-	-	-
B+	521.527	0.70%	-	-	-	-
Nación	3.822.595	5.11%	-	-	-	-
Acciones	-	0.00%	1.541.775	100.00%	-	-
Sin calificación	<u>13.274.617</u>	<u>17.74%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>122.879</u>	<u>100.00%</u>
Total	<u>\$ 74.826.020</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 1.541.775</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 122.879</u>	<u>100.00%</u>

13. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	2019	2018
Comisiones (1)	\$ 1.419.956	\$ 1.165.125
Deudores (2)	22.183.602	6.942.643
Anticipo	-	10.501
Autoretención de Impuestos	<u>25.969</u>	<u>25.662</u>
Subtotal	23.629.527	8.143.931
A empleados	3.928	737
Otras cuentas por cobrar (3)	<u>8.244.874</u>	<u>5.768.058</u>
Total deudores y otras cuentas por cobrar	<u>\$ 31.878.329</u>	<u>\$ 13.912.726</u>

- (1) Representan los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio administración de 35 Universalidades vigentes.
- (2) Está constituida por préstamos para gastos iniciales de las universalidades N-18, N-19, V-1, U-4 y N-20 emitidas en 2019; 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.

La variación entre 2019 y 2018 se origina por aumento del valor del saldo de gastos iniciales de las universalidades emitidas en 2019.

- (3) En un 95.65% 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 tasa de financiamiento cobrada por Titularizadora a las universalidades.

14. OTROS ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

Con fecha 25 de octubre de 2018, en desarrollo de lo señalado por el Artículo 72 de la Ley 1328 de 2009, en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 2.21.2.1.3. del Decreto 2555, la Titularizadora separó y aisló completamente de su patrimonio 44 inmuebles; tales Activos Subyacentes una vez separados y aislados pasaron a conformar la Universalidad TIN. Con corte a 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo en Titularizadora por Otros Activos Mantenidos para la Venta es:

Inmueble	Valor Escriturado	Gastos Adquisición
Calle 93 barranquilla	\$ 3.503.760	\$ 72.760
Carrera 12 Ocaña	949.520	9.714
Riohacha	716.000	11.455

Inmueble	Valor Escriturado	Gastos Adquisición
Calle 93 barranquilla	\$ 3.503.760	\$ 72.760
Calle 23 Sincelejo	<u>1.806.000</u>	<u>29.691</u>
Subtotales	<u>\$ 6.975.280</u>	<u>\$ 123.620</u>
Totales		<u>\$ 7.098.900</u>

La Titularizadora proyecta realizar un proceso de Titularización de estos inmuebles en el primer semestre del año 2020.

15. PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO

15.1 Propiedades y equipo propios

	2019	2018
Costo propiedades y equipo:		
Saldo al comienzo del año	\$ 2.464.961	\$ 2.189.253
Compras y adjudicaciones	139.798	327.108
Retiros / Ventas	<u>(169.885)</u>	<u>(51.400)</u>
Saldo costo al final del año	2.434.874	2.464.961
Depreciación acumulada:		
Saldo al comienzo del año	1.704.911	1.549.700
Depreciación del periodo con cargo a resultados	199.026	204.245
Retiros / Ventas	<u>(169.885)</u>	<u>(49.034)</u>
Saldo depreciación al final del año	<u>1.734.052</u>	<u>1.704.911</u>
Saldo Neto al final del año	<u>\$ 700.822</u>	<u>\$ 760.050</u>

	Costo	Depreciación acumulada y deterioro	Importe en libros
Saldos al 31 de diciembre de 2019			
Equipo de oficina, enseres y accesorios	\$ 177.166	\$ (171.816)	\$ 5.350
Equipo informático	2.006.124	(1.503.533)	502.591
Vehículos	<u>251.584</u>	<u>(58.703)</u>	<u>192.881</u>
Total	<u>\$ 2.434.874</u>	<u>\$ (1.734.052)</u>	<u>\$ 700.822</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018			
Equipo de oficina, enseres y accesorios	\$ 170.035	\$ (161.949)	\$ 8.086
Equipo informático	1.873.456	(1.364.690)	508.766
Vehículos	<u>421.470</u>	<u>(178.271)</u>	<u>243.199</u>
Total	<u>\$ 2.464.961</u>	<u>\$ (1.704.911)</u>	<u>\$ 760.050</u>

15.2 Activos por derechos de uso

2019

Costo Propiedades y Equipo como Arrendatario:

Saldo al comienzo del año	\$	-
Aplicación inicial NIIF 16		5.597.470
Por ajuste del pasivo		<u>197.213</u>

Saldo costo al final del año 5.794.683

Depreciación acumulada:

Saldo al comienzo del año		-
Depreciación del periodo con cargo a resultados		<u>565.599</u>

Saldo depreciación al final del año 565.599

Saldo Neto al final del año \$ 5.229.084

2019

2018

Saldo neto propiedad y equipo propio (15.1)	\$	700.822	\$	760.050
Saldo neto activos por derecho de uso (15.2)		<u>5.229.084</u>		<u>-</u>

Saldo propiedades y equipo, neto \$ 5.929.906 \$ 760.050

La Compañía tiene en arriendo las oficinas de su sede. El plazo promedio de los contratos de arrendamiento es de 1,5 años para 2019, con opciones de prórroga anual automática.

El canon de arrendamiento se ajusta anualmente por el IPC. Esto dio como resultado adiciones a los activos por derecho de uso de \$197.212 en 2019.

2019

Saldos reconocidos en utilidades y pérdidas

Gasto por depreciación sobre los activos disponibles para uso	\$	565.599
Gasto por intereses de pasivos por arrendamiento		417.650
Gastos relacionados con arrendamientos de activos de bajo valor		12.604

La salida total de efectivo para arrendamientos asciende a \$820.698.

El análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento se presenta en la Nota 18.

16. 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.

2019

2018

Edificios	\$	<u>24.568.027</u>	\$	<u>23.672.000</u>
Total Propiedades de Inversión	\$	<u>24.568.027</u>	\$	<u>23.672.000</u>

El siguiente es el detalle de propiedades de inversión:

	2019	2018
Valor razonable:		
Saldo al comienzo del año	\$ 23.672.000	\$ 24.483.512
Ajustes al valor razonable	<u>896.027</u>	<u>(811.512)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 24.568.027</u>	<u>\$ 23.672.000</u>

El ajuste al valor razonable de la propiedad de inversión fue determinado por avalúos técnicos realizados por Colliers Internacional Colombia S.A. y Ventas y Avalúos S.A.S en 2019 y 2018 respectivamente, las propiedades de inversión cuentan con pólizas de seguros que cubren sus principales riesgos.

Los ingresos por alquiler de propiedades ganados por la Compañía de sus propiedades de inversión, se encuentran clasificados como arrendamientos operativos, ascendieron a \$1.775.852 en 2019 y \$2.087.376 en 2018. Los gastos operativos directos que surgen de las propiedades de inversión, todos los cuales generaron ingresos por rentas en el año, ascendieron a \$138.100 en 2019 y \$0 en 2018.

17. ACTIVOS INTANGIBLES

El siguiente es el detalle de los activos intangibles:

Saldo al comienzo del año	\$ 471.585	\$ 779.393
Compras o gastos capitalizados	331.016	245.454
Afectaciones directas al gasto	12.947	-
Amortización con cargo a resultados	<u>(566.792)</u>	<u>(553.262)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 248.756</u>	<u>\$ 471.585</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.

18. PASIVO POR ARRENDAMIENTOS

Pasivo por arrendamientos	<u>\$ 5.404.240</u>	<u>\$ -</u>
Total Pasivo por arrendamientos	<u>\$ 5.404.240</u>	<u>\$ -</u>

Análisis de vencimientos contractuales

	2019
Hasta un año	\$ 829.583
Entre uno y cinco años	3.318.333
Más de cinco años	3.318.333

La compañía no enfrenta un riesgo de liquidez significativo con respecto a sus pasivos por arrendamiento.

19. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar con corte a 31 de diciembre de 2019 y 2018, que ascienden a \$266.524 y \$221.548, respectivamente, están compuestas por acreedores y proveedores que prestan sus servicios a Titularizadora, dentro del giro normal del negocio.

20. OTROS IMPUESTOS POR PAGAR

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

	2019	2018
Industria y Comercio	\$ 60.958	\$ 42.569
Impuesto sobre las Ventas por Pagar	756.460	499.338
Retenciones en la Fuente (1)	<u>508.244</u>	<u>319.275</u>
Total impuestos corrientes	<u>\$ 1.325.662</u>	<u>\$ 861.182</u>

(1) Representan las retenciones en la fuente aplicadas al cierre del ejercicio de 2019, las cuales son canceladas de acuerdo con el calendario establecido por la DIAN. Los conceptos más representativos son autorretenciones por comisiones en un 44.71% y retención por honorarios en un 20.27%.

21. INGRESOS DIFERIDOS

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

Ingreso anticipados	<u>\$ 220.076</u>	<u>\$ 378.367</u>
Total ingresos diferidos	<u>\$ 220.076</u>	<u>\$ 378.367</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 2018 y cubren parcialmente los títulos senior emitidos por las universalidades, de acuerdo al prospecto. El movimiento es el siguiente:

	2018	Amortizaciones 2019	Aumentos de 2019	2019
Universalidad TIPS Pesos N7	\$ 5.277	\$ 7.588	\$ 3.466	\$ 1.155
Universalidad TIPS Pesos N8	6.913	14.487	11.361	3.787
Universalidad TIPS Pesos N9	52.252	68.763	49.530	33.020
Universalidad TIPS Pesos N-10	34.455	35.908	17.443	15.990
Universalidad TIPS Pesos N-11	28.171	52.437	41.599	17.333
Universalidad TIPS UVR U-1	47.915	58.707	43.166	32.374
Universalidad TIPS Pesos N-12	65.206	143.074	116.801	38.933
Universalidad TIPS Pesos N-13	97.829	104.035	74.475	68.269
UNIVERSALIDAD TIS PESOS H-1	12.795	13.633	10.053	9.215
Universalidad TER IPC R-1	<u>27.554</u>	<u>27.554</u>	-	-
Totales	<u>\$ 378.367</u>	<u>\$ 526.186</u>	<u>\$ 367.893</u>	<u>\$ 220.076</u>

	2017	Amortización es 2018	Aumentos de 2018	2018
Universalidad TIPS Pesos N4	\$ 1.167	\$ 1.167	\$ -	\$ -
Universalidad TIPS Pesos N5	3.226	3.226	-	-
Universalidad TIPS Pesos N7	10.843	21.397	15.831	5.277
Universalidad TIPS Pesos N8	10.502	24.329	20.740	6.913
Universalidad TIPS Pesos N9	74.206	100.333	78.379	52.252
Universalidad TIPS Pesos N-10	54.992	58.124	37.587	34.455
Universalidad TIPS Pesos N-11	40.550	79.989	67.610	28.171
Universalidad TIPS UVR U-1	67.500	83.472	63.887	47.915
Universalidad TIPS Pesos N-12	100.381	132.984	97.809	65.206
Universalidad TIPS Pesos N-13	128.106	136.999	106.722	97.829
UNIVERSALIDAD TIS PESOS H-1	16.176	17.339	13.959	12.795
Universalidad MA TIL Pesos L-1	172	172	-	-
Universalidad TER IPC R-1	<u>33.999</u>	<u>89.106</u>	<u>82.661</u>	<u>27.554</u>
Totales	<u>\$ 541.820</u>	<u>\$ 748.637</u>	<u>\$ 585.185</u>	<u>\$ 378.367</u>

22. 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:

	2019	2018
Cesantías	\$ 191.249	\$ 182.183
Intereses sobre las cesantías	22.503	21.594
Vacaciones	255.553	271.729
Bonificaciones y capacitación (1)	1.025.745	927.726
Otros	-	4.142
Total pasivos por beneficios a empleados	<u>\$ 1.495.050</u>	<u>\$ 1.407.374</u>

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

(1) Al 31 de diciembre de 2019, en un 91.67%, corresponde al cálculo de bonificación por resultados del ejercicio en curso, pagaderas en abril del año 2020. El objeto es estimular el resultado de la gestión de cada cargo alineándolo con las metas de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a bonificaciones por resultados, en un 78.72%, pagada en el mes de abril de 2019. El saldo restante corresponde a otras provisiones por capacitaciones, otros gastos de personal y otras provisiones.

23. PROVISIONES

A continuación, se presenta el detalle de las provisiones:

Por Donaciones	\$ 16.500	\$ 5.829
Por impuestos	-	93.197
Por Servicios	<u>3.648</u>	<u>58.576</u>
Total Provisiones	<u>\$ 20.148</u>	<u>\$ 157.602</u>

El siguiente es el movimiento de las provisiones, siendo la más representativa la provisión por Donaciones a la Fundación Cardio Infantil.

Saldo Inicial	\$	157.602
Más		
Provisión		14.319
Menos		
Utilización		<u>151.773</u>
Saldo Final	\$	<u>20.148</u>

24. IMPUESTO CORRIENTE DE RENTA

24.1 Impuesto sobre la renta reconocido en resultados - El gasto por impuesto de renta por los periodos terminados en 2019 y 2018 comprende lo siguiente:

	2019	2018
Impuesto de renta del período corriente	\$ 6.968.652	\$ 11.561.938
Sobretasa	<u>-</u>	<u>1.369.647</u>
Total gasto por impuesto de renta corriente	6.968.652	12.931.585
Originación y reversión de diferencias temporarias	551.397	(3.930.305)
Ajuste de periodos anteriores (1)	<u>-</u>	<u>729.826</u>
Total gasto por impuesto a las ganancias	<u>\$ 7.520.049</u>	<u>\$ 9.731.106</u>

(1) Este concepto hace referencia a ajustes por exceso o defecto en la provisión de renta del periodo 2017.

Cálculo del impuesto de provisión de renta - Las disposiciones fiscales vigentes, Ley 1943 del 28 de diciembre de 2019, aplicables a la Titularizadora estipulan que:

- Las rentas fiscales se gravan a la tarifa del 33% a título de impuesto de renta y complementarios para el año 2019.
- Al 31 de diciembre de 2019 la base para determinar el impuesto sobre la renta no puede ser inferior al 1,5% de su patrimonio líquido en el último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior.

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.

Utilidad antes de la provisión para impuesto sobre la renta y sobretasa	\$	22.899.995	\$	24.742.303
Ingresos no gravados:				
Recuperaciones no gravadas		(1.829.499)		(51.653)
Valoración de comisiones		(757.886)		(728.969)
Valoración propiedades de inversión		(896.027)		-
Gastos no deducibles				

	2019	2018
Gravamen a los movimientos financieros (50%)	104.624	93.130
Impuestos de vehículo y anotación	-	15.839
Impuesto de industria y comercio	407.271	-
Otros	863.544	1.237.985
Recuperación de depreciación fiscal años anteriores (*)	-	9.248.433
Ingresos Renta Fiscal		
Ingresos comisión estructuración	<u>942.182</u>	<u>479.110</u>
Base de impuesto de renta	21.734.203	35.036.177
Tasa de impuesto	<u>33%</u>	<u>33%</u>
Subtotal de impuesto de renta corriente	7.172.287	11.561.938
Base de sobretasa de impuestos	-	34.236.177
Tasa de sobretasa	<u>-</u>	<u>4%</u>
Subtotal de sobretasa de impuesto de renta corriente	<u>-</u>	<u>1.369.647</u>
Descuentos tributarios	<u>(203.635)</u>	<u>-</u>
Gastos por impuesto de renta corriente	<u>\$ 6.968.652</u>	<u>\$ 12.931.585</u>
Anticipos y autoretenciones	<u>(6.110.021)</u>	<u>(3.981.257)</u>
Total impuesto corriente por pagar	<u>\$ 858.631</u>	<u>\$ 8.950.328</u>

(*) Para el año 2017 se tomó como descontable la depreciación fiscal de los activos mantenidos para la venta, sin embargo, teniendo en cuenta que para el año 2018 se realizó la venta de los inmuebles esta depreciación genera renta líquida en el año 2018.

En concordancia con lo anterior, la determinación de la base gravable de los impuestos de renta por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se realizó con base en las disposiciones tributarias aplicables.

24.2 Precios de transferencia - En la medida en que la Compañía realiza operaciones con compañías vinculadas al exterior, se encuentra sujeta a las regulaciones, que, con respecto a precios de transferencia, fueron introducidas en Colombia con las leyes 788 de 2002 y 863 de 2003. La compañía realizó una operación con Titularizadora Dominicana en 2018, operación que no tuvo impacto en la determinación del impuesto de renta del año 2018 y para el año 2019 no realizó ninguna operación, por lo cual no existen condiciones para afectar el impuesto de renta del año 2019.

24.3 Ley de crecimiento económico - En octubre de 2019 la Corte Constitucional declaró inexecutable en su integridad la Ley de financiamiento (Ley 1943 de 2018) por haberse desconocido el curso del debate parlamentario, los principios de publicidad y consecutividad, dejando la normatividad tributaria vigente hasta el 31 de diciembre de 2019. Como consecuencia, el Gobierno Nacional expidió la Ley 1010 de 2019 denominada "Ley de crecimiento económico", que incorpora, entre otras, las siguientes disposiciones desde el 1 de enero de 2020:

Impuesto sobre la Renta y Complementarios – La tarifa sobre la renta gravable a las entidades en Colombia, obligadas a presentar declaración de renta será del 32% para el año gravable 2020, 31% para el año gravable 2021 y 30% a partir del año gravable 2022.

Para el año 2020 se reduce la renta presuntiva al 0,5% del patrimonio líquido y a 0% a partir del 2021.

Las entidades financieras deberán liquidar los siguientes puntos adicionales al impuesto de renta y complementarios, cuando la renta gravable sea igual o superior a \$4.272 millones, del 4% para el año gravable 2020, del 3% para el año gravable 2022. Esta sobretasa está sometida a un anticipo del 100% que deberá pagarse en dos cuotas iguales. La compañía respecto a la aplicación de esta sobretasa está a la espera de su reglamentación, teniendo en cuenta que si bien, Titularizadora Colombiana es una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, no es una entidad financiera de acuerdo con lo definido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto - Ley 663 de 1993).

Adicionalmente, se incluye la deducción del 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagadas durante el año que tengan relación de causalidad con la actividad económica de la entidad. En el impuesto de industria y comercio, avisos y tableros (ICA) el contribuyente podrá tomar como descuento tributario del impuesto a la renta el 50% para los años gravables 2020 y 2021, y del 100% a partir del año gravable 2022. El gravamen a los movimientos financieros será deducible el 50%.

25. 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 periodos terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 2019

	2018	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	2019
Impuestos diferidos activos				
Bonificaciones a empleados	\$ 284.946	\$ 84.322	\$ -	\$ 369.268
Otros	124.090	(16.665)	-	107.425
Diferencia en cambio	-	12.303	-	12.303
Otros deudores	<u>139.593</u>	<u>114.816</u>	-	<u>254.409</u>
Subtotal	548.629	194.776	-	743.405
Impuestos diferidos pasivos				
Inversiones de renta fija	189.303	695.062	-	884.365
Propiedades de inversión	2.293.298	89.603	-	2.382.901
Propiedades y equipo	(81.407)	2.370	-	(79.037)
Activos mantenidos para la venta	91.629	74.180	-	165.809
Otros	<u>115.042</u>	<u>(115.042)</u>	-	-
Subtotal	<u>2.607.865</u>	<u>746.173</u>	-	<u>3.354.038</u>
Total	<u>\$ 2.059.236</u>	<u>\$ 551.397</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2.610.633</u>

Periodo terminado en 31 de diciembre de 2018

	2017	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	2018
Impuestos diferidos activos				e
Inversiones de renta fija	\$ 267.307	\$ (267.307)	\$ -	\$ -
Beneficios a empleados	318.645	(33.699)	-	284.946
Otros	228.562	(104.472)	-	124.090
Acciones sociedades del exterior	139.399	(139.399)	-	-
Otros deudores	<u>243.155</u>	<u>(103.563)</u>	<u>-</u>	<u>139.593</u>
Subtotal	1.197.068	(648.440)	-	548.629
Impuestos diferidos pasivos				
Inversiones de renta fija	444.455	(255.152)	-	189.304
Propiedades de Inversión	2.374.449	(81.151)	-	2.293.298
Propiedades y equipo	(38.671)	(42.736)	-	(81.407)
Activos mantenidos para la venta	4.152.454	(4.060.825)	-	91.629
Otros	<u>253.923</u>	<u>(138.881)</u>	<u>-</u>	<u>115.042</u>
Subtotal	<u>7.186.610</u>	<u>(4.578.745)</u>	<u>-</u>	<u>2.607.865</u>
Total	<u>\$ 5.989.542</u>	<u>\$ (3.930.305)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2.059.236</u>

26. 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 2019 y 2018 estaba representado por 59.855.375 acciones comunes respectivamente a \$1.000 cada una.

La cantidad de acciones autorizadas a 31 de diciembre de 2019 fue de 68.183.091.

Reservas - De las cuentas que conforman el patrimonio, las reservas a 31 de diciembre de 2019 y 2018, estaban constituidas así:

	2019	2018
Saldo en libros a 1 de enero	\$ 30.406.962	\$ 29.243.991
Reserva legal	<u>1.501.213</u>	<u>1.162.971</u>
Total reservas a 31 de diciembre	<u>\$ 31.908.175</u>	<u>\$ 30.406.962</u>

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

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.

Dividendos decretados y pagados - Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2019 se decretaron y pagaron dividendos en efectivo de \$225.33 por acción sobre 59.855.375 acciones ordinarias para un valor total de \$13.487.212, correspondiendo en su totalidad a distribución de utilidades.

Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2018 se decretaron y pagaron dividendos en efectivo de \$174,83 por acción sobre 59.855.375 acciones ordinarias para un valor total de \$10.464.515, correspondiendo en su totalidad a distribución de utilidades.

27. INGRESOS

27.1. Ingresos de actividades ordinarias

	2019	2018
Comisión por estructuración de procesos de titularización (1)	\$ 9.722.034	\$ 6.351.785
Comisión por administración de las universalidades (2)	13.525.630	12.135.332
Comisiones de éxito y garantía (3)	2.600.264	2.379.532
Intereses de cartera de créditos hipotecarios (4)	1.728.659	2.861.804
Ingreso neto por valoración de inversiones	5.327.483	3.364.524
Rendimientos financieros y otros intereses(5)	2.125.546	1.938.150
Por venta de activos no corrientes mantenidos para la venta (6)	-	9.736.622
Diferencia en cambio	<u>91.420</u>	<u>-</u>
Total de ingresos operacionales	<u>\$ 35.121.036</u>	<u>\$ 38.767.749</u>

- (1) Comisión de estructuración: se causa al inicio en la fecha inicial de cada Emisión para ser pagada mensualmente en veinticuatro cuotas.
- (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 las nuevas emisiones de 2019
- (3) Comisión de garantía: se causa mensualmente y será pagadera por cada Mes durante el Término de Vigencia de la Emisión.
- (4) 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.
- (5) Los Rendimientos financieros y otros intereses son generados en depósitos a la vista y financiación de gastos iniciales a las universalidades.
- (6) Los ingresos por venta de activos no corrientes mantenidos para la venta, en desarrollo del proceso de Titularización Inmobiliaria.

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

27.2. Otros ingresos -

Por venta de propiedades y equipo	\$ -	\$ 1.372
Arrendamientos (1)	2.436.445	12.522.880
Recuperación de provisión	57.501	82.968
Por venta de Inversiones	-	2.327

	2019	2018
Reajuste de la Unidad de Valor Real	60.623	-
Valorización propiedad inversión	896.027	-
Otros	<u>1.860.976</u>	<u>143.012</u>
Total otros ingresos	<u>\$ 5.311.572</u>	<u>\$ 12.752.559</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 el ingreso por arrendamiento está conformado en un 27.12% por el canon de los inmuebles mantenidos para la venta el cual ascendió a \$660.593; y \$1.775.852 corresponden a ingreso originado en las propiedades de inversión. Los ingresos por arrendamiento de los inmuebles mantenidos para la venta disminuyeron debido al traslado de activos a la Universalidad TIN realizada el 25 de octubre de 2018

28. GASTOS

28.1 Gastos de personal -

Sueldos y salarios	\$ 5.947.901	\$ 5.710.047
Gastos de Seguridad Social	653.244	618.987
Prestaciones sociales	748.699	724.202
Gastos por pensiones	746.351	714.993
Otros beneficios (1)	1.310.138	1.081.583
Otro - representación capacitación dotaciones- Indemnizaciones	<u>396.833</u> <u>12.115</u>	<u>319.644</u> <u>10.814</u>
Total gastos de personal	<u>\$ 9.815.281</u>	<u>\$ 9.180.270</u>

- (1) Principalmente corresponde a Bonificaciones a directivos por cumplimiento de metas.

28.2 Otros gastos operativos

Mantenimiento	\$ 83.927	\$ 92.340
Contribuciones y afiliaciones	591.982	649.130
Adecuaciones	170.548	56.165
Procesamiento de datos	275.986	296.223
Publicidad y propaganda	165.298	279.542
Impuestos y tasas (1)	885.918	1.979.756
Eventos	112.685	103.295
Otro gastos operativos	876.200	1.451.668
Seguros	<u>144.332</u>	<u>269.102</u>
Total de gastos	<u>\$ 3.306.876</u>	<u>\$ 5.177.221</u>

- (1) El principal ítem de este rubro es el impuesto predial de los activos mantenidos para la venta trasladados a la Universalidad TIN realizada el 25 de octubre de 2018.

29. 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 2019	Accionistas	Miembros de Junta Directiva	Pago a directivos
Activo			
Cuentas bancarias	\$ 11.949.729	\$ -	\$ -
Inversiones - CDT's (1)	1.589.025	-	-
Inversiones - Bonos	4.984.300	-	-
Pasivo			
Proveedores (2)	51.278	-	-
Otros pasivos	-	-	-
Gastos			
Gastos de personal (3)	-	-	1.042.628
Gastos financieros	607.602	-	-
Honorarios y comisiones	80.532	136.600	-
Ingresos			
Ingresos financieros	1.056.141	-	-
Arrendamientos (4)	<u>660.593</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Compra de cartera hipotecaria (5)	<u>\$ 1.252.443.617</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

Año 2018	Accionistas	Miembros de Junta Directiva	Pago a directivos
Activo			
Cuentas bancarias	\$ 23.893.226	\$ -	\$ -
Inversiones - CDT's (1)	3.009.590	-	-
Inversiones - Bonos	5.000.350	-	-
Pasivo			
Proveedores (2)	9.442	-	-
Otros pasivos	23.842	-	-
Gastos			
Gastos de personal (3)	-	-	1.332.241
Gastos financieros	1.425.631	-	-
Honorarios y comisiones	153.419	135.150	-
Ingresos			
Ingresos financieros	816.242	-	-
Arrendamientos (4)	<u>10.435.504</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Compra de cartera hipotecaria (5)	<u>\$ 796.487.646</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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

(2) Refleja el valor adeudo por inmuebles a titularizar a 2018 y saldos de tarjetas de crédito por pagar en 2019.

- (3) Corresponde a pagos realizados a directivos de primer y segundo nivel.
- (4) Valor correspondiente a canon de arrendamiento de inmuebles a titularizar.
- (5) Durante el año 2019 y 2018, 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.

30. LITIGIOS Y/O CONTINGENCIA

La Compañía no presenta litigios en contra o a favor, ni en forma directa ni a través de las universalidades administradas al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

31. GOBIERNO CORPORATIVO (NO AUDITADO)

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 informados 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 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 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 30 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 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 (SCI) 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, según la normatividad aplicable, establecen los planes de auditoría en los que se describen las operaciones, procesos, actividades y demás 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 2019 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.

32. 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 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 sus operaciones.

Al cierre del 2019 el perfil de riesgo residual se ubica en 2.07 puntos que corresponde según la metodología establecida a nivel de riesgo bajo. La Compañía cuenta con 20 matrices de riesgo, se tienen identificados 214 riesgos, de ellos 11 calificados en criticada "media", los restantes 203 están en escala de riesgo bajo. Para cada uno de los riesgos se cuenta con las medidas de control necesarias para su mitigación.

Se presentaron 15 eventos de riesgo operativo, se registraron de acuerdo con la regulación aplicable y a los procedimientos internos, 2 de ellos generaron pérdida económica para la Compañía por un monto de \$ \$298.361. 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 y complementado por los procedimientos y mecanismos necesarios para el conocimiento efectivo, eficiente y oportuno de todos los clientes y terceros que tienen vínculos con la compañía; así mismo, se ejecuta el monitoreo de transacciones, la aplicación de las etapas y elementos del SARLAFT y se realiza dentro de los plazos establecidos la remisión de reportes requeridos por los órganos de vigilancia y control.

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 el arrendamiento y administración de inmuebles.

El perfil de riesgo residual asociados al LA/FT se ubica en 2.95 puntos, que de acuerdo con la metodología definida por la compañía corresponde a nivel de riesgo bajo.

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 activos 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.

33. 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 2019 y 2018 el cálculo respectivo se detalla a continuación:

	2019
Capital suscrito y pagado	\$ 59.855.375
Mas	
Superávit de capital	31.908.175
Reserva legal y demás reservas	9.069.581
Utilidades del ejercicio en curso, 15.379.945 en una proporción equivalente al porcentaje 10.00% de las utilidades que, en el período inmediatamente anterior (15.011.197) hayan sido capitalizadas destinadas a incrementar reserva legal o la totalidad de las mismas que deban destinarse a enjugar pérdidas acumuladas.	<u>1.537.995</u>
Subtotal	102.371.126
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.	4.808.734
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.	<u>3.066.680</u>
Nivel de capital de Titularizadora	<u>\$ 94.495.712</u>

	2018
Capital suscrito y pagado	\$ 59.855.375
Mas	
Superávit de capital	30.406.962
Reserva legal y demás reservas	9.069.581
Utilidades del ejercicio en curso, 15.011.197 en una proporción equivalente al porcentaje 10.00% de las utilidades que, en el período inmediatamente anterior (11.627.486) hayan sido capitalizadas destinadas a incrementar reserva legal o la totalidad de las mismas que deban destinarse a enjugar pérdidas acumuladas.	<u>1.501.120</u>
Subtotal	100.833.038
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.	4.329.168
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.	<u>2.549.218</u>
Nivel de capital de Titularizadora	<u>\$ 93.954.6522</u>

34. RELACIÓN DE SOLVENCIA

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 690 del 12 de agosto de 2004, la relación de solvencia de la 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 2019 y 2018, el patrimonio técnico de la Titularizadora representaba el 117% y 147%, 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:

	2019
Capital primario	
Capital suscrito y pagado	\$ 59.855.375
Reservas	31.908.175
Prima en colocación de acciones	9.069.581
Utilidades del ejercicio en curso, 15.379.945 en una proporción equivalente al porcentaje 10.00% de las utilidades que, en el período inmediatamente anterior (15.011.197) hayan sido capitalizadas destinadas a incrementar reserva legal o la totalidad de las mismas que deban destinarse a enjugar pérdidas acumuladas.	<u>1.537.995</u>
Total capital primario	102.371.125

2019

Capital secundario.	
El 50% de las valorizaciones de los activos contabilizados	<u>11.914.502</u>
Total capital secundario	<u>11.914.502</u>
Patrimonio técnico	<u>\$ 114.285.627</u>
Ponderación de los activos por riesgo de crédito	
Activos de máxima seguridad Categoría I	
Disponible	\$ 13.008.646
Depósitos a la vista en entidades vigiladas por Superfinanciera	745.293
Inversiones en títulos del Banco de la República o la nación	12.152.000
Retención en la fuente	<u>25.969</u>
Total activos de máxima seguridad Categoría I	<u>25.931.908</u>
Ponderación al 0%	-
Activos de máxima seguridad Categoría II	
Depósitos a término en establecimientos de crédito	<u>10.655.745</u>
Total activos de máxima seguridad Categoría II	<u>10.655.745</u>
Total ponderación al 20%	<u>\$ 2.131.149</u>
Otros activos de riesgo Categoría IV	
Bonos	\$ 8.987.720
Acciones	463.904
Inversiones hasta el vencimiento	130.526
Deudores	31.852.360
Inmuebles mantenidos para la venta	7.098.900
Propiedades y equipo	30.497.933
Otros activos	337.772
Total activos de Riesgo Categoría IV	<u>79.369.115</u>
Ponderación 100%	<u>\$ 79.369.115</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-	\$ 28.493.677
Calificación BBB+ hasta BBB-	2.026.181
Calificación BB+ hasta BB-	<u>1.040.499</u>
Total títulos derivados de proceso de titularización	<u>31.560.357</u>

2019

Ponderación títulos derivados de procesos de titularización	<u>9.285.665</u>
Total activos ponderados por riesgos de crédito (APNR)	<u>\$ 90.785.927</u>
Garantía procesos de titularización (GPT)	
Mecanismo de cobertura parcial otorgado por la titularizadora a las emisiones	<u>\$ 26.140.087</u>
Ponderación por riesgo de activo	<u>5.228.017</u>
Valor de la exposición por riesgo de mercado, *100/9 (VeRRM)	<u>2.010.029</u>
Relación de solvencia:	
Patrimonio Técnico APNR + VeRRM + GPT=	<u>117%</u>

2018

Capital primario	
Capital suscrito y pagado	\$ 59.855.375
Reservas	30.406.962
Prima en colocación de acciones	9.069.581
Utilidades del ejercicio en curso, 15.011.197 en una proporción equivalente al porcentaje 10.00% de las utilidades que, en el período inmediatamente anterior (11.627.486) hayan sido capitalizadas destinadas a incrementar reserva legal o la totalidad de las mismas que deban destinarse a enjugar pérdidas acumuladas.	<u>1.501.120</u>
Total capital primario	100.833.038
Capital secundario.	
El 50% de las valorizaciones de los activos contabilizados	<u>11.466.489</u>
Total capital secundario	<u>11.466.489</u>
Patrimonio técnico	<u>\$ 112.299.527</u>
Ponderación de los activos por riesgo de crédito	
Activos de máxima seguridad Categoría I	
Disponible	\$ 27.683.521
Depósitos a la vista en entidades vigiladas por Superfinanciera	13.274.617
Inversiones en títulos del Banco de la República o la nación	3.822.595
Retención en la fuente	<u>25.662</u>
Total activos de máxima seguridad Categoría I	<u>44.806.395</u>
Ponderación al 0%	-

2018

Activos de máxima seguridad Categoría II	
Depósitos a término en establecimientos de crédito	<u>17.026.650</u>
Total activos de máxima seguridad Categoría II	<u>17.026.650</u>
Total ponderación al 20%	<u>\$ 3.405.330</u>
Otros activos de riesgo Categoría IV	
Bonos	\$ 9.004.730
Acciones	492.227
Inversiones hasta el vencimiento	122.879
Deudores	13.887.064
Inmuebles mantenidos para la venta	7.098.900
Propiedades y equipo	24.432.050
Otros activos	<u>624.819</u>
Total activos de Riesgo Categoría IV	<u>55.662.669</u>
Ponderación 100%	<u>\$ 55.662.669</u>
Ponderación especial de activos	
Bonos y títulos hipotecarios con garantía del gobierno nacional (Artículo 30 Ley 546/1999)	\$ -
Total ponderación especial de activos	<u>\$ -</u>
Títulos derivados de procesos de titularización:	
Calificación AAA hasta AA-	\$ 28.843.766
Calificación BBB+ hasta BBB-	1.825.441
Calificación BB+ hasta BB-	<u>305.772</u>
Total títulos derivados de proceso de titularización	<u>30.974.978</u>
Ponderación títulos derivados de procesos de titularización	<u>8.052.851</u>
Total activos ponderados por riesgos de crédito (APNR)	<u>\$ 67.120.850</u>
Garantía procesos de titularización (GPT)	
Mecanismo de cobertura parcial otorgado por la titularizadora a las emisiones	<u>\$ 28.469.111</u>
Ponderación por riesgo de activo	<u>5.693.822</u>
Valor de la exposición por riesgo de mercado, *100/9 (VeRRM)	<u>3.325.179</u>
Relación de solvencia:	
Patrimonio Técnico APNR + VeRRM + GPT=	<u>147%</u>

35. UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS POR LA TITULARIZADORA

El siguiente es el detalle del valor de los activos que posee cada universalidad administrada por la Titularizadora con corte a 31 de diciembre de 2019 y 2018, según clasificación realizada entre universalidades activas y en causal de terminación:

Universalidades activas:

	2019	2018
VIS E1	\$ 425	\$ 1.959
TIPS E1	109.679	126.033
TIPS PESOS N1	25.740.059	34.553.262
TIPS PESOS N2	37.244.604	50.029.828
TIPS PESOS N3	40.110.819	52.238.610
TIPS PESOS N4	51.491.693	68.295.715
TIPS PESOS N5	53.865.290	69.731.223
TIPS PESOS N6	31.497.320	39.562.566
TIPS PESOS N7	77.295.544	100.559.183
TIPS PESOS N8	42.476.295	55.412.418
TIPS PESOS N9	169.857.634	210.850.358
TIPS PESOS N10	107.333.571	139.849.144
TIPS PESOS N11	133.775.742	171.745.632
TIPS UVR U1	201.098.529	244.223.398
TIPS PESOS N12	186.802.203	241.394.310
TIPS PESOS N13	205.562.911	257.566.636
TIS PESOS H1	30.596.181	35.842.891
TIPS PESOS N14	223.476.990	285.087.311
TIPS PESOS N15	241.187.890	315.944.599
TIPS UVR U2	202.217.402	233.559.135
TIPS PESOS N16	232.555.606	307.416.404
TIPS PESOS N17	210.063.239	267.546.682
TIS PESOS H2	42.090.497	46.544.152
TIPS UVR U3	410.548.997	484.874.063
TIPS PESOS N18	321.852.153	-
TIPS PESOS N19	369.632.430	-
TIPS UVR U4	346.257.161	-
TIPS PESOS N-20	453.359.960	-
TIL PESOS L-1	520.052	2.129.723
TER IPC- R1	72.401.539	140.672.520
TIL PESOS L-2	70.174.477	112.317.236
TIL PESOS L-3	95.724.211	104.693.596
TIV V-1	102.297.924	-
INMOBILIARIA TIN	272.297.191	160.736.682

Universalidades con causal de terminación:

VIS E8	\$ 330.767	\$ 455.727
NO VIS E8	6.017.624	11.902.875
TIPS E8	6.302.267	12.263.961
TIPS E9	7.696.598	12.150.690
TIPS PESOS E6	3.474.912	5.052.436
TIPS PESOS E7	7.377.335	10.464.246
TIPS PESOS E8	5.711.870	8.606.736

	2019	2018
TIPS E10	7.704.918	11.347.771
TIPS PESOS E9	6.748.429	9.398.995
TIPS PESOS E10	10.314.328	13.703.721
TIPS PESOS E11	7.943.692	10.816.862
TIPS PESOS E12	6.996.899	9.498.325
TIPS PESOS E13	3.747.835	5.169.725
TIPS E11	6.846.533	10.752.099
TIPS PESOS E14	21.107.610	28.073.240
TIPS PESOS E15	39.030.434	52.331.254
TIPS E12	36.231.580	57.776.193
TIPS PESOS E16	184.250.056	252.985.931
TIPS E13	46.289.462	63.194.711

36. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 20 de febrero de 2020, 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 Titularizadora Colombiana S.A. Hitos (la "Compañía") finalizados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 han sido autorizados para su divulgación por la Junta directiva el 20 de febrero de 2020. Estos estados financieros van a ser puestos a consideración del máximo órgano social el próximo 26 de marzo de 2020, quien puede aprobar o improbar estos Estados Financieros.


Alberto Gutiérrez Bernal
Representante Legal


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

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446
DEL CÓDIGO DE COMERCIO
DETALLE RELACIONES PUBLICAS AÑO 2019

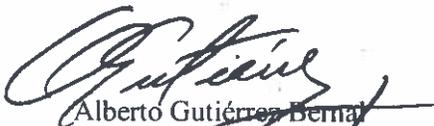
NIT	NOMBRE	VALOR
19220244	BECERRA MEDINA JAIME	1.017.450,00
20735116	SANDWICHS WORLD	19.800,00
22222222	CUANTIAS MENORES	146.433,00
800059080	PASTA PRONTA SAS	139.780,00
800213075	RESTAURANTE CAFE OMA S.A.	10.600,00
830020384	RESTAURANTE BELLINI	562.357,00
860076919	CREPES & WAFFLES S.A.	45.800,00
900030882	MACAIG S.A.S	8.100,00
900276839	PANADERIA Y REPOSTERIA FRANCACHELA S.A.S	14.500,00
900441854	PM PUBLICIDAD Y MERCADEO SAS	254.660,00
900725043	RESTAURANTE CORNELIA	263.970,00
	TOTAL	2.483.450,00

Certificación Estados Financieros Titularizadora Colombiana S.A.
Artículo 57 del decreto 2649 de 1993 en concordancia con el Artículo 37 Ley 222 de 1995

Los suscritos presidente y Directora de Control Financiero de la Titularizadora Colombiana S.A. (en adelante la Titularizadora), de conformidad con lo establecido en el Artículo 57 del decreto 2649 de 1993 en concordancia con en el artículo 37 de la Ley 222 de 1995, nos permitimos declarar y certificar lo siguiente en relación con los estados financieros de las Titularizadora:

1. Que en cumplimiento del artículo 57 del Decreto 2649 de 1993 hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de las Universalidades presentados con corte al 31 de diciembre de 2019, estableciendo que los mismos se han preparado de conformidad con los Reglamentos y las normas contables aplicables.
2. Que la información contenida en los estados financieros de la Titularizadora se ha tomado fielmente de los libros de contabilidad.
3. Que la información contenida en los estados financieros y otros informes relevantes para el público no contienen vicios imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación financiera.
4. Que con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha, no ha ocurrido ni tenemos conocimiento de ningún acontecimiento que afecte o pueda afectar el desarrollo de la Titularizadora

Dado en la ciudad de Bogotá, el nueve (9) de marzo de 2020.



Alberto Gutiérrez Bernal
Representante legal



Myriam S. Carrillo O.
Myriam Stella Carrillo Ortegón
T.P. 13.889 – T - Contador

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CÓDIGO DE
COMERCIO
DETALLE CUENTAS DE RESULTADOS AÑO 2019

CUENTA	CONCEPTO	VALOR
410204	CRÉDITOS DE CONSUMO	121.495.474,43
410210	CRÉDITOS DE VIVIENDA Y LEASING HABITACIO	849.278.102,84
410295	VALORACION DE COMISIONES	757.885.903,97
410305	DEPÓSITOS A LA VISTA	717.462.826,49
410395	OTROS INTERESES	1.408.083.024,24
410705	POR AUMENTO EN EL VALOR RAZONABLE	6.925.683.943,08
411010	CARTERA DE CREDITOS	60.622.562,00
411595	OTRAS	25.847.929.134,16
413520	POR REALIZACIÓN DE OTROS ACTIVOS	92.610.384,78
414515	INMUEBLES	2.436.445.161,34
419595	OTROS	2.814.504.246,76
510355	GASTO POR INTERESES SOBRE LOS PASIVOS PO	417.650.223,42
510395	OTROS CREDITOS	805.933.256,67
510397	RIESGO OPERATIVO	173.352.000,00
510605	POR DISMINUCION EN EL VALOR RAZONABLE	1.598.201.466,26
511512	SERVICIOS BANCARIOS	7.196.605,46
511595	OTROS	98.721.437,09
511805	NOTARIALES	2.702.158,00
511810	REGISTRO MERCANTIL	2.061.800,00
512001	SALARIO INTEGRAL	3.501.009.250,00
512002	SUELDOS	2.434.324.841,00
512003	HORAS EXTRAS	9.202.911,00
512004	AUXILIO DE TRANSPORTE	3.363.777,00
512006	CESANTIAS	221.002.429,00
512007	INTERESES SOBRE CESANTIAS	24.612.627,00
512008	PRIMA LEGAL	218.148.781,00
512010	VACACIONES	284.934.532,00
512015	BONIFICACIONES	958.800.000,00
512016	INDEMNIZACION	12.114.917,00
512019	APORTES CAJA COMPENSACION FAMILIAR, ICBF	369.199.700,00
512026	DOTACIÓN Y SUMINISTRO A EMPLEADOS	17.424.031,00
512028	CAPACITACIÓN AL PERSONAL	66.126.278,00
512030	APORTES POR SALUD	284.044.400,00
512031	APORTES POR PENSIONES	746.351.257,00
512033	DE REPRESENTACIÓN	313.283.135,03
512043	OTROS BENEFICIOS A EMPLEADOS	351.337.857,00
513010	JUNTA DIRECTIVA	111.000.000,00
513015	REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA EXTERNA	157.855.969,00
513025	ASESORÍAS JURÍDICAS	93.790.445,00
513095	OTROS	986.716.046,25

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CÓDIGO DE
COMERCIO

DETALLE CUENTAS DE RESULTADOS AÑO 2019

513535	POR REEXPRESIÓN DE OTROS ACTIVOS	1.189.402,10
514005	IMPUESTOS Y TASAS	885.918.409,85
514505	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	12.603.785,86
514595	OTROS	214.221.630,00
515005	SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA	591.906.436,00
515095	OTRAS ENTIDADES Y AGREMIACIONES	76.000,00
515520	VIDA COLECTIVA	33.816.705,81
515595	OTROS	110.515.661,60
516005	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	21.247.610,98
516010	EQUIPO DE OFICINA	35.011.472,00
516020	VEHÍCULOS	27.668.392,00
516515	REPARACIONES LOCATIVAS	170.547.778,82
517506	VEHÍCULOS	50.316.980,16
517510	EQUIPO DE OFICINA	10.819.169,04
517512	EQUIPO INFORMÁTICO	137.890.994,94
517800	DEPRECIACION DE PPE POR DERECHOS DE USO	565.597.243,28
518020	PROGRAMAS Y APLICACIONES INFORMÁTICAS	566.791.574,10
519005	SERVICIO DE ASEO Y VIGILANCIA	64.860.599,36
519015	PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	165.298.305,00
519020	RELACIONES PÚBLICAS	2.483.450,00
519025	SERVICIOS PÚBLICOS	158.599.767,55
519030	PROCESAMIENTO ELECTRÓNICO DE DATOS	275.985.626,34
519035	GASTOS DE VIAJE	46.633.653,50
519040	TRANSPORTE	21.270.535,00
519045	ÚTILES Y PAPELERÍA	6.684.394,75
519065	PUBLICACIONES Y SUSCRIPCIONES	66.074.929,15

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446
DEL CÓDIGO DE COMERCIO
DETALLE CUENTAS DE ORDEN AÑO 2019

8105	BIENES Y VALORES ENTREGADOS EN CUSTODIA	63.355.821.516,78
8170	PROPIEDADES Y EQUIPO TOTALMENTE DEPRECIA	733.829.616,75
8174	INVERSIONES NEGOCIABLES EN TITULOS DE DE	63.355.821.516,78
8261	RENDIMIENTOS DE INVERSIONES	4.465.655.599,77
8295	OTRAS CUENTAS ACREEDORAS	8.731.843.062,19
8305	DEUDORAS POR CONTRA (CR)	127.445.472.650,31
8405	ACREEDORAS POR CONTRA (DB)	13.197.498.661,96

Información artículo 446 numeral 3 Código de Comercio

(i) Pagos a Directivos

Durante el período enero-diciembre de 2019 se realizaron pagos a directivos de la Titularizadora Colombiana por un total de \$ 1.042.628.100

(ii) Pagos realizados por publicidad y divulgación

Durante el período enero-diciembre de 2019 la Titularizadora Colombiana realizó pagos por publicidad y divulgación por un total de \$ 165.298.305

(iii) Pagos por relaciones públicas

Durante el período enero-diciembre de 2019 la Titularizadora Colombiana realizó pagos por concepto de relaciones públicas por un total de \$ 2.483.450

(iv) Transferencias a título gratuito

Durante el período enero-diciembre de 2019 la Titularizadora Colombiana realizó transferencias a título gratuito por \$ 48.600.000

(v) Bienes y obligaciones en el exterior

Al cierre de diciembre de 2019 la Titularizadora Colombiana posee bienes en el exterior, en Titularizadora Dominicana: por inversiones en sociedades extranjeras por \$ 463.903.548,67.

INDICADORES FINANCIEROS - DICIEMBRE 2019

NOMBRE / TERM	DEFINICION / DEFINITION	RESULTADO % / % RESULT
RENTABILIDAD / PROFITABILITY		
RENTABILIDAD DEL CAPITAL Y RESERVAS DEL PERIODO RETURN ON EQUITY AND RESERVES IN THE FISCAL PERIOD	RESULTADOS DEL EJERCICIO / (CAPITAL SOCIAL + RESERVA + FONDOS DE DESTINACION ESPECIFICA FISCAL PERIOD PROFIT (LOSS)/(CAPITAL STOCK + RESERVE + SPECIFIC DESTINATION RESOURCES)	12,63%
RENTABILIDAD DEL ACTIVO TOTAL - DEL PERIODO RETURN ON TOTAL ASSETS - IN THE FISCAL PERIOD	RESULTADOS DEL EJERCICIO / ACTIVO TOTAL FISCAL PERIOD INCOME (LOSS) / TOTAL ASSETS	10,43%
EFICIENCIA FINANCIERA / EFFICIENCY FINANCIAL		
MARGEN FINANCIERO BRUTO GROSS FINANCIAL MARGIN	(INGRESOS FINANCIEROS - EGRESOS FINANCIEROS) / INGRESOS FINANCIEROS (FINANCIAL INCOME - FINANCIAL EXPENDITURE) / FINANCIAL INCOME	90,12%
EFICIENCIA ADMINISTRATIVA / ADMINISTRATIVE EFFICIENCY		
INCIDENCIA DEL GASTO OPERACIONAL NO FINANCIERO EFFECT OF NON-FINANCIAL OPERATING EXPENSES	GASTOS OPERACIONALES / ACTIVOS TOTALES OPERATING EXPENSES / TOTAL ASSETS	12,97%
INCIDENCIA DEL GASTO DE PERSONAL EFFECT OF PERSONNEL EXPENSES	GASTOS LABORALES / ACTIVOS TOTALES LABOR EXPENSES / TOTAL ASSETS	6,65%
INCIDENCIA DEL GASTO ADMINISTRATIVO EFFECT OF ADMINISTRATIVE EXPENSES	GASTOS ADMINISTRATIVOS / ACTIVOS TOTALES ADMINISTRATIVE EXPENSES / TOTAL ASSETS	11,81%
INCIDENCIA DEL GASTO OPERACIONAL SOBRE EL INGRESO EFFECT OF OPERATING EXPENSES ON INCOME	GASTOS OPERACIONALES / INGRESOS OPERACIONALES OPERATING EXPENSES / OPERATING INCOME	45,52%
INCIDENCIA DEL GASTO DE PERSONAL SOBRE EL INGRESO EFFECT OF PERSONNEL EXPENSES ON INCOME	GASTOS LABORALES / INGRESOS OPERACIONALES LABOR EXPENSES / OPERATING INCOME	23,35%
INCIDENCIA DEL GASTO ADMINISTRATIVO SOBRE EL INGRESO EFFECT OF ADMINISTRATIVE EXPENSES ON INCOME	GASTOS ADMINISTRATIVOS / INGRESOS OPERACIONALES ADMINISTRATIVE EXPENSES / OPERATING INCOME	41,46%
EBITDA	UTILIDAD+IMPUESTOS+AMORTIZACIONES+DEPRECIACIONES EARNINGS + TAX + AMORTIZATIONS + DEPRECIATIONS	23.665.812.820
LIQUIDEZ / LIQUIDITY		
RAZON CORRIENTE CURRENT RATIO	ACTIVO CORRIENTE / PASIVO CORRIENTE CURRENT ASSETS / CURRENT LIABILITIES	12,18
CAPITAL NETO DE TRABAJO NET WORKING CAPITAL	ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE CURRENT ASSETS - CURRENT LIABILITIES	107.180.101.611

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
CUENTAS CON MODIFICACIONES ESPECIALES

CUENTA	NOMBRE	AÑO 2019	AÑO 2018	VARIACION	VARIACION %	
11	EFFECTIVO	13.008.646.243	27.683.520.832	14.674.874.589	112,81%	1
13	INVERSIONES Y OPERACIONES CON DERIVADOS	64.695.544.716	74.718.676.166	10.023.131.450	15,49%	
16	CUENTAS POR COBRAR	31.878.328.756	13.912.725.771	-17.965.602.985	-56,36%	2
17	ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA	7.098.899.580	7.098.899.580	-	0,00%	
18	ACTIVOS MATERIALES	30.497.932.838	24.432.050.111	-6.065.882.726	-19,89%	
19	OTROS ACTIVOS	337.771.838	624.818.930	287.047.092	84,98%	3
25	CUENTAS POR PAGAR	5.061.450.529	12.092.294.019	7.030.843.490	138,91%	4
27	OBLIGACIONES LABORALES	469.305.248	479.647.505	10.342.257	2,20%	
28	PROVISIONES	1.045.892.960	927.725.618	-118.167.342	-11,30%	
29	OTROS PASIVOS	220.076.293	378.367.459	158.291.167	71,93%	5
31	CAPITAL SOCIAL	59.855.375.000	59.855.375.000	-	0,00%	
32	RESERVAS	31.908.174.881	30.406.961.825	-1.501.213.056	-4,70%	
38	SUPERÁVIT O DÉFICIT	30.030.825.221	29.341.895.260	-688.929.962	-2,29%	
39	GANANCIAS O PÉRDIDAS	13.521.783.874	14.988.424.704	1.466.640.831	10,85%	
41	INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS GENER	42.032.000.764	52.332.129.043	10.300.128.279	24,51%	6
51	GASTOS DE OPERACIONES	19.132.006.663	27.589.826.939	8.457.820.276	44,21%	7
57	IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS	7.520.048.328	9.731.105.066	2.211.056.738	29,40%	8
59	GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS	15.379.945.774	15.011.197.039	-368.748.735	-2,40%	

1 Disminución en gran porcentaje generado por arrendamientos de Activos Mantenidos para la Venta

2 Cuentas por cobrar con base en Gastos Iniciales de las emisiones dadas durante 2019

3 Amortización consistente de diferidos e intangibles.

4 El ítem representativo es el valor a pagar por concepto de impuesto de renta, el cual fue alto en 2018 con base en transferencia de inmuebles para la emisión TIN.

5 Disminución de valor de comisiones de disponibilidad, cuya parametrización para las nueva emisiones paso de anual a mensual.

6 El principal factor de disminución de los ingresos se dio por el ítem de los arrendamientos de activos mantenidos para la venta, los cuales salieron en oct18.

7 En el periodo 2018 se cancelaron intereses sobre créditos bancarios, los cuales fueron cancelados con la emisión TIN. En 2019 no se manejaron pasivos de este tipo.

8 Utilidad significativa en el proceso de venta de Activos Mantenidos para la Venta en el proceso de titularización inmobiliaria que generó un mayor impuesto de renta.

**INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446
DEL CÓDIGO DE COMERCIO
DETALLE DE PUBLICIDAD AÑO 2019**

NIT	NOMBRE	VALOR
444444187	LINKEDIN	1.555.828,00
800134855	ASOCIACION DE FIDUCIARIAS	4.165.000,00
800226061	ASOFONDOS	10.265.892,00
860006812	ASOCIACION BANCARIA Y DE ENTIDADES FINAN	32.307.072,00
860023338	ASOCIACION DE EGRESADOS DE LA UNIVERSIDA	2.316.000,00
860030756	ASOCIACION ANTIGUOS ALUMNOS SN BARTOLOME	595.000,00
900214217	GOOGLE COLOMBIA LTDA	6.060.000,00
900441854	PM PUBLICIDAD Y MERCADEO SAS	15.083.250,00
900710525	FACEBOOK - COLOMBIA	12.826.112,00
900942605	GET GROUP S.A.S	80.124.151,00
	TOTAL	165.298.305,00

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS
Certificación a los Estados Financieros

Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos (la "Compañía") finalizados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 han sido autorizados para su divulgación por la Junta directiva el 20 de febrero de 2020. Estos estados financieros van a ser puestos a consideración del máximo órgano social el próximo 26 de marzo de 2020, quien puede aprobar o improbar estos Estados Financieros.



Alberto Gutiérrez Bernal
Representante Legal



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