

TITULARIZADORA COLOMBIANA S. A. - HITOS

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001

TABLA DE CONTENIDO

[Balance General](#)

[Estado de Pérdidas y Ganancias](#)

[Estado de Cambios en el Patrimonio](#)

[Estados de Cambios en la Situación Financiera](#)

[Estado de Flujos de Efectivo](#)

[Notas a los Estados Financieros](#)

[Dictamen del Revisor Fiscal](#)

[Indicadores de Gestión](#)

[Suficiencia de Capital](#)

TITULARIZADORA COLOMBIANA S. A. - HITOS

BALANCE GENERAL

(Miles de pesos colombianos)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2002</u>	<u>2001</u>
Activos corrientes			
Efectivo		19,765,368	1,032,346
Inversiones negociables, neto	<u>3</u>	26,187,491	20,889,792
Deudores	<u>4</u>	13,331,819	299,554
Gastos pagados por anticipado		<u>36,540</u>	<u>2,420</u>
Total de los activos corrientes		59,321,218	22,224,112
Activos no corrientes			
Propiedades y equipo, neto	<u>5</u>	319,072	101,006
Cargos diferidos	<u>6</u>	<u>492,620</u>	<u>1,000,844</u>
Total de los activos		<u>60,132,910</u>	<u>23,325,962</u>
<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	<u>7</u>	1,084,358	5,843
Obligaciones laborales		100,818	23,897
Impuestos, gravámenes y tasas	<u>8</u>	835,960	777
Pasivos estimados y provisiones	<u>9</u>	<u>4,173,094</u>	-
Total de los pasivos corrientes y de los pasivos		6,194,230	30,517
Patrimonio de los accionistas, ver estado adjunto	<u>10</u>	<u>53,938,680</u>	<u>23,295,445</u>
Total de los pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>60,132,910</u>	<u>23,325,962</u>
Cuentas contingentes y de orden	<u>11</u>	<u>4,151,738</u>	-
Universalidades administradas por la Titularizadora	<u>12</u>	<u>1,782,255,640</u>	-

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

Mauricio Cárdenas Santamaria
Representante legal

Myriam Stella Carrillo Ortegón
Contador
Tarjeta Profesional No 13889-T

Luis Alfonso Montoya Gil
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No 11097-T
([Ver informe adjunto](#))

TITULARIZADORA COLOMBIANA S. A. - HITOS

ESTADO DE RESULTADOS (Miles de pesos colombianos)

		<u>Año terminado en</u>	<u>Período de</u>
	<u>Notas</u>	<u>2002</u>	<u>167 días</u>
			<u>terminado en</u>
			<u>31 de diciembre de</u>
			<u>2001</u>
Ingresos operacionales			
Prima en colocación de títulos	<u>1</u>	84,887,275	-
Comisión por estructuración de procesos de titularización		5,005,986	-
Comisión por administración de las universalidades		1,630,884	-
Ingreso por valoración de inversiones		4,493,515	1,063,101
Otros ingresos		<u>1,222,778</u>	<u>20,472</u>
		97,240,438	1,083,573
Gastos operacionales y de administración			
Pérdida en venta de cartera primera emisión	<u>1</u>	36,694,802	-
Pérdida en venta de cartera segunda emisión	<u>1</u>	33,221,633	-
Gastos de personal		3,191,839	532,369
Otros gastos	<u>13</u>	<u>9,297,756</u>	<u>327,056</u>
		82,406,030	859,425
Utilidad (pérdida) operacional		14,834,408	224,148
Ingresos (gastos) no operacionales, neto		(40,773)	-
Corrección monetaria	<u>14</u>	<u>-</u>	<u>(223,371)</u>
Utilidad antes de la provisión para impuesto sobre la renta		14,793,635	777
Provisión para impuesto sobre la renta	<u>9</u>	<u>4,138,000</u>	<u>(777)</u>
Utilidad neta del año		<u>10,655,635</u>	<u>-</u>
Utilidad neta por acción (en pesos colombianos)		<u>270.83</u>	<u>-</u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S. A. - HITOS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

(Miles de pesos colombianos)

		<u>Año terminado en</u>	<u>Período de</u> <u>167 días</u> <u>terminado en</u> <u>31 de diciembre de</u>
	<u>Nota</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Capital suscrito y pagado			
Saldo al comienzo y al final del año	10	23,072,400	23,072,400
Suscripción y pago de acciones		<u>19,987,600</u>	<u>-</u>
Saldo al final del período		<u>43,060,000</u>	<u>23,072,400</u>
Superávit por revalorización del patrimonio			
Saldo al comienzo del año		223,045	-
Aumento neto durante el año		<u>-</u>	<u>223,045</u>
Saldo al final del período		<u>223,045</u>	<u>223,045</u>
Utilidades retenidas no apropiadas			
Utilidad neta del año		<u>10,655,635</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año		<u>10,655,635</u>	<u>-</u>
Total del patrimonio de los accionistas		<u>53,938,680</u>	<u>23,295,445</u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S. A. - HITOS

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA

(Miles de pesos colombianos)

	<u>Año terminado en</u>	<u>Período de 167 días terminado en 31 de diciembre de</u>
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Los recursos financieros fueron provistos por:		
Resultado neto del año	10,655,635	-
Más - Cargos a resultados que no afectaron el capital de trabajo		
Depreciación de propiedades y equipo	54,137	2,317
Amortización de diferidos	4,067,195	588
Provisión de inversiones	979,177	-
Corrección monetaria, neta	<u>-</u>	<u>223,371</u>
Capital de trabajo provisto por las operaciones del año	15,756,144	226,276
Aporte de los accionistas	<u>19,987,600</u>	<u>23,072,400</u>
Total de recursos financieros provistos	<u>35,743,744</u>	<u>23,298,676</u>
Los recursos financieros fueron utilizados para:		
Adquisiciones de propiedades y equipo	(272,203)	(103,699)
Aumento en cargos diferidos	<u>(3,558,971)</u>	<u>(1,001,382)</u>
Total de recursos financieros usados	<u>(3,831,174)</u>	<u>(1,105,081)</u>
Aumento en el capital de trabajo	<u>31,912,570</u>	<u>22,193,595</u>
Cambios en los componentes del capital de trabajo:		
Efectivo	18,733,022	1,032,346
Inversiones negociables	6,276,876	20,889,792
Deudores	13,032,265	299,554
Gastos pagados por anticipado	34,120	2,420
Cuentas por pagar	(1,078,515)	(5,843)
Obligaciones laborales	(76,921)	(23,897)
Impuestos, gravámenes y tasas	(835,183)	(777)
Pasivos estimados y provisiones	<u>(4,173,094)</u>	<u>-</u>
Aumento en el capital de trabajo	<u>31,912,570</u>	<u>22,193,595</u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S. A. - HITOS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Miles de pesos colombianos)

	<u>Año terminado en</u>	<u>Período de</u> <u>167 días</u> <u>terminado en</u> <u>31 de diciembre de</u>
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Resultado neto del año	10,655,635	-
Ajustes para conciliar el resultado neto del año con el efectivo provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	54,137	2,317
Amortización de diferidos	4,067,195	588
Provisión de inversiones	979,177	-
Corrección monetaria, neta	-	223,371
Ingreso por valoración de inversiones negociables	(4,493,515)	(1,063,101)
Pérdida en venta de inversiones	126,981	-
Cambios en activos y pasivos operacionales:		
Deudores	(13,032,265)	(299,554)
Gastos pagados por anticipado	(34,120)	(2,420)
Cargos diferidos	(3,558,971)	(1,001,382)
Cuentas por pagar	1,078,515	5,843
Obligaciones laborales	76,921	23,897
Impuestos, gravámenes y tasas	835,183	777
Pasivos estimados y provisiones	<u>4,173,094</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de operación	<u>927,967</u>	<u>(2,109,664)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisiciones de propiedades y equipo	(272,203)	(103,699)
Adquisiciones de inversiones negociables	<u>(1,910,342)</u>	<u>(19,826,691)</u>
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(2,182,545)</u>	<u>(19,930,390)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiación:		
Aporte de los accionistas	<u>19,987,600</u>	<u>23,072,400</u>
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo	18,733,022	1,032,346
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	<u>1,032,346</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>19,765,368</u>	<u>1,032,346</u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S. A. - HITOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001

(Cifras expresados en miles de pesos colombianos, salvo que se exprese lo contrario)

NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE

La Titularizadora Colombiana S. A. (en adelante "la Compañía") es una entidad de carácter privado 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 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 2051.

La Compañía es una entidad vigilada por la Superintendencia de Valores (en adelante "la Superintendencia") de acuerdo con lo consagrado en la Resolución No. 775 del 9 de noviembre de 2001. La Compañía obtuvo el certificado del desarrollo de sus operaciones a través de la Resolución No. 587 del 17 de agosto de 2001.

En desarrollo de su objeto social la Compañía creó y administra las Universalidades TIPS E-1, VIS E-1, TIPS E-2, VIS E-2 y NO VIS E-2, por medio de las cuales emitió al mercado de valores títulos originados en créditos hipotecarios comprados a entidades del sector financiero, así:

Primera emisión (TIPS E-1 y VIS E-1)

<u>Serie</u>	<u>Valor nominal inicial en UVR</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Saldo final en UVR al 31 de diciembre de 2002</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Saldo final en pesos al 31 de diciembre de 2002</u>
A 2007	1,837,510,000	7.00% E.A.	1,413,542,420	2007/05/02	183,192,414
A 2012	1,589,850,000	7.50% E.A.	1,589,850,000	2012/05/02	206,041,539
A 2017	288,300,000	8.25% E.A.	288,300,000	2017/05/02	37,363,132
B 2017	118,080,000	14.50% E.A.	116,815,737	2017/05/02	<u>15,139,098</u>
					<u>441,736,183</u>

Segunda emisión (TIPS E-2, VIS E-2 y NO VIS E-2)

<u>Serie</u>	<u>Valor nominal inicial en UVR</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Saldo final en UVR al 31 de diciembre de 2002</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Saldo final en pesos al 31 de diciembre de 2002</u>
A 2007	2,147,108,000	7,00% E.A.	2,147,108,000	2007/11/18	278,261,117
A 2012	1,714,625,000	7,50% E.A.	1,714,625,000	2012/11/18	222,212,142
A 2017	470,645,000	8,25% E.A.	470,645,000	2017/11/18	60,994,698
B 2017	43,760,000	16,50% E.A.	43,760,000	2017/11/18	5,671,213
C 2017	204,108,000	35,00% E.A.	204,108,000	2017/11/18	<u>26,452,009</u>
					<u>593,591,179</u>

En lo que atañe a la Compañía el siguiente es un resumen de los aspectos más importantes de estas universalidades:

Primera emisión

a) Creación

La primera emisión de títulos realizada el 2 de mayo de 2002 fue conformada por la constitución de dos universalidades; la primera denominada VIS E-1 creada con los créditos hipotecarios de vivienda de interés social "VIS" comprados a los Bancos "Colpatria, Davivienda" y Fogafin sobre la cual se emitió un título por valor de 1,033,124,911 UVR's respaldado por garantía de la Nación a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras "Fogafin" y la segunda conformada por el título anterior retitularizado más un portafolio de créditos hipotecarios de vivienda NO VIS comprados a los mismos bancos anteriores, denominada TIPS E-1 y sobre los cuales se colocaron en el mercado de valores títulos clase A por valor de 3,715,660,000 UVR's y clase B, subordinados al pago de los pasivos de Universalidad por valor de 118,080,000 UVR's. El término de duración de las Universalidades es de 15 años.

El objeto de las universalidades es crear un flujo de fondos que permita durante los 15 años a través de los recaudos de la cartera pagar los costos de su administración y los intereses y capital de los títulos emitidos.

b) Derechos

Comisión de emisión: la Compañía recibirá a título de comisión por su labor como administrador de la emisión una remuneración equivalente a 0.403% efectivo anual, pagadero mensualmente, liquidado sobre el saldo de capital de los créditos hipotecarios VIS y NO VIS por un total de \$ 1,229,241 durante el año 2002.

Comisión de estructuración: la Compañía recibirá una comisión de estructuración de las emisiones equivalente al 1% sobre el saldo de la cartera NO VIS y del 0.8% de la cartera VIS liquidado en unidades de valor real (UVR) en la fecha de emisión y pagadera en 24 meses por un valor total de \$4,535,924.

c) Obligaciones

Las obligaciones de la Compañía se encuentran estipuladas en el reglamento de la universalidad TIPS E-1 y VIS E-1.

Segunda emisión

La segunda emisión de títulos realizada el 18 de noviembre de 2002 fue conformada por la constitución de tres universalidades; la primera denominada VIS E-2 creada con los créditos hipotecarios de vivienda de interés social "VIS" comprados a los Bancos Colmena, Conavi y Davivienda sobre la cual se emitieron dos títulos por valor de 1,264,271,000 UVR's respaldados por garantía de la Nación a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras "Fogafin", dichos títulos fueron retitularizados a través de la emisión de los TIPS E-2; la segunda denominada NO VIS E-2 creada con un portafolio de créditos hipotecarios de vivienda NO VIS comprados a los bancos anteriores sobre la cual se emitieron tres títulos por valor de 3,315,975,000 UVR's, dichos títulos fueron retitularizados a través de la emisión de los TIPS E-2; y la tercera denominada TIPS E-2 conformada por los títulos emitidos por las universalidades VIS E-2 y NO VIS E-2, sobre los cuales se colocaron en el mercado de valores títulos clase A por valor de 4,332,378,000 UVR's y clase B y C, subordinados al pago de los pasivos de las Universalidades por valor de 247,868,000 UVR's. El término de duración de las Universalidades es de 15 años.

El objeto de estas universalidades en términos generales es el mismo de las creadas en la primera emisión.

b) Derechos

La Compañía tiene el derecho de recibir una remuneración a título de comisión cuyo pago se realizará con cargo a la Universalidad NO VIS y a la Universalidad VIS con sujeción a la prelación de pagos de cada una de tales universalidades, en las siguientes condiciones:

Comisión de estructuración: se causará y pagará mensualmente a la Compañía durante los primeros veinticuatro (24) meses a partir de la fecha de emisión de la siguiente forma: (i) el equivalente al 0.042 % del saldo de capital vigente de los títulos NO VIS a la fecha de emisión y; (ii) el equivalente al 0.034 % del saldo de capital vigente de los títulos VIS a la fecha de emisión. Al 31 de diciembre de 2002 el monto ascendió a \$470,062.

Comisión de emisión: se causará y pagará mensualmente a la Compañía de la siguiente forma: (i) por el término de vigencia de la universalidad NO VIS, equivalente al 0.034 % calculado sobre el saldo de capital vigente de los títulos NO VIS en cada fecha de liquidación y; (ii) por el término de vigencia de la universalidad VIS, equivalente al 0.034 % calculado sobre el saldo de capital vigente de los títulos VIS en cada fecha de liquidación. Al 31 de diciembre de 2002 el monto ascendió a \$401,643.

c) Obligaciones

Las obligaciones de la Compañía se encuentran estipuladas en el reglamento de las universalidades TIPS E-2. VIS E-2 y NO VIS E-2.

En desarrollo de los procesos de titularización, se originó una prima de éxito en la colocación de los títulos TIPS en la primera y segunda emisión por valor de \$45,732,804 y \$39,154,471 respectivamente; como parte del costo de la cartera asociado al proceso, se pagó a los originadores \$36,694,802 y \$33,221,633, las operaciones arrojaron utilidades netas para la Compañía de \$9,038,002 y \$5,932,838 en cada una de las emisiones.

NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

Para la preparación de sus estados financieros la Compañía, por disposición legal, debe observar principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia establecidos por la Superintendencia de Valores y otras normas legales; dichos principios pueden diferir en algunos aspectos de los establecidos por otros organismos de control del Estado.

A continuación se describen las principales políticas y prácticas que la Compañía ha adoptado en concordancia con lo anterior:

Ajustes por inflación

Hasta el 31 de diciembre de 2001 los estados financieros, fueron ajustados por la inflación sobre la base de cambios en el índice oficial de precios al consumidor en Colombia. Este índice fue aplicado con un mes de atraso a los activos y pasivos no monetarios y al patrimonio de los accionistas, con excepción al "superávit por valorizaciones de activos". La pérdida neta por exposición a la inflación se contabilizaba como "Corrección monetaria" en el estado de resultados.

A partir del 1 de enero de 2002 por instrucciones de la Superintendencia se suspendieron los ajustes por inflación en forma prospectiva, el control se ejerce por cuentas de orden.

De haber continuado en el año 2002 la practica contable de ajustar por inflación los estados financieros, los resultados del ejercicio se habrían disminuido en \$2,473,441.

Inversiones negociables

Las disposiciones de la Superintendencia requieren que las inversiones se clasifiquen en negociables, hasta su vencimiento y disponibles para la venta. Al 31 de diciembre de 2002 la Titularizadora poseía inversiones negociables.

Las inversiones que poseía la Compañía se registraron inicialmente al costo y posteriormente se ajustaron a su valor de mercado, el ajuste resultante se llevó a la cuenta de resultados. El valor de mercado para éstas fue determinado de acuerdo con disposiciones de la Superintendencia.

Los títulos hipotecarios TIP'S fueron valorizados a la tasa interna de retorno original de los títulos. La administración como medida de prudencia constituyó una provisión para su protección con base en análisis de los diferentes escenarios de estructuración de la emisión.

Provisión de deudores

La provisión para deudores se calcula y registra con base en análisis de la gerencia de la cobrabilidad de los deudores.

Propiedades, equipo y depreciación

Las propiedades y equipo se registran al costo de adquisición, del cual forman parte el valor de todos los conceptos necesarios para su puesta en marcha o funcionamiento. Las reparaciones y el mantenimiento de estos activos se cargan a resultados, en tanto que las mejoras y adiciones se agregan al costo de los mismos. Las ventas y retiros de tales activos se descargan al costo neto ajustado respectivo y la diferencia entre el precio de venta y el costo neto ajustado se lleva a resultados.

La depreciación es calculada por el método de línea recta sobre el costo ajustado, tomando como base el número de años de vida útil probable de cada activo a las tasas anuales del 20% para equipo de cómputo y vehículos y 10% para muebles y enseres.

Gastos pagados por anticipado y cargos diferidos

Los cargos diferidos incluyen costos y gastos ocurridos en las etapas de instalación y organización de la Compañía. El plazo de amortización para dichos gastos es de cinco años a partir de la fecha en que se incurrieron, excepto los incurridos en organización y preoperativos que fueron amortizados en el ejercicio. Los costos de papelería se amortizan con base en inventarlos aproximados periódicos (o con base en estimaciones mensuales de consumo).

Obligaciones laborales

Las obligaciones laborales se ajustan al cierre de cada ejercicio con base en las disposiciones legales y los convenios laborales vigentes.

Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta por pagar se determina con base en estimaciones. Los efectos impositivos de las partidas que son reportadas para propósitos contables en años diferentes a los fiscales se contabilizan como impuesto diferido.

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos se reconocen con base en el principio de causación.

Las comisiones de estructuración y emisión registradas por la Compañía se establecieron de acuerdo con los lineamientos establecidos en los reglamentos de emisión de las Universalidades. Ver Nota 1

Utilidad neta por acción

La utilidad neta por acción se calcula con base en el promedio anual ponderado de las acciones suscritas en circulación durante cada año.

Cuentas de orden

Se registran bajo cuentas de orden los compromisos pendientes de formalización y los derechos o responsabilidades contingentes, las garantías otorgadas, los valores recibidos en custodia o garantía y los pleitos laborales pendientes. Por otra parte, se utilizan cuentas de orden denominadas fiscales para registrar diferencias entre datos contables y datos para efectos tributarios.

Contabilización de las Universalidades

De acuerdo con las normas legales vigentes los activos, pasivos y resultado de cada universalidad son registrados en cuentas de orden separadamente de los activos y pasivos de las otras universalidades y de la Compañía; en sus registros contables se observan básicamente los mismos principios contables establecidos por la Superintendencia, para la Titularizadora.

Reclasificaciones en los estados financieros

Ciertas cifras incluidas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2001 fueron reclasificadas para conformarlas a la presentación de los estados financieros correspondientes al año de 2002.

NOTA 3 - INVERSIONES

El saldo de las inversiones en 31 de diciembre de 2002 y 2001 comprendían:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Título de Tesorería emitido por el Gobierno Nacional (1)	5,717,892	-
Título TIPS (2)	2,877,328	-
Títulos Subordinados emitidos por las Universalidades (3)		
TIPS E-1 (4)	15,308,424	
TIPS E-2 (5)	3,263,024	
CDT emitidos por varias entidades financieras (6)	<u>-</u>	<u>20,889,792</u>
	27,166,668	20,889,792
Menos: Provisión para protección de títulos subordinados (7)	<u>979,177</u>	<u>-</u>
	<u>26,187,491</u>	<u>20,889,792</u>

(1) Títulos con vencimiento el 25 de enero de 2012, con una tasa efectiva del 15%.

(2) Títulos con vencimiento el 5 de mayo de 2012, con una tasa efectiva del 7.5%.

(3) Los títulos subordinados, son inversiones de largo plazo adquiridos por la Titularizadora como parte de los mecanismos de cobertura de las emisiones realizadas y en desarrollo de su operación. La intención de la Gerencia es vender estos títulos a corto plazo y por esa razón han sido clasificados como activos corrientes, si bien en la actualidad no se negocian en los mercados de títulos valores.

(4) Títulos con vencimiento el 5 de mayo de 2017, con una tasa efectiva del 14.50%.

(5) Títulos con vencimiento el 18 de noviembre de 2017, con una tasa efectiva del 16.50%.

(6) Títulos con tasas de interés efectiva anual entre el 8.78% y el 12.50%.

(7) La provisión corresponde a la prima de riesgo, establecida con base en análisis internos de probabilidades de pérdidas máximas tomando como base la diferencia entre las tasas de interés del escenario teórico y el escenario estresado de las emisiones correspondientes. A la

fecha de cierre el comportamiento de los flujos de las universalidades ha sido mejor que el escenario esperado. Dichos comportamientos pueden diferir en un futuro a favor o en contra de acuerdo con variaciones no esperadas en el recaudo de la cartera de créditos que forma parte de las universalidades.

NOTA 4 - DEUDORES

El saldo de deudores en 31 de diciembre comprendía:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Anticipos y avances	166,252	243,115
Ingresos por cobrar	686,187	-
Anticipo de impuestos	951,527	56,439
Comisión por cobrar por estructuración de Universalidades	3,727,277	-
Pagos por cuenta de las Universalidades	7,155,285	-
Deudores varios	<u>645,291</u>	<u>-</u>
	<u>13,331,819</u>	<u>299,554</u>

NOTA 5 - PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO

El saldo de propiedades y equipo en 31 de diciembre comprendía:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Equipo de oficina	12,975	5,246
Equipo de computación y comunicaciones	222,259	98,497
Vehículos	<u>140,291</u>	<u>-</u>
	375,525	103,743
<u>Menos</u> - Depreciación acumulada	<u>56,453</u>	<u>2,737</u>
	<u>319,072</u>	<u>101,006</u>

En el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2002 se registró en el estado de resultados depreciación por valor de \$54,137.

NOTA 6 - CARGOS DIFERIDOS

El saldo de cargos diferidos en 31 de diciembre comprendía:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Servicios técnicos profesionales	-	700,206
Mejoras a propiedades ajenas	24,512	-
Gastos legales	160,569	191,119
Programas para computador	307,539	13,119
Otros	<u>-</u>	<u>96,400</u>
	<u>492,620</u>	<u>1,000,844</u>

El movimiento durante el año 2002 de los cargos diferidos fue el siguiente:

diciembre	Saldo al		Amortizaciones	Saldo al
<u>Concepto</u>	31 de diciembre			31 de
	<u>de 2001</u>	<u>Aumentos</u>	<u>del año</u>	<u>de 2002</u>
Organización y preoperativos	706,003	2,939,826	3,645,829	0
Software	13,120	289,168	94,749	307,539
Mejoras a propiedades ajenas	0	69,334	44,822	24,512
Publicidad, propaganda y avisos	0	160,692	160,692	0
Otros	<u>281,721</u>	<u>0</u>	<u>121,152</u>	<u>160,569</u>
Total	<u>1,000,844</u>	<u>3,559,020</u>	<u>4,067,244</u>	<u>492,620</u>

NOTA 7 - CUENTAS POR PAGAR

El saldo de cuentas por pagar en 31 de diciembre comprendían:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
A contratistas	-	1,123
Costos y gastos por pagar	-	4,720
Aportes de nómina	49,078	-
Retención en la fuente	116,950	-
Cuentas corrientes comerciales a universalidades	750,143	-
Varios	<u>168,187</u>	<u>-</u>
	<u>1,084,358</u>	<u>5,843</u>

NOTA 8 - IMPUESTOS, GRAVÁMENES Y TASAS

El siguiente es el detalle de impuestos a 31 de diciembre:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Impuesto a las ventas por pagar	183,124	-
Impuesto para la seguridad democrática	318,171	-
Impuesto de Industria y Comercio	<u>334,665</u>	<u>-</u>
	<u>835,960</u>	<u>-</u>

NOTA 9 – PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES

Impuesto sobre la renta

Las disposiciones vigentes aplicables a la Compañía estipulan que:

- Las rentas fiscales se gravan a la tarifa del 35%. A partir del año 2003, dichas normas establecieron una sobretasa adicional a cargo de los contribuyentes obligados a declarar el impuesto sobre la renta y complementarios, equivalente al 10% del impuesto neto de renta determinado para el año 2003 y del 5% del año 2004 en adelante.

- b) La base para determinar el impuesto sobre la renta no puede ser inferior al 6% de su patrimonio líquido en el último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior. Las sociedades titularizadoras de cartera hipotecaria no están sometidas a renta presuntiva por los años gravables 2001, 2002 y 2003.
- c) Las pérdidas fiscales generadas, a partir del año 2003, podrán ser compensadas con las rentas líquidas ordinarias de los ocho años siguientes, sin exceder anualmente el 25% del valor de la pérdida, sin perjuicio de la renta presuntiva del ejercicio. Las pérdidas fiscales generadas hasta el año 2002 pueden ser compensadas con las rentas líquidas ordinarias de los cinco años siguientes, sin la limitación mencionada. En todos los casos las pérdidas fiscales generadas se ajustan por inflación.
- d) Los excesos de renta presuntiva sobre la renta ordinaria obtenidos hasta el año 2000 pueden ser deducidos dentro de los cinco años siguientes; para los generados en 2001 y 2002 el tiempo se reduce a tres años. Los excesos de renta presuntiva sobre la renta ordinaria obtenidos a partir de 2003 sólo pueden ser compensados con la renta líquida ordinaria, dentro de los cinco años siguientes. En todos los casos los excesos de renta presuntiva sobre la renta ordinaria se ajustan por inflación.
- e) Los ajustes por inflación eliminados para propósito contables se continúan realizando para propósitos fiscales.

Con base en las disposiciones descritas anteriormente, la Compañía calculó la provisión para el impuesto sobre la renta por el sistema de renta ordinaria para 2002 y 2001:

Ganancia antes de la provisión para impuesto sobre la renta	14,797,077	777
<u>Más</u>		
Gastos no deducibles	-	1,442
Provisión títulos subordinados	979,177	-
Gravamen a los movimientos financieros	227,670	-
Impuesto a la seguridad democrática	636,341	-
Gastos ejercicios anteriores	150	-
Gastos personal generación empleo	620,470	-
Otros Ingresos fiscales		
Causación lineal de inversiones	1,527,066	-
Ajustes por inflación activos	103,279	-
<u>Menos</u>		
Ingresos no gravados		
Valoración exponencial inversiones	2,107,140	-
Componente inflacionario TIPS	569,651	-
Pérdidas fiscales ajustadas	42,487	-
Ajustes por inflación al patrimonio	2,524,476	-
Gasto fiscal amortizaciones y depreciaciones	52,246	-
Renta gravable	13,595,630	2,219
Tasa de impuesto	<u>35%</u>	<u>35%</u>
Provisión para impuesto sobre la renta	4,758,470	777
<u>Menos</u> - Descuento por generación empleo	<u>620,470</u>	<u>-</u>
Impuesto a cargo	<u>4,138,000</u>	<u>-</u>

La declaración de renta del año 2001 está sujeta a revisión y aceptación por parte de las autoridades fiscales, la administración de la Compañía y sus asesores legales consideran que la suma contabilizada como pasivo por impuestos por pagar es suficiente para atender cualquier pasivo que se pudiera establecer con respecto a tal año.

Por medio del Decreto 1838 de 2002, el Gobierno Nacional creó un impuesto extraordinario para preservar la seguridad democrática, dicho impuesto tiene como base de liquidación el patrimonio líquido de la Compañía al 31 de agosto de 2002 y la tasa aplicable corresponde al 1,2% de este valor. La Compañía contabilizó en el año 2002, el valor del mencionado impuesto directamente al gasto por \$636,341.

NOTA 10 - CAPITAL SOCIAL

Capital social

El capital autorizado al 31 de diciembre de 2002 y 2001 estaba representado en 43,060,000 y 40,000,000 acciones comunes de valor nominal de \$1,000 cada una.

El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2002 y 2001 estaba representado en 43,060,000 y 23,072,400 acciones comunes a \$1,000 cada una.

Inversión extranjera registrada

La inversión de los accionistas extranjeros registrada ante el Banco de la República en 31 de diciembre de 2002 y 2001 ascendía a US\$4,021,436,04 y US\$2,144,562,42, respectivamente.

Utilidades remesables

Las disposiciones cambiarias vigentes permiten la remesa de dividendos a accionistas extranjeros sin limitación, Su remesa se hace a través del mercado cambiario de acuerdo con lo dispuesto por la Junta Directiva del Banco de la República, Los dividendos pueden ser capitalizados incrementado la inversión extranjera, previa la aprobación legal y el correspondiente registro en el Banco de la República.

Los dividendos pagados o abonados en cuenta a los accionistas extranjeros están sujetos a un impuesto sobre la renta retenible en la fuente, salvo que se capitalicen en la compañía, en cuyo caso no se causará este impuesto cuando durante un lapso no inferior a cinco años las acciones o aportes se conserven en cabeza de tales inversionistas o sean enajenados en condiciones que el producto quede invertido en el país, la tarifa de dicho impuesto referida al año que se declare el dividendo, es el 7.0%.

Reserva legal

La Compañía está obligada a apropiarse 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.

Revalorización del patrimonio

Se abonaron a esta cuenta, con cargo a resultados del año 2001 los ajustes por inflación de saldos de cuentas del patrimonio, De acuerdo con las normas vigentes el valor reflejado en esta cuenta no podrá distribuirse como utilidad a los accionistas hasta tanto se liquide la Compañía o se capitalice tal valor.

NOTA 11 - CUENTAS DE ORDEN

El siguiente es un detalle de las cuentas de orden al 31 de diciembre de 2002:

Propiedades y equipo totalmente depreciado	6,678
Cuentas de orden fiscales	51,032
Acreedoras fiscales	1,527,066
Ajustes por inflación al patrimonio	2,566,962
	<u>4,151,738</u>

NOTA 12 - UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS POR LA TITULARIZADORA

El siguiente es un resumen de los activos, pasivos, patrimonio y resultados de las Universalidades administradas por la Titularizadora al 31 de diciembre de 2002:

TIPS E - 1

Activos	<u>449,563,203</u>
Pasivos	<u>451,714,231</u>
Patrimonio	<u>(2,151,028)</u>
Pérdida del ejercicio	<u>(2,151,028)</u>

VIS E - 1

Activos	<u>126,735,214</u>
Pasivos	<u>128,030,319</u>
Patrimonio	<u>(1,295,105)</u>
Pérdida del ejercicio	<u>(1,295,105)</u>

TIPS E - 2

Activos	<u>599,284,776</u>
Pasivos	<u>599,290,364</u>
Patrimonio	<u>(5,588)</u>
Pérdida del ejercicio	<u>(5,588)</u>

VIS E - 2

Activos	<u>167,229,276</u>
Pasivos	<u>167,407,129</u>
Patrimonio	<u>(177,853)</u>
Pérdida del ejercicio	<u>(177,853)</u>

NO VIS E - 2

Activos	<u>439,443,171</u>
---------	--------------------

Pasivos	<u>440,455,773</u>
Patrimonio	<u>(1,012,602)</u>
Pérdida del ejercicio	<u>(1,012,602)</u>

Para cada una de las Universalidades anteriores se emiten estados financieros por separado debidamente auditados, de acuerdo con lo establecido en los respectivos prospectos y reglamentos.

NOTA 13 - OTROS GASTOS

Los gastos operacionales de administración comprendían lo siguiente:

	Año terminado en <u>31 de diciembre de</u>	Período de 167 días terminado en <u>31 de diciembre de</u>
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Intereses	326,255	-
Honorarios y comisiones	326,651	65,422
Impuestos	1,600,767	1,289
Arrendamientos	336,437	100,117
Contribuciones y afiliaciones	1,801	-
Seguros	90,192	16,597
Servicios	226,158	51,043
Divulgación y publicidad	216,574	8,696
Relaciones públicas	8,107	-
Útiles y papelería	24,318	6,422
Gastos legales	6,113	1,854
Mantenimiento y reparaciones	10,298	-
Adecuación e instalaciones	3,398	-
Gastos de viaje	50,690	21,343
Depreciaciones	54,137	2,317
Amortización de cargos diferidos	1,722,875	588
Reembolso de gastos iniciales (1)	2,344,320	-
Diversos	969,488	51,368
Provisiones	<u>979,177</u>	<u>-</u>
	<u>9,297,756</u>	<u>327,056</u>

(1) Corresponde al reembolso de gastos iniciales pagados a algunos accionistas denominados patrocinadores del núcleo y a la Corporación Financiera Internacional por sus servicios en el desarrollo inicial de la Compañía de acuerdo con lo estipulado en un Acuerdo entre Accionistas. (Ver Nota 14)

NOTA 14 - CORRECCIÓN MONETARIA

El siguiente es el detalle de la corrección monetaria llevada a resultados:

	Año terminado en 31 de diciembre de	Período de 167 días terminado en 31 de diciembre de
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Propiedades y equipo	-	45
Diferidos	-	50
Depreciación acumulada	-	(421)
Patrimonio	-	(223,045)
Corrección monetaria - gasto	-	(223,371)

NOTA 15 - TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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:

	Accionistas	Miembros de junta directiva	Pago a directivos (1)
<u>Ingresos</u>	0	0	0
<u>Gastos</u>			
Gastos de personal			1.162.347
Intereses	326.255	0	0
Honorarios y comisiones	24.373	18.600	0
Diversos	72.566	0	2.370
Organización y preoperativos	2.344.320	41.936	0
No operacionales	69.961.090	0	0
<u>Compra de cartera hipotecaria (2)</u>	1,041,836,111	0	0

(1) Corresponde a pagos realizados a directivos de primer y segundo nivel.

(2) Parte de las compras de cartera titularizada en las Universalidades que se indican en la Nota 1 fue hecha a los accionistas Banco Davivienda S. A., Banco Colpatría S. A., Banco Colmena S. A. y Banco Conavi S. A. en condiciones que la administración considera eran las normales del mercado en ese momento.

NOTA 16 - CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2002 no existen contingencias a favor o en contra conocidas que afecten a la Titularizadora.

NOTA 17 - GOBIERNO CORPORATIVO

La Compañía cuenta con los siguientes órganos de vigilancia y control interno:

Junta Directiva y Alta Gerencia: Conforme a lo definido en el Código de Buen Gobierno, la Junta Directiva y la administración tienen definido dentro de sus responsabilidades revisar la estrategia del negocio, aprobar los planes y presupuestos que proponga la administración y realizar el seguimiento a las metas de desempeño. Así como definir las principales políticas de la Compañía, en particular en lo referente al manejo financiero de riesgos y control interno, y la aprobación de la jerarquía de atribuciones dentro de la cual se desenvolverá la administración.

Políticas y División de Funciones: 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 de los sistemas de control interno y externo. La Junta Directiva mantendrá una política de gestión integral de la estructura de sus activos, pasivos y posiciones fuera de balance tanto de la Compañía como de las universalidades de activos que mantenga separados de su patrimonio, en desarrollo de procesos de titularización.

Las políticas de riesgo, de gestión integral de activos, pasivos y posiciones fuera del balance, de compra de cartera y de administración de la misma estarán a disposición permanente de los interesados en la dirección www.titularizadora.com

Reportes a la Junta Directiva: Los miembros de Junta Directiva reciben con antelación a sus reuniones la información necesaria para analizar los temas a ser tratados en el temario propuesto, cubriendo las áreas de responsabilidad que les compete. Adicionalmente, La Junta cuenta con dos comités básicos: a. Comité de Administración e Inversiones: Integrado por el Presidente de la Junta, dos (2) miembros de la Junta Directiva, el presidente de la Compañía, y los vicepresidentes financiero y de operaciones, el secretario General y el asistente de Presidencia; b. Comité de Auditoría, Compensación y Ética: Integrado por el Presidente, dos (2) miembros de la Junta Directiva, el presidente de la Compañía, vicepresidentes financiero y de operaciones, secretario general, director de control interno, director de control financiero y asistente de Presidencia. Además se establecieron tres comités a nivel administrativo integrados exclusivamente por funcionarios de la Compañía: Comité Interno de Activos y Pasivos (ALCO), Comité Interno de Auditoría, Comité Interno de Crédito y Comité Interno de Tecnología.

Estructura Organizacional: Existe independencia entre las áreas de negociación, control de riesgos, contabilización y desarrollo de operaciones. En ese mismo sentido, el Código de Buen Gobierno, establece que la Junta 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. Esta pauta se condensa en el capítulo sobre Ética incluida en el Código.

Recurso Humano: Las personas involucradas con el área de riesgos son altamente calificadas y preparadas, tanto académicamente como a nivel de experiencia profesional.

INFORME DEL REVISOR FISCAL

A los señores Accionistas de
Titularizadora Colombiana S. A. - Hitos
5 de febrero de 2003

He auditado el balance general de Titularizadora Colombiana S. A.- Hitos al 31 de diciembre de 2002 y los correspondientes estado de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas, de cambios en la situación financiera y de flujos de efectivo del año terminado en esa fecha. Así mismo, he auditado los estados de activos y pasivos de las Universalidades TIPS E-1 y VIS E-1 al 31 de diciembre de 2002, administradas por la Titularizadora, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en los excesos de los pasivos sobre los activos y de flujos de efectivo del período de 243 días terminados en esa fecha. Dichos estados financieros, que se acompañan, son responsabilidad de la administración de la Compañía, ya que reflejan su gestión; entre mis funciones se encuentra la de auditarlos y expresar una opinión sobre ellos. No audité los estados financieros al 31 de diciembre de 2002 de las Universalidades TIPS E-2, VIS E-2 y NO VIS E-2, también administradas por la Titularizadora. Estos estados financieros fueron auditados por otros contadores públicos que actúan como auditores externos de tales Universalidades, cuyos informes me han sido suministrados y mi opinión, en lo que atañe a dichos estados financieros, está basada exclusivamente sobre los informes de otros contadores públicos. Los estados financieros de Titularizadora Colombiana S. A. - Hitos al 31 de diciembre de 2001 fueron auditados por otro contador público, vinculado a PricewaterhouseCoopers, quien en informe de fecha 20 de febrero de 2002 expresó una opinión sin salvedades sobre los mismos.

Obtuve las informaciones necesarias para cumplir mis funciones de revisoría fiscal y llevé a cabo mi trabajo de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia. Estas normas requieren que planeo y efectúo la auditoría para cerciorarme que los estados financieros reflejan razonablemente la situación financiera y los resultados de las operaciones.

Una auditoría de estados financieros implica, entre otras cosas, hacer un examen con base en pruebas selectivas, de la evidencia que respalda las cifras y las revelaciones en los estados financieros, y evaluar los principios de contabilidad utilizados, las estimaciones contables hechas por la administración, y la presentación de los estados financieros en conjunto. Considero que mi auditoría y los informes de los otros contadores públicos proveen una base razonable para la opinión sobre los estados financieros que expreso en el párrafo siguiente.

**A los señores Accionistas de
Titularizadora Colombiana S. A. - Hitos
5 de febrero de 2003**

En mi opinión, basada en mi auditoría y en los informes de los otros contadores públicos, los citados estados financieros auditados por mí, que fueron fielmente tomados de los libros, presentan razonablemente la situación financiera de Titularizadora Colombiana S. A. - Hitos y de las Universalidades citadas al 31 de diciembre de 2002 y el resultado de sus operaciones, los cambios en su situación financiera y sus flujos de efectivo del año o períodos terminados en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, para instituciones vigiladas por la Superintendencia de Valores, según se indica en la Nota 2 a los estados financieros los cuales, excepto por la suspensión de los ajustes por inflación ordenada por la Superintendencia de Valores a que hace referencia la Nota 2, fueron aplicados sobre una base uniforme con la del periodo anterior.

Con base en el desarrollo de mis demás labores de revisoría fiscal, conceptúo también que durante el año de 2002, la contabilidad de la Compañía y de las Universalidades que ella administra se llevó de conformidad con las normas legales y la técnica contable; las operaciones registradas en los libros y los actos de los administradores se ajustaron a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y de la Junta Directiva; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevaron y conservaron debidamente; se observaron medidas adecuadas de control interno y de conservación y custodia de los bienes de la Compañía y de terceros en su poder; se liquidaron en forma correcta y se pagaron en forma oportuna los aportes al sistema de seguridad social integral y existe la debida concordancia entre la información contable incluida en el informe de gestión de los administradores y la incluida en los estados financieros adjuntos.

Luis Alfonso Montoya Gil
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 11097-T

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS -
INDICADORES FINANCIEROS - DICIEMBRE DE 2002**

RENTABILIDAD			
MARGEN NETO	<u>INGRESOS DE CARTERA- GASTOS FINANCIEROS</u> SALDOS DE CARTERA	<u>85,811,250,471</u> 0	N/A
RENTABILIDAD DEL CAPITAL Y RESERVAS DEL PERIODO	<u>RESULTADOS DEL EJERCICIO</u> (CAPITAL SOCIAL + RESERVA + FONDOS DE DESTINACION ESPECIFICA)	<u>10,655,635,598</u> 43,060,000,000	24.75%
RENTABILIDAD DEL ACTIVO TOTAL - DEL PERIODO	<u>RESULTADOS DEL EJERCICIO</u> ACTIVO TOTAL	<u>10,655,635,598</u> 60,132,910,944	17.72%
EFICIENCIA FINANCIERA			
MARGEN FINANCIERO BRUTO CON AJUSTES POR INFLACIÓN	<u>INGRESOS FINANCIEROS - EGRESOS FINANCIEROS</u> INGRESOS FINANCIEROS	<u>96,914,182,945</u> 97,240,438,152	99.66%
EFICIENCIA ADMINISTRATIVA			
INCIDENCIA DEL GASTO OPERACIONAL NO FINANCIERO	<u>GASTOS OPERACIONALES</u> ACTIVOS TOTALES	<u>12,489,594,616</u> 60,132,910,944	20.77%
INCIDENCIA DEL GASTO DE PERSONAL	<u>GASTOS LABORALES</u> ACTIVOS TOTALES	<u>3,191,839,270</u> 60,132,910,944	5.31%
INCIDENCIA DEL GASTO ADMINISTRATIVO	<u>GASTOS ADMINISTRATIVOS</u> ACTIVOS TOTALES	<u>9,297,755,346</u> 60,132,910,944	15.46%
INCIDENCIA DEL GASTO OPERACIONAL SOBRE EL INGRESO	<u>GASTOS OPERACIONALES</u> INGRESOS OPERACIONALES	<u>12,489,594,616</u> 97,240,438,152	12.84%
INCIDENCIA DEL GASTO DE PERSONAL SOBRE EL INGRESO	<u>GASTOS LABORALES</u> INGRESOS OPERACIONALES	<u>3,191,839,270</u> 97,240,438,152	3.28%
INCIDENCIA DEL GASTO ADMINISTRATIVO SOBRE EL INGRESO	<u>GASTOS ADMINISTRATIVOS</u> INGRESOS OPERACIONALES	<u>9,297,755,346</u> 97,240,438,152	9.56%
LIQUIDEZ			
RAZÓN CORRIENTE	<u>ACTIVO CORRIENTE</u> PASIVO CORRIENTE	<u>59,321,218,796</u> 6,194,230,391	9.58
CAPITAL NETO DE TRABAJO	ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE		53,126,988,405

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS-

SUFICIENCIA DE CAPITAL

DICIEMBRE DE 2002

Para propósitos de información al público

Resolución 223 de Abril de 2002

CIFRAS EN MILES DE PESOS

Base 30/12/2002

Capital suscrito y pagado	43,060,000
Reserva legal y demás reservas	0.00
Prima en colocación de acciones	0.00
Revalorización del patrimonio, cuando esta sea positiva	223,045
Utilidades no distribuidas correspondientes a ejercicios anteriores	0.00

Utilidades del ejercicio en curso, en una proporción equivalente al porcentaje de las utilidades que, en el periodo inmediatamente anterior, hayan sido capitalizadas o destinadas a incrementar la reserva legal, siempre y cuando la sociedad no registre pérdidas acumuladas. De la sumatoria de estas partidas, se deducirán las pérdidas de ejercicios anteriores y las del ejercicio en curso y la cuenta de revalorización del patrimonio cuando esta sea negativa

10,655,636

TOTAL PATRIMONIO **53,938,681**

MENOS DEDUCCIONES

Adquisición de títulos subordinados

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

9,285,724

El 100% de la porción no amortizada de los activos comprometidos o de los respectivos títulos subordinados, cuando estos obtengan una calificación inferior a menos (A-) o su equivalente, o no tengan calificación

0.00

TOTAL DEDUCCIONES **9,285,724**

NIVEL DE CAPITAL **44,652,957**

Porción no amortizada de todos los títulos hipotecarios que hayan emitido hasta la fecha de la respectiva publicación

1,035,327,363