

## Colombia

### Reporte de calificación

# Títulos Hipotecarios Tips Pesos N-9

Fecha de publicación: 6 de mayo de 2026

## Revisión periódica

Serie	Tips pesos N-9	Tips pesos N-9	Tips pesos N-9	Tips pesos N-9
	A	B	Mz	C
Calificación	Pagada	Pagada	Pagada	AAA/Estable

## Características de los títulos

Títulos	Tips Pesos A N-9 de contenido crediticio Tips Pesos B N-9 de contenido crediticio Tips Pesos Mz N-9 de contenido crediticio Tips Pesos C N-9 de contenido mixto
Emisor	Titularizadora Colombiana S.A. Universalidad Títulos Hipotecarios Tips Pesos N-9
Monto emisión	Tips Pesos A N-9 Pesos 441,899,800,000 Tips Pesos B N-9 Pesos 54,616,800,000 Tips Pesos Mz N-9 Pesos 3,676,200,000 Tips Pesos C N-9 Pesos 2,482,600,000 Total Pesos 502,675,400,000
Fecha de emisión	16 de septiembre de 2014
Series y plazo	Tips Pesos A N-9: 120 meses con vencimiento en 2024 Tips Pesos B N-9: 180 meses con vencimiento en 2029 Tips Pesos Mz N-9: 180 meses con vencimiento en 2029 Tips Pesos C N-9: 180 meses con vencimiento en 2029
Tasa facial máxima	Tips Pesos A N-9: 6.45% Tips Pesos B N-9: 9.65% Tips Pesos Mz N-9: 11% Tips Pesos C N-9: 12.5%
Pago de intereses	Tips Pesos A N-9: Mes vencido. Timely Payment Basis. (Capacidad de atender los pagos en el preciso momento prometido a los inversionistas). Tips Pesos B N-9: Mes vencido. Ultimate Payment Basis. (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips Pesos Mz N-9: Mes vencido. Ultimate Payment Basis. (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips Pesos C N-9: Mes vencido. Ultimate Payment Basis. (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad).
Activo subyacente	Universalidad Tips Pesos N-9 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

## Contactos analíticos

### Edgar Andrés Cortés Quijano

Bogotá  
edgar.cortes  
@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-9

	Parcial de la Titularizadora Colombiana S. A. y cualquier otro derecho derivado de los Créditos Hipotecarios o de sus garantías.
Originadores	Banco Caja Social S.A. Banco Davivienda S.A.
Administradores de la cartera	Banco Caja Social S.A. Banco Davivienda S.A.
Proveedor mecanismo de cobertura parcial	Titularizadora Colombiana S. A.
Representante legal de tenedores	Alianza 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 subió la calificación de deuda de largo plazo de los Tips Pesos C N-9 a AAA desde A. La perspectiva 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 incorpora 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 y en nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia con las que cuenta la transacción en forma de sobrecolateralización, margen financiero y excedentes de liquidez, los cuales, combinados con nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida, son suficientes para soportar nuestros escenarios de estrés correspondientes a sus niveles de calificación.

El alza de la calificación de la serie C se basa en mayores niveles de sobrecolateral, derivados de excedentes de intereses, la amortización anticipada de las series A, B y Mz y nuestra expectativa de que la estructura se pague en su totalidad en el siguiente trimestre. Los Tips Pesos N-9 mantienen un perfil de riesgo entre 0.4x (veces) y 0.5x frente a la cartera arquetipo definida por BRC Ratings – S&P Global S.A.

La actualización de las metodologías para calificar transacciones estructuradas refleja de manera más dinámica la evolución de la protección crediticia a lo largo de la vida de las transacciones. En este sentido, el nuevo enfoque incorpora de forma integral el fortalecimiento estructural que puede derivar de la amortización de las series senior, la generación de exceso de margen y el desempeño del activo subyacente, incluyendo menores niveles de pérdidas observadas. Como consecuencia, las calificaciones de las series subordinadas podrán reflejar de manera más oportuna y consistente los incrementos en los niveles de protección crediticia.

## Factores para modificar la calificación

### Qué podría llevarnos a tomar una acción positiva de la calificación

- La calificación de la serie C ya se encuentra en el nivel más alto de nuestra escala de calificación.

### Qué podría llevarnos a bajar la calificación

- Una mayor 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-9
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](http://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](http://www.brc.com.co).

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