

Colombia

Reporte de calificación

Títulos Hipotecarios TIPS Pesos N-23

Fecha de publicación: 6 de mayo de 2026

Revisión periódica

Serie	Tips Pesos N-23	Tips Pesos N-23	Tips Pesos N-23
		A	B-1
Calificación	AAA/Estable	Pagada	AA/Estable

Características de los títulos

Títulos	Tips Pesos A N-23 de contenido crediticio Tips Pesos B-1 N-23 de contenido crediticio Tips Pesos B-2 N-23 de contenido mixto
Emisor	Titularizadora Colombiana S.A. Universalidad Tips Pesos N-23
Monto emisión	Tips Pesos A N-23 Pesos 182,801,000,000 Tips Pesos B-1 N-23 Pesos 6,026,406,593 Tips Pesos B-2 N-23 Pesos 12,052,813,187 Total N-23 Pesos 200,880,300,009
Fecha de emisión	Julio 2024
Serie y plazo	Tips Pesos A N-23; 180 meses con vencimiento en 2039 Tips Pesos B-1 N-23; 180 meses con vencimiento en 2039 Tips Pesos B-2 N-23; 180 meses con vencimiento en 2039
Tasa facial máxima	Tips Pesos A N-23: 11.7% Tips Pesos B-1 N-23: 13.0% Tips Pesos B-2 N-23: 15.0%
Pago de intereses	Tips Pesos A N-23: Mes vencido. Timely Payment Basis. (Capacidad de atender los pagos en el preciso momento prometido a los inversionistas). Tips Pesos B-1 N-23: Mes vencido. Ultimate Payment Basis. (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips Pesos B-2 N-23: Mes vencido. Ultimate Payment Basis. (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad).
Activo subyacente	Universalidad Tips Pesos N-23 conformada por los créditos No VIS (vivienda diferente a interés social) y VIS, con todos los derechos principales y accesorios que se derivan de los mismos, los derechos sobre los seguros, los activos o derechos derivados o relacionados con el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial de la Titularizadora Colombiana S. A. y cualquier otro derecho derivado de los Créditos Hipotecarios o de sus garantías.
Originadores	BBVA Colombia S.A.

Contactos analíticos

María Paula Torres Aldana

Bogotá
maria.paula.torres
@spglobal.com

María Soledad Mosquera Ramírez

Bogotá
maria.mosquera
@spglobal.com

María Carolina Barón Buitrago

Bogotá
maria.baron
@spglobal.com

José Ricardo Herrera Hennessey

Bogotá
jose.ricardo
@spglobal.com

Andrés Marthá Martínez

Bogotá
andres.martha
@spglobal.com

Títulos Hipotecarios TIPS Pesos N-23

Administradores de la cartera	BBVA Colombia S.A.
Proveedor mecanismo de cobertura parcial	Titularizadora Colombiana S.A.
Representante legal de tenedores	Renta 4 Global Fiduciaria S.A.
Administrador de pagos	Depósito Centralizado de Valores Deceval S.A.
Estructurador y administrador de la universalidad	Titularizadora Colombiana S.A.

Acción de calificación

El Comité Técnico de BRC Ratings – S&P Global confirmó la calificación de deuda de largo plazo de AAA de los Típos Pesos A N-23 con perspectiva estable. Además, subió la calificación a AA desde BBB con perspectiva positiva de los Típos Pesos B-2 N-23. La perspectiva ahora es estable.

Fundamento

BRC Ratings – S&P Global modificó su metodología para calificar transacciones de finanzas estructuradas el 4 de mayo de 2026 y las definiciones de Calificaciones en Escala Nacional para Colombia el 30 de marzo de 2026. Esta revisión periódica considera la implementación de la nueva metodología y la actualización del desempeño de la transacción calificada.

Las decisiones de calificación se fundamentan en el análisis de la calidad de la cartera titularizada, en la evaluación del perfil de riesgo idiosincrático del portafolio subyacente, y en nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia con las que cuenta la transacción. Esta protección incluye la sobrecolateralización, el margen financiero y los excedentes de liquidez que guarda la estructura. Estos mecanismos de cobertura, en conjunto con nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida, son suficientes para soportar nuestros escenarios de estrés correspondientes a los niveles de calificación asignados.

Al cierre de febrero de 2026, los niveles de cobertura de la estructura se mantenían estables frente a la revisión anterior, sin mostrar una acumulación significativa de sobrecolateral. Este comportamiento responde a los elevados niveles de prepago registrados a lo largo de la vida de la emisión, los cuales, si bien aceleraron el pago total de la Serie B-1 en julio de 2025, limitaron la capacidad de la estructura de consolidar excedentes de colateral en los tramos remanentes. Con el pago total de la Serie B-1, la cascada de pagos redirigió los flujos hacia la Serie B-2, lo que abre una trayectoria de amortización más acelerada para este tramo. En la medida en que los niveles de prepago se moderen, acorde con nuestra perspectiva, en el horizonte de análisis y los flujos de la cascada se concentren en B-2, anticipamos que el indicador de cobertura presentaría una mejora progresiva, respaldada adicionalmente por el adecuado desempeño de la calidad de la cartera subyacente.

El alza de la calificación de la Serie B-2 responde al pago total de la Serie B-1, que libera la cascada de pagos en favor del tramo subordinado y acelera su proceso de amortización. Sumado a la moderación esperada en los niveles de prepago, que permitiría una acumulación de sobrecolateral más consistente en las revisiones siguientes, fortaleciendo progresivamente la posición del tramo. Asimismo, el adecuado desempeño de la cartera del originador refuerza esta perspectiva.

Factores para modificar la calificación

Qué podría llevarnos a tomar una acción positiva de la calificación

- La calificación de la serie A ya se encuentra en el nivel más alto de nuestra escala de calificación.
- Acumulación de sobrecolateral que lleve la cobertura de B-2 a niveles consistentes con la categoría AAA.

Qué podría llevarnos a bajar la calificación

- Un aumento en la probabilidad de reemplazo de alguno de los participantes clave de la transacción.
- Indicadores de calidad de cartera con mayor deterioro frente a nuestro escenario base de pérdidas y otras transacciones comparables.

Información adicional

Tipo de calificación	Deuda de largo plazo
Número de acta	2957
Fecha del comité	6 de mayo de 2026
Tipo de revisión	Revisión periódica
Calificado	Títulos hipotecarios TIPS Pesos N-23
Miembros del comité	Andrés Marthá Sergio Garibian Maria Carolina Barón Antonio Zellek Vinicius Cabrera

Para consultar el histórico completo de calificaciones, por favor ingrese al siguiente enlace:

[Histórico de calificaciones – BRC Investor Services.](#)

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

La información financiera incluida en este reporte se basa en los estados financieros disponibles.

Para ver las definiciones de nuestras calificaciones visite www.brc.com.co.

Miembros del Comité Técnico

Las hojas de vida de los miembros del Comité Técnico de Calificación se encuentran disponibles en nuestra página web www.brc.com.co.

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