

Titularizadora Colombiana S.A. - Hitos

*Estados Financieros por los años terminados el 31 de diciembre de
2022 y 2021 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 (en adelante “la Entidad”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Entidad al 31 de diciembre de 2022, 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. Soy independiente de la Entidad de acuerdo con los requerimientos éticos que son relevantes para 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 es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para expresar mi opinión.

Párrafo de énfasis

Sin modificar mi opinión, llamo la atención a la nota 15 a los estados financieros, en la cual se indica que la Entidad, en virtud del decreto 2617 del 29 de diciembre de 2022, ha optado por reconocer en ganancias acumuladas los cambios en los impuestos diferidos generados por el cambio en la tarifa del impuesto de la renta promulgado por la Ley 2277 del 11 de diciembre de 2022. La opción aplicada por la Entidad afecta las ganancias acumuladas con un menor valor de \$ 1.196 millones y no la ganancia del período tal como lo establece la NIC 12 de Impuesto a las Ganancias. Mi opinión no es modificada con respecto a este asunto.

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.

He determinado que no existen cuestiones claves de auditoría que deban comunicar en mi informe.

Responsabilidad 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 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 Entidad 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 Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno son responsables de supervisar el proceso para reportar la información financiera de la Entidad.

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 puede 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, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo 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.
- Obtengo 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.
- Evalúo lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo 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 causar que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalúo la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunico a los encargados de gobierno de la Entidad, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y sus resultados significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno, si la hubiere, identificada durante la auditoría.



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

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno de la Entidad, determino cuales de esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de la auditoría. Describo estos asuntos en mi informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determino que un asunto no debe comunicarse en mi informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Otros Asuntos

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, que se incluyen para propósitos comparativos únicamente, fueron auditados por mí y sobre los mismos expresé una opinión sin salvedades el 3 de marzo del 2022.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

De acuerdo con el alcance de mi auditoría, informo que la Entidad 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 integral de los Sistemas de Administración de Riesgos aplicables a la Entidad; y con la contabilización de provisiones para bienes recibidos en pago; 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 2022, la Entidad no se encuentra en mora por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

Según el artículo 4 del Decreto 2496 de 2015 que modifica el numeral 1.2.1.2 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 1.2.1.2, 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 2022, en mi concepto, nada ha llamado mi atención que me haga pensar que: a) los actos de los administradores de la Entidad no se ajustan a los estatutos y/o a las decisiones de la asamblea o junta de socios y b) no existen o no son adecuadas las medidas de control interno contable, de conservación y custodia de los bienes de la Entidad 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 Entidad en informes separados, las cuales, a la fecha de este informe, con base en una ponderación, se han implementado en un 90% y para el 10% restante, la Entidad tiene planes de acción en curso.

En cumplimiento con lo señalado el Decreto 2555 de 2010 y la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, he auditado los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 de las Universalidades que



se relacionan a continuación, que forman parte de los negocios administrados por la Entidad y que se describen en la Nota 30 a los Estados Financieros adjuntos, cuyos informes sin salvedades los he emitido en forma independiente, así:

- 1 Universalidad TER IPC- R1
- 2 Universalidad TIL L-3
- 3 Universalidad TIL L-4
- 4 Universalidad TIN
- 5 Universalidad Tips Pesos N3
- 6 Universalidad Tips Pesos N4
- 7 Universalidad Tips Pesos N5
- 8 Universalidad Tips Pesos N7
- 9 Universalidad Tips Pesos N8
- 10 Universalidad Tips Pesos N9
- 11 Universalidad Tips Pesos N10
- 12 Universalidad Tips Pesos N11
- 13 Universalidad Tips Pesos N12
- 14 Universalidad Tips Pesos N13
- 15 Universalidad Tips Pesos N14
- 16 Universalidad Tips Pesos N15
- 17 Universalidad Tips Pesos N16
- 18 Universalidad Tips Pesos N17
- 19 Universalidad Tips Pesos N18
- 20 Universalidad Tips Pesos N19
- 21 Universalidad Tips Pesos N20
- 22 Universalidad Tips Pesos N21
- 23 Universalidad Tips UVR U1
- 24 Universalidad Tips UVR U2
- 25 Universalidad Tips UVR U3
- 26 Universalidad Tips UVR U4
- 27 Universalidad Tips UVR U5
- 28 Universalidad Tips UVR U6
- 29 Universalidad TIS Pesos H1
- 30 Universalidad TIS Pesos H2
- 31 Universalidad TIV V1
- 32 Universalidad TIV V2
- 33 Universalidad TIV V3
- 34 Universalidad TIV V4



HAYDER FABIÁN ROMERO SÁNCHEZ

Revisor Fiscal

T.P. 185306 -T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

2 de marzo de 2023

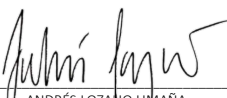


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

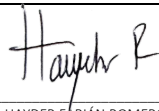
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(En miles de pesos colombianos)

ACTIVO	Nota	2022	2021	PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2022	2021
ACTIVOS CORRIENTES:				PASIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 8.190.654	\$ 22.336.899	Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	13	\$ 466.076	\$ 715.902
Activos financieros de inversión	8	100.771.442	68.097.354	Pasivo por impuestos corrientes	14	1.679.859	1.564.948
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	9	6.428.706	9.515.497	Ingresos diferidos	16	-	197.871
Activo por impuestos corrientes	14	11.771	1.131.464	Beneficios a empleados por pagar	17	797.256	1.088.572
Otros activos mantenidos para la venta	10	3.576.520	3.576.520	Otros Pasivos	18	230.244	115.460
Otros activos		188.468	193.631				
				Total pasivos corrientes		3.173.435	3.682.753
Total activos corrientes		119.167.561	104.851.365	PASIVOS NO CORRIENTES:			
				Instrumentos de deuda convertibles	19	10.893.890	-
ACTIVOS NO CORRIENTES:				Pasivos por arrendamientos	20	49.424	83.065
Propiedades y equipo, neto	11	7.042.549	6.887.146	Pasivo por impuesto diferido, neto	15	3.218.133	3.064.618
Propiedades de inversión	12	18.805.692	18.805.692				
Activos intangibles, neto		581.214	128.455	Total pasivos no corrientes		14.161.447	3.147.683
Total activos no corrientes		26.429.455	25.821.293	Total pasivos		17.334.882	6.830.436
				PATRIMONIO			
				Capital	21.1	59.855.375	59.855.375
				Prima en colocación de acciones		9.069.581	9.069.581
				Reservas	21.2	30.344.045	29.927.690
				Otros resultados integrales		(181.668)	(150.243)
				Superávit por adopción por primera vez de las NCIF		20.976.265	20.976.265
				Ganancias acumuladas		2.551.082	-
				Ganancia del período		5.647.454	4.163.554
				Total patrimonio de los accionistas		128.262.134	123.842.222
Total Activos		\$ 145.597.016	\$ 130.672.658	Total pasivos y patrimonio		\$ 145.597.016	\$ 130.672.658

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


ANDRÉS LOZANO UMAÑA
Representante Legal


WILSON ALVARADO ACEVEDO
Contador Público
Tarjeta profesional No. 67776 - T


HAYDER FABIÁN ROMERO SÁNCHEZ
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional No. 185306 - T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021 (En miles de pesos colombianos)

	Nota	2022	2021
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Comisión por estructuración de procesos de titularización	22	\$ 1.116.098	\$ 4.705.573
Comisión por administración de Universalidades		10.218.391	12.086.474
Comisión servicios prestados en el exterior		231.190	224.878
Comisiones de éxito y garantía		1.317.877	1.731.286
Intereses de cartera de créditos hipotecarios		2.265.241	556.964
Ingreso por valoración de inversiones, neto	8	4.397.627	1.157.095
Rendimientos financieros y otros intereses	7	1.997.190	594.113
Utilidad en venta de propiedades, planta y equipo		45.457	-
Procesos de certificación		90.000	181.500
Reversión de la pérdida por deterioro		138.520	-
Diferencia en cambio, neto		206.147	19.269
Total ingresos de actividades ordinarias		22.023.738	21.257.152
GASTOS			
Gastos de administración			
Gasto por intereses sobre los pasivos por arrendamiento		-	170.740
Beneficios a empleados	23.1	10.398.621	10.647.288
Honorarios		1.895.118	1.617.450
Arrendamientos		102.438	231.907
Deterioro activos no corrientes mantenidos para la venta		138.520	-
Depreciación de propiedades y equipos		355.182	269.419
Depreciación derecho de uso		46.386	276.108
Amortización activos intangibles		475.759	497.565
Otros gastos operativos	23.2	3.631.456	3.284.808
Total gastos		17.043.480	16.995.285
OTROS INGRESOS			
Reajuste de la unidad de valor real	22.2	68.569	106.146
Otros		4.353.183	2.346.208
Total otros ingresos		4.421.752	2.452.354
GASTOS FINANCIEROS			
Intereses créditos bancarios		284.384	-
Intereses BOCEAS		59.907	-
Otros intereses		163.289	384.134
Comisiones bancarias		172.832	33.678
Pérdida en venta de inversiones		54.068	1.433
Total gastos financieros		734.480	419.245
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		8.667.530	6.294.976
Impuesto a las ganancias			
Corriente	16	3.815.469	2.408.894
Diferido	17	(795.393)	(277.472)
Ganancia del período		5.647.454	4.163.554

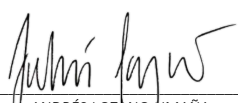


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

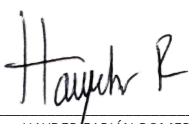
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	2022	2021
Otro resultado integral del ejercicio			
Componentes que no se reclasificarán al resultado del periodo:			
Revaluación propiedades		108.473	211.741
Diferencia en cambio instrumentos de patrimonio		(73.844)	124.687
Componentes que se reclasificarán al resultado del periodo:			
Valoración inversiones		(66.054)	(123.313)
Total otro resultado integral		(31.425)	213.115
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		\$ 5.616.029	\$ 4.376.669
UTILIDAD NETA POR ACCIÓN (En pesos)		\$ 94,35	\$ 69,56

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


ANDRÉS LOZANO UMAÑA
Representante Legal


WILSON ALVARO ACEVEDO
Contador Público
Tarjeta profesional No. 67776 - T


HAYDER FABIÁN ROMERO SÁNCHEZ
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional No. 185306 - T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

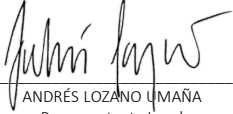


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(En miles de pesos colombianos)

	Capital suscrito y pagado	Reservas	Prima en colocación de acciones	Ganancias acumuladas	Ganancia del período	Ganancias o pérdidas no realizadas Otros resultados integrales	Superávit por adopción por primera vez de las NCIF	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	\$ 59.855.375	\$ 32.786.163	\$ 9.069.581	\$ -	\$ 6.762.257	\$ (363.358)	\$ 20.976.265	\$ 129.086.283
Traslado a resultados acumulados	-	-	-	6.762.257	(6.762.257)	-	-	-
Ganancia del período	-	-	-	-	4.163.554	-	-	4.163.554
Reserva legal	-	(2.858.473)	-	2.858.473	-	-	-	-
Distribución utilidades	-	-	-	(9.620.730)	-	-	-	(9.620.730)
Movimiento otro resultado integral	-	-	-	-	-	213.115	-	213.115
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	\$ 59.855.375	\$ 29.927.690	\$ 9.069.581	\$ -	\$ 4.163.554	\$ (150.243)	\$ 20.976.265	\$ 123.842.222
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	\$ 59.855.375	\$ 29.927.690	\$ 9.069.581	\$ -	\$ 4.163.554	\$ (150.243)	\$ 20.976.265	\$ 123.842.222
Traslado a resultados acumulados	-	-	-	4.163.554	(4.163.554)	-	-	-
Ganancia del período	-	-	-	-	5.647.454	-	-	5.647.454
Reserva legal	-	416.355	-	(416.355)	-	-	-	-
Impuesto diferido Decreto 2617 de 2022	-	-	-	(1.196.117)	-	-	-	(1.196.117)
Movimiento otro resultado integral	-	-	-	-	-	(31.425)	-	(31.425)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	\$ 59.855.375	\$ 30.344.045	\$ 9.069.581	\$ 2.551.082	\$ 5.647.454	\$ (181.668)	\$ 20.976.265	\$ 128.262.134

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


ANDRÉS LOZANO UMANA
Representante Legal


WILSON ALONZO ACEVEDO
Contador Público
Tarjeta profesional No. 67776 - T


HAYDER/FABIÁN ROMERO SÁNCHEZ
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional No. 185306 - T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

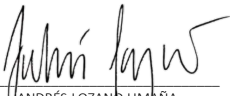


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

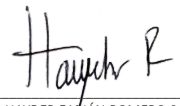
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Ganancia del periodo		\$ 5.647.454	\$ 4.163.554
Ajustes para conciliar el resultado neto del periodo con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipos		355.182	269.419
Depreciación por activos por derecho de uso		46.386	276.108
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento		-	172.053
Amortización activos intangibles		475.759	497.565
Desvaloración propiedades de inversión		-	(745.978)
Utilidad por valoración de inversiones e intereses	8	(4.397.627)	(1.092.360)
Recuperación deterioro de inversiones		-	(471.735)
Deterioro activos no corrientes mantenidos para la venta	10	138.520	-
Recuperación deterioro activos no corrientes mantenidos para la venta		(138.520)	-
Recuperación de provisiones		(213.208)	(564.136)
Diferencia en cambio no realizada		206.147	(19.271)
Intereses Boceas		59.907	-
Impuesto a las ganancias		3.020.076	2.408.894
Provisiones		327.992	669.448
Disminución ganancias acumuladas - impuesto diferido Decreto 2617 de 2022		(1.196.117)	-
Cambios en activos y pasivos operacionales:			
Disminución (incremento) de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		2.880.644	(5.319.065)
Disminución (incremento) de otros activos		5.163	(16.307)
Disminución (incremento) de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		(249.826)	489.579
Disminución de beneficios a empleados		(291.316)	(731.562)
Disminución Impuestos		(1.631.957)	(2.121.143)
Disminución de ingresos diferidos		(197.871)	(84.522)
Incremento otros pasivos		-	(253.945)
Neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de operación		4.846.788	(2.473.404)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Disminución de otros activos mantenidos para la venta		-	727.454
Incremento de propiedades y equipo		(448.498)	(422.155)
Incremento de activos intangibles		(928.518)	(457.817)
Incremento de inversiones		(28.416.359)	(20.017.142)
Venta de inversiones negociables		-	53.997.321
Incremento de FICs		-	(6.277.196)
Valoración de residual		-	29.002
Neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de inversión		(29.793.375)	27.579.467
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Emisión de títulos		10.833.983	-
Pago pasivo por arrendamientos		(33.641)	(201.665)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento		-	(172.053)
Pago de dividendos		-	(9.620.730)
Neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiación		10.800.342	(9.994.448)
DISMINUCIÓN EN EL EFECTIVO		(14.146.245)	15.111.615
EFFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO		22.336.899	7.225.284
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		\$ 8.190.654	\$ 22.336.899

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


ANDRÉS LOZANO UMAÑA
Representante Legal


WILSON ALONSO ACEVEDO
Contador Público
Tarjeta profesional No. 67776 - T


HAYDER FABIÁN ROMERO SÁNCHEZ
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional No. 185306- T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(En miles de pesos colombianos)

1. ENTIDAD REPORTANTE

Titularizadora Colombiana S. A. HITOS (en adelante Titularizadora, compañía o entidad) es una entidad de carácter privado, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. en la Calle 72 No. 7 – 64, piso cuarto del edificio Acciones y Valores. 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. 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 30.

Durante el año 2022 y 2021 no se presentaron reformas adicionales a los estatutos de la sociedad.

Al 31 de diciembre de 2022 Titularizadora contaba con 61 empleados con vinculación a término indefinido y 5 empleados con vinculación a término fijo. Al 31 de diciembre de 2021 contaba con 58 empleados con vinculación a término indefinido y 2 empleados con vinculación a término fijo y aprendices técnicos.

Evolución del plan de negocio:

La evolución en el corto plazo y debido a la creciente demanda por parte de los inversionistas y a la incorporación de la inversión responsable como pilar estratégico dentro de la organización, la Titularizadora colombiana ha comenzado a incursionar en la emisión de productos con contenido ASG. Es así, como en el último bimestre del 2022, se trabajó junto con Credifamilia en la estructuración de la primera titularización social (TIPS Sociales U-6), que actualmente ha sido avalada con una opinión de segunda parte (SPO) como alineada con los objetivos de desarrollo sostenible (ODS) establecidos por la ONU según Sustainable Fitch, hecho que marca un hito en la historia de la titularización en Latinoamérica.



En cuanto al mediano plazo y largo plazo se refiere e impulsado por los cambios regulatorios, se encuentra en fase de factibilidad la realización de emisiones sobre créditos futuros como un instrumento que permita optimizar el coeficiente de fondeo estable neto (CFEN) de los establecimientos de crédito. Lo anterior con el objetivo de brindar herramientas al sistema financiero en general para sobrellevar los ajustes regulatorios y gestionar de una manera más eficiente sus fuentes de fondeo. En este mismo horizonte de tiempo, la Titularizadora colombiana planea incursionar en el segmento de derivados de fondeo y cobertura. Esto responde a las posibles oportunidades de utilizar el diferencial de tasas de interés a favor en situaciones donde se requiera bien sea recursos monetarios o cobertura ante la exposición de factores de riesgo de mercado. Adicionalmente, la compañía planea seguir implementando el modelo de warehousing como una estrategia para maximizar las oportunidades de realizar emisiones que brinda el mercado, así como seguir profundizando la titularización hipotecaria y de otras carteras.

Las actividades, productos o servicios generadores de ingresos:

La principal fuente de ingresos para la compañía sigue siendo la titularización de activos (tanto inmobiliarios como no inmobiliarios), lo que comprende la estructuración, administración de las emisiones. Sin embargo, y con el objetivo de diversificar las fuentes generadoras de ingresos, se ha implementado el warehousing como un nuevo mecanismo para generar rentabilidad.

Las condiciones comerciales competitivas, tales como: participación en el mercado nacional e internacional, condiciones de la demanda, entre otras.

El entorno económico en el 2022 se ha visto marcado por un acelerado incremento de tasas interés por presiones inflacionarias de oferta y demanda, así como por la aversión al riesgo. Lo que ha generado una disminución en las colocaciones de deuda privada, en general, dada la volatilidad del mercado y el apetito inversionista. Razón por la cual, en la Titularizadora Colombiana se ha buscado generar una oferta de valor incursionando en las emisiones con contenido ASG que recojan la creciente demanda por este tipo de inversiones alternativas. En este orden de ideas, la aversión al riesgo se ha visto mitigada por tasas de interés que compensen este nivel de incertidumbre económica y con emisiones con contenido social que busquen no solo generar rentabilidad sino también contribuir a los objetivos de desarrollo sostenible y aportar más allá del aspecto netamente económico.

En cuanto las condiciones del mercado nacional, las presiones por cumplimiento de CFEN incidieron en un aumento acelerado de costo de fondeo bancario, razón por la cual el mecanismo de titularización ha cobrado una importancia significativa en el entorno local como herramienta de optimización de este costo. Adicionalmente, cabe resaltar que la dinámica de crédito se ha mantenido estable y con unos niveles de mora favorables, lo que genera la oferta de créditos titularizables.

El desarrollo de nuevos productos o servicios, sus mejoras, las condiciones de la demanda y las condiciones competitivas.

En medio de un entorno económico desafiante, la Titularizadora Colombiana ha centrado sus esfuerzos en desarrollar titularizaciones tanto en nuevos productos como con nuevos originadores. Dentro de los nuevos productos, vale la pena destacar activos financieros no inmobiliarios como las libranzas y los créditos de libre inversión, originados por entidades bancarias y en cuanto a los nuevos originadores se refiere, la incursión en entidades no bancarias busca potencializar el aprovechamiento de la materia prima para la titularización. Además, el buen rendimiento de las titularizaciones sobre cartera vencida (TECH), ha venido despertando el interés de más originadores del sector financiero.



2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1. Normas contables aplicadas - La Compañía, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1432 de 2020, Decreto 2270 de 2019 y anteriores, 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 2018.

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:

2.1.1 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.

2.1.2 Decreto 2617 del 29 de diciembre de 2022 – Mediante el cual se establece la alternativa del reconocimiento y presentación del impuesto diferido ocasionado por el cambio de la tarifa del impuesto de renta y por el cambio de la tarifa del impuesto a las ganancias ocasionales producto de la reforma tributaria Ley 2277 de 2022, dentro del patrimonio de la entidad en la sección de resultados acumulados. Dicha posición fue adoptada por la compañía

2.2. Aplicación de las normas incorporadas en Colombia

No hubo nuevas normas o enmiendas que sean efectivas para el año 2022.

Las siguientes interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB fueron incorporadas mediante el Decreto 938 de 2021 que son efectivas a partir del 1 de enero de 2023. La compañía no las ha implementado anticipadamente y no espera que la adopción tenga un impacto importante en los estados financieros separados en periodos futuros.

NIC 1 – Presentación de los estados financieros – clasificaciones de pasivos como corrientes o no corrientes

Mediante el Decreto 938 de agosto de 2021, la Entidad adoptó las modificaciones de la NIC 1 en la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el monto o el momento del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingresos o gasto, o la información revelada sobre esos elementos.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos que existen al final del período sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explique que existen derechos si se cumplen los convenios al final del periodo sobre el que se informa, e introduzca una definición de “liquidación” para dejar claramente establecido que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

NIC 16 – Propiedad, planta y equipo – ingresos antes del uso previsto



Mediante el Decreto 938 de agosto de 2021, la Entidad adoptó las enmiendas de la NIC 16, las cuales prohíben deducir del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo cualquier producto de la venta de elementos producidos antes de que ese activo esté disponible para su uso, es decir, el producto mientras se lleva el activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar en la manera prevista por la dirección. Por consiguiente, una entidad reconoce estos ingresos por ventas y los costos relacionados en resultados. La entidad mide el costo de esos elementos de acuerdo con la NIC 2- Inventarios.

Las enmiendas también aclaran el significado de “probar si un activo está funcionando correctamente”. La NIC 16 ahora especifica esta definición para evaluar si el desempeño técnico y físico del activo es tal que es capaz de ser utilizado en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquiler a terceros o con fines administrativos. Si no se presenta por separado en el estado del resultado integral, los estados financieros revelarán los importes de los ingresos y el costo incluidos en el resultado del periodo que se relacionan con elementos producidos que no son un producto de las actividades ordinarias de la entidad, y qué elementos de línea en el estado de resultados integrales incluyen dichos ingresos y costos.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente, pero solo a los elementos de propiedades, planta y equipo que se lleva a la ubicación y condición necesarias para que puedan operar de la manera prevista por la administración en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplica por primera vez las modificaciones.

La entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) al comienzo del primer periodo presentado.

NIC 37 – Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes – contratos onerosos, costo de cumplir un contrato

Mediante el Decreto 938 de agosto de 2021, la Entidad adoptó las enmiendas de la NIC 37, las cuales especifican que el “costo de cumplimiento” de un contrato comprende los “costos que se relacionan directamente con el contrato”. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten en los costos incrementales de cumplir con ese contrato (los ejemplos serían mano de obra directa o materiales) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (un ejemplo sería la asignación del cargo de depreciación para un elemento de propiedades, planta y equipo utilizado en el cumplimiento del contrato).

Las modificaciones se aplican a los contratos para los cuales la entidad aún no ha cumplido con todas sus obligaciones al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas u otro componente del patrimonio, según corresponda, en la fecha de la aplicación inicial.

Mejoras anuales ciclo 2018 – 2020

Mediante el Decreto 938 de agosto de 2021, la Entidad adoptó las modificaciones de las siguientes normas:

- a) NIIF 9 Instrumentos Financieros: La enmienda aclara que al aplicar la prueba del “10%” para evaluar si dar de baja en cuentas un pasivo financiero, una entidad incluye solo los honorarios pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluidos los honorarios pagados o recibidos por la entidad o el prestamista en nombre del otro. La enmienda se aplica prospectivamente a las modificaciones e intercambios que ocurren en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la tasa de interés de referencia



Mediante el Decreto 938 de noviembre de 2021, se adoptó la Fase 1 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia: Enmiendas a la IFRS 9/IAS 39 e IFRS 7. Estas enmiendas modifican específicamente los requerimientos de la contabilidad de coberturas para permitir que las mismas, continúen por las afectaciones a las coberturas durante un periodo de incertidumbre antes de que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura sean modificados como un resultado de la reforma por la tasa interés de referencia.

En el año en curso, la Entidad adoptó la Fase 2 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia – Enmiendas a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16. Adoptar estas modificaciones permite que la Entidad refleje los efectos de la transición de la tasa Interbank Offered Rate (IBOR) a una tasa de interés de referencia (también conocida como “tasa libre de riesgo” o RFR) sin generar un impacto que podría producir información que no sea útil para los usuarios de los estados financieros. La Entidad no ha reformulado el periodo previo. En cambio, las enmiendas han sido aplicadas retrospectivamente con cualquier ajuste reconocido en los componentes de capital apropiados al 1 de enero de 2021.

Las siguientes interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB fueron aprobadas mediante el Decreto 1611 de 2022 efectivas a partir del 1 de enero 2024. La compañía no las ha implementado anticipadamente ni ha determinado aún el posible impacto que estas pudieran tener una vez implementadas.

- NIC 1 respecto a la revelación de políticas contables.
- NIC 8 respecto a la definición de estimados contables.
- NIC 12 respecto a impuestos diferidos relacionados a activos y pasivos generados en una transacción única.

2.3. Bases de preparación – 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. Los estados financieros fueron elaborados sobre la base del costo histórico salvo a lo que se refiere a las propiedades de inversión e instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados y con cambios en otros resultados integrales, activos medidos al valor razonable .

La moneda funcional es el peso colombiano, que corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía. Toda la información se presenta en miles de pesos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, con excepción del valor de la utilidad neta por acción.

Negocio en marcha – La Administración tiene al momento de aprobar los estados financieros una expectativa razonable de que la Compañía cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en el futuro previsible. Por lo tanto, para los próximos 12 meses la compañía continúa adoptando la base contable de empresa en funcionamiento al preparar los estados financieros.

Grado de redondeo – Los Estados Financieros y las notas se expresan en miles de pesos colombianos 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.

La Compañía ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descritos en las notas 3 y 4.

3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1. 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”.

3.2. 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.

3.3. Activos financieros de inversión – 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 2022 y 2021, la Titularizadora clasificó sus inversiones como negociables, disponibles para la venta y hasta el vencimiento.

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 y Presentación
<u>Negociables</u> Todo valor o título que ha sido adquirido con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones del precio a corto plazo y en actividades de compra y venta de títulos.	La valoración de los títulos negociables se hace diariamente. Para la valoración se utilizan los precios determinados por el proveedor de precios PRECIA (antes INFOVALMER) 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.	La contabilización y presentación se deben realizar en las cuentas de Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados” del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión (CUIF). 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. Este procedimiento se realiza diariamente.
<u>Disponibles para la venta</u> Son inversiones disponibles para la venta los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de inversión que no se	La valoración de los títulos disponibles para la venta se hace diariamente Para la valoración se utilizan los precios determinados por el proveedor de precios PRECIA (antes INFOVALMER)	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).



Clasificación	Valoración	Contabilización y Presentación
clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento.		La diferencia entre el valor de mercado y el valor presente calculado con base en la TIR de compra, se registra como una ganancia o pérdida acumulada no realizada, dentro de las cuentas del patrimonio (ORI). En el momento de la venta la ganancia o pérdida no realizada registrada en ORI, se debe reconocer en resultados en la fecha de la transacción.
<u>Hasta el vencimiento</u> Todo valor o título de deuda respecto del cual se tiene el propósito serio y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlos hasta el vencimiento de su plazo de maduración o redención.	La valoración de los títulos hasta el vencimiento se hace diariamente Para la valoración se utilizan los precios determinados por el proveedor de precios PRECIA (antes INFOVALMER) o de forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno (TIR).	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). 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. Son valorados en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno (TIR) en el momento de la compra, sobre la base de 365 días. Este procedimiento se realiza diariamente.

3.4. Deterioro de activos financieros – Los activos financieros negociables, disponibles para la venta y hasta el vencimiento en que no exista valor razonable suministrado por el proveedor de precios y los títulos participativos que se valoran a variación patrimonial 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 LARGO PLAZO	Valor máximo %
BB+. BB. BB-	Noventa (90)
B+. B. B-	Setenta (70)
CCC	Cincuenta (50)
DD. EE	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.

3.5. 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 transfiere 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.

3.6. 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.

3.7. Deterioro de cuentas por cobrar – Titularizadora reconoce deterioro 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 Universidades. 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 con su plazo, funcionalidad, finalidad y control no lo requieren, de acuerdo con 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%

3.8. 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 mantenidos para la venta 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 mantenidos para la venta están disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata y su proceso de titularización es altamente probable.

3.9. Propiedades y equipos – La propiedad y equipos 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. Con excepción de los terrenos y edificios los cuáles se contabilizarán por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

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
Equipos de cómputo	5
Servidores	7
Vehículos	5
Muebles y enseres	10
Oficinas	50

En cada cierre contable la Titularizadora analiza si existen indicios, tanto externos como internos, de que un activo material pueda estar deteriorado. Si existen evidencias de indicios de deterioro, La 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, la 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.

3.10. 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 cada año. 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.

3.11. 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.

3.12. 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.

3.13. Pasivos financieros – Titularizadora clasifica al momento de reconocimiento inicial al valor razonable 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.



3.14. Instrumentos financieros compuestos - La Titularizadora al emitir un instrumento financiero no derivado evaluará las condiciones de este para determinar si contiene componentes de pasivo y patrimonio. Estos componentes se clasificarán por separado como pasivos financieros, activos financieros o instrumentos de patrimonio.

Un instrumento financiero compuesto es un instrumento de deuda que lleve implícita una opción de conversión, como es el caso de los bonos convertibles en acciones ordinarias del emisor, reconociendo en primer lugar, el importe del pasivo medido a valor razonable, posteriormente se reconoce el importe de patrimonio, representado por la opción de conversión del instrumento en acciones ordinarias, se determinará deduciendo el valor razonable del pasivo financiero del valor razonable del instrumento financiero compuesto considerado en su conjunto.

3.15. 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.

3.16. Provisiones – Una provisión (es un pasivo en el que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento) se reconoce 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 la 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.

3.17. 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 se apliquen 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.

3.18. Arrendamientos –

3.18.1 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 sustancialmente 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.

3.18.2 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.

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 acumulada 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 les hubiera correspondido a los activos subyacentes de haber sido propios.

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 situación 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 2021 los ajustes correspondientes a los cánones de arrendamiento de acuerdo con renegociaciones derivadas de la situación biosanitaria resultante del Covid-19.



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 y equipos'.

3.19. 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 y son distribuidos de forma proporcional dentro de las obligaciones de desempeño identificadas.

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.

3.20. 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.

3.21. 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 del ejercicio.

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 i) Ganancias o pérdidas no realizadas y ii) 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.

3.22. 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.

4. JUICIOS Y ESTIMADOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables, las cuales se describen en la nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Los estimados y presunciones subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a los estimados contables se reconocen en el periodo de la revisión si la revisión sólo afecta ese período o en periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

4.1. Juicios en la aplicación de políticas – A continuación se presentan juicios esenciales, aparte de aquellos que involucran los estimados (ver 4.2). hechos por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un efecto significativo en los valores reconocidos en los estados financieros.

4.1.1. Mediciones de valor razonable de activos y pasivos– Los activos y pasivos financieros que se negocian en el mercado se reconocen en 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.

4.2. Fuentes claves de incertidumbres en las 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.

4.2.1. 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.

4.2.2. 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 con el 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.

5. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS

5.1. Gestión de los riesgos financieros propios – El proceso de gestión de riesgos de la Titularizadora se enmarca en 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 estos 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 (detener la pérdida) 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 2022 y 2021 (en pesos colombianos):

VeR	Reporte de riesgo de mercado	
	2022	2021
Money Market (Mercado de monedas)	(597.745)	\$ (781.505)
Deuda privada indexada	(305.051.992)	(131.331.176)
Deuda privada Tasa Fija	(584.899.814)	(21.646.715)
Deuda pública tasa fija	(11.790.622)	(12.321.042)
Tips UVR y pesos / TECH	(1.110.523.380)	(254.700.727)
Deuda Pública UVR	(39.443.592)	(17.840.050)
Valor en Riesgo del Portafolio	(2.052.306.444)	(469.529.501)

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. 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.

Análisis de la calidad de crédito



Máximo exposición Riesgo de Crédito	Títulos de Deuda		Inversiones Patrimoniales	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Riesgo Bajo	86.479.418	52.655.156	383.224	383.224

- 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	
	31/12/2022	31/12/2021
Máximo exposición Riesgo de Crédito		
Negociables	37.450.106	\$52.655.156
Disponibles para la venta	38.175.245	
Al vencimiento	10.854.068	

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 2022 y 2021 fueron 131% y 144% respectivamente, lo que muestra una alta capacidad de la entidad para responder por sus compromisos financieros sin afectar el curso de las operaciones diarias.



6.3. Manejo de riesgos de las universalidades administradas - Las actividades de las Universalidades las exponen a variedad de riesgos financieros, así como 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 en 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 las 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.

6. ESTIMACIONES DE VALOR RAZONABLE

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.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración determinadas por el proveedor de precios o por la Titularizadora. Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados incluyen el uso de curvas de valoración de tasas de interés o de monedas construidas por los proveedores de precios a partir de datos de mercado y extrapoladas a las condiciones específicas del instrumento que se valora, análisis de flujo de caja descontado,



modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

La Titularizadora puede utilizar modelos desarrollados internamente para instrumentos financieros que no posean mercados activos como son los títulos subordinados adquiridos de las universalidades emitidas en los procesos de titularización. Algunos insumos de estos modelos pueden no ser observables en el mercado y por lo tanto se estiman con base en suposiciones.

La salida de un modelo siempre es una estimación o aproximación de un valor que no puede determinarse con certeza y las técnicas de valoración empleadas pueden no reflejar plenamente todos los factores pertinentes a las posiciones de la Titularizadora. Por lo tanto, las valoraciones se ajustan, en caso de ser necesario, para permitir factores adicionales, incluidos riesgos de liquidez y riesgos de contraparte.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

1. Las entradas de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.
2. Las entradas de Nivel 2 son entradas diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o el pasivo, ya sea directa o indirectamente.
3. Las entradas de Nivel 3 son entradas no observables para el activo o el pasivo.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad se determina con base de la entrada del nivel más bajo que sea significativa para la medición del valor razonable en su totalidad. Para ello, la importancia de una entrada se evalúa con relación a la medición del valor razonable en su totalidad. Si una medición del valor razonable utiliza entradas observables que requieren ajustes significativos con base en entradas no observables, dicha medición es una medición de Nivel 3. La evaluación de la importancia de una entrada particular a la medición del valor razonable en su totalidad requiere juicio, teniendo en cuenta factores específicos del activo o del pasivo.

La determinación de lo que se constituye como “observable” requiere un juicio significativo por parte de la Titularizadora. La Titularizadora considera datos observables aquellos datos del mercado que ya están disponibles, que son distribuidos o actualizados regularmente por el proveedor de precios, que son confiables y verificables, que no tienen derechos de propiedad y que son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado en referencia.

Mediciones de valor razonable sobre bases recurrentes - Mediciones de valor razonable sobre bases recurrentes son aquellas que las Normas Contables aceptadas en Colombia requieren o permiten en el estado de situación financiera al final de cada período contable.

En la tabla se presenta la jerarquía del valor razonable, los activos y pasivos (por clase) de la Titularizadora medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2022 y 2021 sobre bases recurrentes:

31 de diciembre de 2022

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
ACTIVOS					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable					



	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	2.702.976	-	-	2.702.976	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	94.015.395	-	-	94.015.395	-
Títulos subordinados en proceso de Titularización	-	4.053.071	-	4.053.071	A*
Instrumentos de deuda convertibles	<u>10.893.890</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.893.890</u>	-
Total inversiones a valor razonable	107.612.261	4.053.071	-	111.665.332	-
Propiedades de inversión	-	18.805.692	-	18.805.692	C*
Activos no corrientes mantenidos para La venta	<u>-</u>	<u>3.576.520</u>	<u>-</u>	<u>3.576.520</u>	C*
	<u>\$ 96.718.371</u>	<u>\$ 26.435.283</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 123.153.654</u>	

31 de diciembre de 2021

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
ACTIVOS					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable					
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	7.341.009	-	-	7.341.009	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	52.601.162	-	-	52.601.162	-
Títulos subordinados y residuales en proceso de Titularización	-	7.706.103	65.856	7.771.959	A*
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	B*
Total inversiones a valor razonable	59.942.171	7.706.103	65.856	67.714.130	-
Propiedades de inversión	-	18.805.692	-	18.805.692	C*
Activos no corrientes mantenidos para la venta	<u>-</u>	<u>3.576.520</u>	<u>-</u>	<u>3.576.520</u>	C*
	<u>\$ 59.942.171</u>	<u>\$ 30.088.315</u>	<u>\$ 65.856</u>	<u>\$ 90.096.342</u>	

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).

A* 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.

B* 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.

C* 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 los 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 con los datos encontrados la jerarquía de la información base para llegar al valor razonable según la norma internacional es de Nivel 2.

El comité de riesgos de Titularizadora revisa las valoraciones 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 2022

	Inversiones
Saldo al comienzo del periodo (1° de enero de 2022)	\$ 65.856
Cancelación derechos residuales TIPS E1	(11.653)
Pérdida derechos residuales	(50.147)
Ajustes al valor razonable con abono a resultados	<u>(4.056)</u>
Saldo final	<u>\$ -</u>

Diciembre de 2021

Inversiones



Saldo al comienzo del periodo (1° de enero de 2021)	\$ 78.645
Ajustes al valor razonable con abono a resultados	<u>(12.789)</u>
Saldo final	<u>\$ 65.856</u>

Transferencias entre jerarquías del valor razonable – Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no se realizaron transferencias de títulos del portafolio entre las diferentes jerarquías.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	2022	2021
Efectivo en caja	4.271	7.443
Bancos y otras entidades financieras	<u>8.186.383</u>	<u>22.329.456</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo (1)	<u>\$ 8.190.654</u>	<u>\$ 22.336.899</u>

- (1) La disminución corresponde a la administración de la liquidez de la compañía, en la cual se adquirieron títulos para el portafolio de inversiones Nota 8.

Como medida para controlar la inflación, el Banco de la República ha realizado incremento de las tasas de interés lo que genera aumento en el costo de los créditos siendo correlativo el beneficio para las compañías o personas que tienen liquidez e inversiones, debido a que están ofreciendo tasas de interés atractivas para el ahorro. De acuerdo con lo anterior, la compañía al tener las cuentas bancarias con montos significativos y en modalidad de ahorro, se ha generado con corte a diciembre de 2022 intereses por \$ 1.711.915 frente al año 2021 que fueron de \$311.868, componente principal de la variación del ítem de rendimientos financieros y otros intereses presentado en el estado de resultados.

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no existen pignoraciones o restricciones sobre el efectivo.

8. ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

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

	2022	2021
Inversiones negociables		
Títulos emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano (1)	\$ 2.702.976	\$ 7.341.009
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1)	44.986.082	52.601.162
Títulos subordinados en proceso de Titularización (2)	<u>4.053.071</u>	<u>7.706.103</u>
Total inversiones negociables	51.742.129	67.648.274
Inversiones hasta el vencimiento		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (3)	<u>10.854.068</u>	<u>-</u>



Total inversiones hasta el vencimiento	10.854.068	-
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1)	38.175.245	-
Acciones corporativas (4)	-	383.224
Derecho Residual	-	65.856
Total inversiones disponibles para la venta	38.175.245	449.080
Total	\$ 100.771.442	\$ 68.097.354

- (1) Dadas las circunstancias que atravesó el mercado de valores en el año 2021, la Junta Directiva aprobó recomponer el portafolio liquidando posiciones negociables y adquiriendo títulos disponibles para la venta, esto con el propósito de mitigar la volatilidad en el estado de resultados.

Lo anterior explica el aumento de \$3.240.532 en los ingresos por valoración de inversiones, toda vez que al corte de diciembre de 2022 los ingresos por este concepto ascendieron a \$4.397.627, en comparación con diciembre de 2021 que ascendieron a \$1.157.095. De manera correlacionada se explica la variación de \$57.259 en otros resultados integrales entre diciembre de 2022 y 2021, donde se presentó una pérdida por valoración de las inversiones disponibles para la venta por (\$66.054), mientras que para diciembre de 2021 fue de (\$123.313).

- (2) Comprende títulos B, C y MZ de la emisión TIPS Pesos N-7. La variación corresponde a la cancelación de los títulos de la emisión TIPS Pesos N-1 por \$ 1.192.495 en el mes de agosto de 2022, los cuales se pagaron en especie, con la cartera vigente en la emisión.
- (3) En el mes de diciembre de 2022 se constituyó un CDT clasificado hasta el vencimiento con el Banco BBVA, con los recursos captados por la emisión de los BOCEAS.
- (4) La compañía TIDOM se redujo patrimonialmente hasta configurarse la causal de disolución de acuerdo con la legislación comercial de República Dominicana, por lo anterior, la Titularizadora Colombiana aplicó la cláusula No.7.7.1, literal (a) del Acuerdo de Accionistas para ejercer el derecho de venta o PUT que estipula el reintegro de sus aportes cuando ocurra una causal de disolución de la Sociedad. El 10 de agosto del año corriente se realizó la venta de las acciones poseídas en TIDOM a los demás accionistas producto de aplicar la cláusula antes descrita por un monto de \$3.569.218 en dólares USD 828.184,87. Esta operación generó una utilidad para la compañía de \$2.824.009, y al corte de diciembre de 2022 la diferencia en cambio registrada asciende a \$ 148.646, producto de la monetización de los pagos y del ajuste de las cuentas por cobrar a la TRM de cierre.

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

2022

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 2022
Inversiones negociables en títulos de deuda.	11.172.210	7.246.730	3.223.541	1.219.331	1.925.408	12.662.887	37.450.107



Inversiones disponibles para la venta en títulos de deuda.	2.456.025	15.337.058	6.902.969	570.479	4.044.253	8.864.461	38.175.245
Inversiones al vencimiento en títulos de deuda.				10.854.068			10.854.068
Inversiones negociables en títulos participativos (FICs)	14.292.022						14.292.022
Total	<u>\$27.920.257</u>	<u>\$22.583.788</u>	<u>\$10.126.510</u>	<u>\$12.643.878</u>	<u>\$5.969.661</u>	<u>\$21.527.348</u>	<u>\$100.771.442</u>

2021

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 2021
Inversiones negociables en títulos de deuda	10.079.550	19.987.135	689.810	5.180.956	4.924.142	11.793.549	52.655.142
Inversiones negociables en títulos participativos (FICs)	14.993.132						14.993.132
Acciones corporativas						383.224	383.224
Derecho Residual						65.856	65.856
Total	<u>\$25.072.682</u>	<u>\$19.987.135</u>	<u>\$ 689.810</u>	<u>\$ 5.180.956</u>	<u>\$ 4.924.142</u>	<u>\$12.242.629</u>	<u>\$68.097.354</u>

Valores máximos. mínimo y promedio del portafolio - En el cuadro adjunto se discriminan los valores máximos, mínimo y promedio del portafolio presentados en el período 2022 y 2021 mencionado:

	2022	2021
Valor máximo	\$ 86.479.418	\$ 101.927.220
Valor mínimo	47.819.103	80.364.767
Valor promedio	59.999.357	92.881.744

Composición por tipo de inversión

Tipo de Inversión	2022		2021	
	Valor de inversión	Participación	Valor de inversión	Participación
CDT's	33.514.933	33.26%	\$ 10.079.550	14.80%
TES	2.702.976	2.68%	7.341.009	10.78%
Bonos	17.580.135	17.45%	15.286.440	22.45%



Tipo de Inversión	2022		2021	
	Valor de inversión	Participación	Valor de inversión	Participación
Valores adquiridos en				
Titularizaciones (1)	28.628.305	28.41%	12.242.040	17.98%
Derecho Residual	0	0%	65.856	0.10%
Títulos subordinados adquiridos en				
titularizaciones (2)	4.053.071	4.02%	7.706.103	11.32%
Fondos de Inversión Colectiva	14.292.022	14.18%	14.993.132	22.02%
Acciones	-	-	383.224	0.56%
	<u>\$100.771.442</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 68.097.354</u>	<u>100.00%</u>
Total				

(1) Corresponde a inversiones en títulos “A” valorados a precios de mercados.

(2) Corresponden a títulos B, C y MZ de la emisión Pesos N-7.

Composición por tipo de emisor

Sector emisor	2022		2021	
	Valor de inversión	Participación	Valor de Inversión	Participación
Financiero-Bancos	98.068.466	97.32%	\$ 60.373.121	89.22%
Entidades públicas	2.702.976	2.68%	7.341.009	10.78%
	<u>\$ 100.771.442</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 68.097.354</u>	<u>100.00%</u>
Total				

Composición por calificación crediticia

2022

Calificación	Valor de mercado	Participación
AAA	\$ 75.268.425	74.69%
AA+	3.493.903	3.47%
AA	1.932.740	1.92%
A+	-	-
A	-	-
BBB+	1.855.421	1.84%
BB	1.225.955	1.22%
Nación	2.702.976	2.68%
Sin calificación	14.292.022	14.18%
Total	<u>\$ 100.771.442</u>	<u>100.00%</u>

2021



Calificación	Valor de mercado	Participación
AAA	\$ 36.779.413	54.01%
AA+	3.563.190	5.23%
AA	1.767.049	2.59%
A+	1.226.132	1.80%
A	1.978.349	2.91%
Nación	7.341.009	10.78%
Acciones	383.224	0.56%
Sin calificación	15.058.988	22.11%
Total	<u>\$ 68.097.354</u>	<u>100.00%</u>

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETO

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

	2022	2021
Comisiones (1)	\$ 962.998	\$ 1.053.440
Deudores (2)	<u>3.640.249</u>	<u>5.511.023</u>
Subtotal	4.603.247	6.564.463
Pagos por cuenta de clientes	<u>15.227</u>	<u>-</u>
Subtotal	15.227	-
Anticipos a proveedores	7.823	-
Cuentas por cobrar a empleados	2.351	1.521
Otras cuentas por cobrar (3)	<u>1.800.058</u>	<u>2.949.513</u>
Subtotal	1.810.232	2.951.034
Total	<u>\$ 6.428.706</u>	<u>\$ 9.515.497</u>

(1) Representan los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio administración de Universalidades. La variación corresponde a la disminución de emisiones realizadas y al pago de las emisiones de años anteriores.

(2) Está constituida por:

- Préstamos a las Universalidades para el pago de impuestos, los cuales son recaudados cada mes.
- Gastos iniciales de las universalidades, que son cobrados una vez se realicen las emisiones. Con corte a diciembre del año 2022 se han generado gastos iniciales de las emisiones V-3, V-4, N-22 y de la U-6. La disminución corresponde al recaudo originado por la Universalidad N-21 que presentaba saldo a 31 de diciembre de 2021 por valor de \$2.037.247.

(3) Se compone principalmente por las comisiones de estructuración y éxito por un valor de \$ 1.788.495, 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. La disminución corresponde al recaudo de las cuotas correspondientes al año 2022.



10. OTROS ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

El saldo por Otros Activos Mantenidos para la Venta es:

Inmueble	2022	2021
Calle 93 Barranquilla	<u>3.576.520</u>	<u>3.576.520</u>
Total	3.576.520	3.576.520

El inmueble corresponde a bienes adquiridos para titularizar en el año 2018. Al cierre del 2022 la Titularizadora continua con la gestión para su venta o titularización. Así mismo, el valor del avalúo del inmueble del año 2022 es de \$ 3.659.460, de acuerdo con la política contable definida se reconoce al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable.

11. PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO

	2022	2021
Propiedades y equipo propios	\$ 7.007.560	\$ 6.805.771
Activos por derechos de uso	<u>46.652</u>	<u>81.375</u>
	<u>7.042.549</u>	<u>6.887.146</u>

11.1 Propiedades y equipo propios

Edificios

Saldo inicial	\$ 6.041.555	\$ -
Reclasificaciones	-	5.855.661
Revaluación	<u>-</u>	<u>185.894</u>
Total	6.041.555	6.041.555

Vehículos

Saldo inicial	491.485	251.585
Compras	-	239.900
Ventas	<u>(251.585)</u>	<u>-</u>
Total	<u>239.900</u>	<u>491.485</u>

Equipo de oficina

Saldo inicial	242.456	182.331
	2022	2021
Compras	9.036	60.268
Retiros	<u>-</u>	<u>(143)</u>
Total	<u>\$ 251.492</u>	<u>\$ 242.456</u>



Equipo de computación

Saldo inicial	1.613.033	1.749.806
Compras	518.966	121.988
Retiros	<u>-</u>	<u>(258.761)</u>

Total	<u>2.131.999</u>	<u>1.613.033</u>
-------	------------------	------------------

Depreciación

Saldo inicial	1.582.758	1.617.642
Vehículos	56.366	66.310
Vehículos - venta	(167.723)	-
Equipo de oficina	28.231	37.172
Equipo de computación	157.754	116.564
Equipo de computación - retiros	<u>-</u>	<u>(254.930)</u>

Total	<u>\$ 1.657.386</u>	<u>\$ 1.582.758</u>
-------	---------------------	---------------------

Saldo neto al final del periodo Total	<u>\$ 7.007.560</u>	<u>\$ 6.805.771</u>
---------------------------------------	---------------------	---------------------

11.2 Activos por derechos de uso**Costo Propiedades y Equipo como Arrendatario:**

Saldo al comienzo del año	\$ 357.483	\$ 3.627.189
Por ajuste del pasivo	<u>-</u>	<u>(3.269.706)</u>

Saldo costo al final del periodo	357.483	357.483
----------------------------------	---------	---------

Depreciación acumulada:

Depreciación del periodo con cargo a resultados	<u>46.386</u>	<u>276.108</u>
---	---------------	----------------

Saldo depreciación al final del año	<u>\$ 322.494</u>	<u>\$ 276.108</u>
-------------------------------------	-------------------	-------------------

Saldo neto al final del periodo	<u>\$ 34.989</u>	<u>\$ 81.375</u>
---------------------------------	------------------	------------------

Saldos reconocidos en utilidades y pérdidas

Gasto por depreciación sobre los activos disponibles para uso	-	264.482
Gasto por intereses de pasivos por arrendamiento	-	170.740

El análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento se presenta en la Nota 14.

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión de la Titularizadora Colombiana corresponde a inmuebles que se encuentran ubicados en ciudad de Bogotá, Colombia en la Avenida Calle 72 No. 7 – 64, oficinas 301, 501 y 801.



El siguiente es el detalle de propiedades de inversión:

	2022	2021
Edificios	\$ 18.805.692	\$ 18.805.692
Total Propiedades de Inversión	<u>\$ 18.805.692</u>	<u>\$ 18.805.692</u>
Valor razonable:		
Saldo al comienzo del año	\$ 18.805.692	\$ 24.101.269
Traslado a bienes en uso	-	(5.855.661)
Ajustes al valor razonable	-	560.084
Saldo al final	<u>\$ 18.805.692</u>	<u>\$ 18.805.692</u>

El ajuste al valor razonable de la propiedad de inversión fue determinado por avalúos técnicos realizados por Ventas y Avalúos S.A.S en diciembre de 2022. Estos avalúos no sufrieron variación frente al año inmediatamente anterior de acuerdo con el informe del experto.

De acuerdo con lo indicado en la Nota No. 12, en el mes de julio de 2021 la compañía se traslado a la Cl. 72 7-64 Oficina 401, propiedad a nombre de la Titularizadora Colombiana, situación que genero un traslado del bien inmueble a propiedad y equipo.

Los ingresos por alquiler de propiedades se encuentran clasificados como arrendamientos en el estado de resultados.

13. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar con corte a 31 de diciembre de 2022 y 2021 que ascienden a \$466.076 y \$715.902, respectivamente, están compuestas por acreedores y proveedores que prestan sus servicios a Titularizadora dentro del giro normal del negocio.

14. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

14.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

	2022	2021
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto de Renta	11.771	1.126.412
Retención en la fuente IVA	-	5.052
Total Activos	<u>11.771</u>	<u>1.131.464</u>
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto de Renta del exterior (1)	240.764	-
Industria y Comercio	79.340	44.806
Impuesto a las Ventas	956.565	1.104.830
Retención en la fuente	403.190	415.312
Total Pasivos	<u>1.679.859</u>	<u>1.564.948</u>



- (1) Este impuesto corresponde a la transacción de la venta de las acciones en TIDOM, operación descrita en la Nota 8 (4). En República Dominicana se pagó un impuesto por ganancia de capital, el cual se genera mediante la venta, permuta u otro acto de disposición o transmisión entre vivos a título gratuito u oneroso de un activo de capital. Se aplica una tasa del 27% a la ganancia obtenida de la operación.

14.2 Impuesto sobre la renta reconocido en resultados - Las disposiciones fiscales aplicables a la Compañía establecen que el impuesto de renta, debe ser liquidado a una tarifa general del 35% para el año 2022 y del 31% para el año 2021.

A partir de la entrada en vigor de la Ley 1819 de 2016, para efectos de la determinación del impuesto sobre la renta, el valor de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos deberá ser de acuerdo con los sistemas de reconocimientos y medición, de conformidad con los marcos técnicos normativos contables vigentes en Colombia – NCIF, cuando la ley tributaria remita expresamente a ellas y en los casos en que esta no regule la materia, sin perjuicio de las excepciones dispuestas en la norma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 de la ley 1314 de 2009.

Para los años 2022 y 2021, la Compañía calculó la provisión para el impuesto sobre la renta tomando como base la renta ordinaria, siendo ésta superior a la renta presuntiva.

	2022	2021
Impuesto corriente:		
Impuesto sobre la renta año corriente	\$ 3.740.827	\$ 2.435.592
Ajuste de períodos anteriores	79.642	(26.697)
	<u>3.815.469</u>	<u>2.408.894</u>
Impuesto diferido		
Originación y reversión de diferencias temporarias	(795.393)	(277.472)
Total impuesto sobre la renta reconocido en el año	<u>\$ 3.020.076</u>	<u>\$ 2.131.422</u>

El siguiente es un resumen de la conciliación 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.

	2022	2021
Utilidad antes de la provisión para impuesto sobre la renta	\$ 8.667.529	\$ 6.294.976
Ingresos no gravados:		
Recuperaciones no gravadas	(53.009)	(471.735)
Valoración de comisiones	(313.825)	(219.044)
Valoración/Desvaloración propiedades de inversión	-	(560.084)
Valoración de mercado portafolio	972.257	2.106.729
Reversión pérdida por deterioro	(138.520)	-
Venta vehículo	(45.457)	-
Venta acciones	(2.824.009)	-
Gastos no deducibles		
Gravamen a los movimientos financieros (50%)	54.864	73.165
Impuesto de industria y comercio	391.636	244.716
Impuestos del exterior	350.000	-
Provisión Bonificaciones	300.000	-
Deterioro ANMPV	138.520	-



	2022	2021
Otros	855.295	461.639
Gastos fiscales		
Depreciación ANMPV	79.478	-
Ingresos Renta Fiscal		
Pagos derechos residuales	11.653	-
Pagos extraordinarios título subordinado N-1	1.192.495	-
Ingresos comisión estructuración	<u>59.761</u>	<u>321.089</u>
Base de impuesto de renta	9.539.712	8.251.451
Tasa de impuesto	<u>35%</u>	<u>31%</u>
Subtotal de impuesto de renta corriente	3.338.899	2.557.950
Impuesto ganancias ocasionales	<u>597.746</u>	-
Descuentos tributarios	<u>(195.818)</u>	<u>(122.358)</u>
Gastos por impuesto de renta y ganancia ocasional	<u>\$ 3.740.827</u>	<u>\$ 2.435.592</u>
Saldo a favor, anticipos y autorretenciones	<u>(3.752.598)</u>	<u>(3.562.004)</u>
Total (saldo a favor) impuesto corriente por pagar	<u>\$ (11.771)</u>	<u>\$ (1.126.412)</u>

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 2022 y 2021 se realizó con base en las disposiciones tributarias aplicables.

Precios de transferencia - En la medida en que la Compañía realiza operaciones con compañías vinculadas al exterior se encuentra sujeta a las regulaciones de precios de transferencia, que fueron introducidas en Colombia con las leyes 788 de 2002 y 863 de 2003. Durante el año 2022 y 2021 la Compañía no realizó operaciones que impliquen la obligación de precios de transferencia.

Ley de Inversión Social – El Gobierno Nacional expidió la Ley 2155 de 2021 el 14 de septiembre de 2021, que incorpora entre otras la siguiente disposición desde el 1 de enero de 2022:

- **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 35% a partir del año 2022. Para las instituciones financieras se establece una sobretasa del 3% que tengan una renta gravable igual o superior a 120.000 UVT.

Se mantiene 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%. El gravamen a los movimientos financieros será deducible el 50%.

- **Impuesto de Normalización Tributaria** – Se establece nuevamente el impuesto de normalización tributaria como complementario del impuesto de renta. El hecho generado es la posesión de activos omitidos y de pasivos inexistentes.

La tarifa será del 17% y no será deducible del impuesto sobre la renta.



▪ **Mecanismos de Lucha Contra la Evasión:**

- a) *Inscripción de oficio en el regitro único tributario: Se faculta a la DIAN para inscribir de oficio en el RUT a cualquier persona natural, que por cruces de información sea sujeto pasivo de obligaciones tributarias.*
- b) *Determinación oficial del impuesto sobre la renta mediante facturación: Se faculta a la DIAN para determinar y liquidar el impuesto de renta mediante la facturación de acuerdo con la información exógena y la información del sistema de facturación electrónica, factura que prestara mérito ejecutivo.*
- c) *Beneficiario final: se Cambia el concepto de beneficiario efectivo a beneficiario final, que hace referencia a la persona natural que controla directa o indirectamente, de otra parte, se establece el Registro único de beneficiarios finales y se crea el sistema de identificación de estructuras sin personería jurídica.*

- *Beneficios que establece la reforma: Se adiciona nuevamente el beneficio de auditoría para los años 2022 y 2023, se establece la conciliación contencioso administrativa como mecanismo de terminación de forma anticipada de procesos que estén en instancias judiciales, reducción transitoria de sanciones y tasas de intereses y aplicación del principio de favorabilidad en etapa de cobro.*

15. 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 2022 y 2021 con base en las tasas tributarias actualmente vigentes para los años en los cuales dichas diferencias temporarias se reversarán.

Periodo terminado en 31 de diciembre de 2022

	2021	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	Acreditado (cargado) a Ganancias Acumuladas (1)	2022
Impuestos diferidos activos					
Bonificaciones a empleados	\$ 229.116	(43.531)	-	-	\$ 185.585
Otros	30.683	(30.683)	-	-	-
Diferencia en cambio	(25.847)	25.847	-	-	-
Impuestos del exterior	-	84.267	-	-	84.267
Otros deudores	<u>65.070</u>	<u>(62.878)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.192</u>
Subtotal	299.022	(26.978)	-	-	272.044
Impuestos diferidos pasivos					
Inversiones	486.248	(779.332)	(251.565)	-	(544.649)
Propiedades de inversión	1.823.244	-	-	997.610	2.820.854
Propiedades y equipo	729.740	(31.576)	4.356	198.507	901.027
Activos mantenidos para la venta	<u>324.408</u>	<u>(11.463)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>312.945</u>



	2021	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	Acreditado (cargado) a Ganancias Acumuladas (1)	2022
Subtotal	3.363.640	(822.371)	(247.209)	1.196.117	3.490.177
Total	<u>\$ 3.064.618</u>	<u>(795.393)</u>	<u>(247.209)</u>	<u>1.196.117</u>	<u>\$ 3.218.133</u>

Periodo terminado en 31 de diciembre de 2021

	2020	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	2021
Impuestos diferidos activos				
Bonificaciones a empleados	\$ 383.539	(154.423)	-	\$ 229.116
Otros	70.339	(39.656)	-	30.683
Diferencia en cambio	15.760	(41.607)	-	(25.847)
Otros deudores	<u>37.136</u>	<u>27.934</u>	<u>-</u>	<u>65.070</u>
Subtotal	506.774	(207.752)	-	299.022
Impuestos diferidos pasivos				
Inversiones de renta fija	996.040	(509.792)	-	486.248
Propiedades de inversión	2.336.224	(512.980)	-	1.823.244
Propiedades y equipo	220.305	485.908	23.527	729.740
Activos mantenidos para la venta	<u>272.768</u>	<u>51.640</u>	<u>-</u>	<u>324.408</u>
Subtotal	3.825.337	(485.224)	23.527	3.363.640
Total	<u>\$ 3.318.563</u>	<u>(277.472)</u>	<u>23.527</u>	<u>\$ 3.064.618</u>

- (1) La compañía decidió acceder a lo establecido por el Decreto 2617 del 29 de diciembre de 2022 y ha optado por reconocer en las ganancias acumuladas los cambios en los impuestos diferidos generados por el cambio en la tarifa del impuesto de la renta promulgado por la Ley 2277 del 11 de diciembre de 2022. La opción aplicada por la compañía afecta las ganancias acumuladas con un menor valor de \$ 1.196 millones y no la ganancia del período tal como lo establece la NIC 12 de Impuesto a las Ganancias.

EL 13 de diciembre de 2022 el Gobierno Nacional expide la Ley 2277 – Reforma tributaria para la igualdad y la justicia social, los principales cambios son:

- *Impuesto de Renta Personas Jurídicas*
 - a) Se mantiene la tarifa del impuesto general del 35%. La sobretasa para el sector financiero se incrementa del 3% al 5%.
 - b) Tasa mínima de tributación del impuesto a la renta sobre que se aplicara a la utilidad financiera depurada, a partir del año 2023 (tarifa del 15%), salvo que la utilidad depurada (UD) sea igual o menor a cero (\$0).
 - c) Las deducciones, exenciones y descuentos especiales limitados al 3% de la renta líquida computada antes de tales beneficios.



- d) A partir del año gravable 2023 el ICA será nuevamente una deducción tributaria, y en ningún caso un descuento tributario en el impuesto a la renta.
 - e) Se grava la utilidad en venta de acciones que cotizan en bolsa cuando superen el 3% de las acciones en circulación. Esta limitación estaba en el 10%.
 - f) Se consideran beneficios fiscales concurrentes la solicitud de más de un beneficio tributario sobre el mismo hecho económico. Para tal efecto se consideran beneficios concurrentes: (i) las deducciones sin relación de causalidad, (ii) los descuentos tributarios, (iii) las rentas exentas, (iv) los ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional y (v) la tarifa impositiva reducida.
 - g) Se derogó la exención tributaria en materia de impuesto a la renta a favor de los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria.
- *Impuesto de Renta Personas Naturales*
 - a) Renta exenta del 25% sin exceder de 2.880 UVT se redujo a 790 UVT
 - b) Limite de rentas exentas y deducciones del 40% sin exceder de 5.040 UVT se redujo a 1.340 UVT
 - *Ganancias Ocasionales*- A partir del año gravable 2023 la tarifa de ganancias ocasionales incrementa del 10% al 15%.
 - *Dividendos*:
 - a) En el impuesto de renta la tarifa era del 10%, la cual aumenta para las personas naturales del 0% al 39%. En el caso de los accionistas no residentes, la tarifa será del 20%.
 - b) Retención en la fuente sobre dividendos pagados a personas naturales se incrementa al pasar del 10% al 15%
 - c) Retención en la fuente sobre dividendos pagados a personas jurídicas se incrementa al pasar del 7.5% al 10% pagados por primera vez a partir del 1 de enero de 2023.
 - *Impuesto de Timbre*- Impuesto de timbre sobre las escrituras públicas de enajenación de inmuebles: 1.5% sobre el exceso de 20.000 UVT cuando el precio de enajenación esté entre 20.000 y 50.000 UVT; 3% sobre el exceso de 50.000 UVT.

16. INGRESOS DIFERIDOS

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

	2022	2021
Ingresos anticipados	\$ _____ -	\$ _____ 197.871
Total ingresos diferidos	\$ _____ -	\$ _____ 197.871

Los ingresos anticipados al 31 de diciembre de 2021 correspondían a la comisión por garantía la cual era facturada de manera anual anticipada sobre las emisiones y cubrían parcialmente los títulos senior emitidos por las universalidades, de acuerdo con el prospecto y a los valores recaudados de forma anticipada de los contratos de arrendamientos de las propiedades a nombre de la compañía. La variación corresponde principalmente a la cancelación del contrato con el arrendatario FAO – Organización de las Naciones Unidas.



17. BENEFICIOS A EMPLEADOS POR PAGAR

Los siguientes son los pasivos que posee la Titularizadora Colombiana con corte a cada periodo por concepto de Beneficios a Empleados:

	2022	2021
Cesantías	\$ 182.546	\$ 180.152
Intereses sobre las cesantías	20.765	21.058
Vacaciones	293.945	311.353
Bonificaciones y capacitación (1)	<u>300.000</u>	<u>573.208</u>
Total pasivos por beneficios a empleados	<u>\$ 797.256</u>	<u>\$ 1.088.572</u>

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

- (1) Corresponde principalmente al cálculo de bonificación por resultados del ejercicio en curso pagaderas en abril del año siguiente. El objeto es estimular el resultado de la gestión de cada cargo alineándolo con las metas de la Compañía. En menor proporción corresponde a otras provisiones por capacitaciones, otros gastos de personal y otras provisiones. La variación corresponde a que en el año 2021 se causaron bonificaciones de retiro del cambio de presidente de la compañía.

18. OTROS PASIVOS

A continuación, se presenta el detalle de los otros pasivos:

	2022	2021
Por servicios	<u>\$ 230.244</u>	<u>\$ 115.460</u>
Total otros pasivos	<u>\$ 230.244</u>	<u>\$ 115.460</u>

Corresponde a otros pasivos de corto plazo por concepto de honorarios de Junta directiva, comités, comisiones, gastos del período de diciembre de 2022, que serán legalizados en el año 2023.

19. INSTRUMENTOS DE DEUDA CONVERTIBLES

	2022	2021
Valor nominal	\$ 10.833.983	\$ -
Intereses causados	<u>59.907</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 10.893.890</u>	<u>\$ -</u>

En Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Titularizadora Colombiana S.A. realizada en diciembre de 2022 se aprobó la emisión y colocación de Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (Boceas). La emisión se realizó mediante el sistema de oferta privada dirigida exclusivamente a los accionistas. Los instrumentos de deuda convertibles se emitieron en 16 de diciembre de 2022 a un precio de emisión de \$2.121,23 por nota. Los instrumentos se pueden convertir en acciones ordinarias de la Titularizadora al vencimiento del título (3 años). En la emisión, los instrumentos de deuda eran convertibles a una (1) acciones por cada \$2.121,23 nota de préstamo.



Si las notas no se han convertido, se canjearán en 16 de diciembre de 2025 a la par. El interés del 14,15% se pagará anualmente hasta la fecha de liquidación.

20. PASIVO POR ARRENDAMIENTOS

	2022	2021
Pasivo por arrendamientos	\$ 49.424	\$ 83.065
Total Pasivo por arrendamientos (1)	\$ 49.424	\$ 83.065
Análisis de vencimientos contractuales		
Entre uno y cinco años	49.424	83.065

(1) La variación obedece a la cancelación del contrato de arrendamiento que tenía compañía de las oficinas de la calle 100, edificio del Citibank. El saldo al cierre del año 2022 corresponde a un vehículo adquirido en leasing. arrendamiento.

21. PATRIMONIO

21.1 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 2022 y 2021 estaba representado por 59.855.375 acciones comunes respectivamente a \$1.000 cada una, que representa un valor de \$59.855.375.

21.2 Reservas - De las cuentas que conforman el patrimonio, las reservas a 31 de diciembre de 2022 y 2021, estaban constituidas así:

	2022	2021
Saldo en libros a 1 de enero	\$ 29.927.690	\$ 32.786.163
Reserva legal	416.355	-
Reserva ocasional	-	(2.858.473)
Total reservas a 31 de diciembre	\$ 30.344.045	\$ 29.927.690

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 distribuable 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.

Composición del Patrimonio

A continuación, la conformación de su capital social por clase de acciones y participación superior al 10%:



Accionista	Clase de Acción	Porcentaje por tipo de acción	% Participación de los accionistas
Banco Davivienda S.A.	Ordinaria	100%	27%
Banco Caja Social S.A.	Ordinaria	100%	27%
Bancolombia S.A.	Ordinaria	100%	27%
Banco AV Villas S.A.	Ordinaria	100%	13%

22. INGRESOS

22.1 Ingresos de actividades ordinarias

	2022	2021
Comisión por estructuración de procesos de titularización (1)	\$ 1.116.098	\$ 4.705.574
Comisión por administración de las universalidades (2)	10.218.391	12.086.474
Comisión por servicios prestados en el exterior (3)	231.190	224.878
Comisiones de éxito y garantía (4)	1.317.877	1.731.286
Intereses de cartera de créditos de consumo e hipotecarios (5)	2.265.241	556.964
Ingreso neto por valoración de inversiones (6)	4.397.627	1.157.095
Rendimientos financieros y otros intereses (7)	1.997.190	594.113
Utilidad por venta de activos	45.457	-
Procesos de certificación	90.000	181.500
Reversión de la pérdida por deterioro	138.520	-
Diferencia en cambio	<u>206.147</u>	<u>19.268</u>
Total de ingresos operacionales	<u>\$ 22.023.738</u>	<u>\$ 21.257.152</u>

- (1) Comisión de estructuración: se reconoce al inicio en la fecha inicial de cada Emisión para ser recaudada mensualmente en doce o veinticuatro cuotas. El origen de la disminución del rubro corresponde a que en el año 2022 se realizaron tres emisiones (U-6, V-3 y V-4) y para el año 2021 que se efectuaron cuatro (N-21, U-5, V-2 e Inmobiliario) y su liquidación depende del monto emitido
- (2) Comisión de administración: Corresponde a la comisión por administración de las Universalidades, se causa mensualmente desde la emisión hasta su liquidación. La variación corresponde al menor número de emisiones administradas por liquidación y el valor de sus títulos son de menor cuantía.
- (3) Ingresos por servicios de soporte técnico del aplicativo HITOS, los cuáles fueron prestados hasta el mes de noviembre debido a que la compañía Titularizadora Dominicana entró en proceso de liquidación en el mes diciembre de 2022. De acuerdo con lo indicado en la Nota 8 (4).
- (4) Comisión de garantía: Comisión a favor de la Titularizadora que se reconoce mensualmente, a partir del momento de otorgamiento del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y durante el Término de Vigencia de los títulos A.
- (5) 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. Esto para las Universalidades emitidas en el período.



- (6) Los ingresos por valoración y rendimientos financieros se devengan por el portafolio de inversiones y se presentan netos. La variación corresponde a la adquisición de inversiones y recomposición del portafolio de acuerdo con la Nota 9.
- (7) Los rendimientos financieros corresponden a los recursos depositados en las cuentas bancarias y las carteras colectivas. La variación corresponde al incremento de las tasas de interés del mercado debido a la inflación.

22.2 Otros ingresos –

	2022	2021
Arrendamientos (1)	\$ 1.144.801	\$ 1.281.205
Recuperación de provisiones	213.209	471.735
Por venta de Inversiones (2)	2.830.239	19.924
Reajuste de la Unidad de Valor Real	68.569	106.146
Otros	<u>164.934</u>	<u>573.344</u>
Total otros ingresos	<u>\$ 4.421.752</u>	<u>\$ 2.452.354</u>

(1) Correspondiente al ingreso por arrendamiento de las oficinas ubicados en ciudad de Bogotá, Colombia en la Avenida Calle 72 No. 7 – 64, oficinas 301, 501 y 801 de propiedad de la Titularizadora.

(2) Corresponde principalmente a la venta de acciones de TIDOM, detalle explicado en la Nota 9 (4).

23. GASTOS

23.1 Beneficios a empleados –

	2022	2021
Sueldos y salarios	\$ 7.462.968	\$ 6.963.767
Gastos de Seguridad Social	820.155	749.170
Prestaciones sociales	822.418	817.551
Gastos por pensiones	714.661	930.740
Otros beneficios	401.621	924.318
Otro - representación capacitación dotaciones-	149.033	205.626
Indemnizaciones	<u>27.765</u>	<u>56.116</u>
Total gastos de personal	<u>\$ 10,398.621</u>	<u>\$ 10.647.288</u>

23.2 Otros gastos operativos

Mantenimiento	\$ 146.332	\$ 61.897
Contribuciones y afiliaciones	815.477	724.142
Adecuaciones	150	410.164
Procesamiento de datos	282.335	280.572
Publicidad y propaganda	136.946	182.901
Impuestos y tasas (1)	1.042.645	605.424
Eventos	63.630	80.946
Otros gastos operativos (2)	976.135	670.932
Seguros	167.806	156.428



Multas y sanciones	-	111.402
Total de gastos	\$ 3.631.456	\$ 3.284.808

- (1) Los principales ítems de este rubro son: el impuesto predial por \$181.087 de los activos catalogados como propiedades de inversión y el impuesto de industria y comercio por \$391.636. El aumento corresponde al Impuesto de Renta asumido en República Dominicana por \$350.000 de la venta de las acciones poseídas en TIDOM (operación descrita en la Nota 9 (4)).
- (2) Los valores que principalmente componen este rubro: gastos por concepto de servicios públicos de \$123.348, administración \$305.512 y publicaciones \$124.925.

24. 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 2022	Accionistas	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Activo					
Cuentas de ahorro	8.186.383	-	-	-	8.186.383
Inversiones - CDT's (1)	3.347.570	-	-	-	3.347.570
Pasivo					
Boceas	10.112.124	-	-	-	10.112.124
Otros Pasivos	10.000	-	-	-	10.000
Gastos					
Gastos de personal (3)	-	-	-	700.086	700.086
Gastos financieros	63.349	-	-	-	63.349
Honorarios y comisiones	3.337	-	247.580	-	250.917
Ingresos					
Ingresos financieros	1.565.648	-	-	-	1.565.648
Comisiones	-	231.190	-	-	231.190
Sustitución de cartera	2.428	-	-	-	2.428
Arrendamientos (4)	357.621	-	-	-	357.621
Otros ingresos	-	391.265	-	-	391.265

Año 2021	Accionistas	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pago a Directivos	Totales
Activo					
Cuentas bancarias	22.329.456	-	-	-	22.329.456
Inversiones - CDT's (1)	8.053.190	-	-	-	8.053.190
Inversiones – Acciones	-	383.224	-	-	383.224
Deudores	-	53.594	-	-	53.594
Pasivo					
Proveedores (2)	3.767	-	-	-	3.767
Otros pasivos	6.837	-	-	-	6.837
Gastos					



Año 2021	Accionistas	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pago a Directivos	Totales
Gastos de personal (3)	-	-	-	1.300.775	1.300.775
Gastos financieros	1.039.822	-	-	-	1.039.822
Honorarios y comisiones	27.646	-	194.490	-	222.136
Ingresos					
Ingresos financieros	1.426.242	-	-	-	1.426.242
Comisiones	-	224.878	-	-	224.878
Sustitución de Cartera	52.009	-	-	-	52.009
Arrendamientos (4)	388.247	-	-	-	388.247
Otros ingresos (6)	791	380.833	-	-	381.624
Compra de cartera (5)	562.704.971	-	-	-	562.704.971

- (1) Los rendimientos de cuentas de ahorro e inversiones se encuentran a tasas de mercado.
- (2) Saldo de gastos de representación por pagar .
- (3) Corresponde a pagos realizados a directivos de primer y segundo nivel. La variación obedece a pagos realizados por retiros de funcionarios de alta gerencia.
- (4) Valor correspondiente a canon de arrendamiento de inmuebles a titularizar.
- (5) Durante el año 2021 la compra de la cartera hipotecaria titularizada en las universalidades fue realizada a el accionista Banco Davivienda; en condiciones que la administración considera eran normales del mercado en el momento de la compra.
- (6) Corresponden a ingresos prestados de servicios de soporte técnico

25. LITIGIOS Y/O CONTINGENCIA

La Compañía no presenta litigios en contra, ni en forma directa ni a través de las universalidades administradas al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

26. 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 estas 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 Compañía, 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 que se mantenga una política integral de la estructura de sus activos y pasivos, tanto de la Compañía como de las universalidades que administra, las cuales se mantienen separadas de su patrimonio acorde a los lineamientos y requisitos definidos en los procesos de titularización y la normatividad aplicable.

Reportes a la Junta Directiva - Los miembros de Junta Directiva, de acuerdo con su cronograma anual de reuniones y el desarrollo del orden del día que se les remite con antelación a sus sesiones, 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, iv) Comité de Gobierno Corporativo, v) Comité de Junta Inmobiliario, y vi) Comité de Riesgos. 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 ALCO, 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 operacional 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 operacional.

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, operacional 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 27 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 2022 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, operacionales 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.

27. GESTIÓN DE RIESGOS NO FINANCIEROS

Administración del Riesgo Operacional - El sistema de administración de riesgo operacional (SARO) está definido de acuerdo con el Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia. La gestión de este riesgo se encuentra 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 uno de los procesos de la organización.

Dentro del sistema de gestión de riesgo operacional 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 operacional se enmarca bajo los siguientes objetivos y políticas:

- Reconocer el riesgo operacional como una categoría de riesgo relevante y diferente a los riesgos de mercado, de liquidez, de crédito y de lavado de activos y financiación del terrorismo y que se gestiona y se evalúa continuamente para detectar en forma proactiva situaciones de riesgo operacional que se puedan presentar en el desarrollo de las actividades relacionadas con el proceso 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, analizar el comportamiento de los riesgos identificados y de analizar sobre los eventos de riesgo operacional los hechos, sus causas y las medidas de mejoramiento adoptadas para evitar su futura ocurrencia.
- El riesgo operacional inherente se evalúa para todos los procesos, productos y sistemas requeridos 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 2022 el perfil de riesgo residual se ubica en 2,15 puntos que corresponde según la metodología establecida a nivel de riesgo bajo. La Compañía cuenta con 20 matrices de riesgo, se tienen identificados 236 riesgos, de ellos 19 calificados en criticada “media”, los restantes 217 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 21 eventos de riesgo operacional, se registraron de acuerdo con la regulación aplicable y a los procedimientos internos. Ningunos de los eventos generaron pérdida económica para la Compañía.

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, por los procedimientos y mecanismos necesarios para la aplicación de las etapas y elementos del SARLAFT, dentro de los cuales se destaca el conocimiento efectivo, eficiente y oportuno de todos los clientes y terceros que tienen vínculos con la Compañía, por los procedimientos establecidos para evaluar el riesgo de extinción de dominio en los procesos de compra y arrendamientos de inmuebles, por las actividades de control necesarias para el monitoreo de operaciones y por la debida y oportuna remisión de los 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 riesgo, su evaluación se enmarca bajo los parámetros de calificación definidos por la Compañía y con el principio seguimiento permanente por parte de las áreas e instancias correspondientes.



El perfil de riesgo residual asociados al LA/FT se ubica en 2.87 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.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es 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. A su turno, la capacidad de las entidades para generar o deshacer posiciones financieras a precios de mercado, se ve limitada bien sea porque no existe la profundidad adecuada del mercado o porque se presentan cambios drásticos en las tasas y precios (riesgo de liquidez de mercado).

La compañía utiliza para la medición de exposición al riesgo el modelo estándar definido por la SFC en el Capítulo VI de la Circular Básica Contable y Financiera:

A corte de diciembre del 2022 la liquidez de la TC continúa congruente y representativa, en la banda de 1 – 30 días el aumento del IRL frente al mes anterior obedece a la disminución del total de requerimiento de liquidez neto, así mismo, en la banda de 31 – 90 días el incremento en el indicador se debe a la disminución del total requerimiento de liquidez debido a una disminución en el flujo neto contractual.

28. 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 2022 y 2021 el nivel de capital era \$100.108.281 y \$96.328.949, respectivamente.

29. 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 2022 y 2021, el patrimonio técnico de la Titularizadora representaba el 131% y 144%, respectivamente, de sus activos ponderados por riesgo de crédito más el valor determinado por riesgo de mercado y la garantía en procesos de titularización.



30. 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 2022 y 2021:

	2022	2021
Universalidad TER IPC- R1	26.254.647	36.579.470
Universalidad TIL L-4	27.225.895	55.763.294
Universalidad TIL Pesos L-2	-	11.410.065
Universalidad TIL Pesos L-3	9.406.477	25.500.990
Universalidad TIN	480.841.844	446.528.098
Universalidad Tips E1	-	66.809
Universalidad Tips Pesos N1	-	14.234.111
Universalidad Tips Pesos N2	-	20.895.407
Universalidad Tips Pesos N3	16.693.275	23.494.370
Universalidad Tips Pesos N4	21.815.632	30.330.725
Universalidad Tips Pesos N5	23.171.639	33.399.537
Universalidad Tips Pesos N6	-	17.413.084
Universalidad Tips Pesos N7	34.711.037	48.633.843
Universalidad Tips Pesos N8	15.912.279	23.612.222
Universalidad Tips Pesos N9	69.501.485	99.368.928
Universalidad Tips Pesos N10	39.865.682	59.414.662
Universalidad Tips Pesos N11	48.961.109	73.405.331
Universalidad Tips Pesos N12	74.721.044	108.244.620
Universalidad Tips Pesos N13	84.838.963	123.491.846
Universalidad Tips Pesos N14	90.939.317	130.773.225
Universalidad Tips Pesos N15	91.674.485	134.062.636
Universalidad Tips Pesos N16	90.025.865	133.995.232
Universalidad Tips Pesos N17	78.083.555	116.313.022
Universalidad Tips Pesos N18	136.030.616	193.449.902
Universalidad Tips Pesos N19	157.139.820	224.832.775
Universalidad Tips Pesos N-20	182.159.211	264.016.808
Universalidad Tips Pesos N-21	197.907.427	281.414.147
Universalidad Tips U1	100.882.069	130.326.739
Universalidad Tips UVR U2	109.989.591	138.100.819
Universalidad Tips UVR U3	221.447.550	286.616.446
Universalidad Tips UVR U4	205.236.603	249.018.742
Universalidad Tips UVR U5	203.346.355	242.354.156
Universalidad Tips UVR U6	41.262.359	-
Universalidad TIS Pesos H1	12.065.125	18.095.034
Universalidad TIS Pesos H2	22.021.287	29.895.784



	2022	2021
Universalidad TIV V-1	37.206.403	60.061.203
Universalidad TIV V2	36.499.484	45.735.039
Universalidad TIV V3	58.312.372	-
Universalidad TIV V4	75.740.452	-
TOTAL	3.121.890.954	3.930.849.121

31. EVENTOS SUBSECUENTES

A la 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 y/o ajuste en los estados financieros.

32. APROBACIÓN 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 2022 fue autorizada por la Junta Directiva el 23 de febrero de 2023, 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.





TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

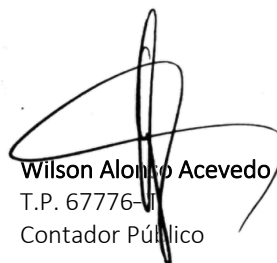
Certificación a los Estados Financieros

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 2022 y 2021, 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 2022 han sido autorizados para su divulgación por la Junta directiva el 23 de febrero de 2023. Estos estados financieros van a ser puestos a consideración del máximo órgano social, quien puede aprobar o improbar estos Estados Financieros.


Andrés Lozano Umaña
Representante Legal


Wilson Alonzo Acevedo
T.P. 67776-V
Contador Público

