

Bogotá D.C, julio 31 de 2003

Doctora  
Luz Stella Díaz  
Jefe de Ofertas Públicas  
Superintendencia de Valores  
Ciudad

Ref: 600-01 Titularizadora Colombiana S.A.  
002 Universalidad TIPS E-1  
058 Información eventual  
01 Solicitud/Presentación

---

Apreciada doctora Díaz:

En desarrollo de lo señalado en la Resolución 932 de 2001 relacionada con la obligación de reporte de información eventual, por medio de la presente nos permitimos informar a su Despacho sobre el procedimiento de modificación de los Reglamentos de Emisión de Títulos de Titularización Hipotecaria TIPS E-1, VIS E-1 y al Prospecto de Colocación de Títulos de Titularización Hipotecaria TIPS E-1, documentos soporte de la emisión de títulos hipotecarios TIPS E-1 realizada por la Titularizadora Colombiana S.A en el mes de mayo de 2002. A continuación relacionamos las modificaciones realizadas y el fundamento legal para su realización:

**A. Fundamento legal de la modificación**

1. El procedimiento de modificación realizado se fundamenta en lo señalado en los reglamentos de emisión de títulos de titularización hipotecaria TIPS E-1 (Capítulo décimo cuarto - cláusula tercera) y VIS E-1 (Capítulo décimo segundo - cláusula tercera). Dichas cláusulas señalan que las modificaciones a los reglamentos pueden ser aprobadas por el Representante Legal de Tenedores de Títulos si ellas son meramente adjetivas o pretenden la aclaración o regulación detallada de algún tema no previsto en los reglamentos, y siempre que tal modificación no conlleve cambio alguno en la estructura básica del proceso o alteración de los derechos de los tenedores de títulos. Las modificaciones que ponemos a su consideración cumplen esta condición y se reflejan tanto en los reglamentos como en el Prospecto de Colocación TIPS E-1.

2. La norma antes referida del reglamento de emisión de títulos de titularización hipotecaria TIPS E-1, establece que las modificaciones a efectuar requieren la autorización previa de la Internacional Finance Corporation (IFC por sus siglas en inglés).
3. El procedimiento de aprobaciones previas por parte del Representante Legal de Tenedores y de la IFC a la fecha se encuentra cumplido.

## **B. Modificaciones realizadas**

### **1. Reglamento TIPS E-1**

#### **a. Capítulo 9 - cláusula segunda - numeral A – Ingresos de la Universalidad**

##### **(i) Alcance**

Se adiciona el numeral A correspondiente a los ingresos de la universalidad incluyendo como numeral 7 el concepto de “Otros ingresos”.

##### **(ii) Fundamento**

Se adiciona el concepto de “Otros ingresos” para permitir la contabilización en la Universalidad TIPS E-1 de ingresos adicionales a los relacionados en el numeral A de la cláusula segunda no considerados inicialmente. A manera de ejemplo se pueden mencionar los ingresos derivados (i) de comisiones por recaudos de seguros pagadas por las compañías de seguros en favor de la Universalidad TIPS E-1 o (ii) de los valores pagados por concepto de la comisión operativa y de supervisión establecidos en el Credit Enhancement Facility Agreement TIPS E-1 y que le deben ser pagados por las Universalidades No VIS E-2 y No VIS E-3, de conformidad con lo dispuesto en los numerales 8.2.3.2 (d) y (e) del Reglamento de Emisión No VIS E-2 y en los numerales 8.2.3.3 (d) y (e) del Reglamento de Emisión No VIS E-3.

##### **(iii) Texto modificado**

#### **“CLÁUSULA SEGUNDA: Ingresos y Egresos de la UNIVERSALIDAD.-**

- A).** Los ingresos de la UNIVERSALIDAD durante su existencia serán los siguientes:
- 1) Los correspondientes a ajuste de UVR e intereses programados de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS que conforman la UNIVERSALIDAD y del TÍTULO VIS E-1.
  - 2) Los flujos que se recauden por concepto de intereses no programados o de mora de los CRÉDITOS VIS y del TÍTULO VIS E-1.

- 3) Los rendimientos de las INVERSIONES TEMPORALES de los FLUJOS RECAUDADOS
- 4) Los rendimientos de las INVERSIONES TEMPORALES del FONDO DE RESERVA
- 5) Los pagos de INDEMNIZACIONES PROVENIENTES DE SEGUROS
- 6) El producto remates y ventas de BROS
- 7) **Otros ingresos”**

**b. Capítulo 5 - cláusula séptima – Posibilidad de sustitución de créditos hipotecarios**  
**Capítulo 5 - cláusula octava – Posibilidad de recompra de créditos hipotecarios**

**(i) Alcance**

Se adicionan las cláusulas séptima y octava del capítulo 5 en el sentido de facultar al Representante Legal de Tenedores de los Títulos para autorizar la sustitución o recompra de créditos hipotecarios en los casos en que esta se deba llevar a cabo por razones que fundamente la Titularizadora para el efecto cuando se trate de créditos hipotecarios que han cumplido los parámetros de selección y demás condiciones relacionadas en el contrato de compraventa de los créditos hipotecarios.

**(ii) Fundamento**

Se requiere incluir esta posibilidad para facilitar la solución de contingencias relacionadas con los créditos hipotecarios de la Universalidad TIPS E-1 a través de negociaciones con los vendedores para la sustitución o recompra de créditos hipotecarios.

**(iii) Texto modificado**

- **CLÁUSULA SÉPTIMA: Posibilidad de sustitución de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS:** La TITULARIZADORA no podrá en ningún caso sustituir los CRÉDITOS HIPOTECARIOS que conforman la UNIVERSALIDAD por otros créditos, salvo que se trate de los eventos de sustitución de créditos, autorizados en el CONVENIO MAESTRO DE COMPRA DE CARTERA, en virtud de los cuales, si algún crédito vendido a la TITULARIZADORA no llegare a cumplir con los PARÁMETROS DE SELECCIÓN o con las demás condiciones relacionadas en el respectivo contrato y señalados en el Anexo 4 de este reglamento, el VENDEDOR respectivo deberá sustituir dicho crédito por otro que cumpla con tales PARÁMETROS DE SELECCIÓN o con características exigidas. De la sustitución deberá informarse al REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE LOS TÍTULOS mediante el suministro de la información con la que se acredite que el nuevo crédito que ingresó a la UNIVERSALIDAD tiene un valor y una tasa de interés igual o superior al del crédito sustituido, una madurez igual o inferior a la del crédito sustituido y como mínimo, las mismas características en cuanto a clase de garantía, relación entre el monto del crédito y el valor de la garantía y en cuanto a cobertura de seguros. **Igualmente procederá la sustitución en los casos en que expresamente lo autorice el REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE LOS TÍTULOS independientemente del evento que le de origen.**
- **CLÁUSULA OCTAVA: Posibilidad de recompra de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS POR PARTE DE LOS VENEDORES:** La TITULARIZADORA, no podrá revender a los

VENEDORES los CRÉDITOS HIPOTECARIOS, salvo en el evento previsto en la cláusula 10.1.12. del CONVENIO MAESTRO DE COMPRAVENTA DE CARTERA. Dicha CLÁUSULA establece que, de no ser posible la sustitución de que trata la cláusula precedente de este REGLAMENTO, por no existir en la cartera del VENDEDOR créditos aptos para la sustitución, el respectivo VENDEDOR se obliga a recomprar los respectivos créditos. En este evento el precio de recompra se regirá por lo establecido en el CONVENIO MAESTRO DE COMPRAVENTA DE CARTERA. **Sin perjuicio de lo antes expresado igualmente procederá la recompra en los casos en que expresamente lo autorice el REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE LOS TÍTULOS independientemente del evento que le de origen.**

**PARÁGRAFO:** En lo relativo al PORTAFOLIO DE CRÉDITOS comprados a FOGAFIN y tal como se prevé en el respectivo CONTRATO DE COMPRAVENTA DE CARTERA, no existirá posibilidad de sustitución de CRÉDITOS HIPOTECARIOS sino únicamente de reventa, en las condiciones establecidas en este artículo.

## **2. Reglamento VIS E-1**

### **a. Capítulo 9 - cláusula segunda - numeral A – Ingresos de la Universalidad**

#### **(i) Alcance**

Se adiciona el numeral A correspondiente a los ingresos de la universalidad incluyendo como numeral 7 el concepto de “Otros ingresos”

#### **(ii) Fundamento**

Se requiere adicionar el concepto de “Otros ingresos” para permitir la contabilización en la Universalidad TIPS E-1 de ingresos adicionales a los relacionados en el numeral A de la cláusula segunda no considerados inicialmente. A manera de ejemplo se pueden mencionar los ingresos derivados de comisiones por recaudos de seguros pagadas por las compañías de seguros en cabeza de la Universalidad VIS E-1.

#### **(iii) Texto modificado**

“CLÁUSULA SEGUNDA: Ingresos y Egresos de la UNIVERSALIDAD.-

A). Los ingresos de la UNIVERSALIDAD durante su existencia serán los siguientes:

- 1). Los flujos que se recauden por concepto de ajuste de UVR e intereses programados de los CRÉDITOS VIS
- 2). Los flujos que se recauden por concepto de intereses no programados o de mora de los CREDITOSVIS
- 3). Los rendimientos de las INVERSIONES TEMPORALES de los FLUJOS RECAUDADOS

- 4). Los rendimientos de las inversiones del FONDO DE RESERVA VIS E-1
- 5). Los pagos de INDEMNIZACIONES PROVENIENTES DE SEGUROS
- 6). El producto de remates y ventas de BRP'S.
- 7). **Otros ingresos**

**b. Capítulo 5 - cláusula quinta – Posibilidad de sustitución de créditos hipotecarios**  
**Capítulo 5 - cláusula sexta – Posibilidad de recompra de créditos hipotecarios**

**(i) Alcance**

Se adicionan las cláusulas quinta y sexta del capítulo 5 en el sentido de facultar al Representante Legal de Tenedores de los Títulos para autorizar la sustitución o recompra de créditos hipotecarios en los casos en que esta se deba llevar a cabo por razones que fundamente la Titularizadora para el efecto cuando se trate de créditos hipotecarios que han cumplido los parámetros de selección y demás condiciones relacionadas en el contrato de compraventa de los créditos hipotecarios.

**(ii) Fundamento**

Se requiere incluir esta posibilidad para facilitar la solución de contingencias relacionadas con los créditos hipotecarios de la Universalidad VIS E-1 a través de negociaciones con los vendedores para la sustitución o recompra de créditos hipotecarios.

**(iii) Texto modificado**

- CLÁUSULA QUINTA: Posibilidad de sustitución de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS: La TITULARIZADORA no podrá en ningún caso sustituir los CRÉDITOS HIPOTECARIOS que conforman la UNIVERSALIDAD por otros créditos, salvo que se trate de los eventos de sustitución de créditos, autorizados en el CONVENIO MAESTRO DE COMPRAVENTA DE CARTERA y en el Contrato de garantía suscrito con el FOGAFIN en virtud de los cuales, si algún crédito vendido a la TITULARIZADORA no llegare a cumplir con los PARÁMETROS DE SELECCIÓN o con las demás condiciones relacionadas en el respectivo contrato y señalados en el Anexo No 5 de este reglamento, el VENDEDOR respectivo deberá sustituir dicho crédito por otro CRÉDITO HIPOTECARIO para vivienda de interés social subsidiable, que cumpla con tales PARÁMETROS DE SELECCIÓN o características. De la sustitución deberá informarse al REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE LOS TIPS E –1 mediante el suministro de la información con la que se acredite que el nuevo crédito que ingresó a la UNIVERSALIDAD tiene un valor y una tasa de interés igual o superior al del crédito sustituido, una madurez igual o inferior a la del crédito sustituido y como mínimo, las mismas características en cuanto a clase de garantía, relación entre el monto del crédito y el valor de la garantía y en cuanto a cobertura de seguros. **Igualmente procederá la sustitución en los casos en que expresamente lo autorice el REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE LOS TIPS E –1 independientemente del evento que le de origen.**

- **CLÁUSULA SEXTA: Posibilidad de recompra de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS POR PARTE DE LOS VENDEDORES:** La TITULARIZADORA no podrá revender a los VENDEDORES los CRÉDITOS HIPOTECARIOS, salvo en el evento previsto en el CONVENIO MAESTRO DE COMPRAVENTA DE CARTERA y en los casos previstos en el Numeral 16 de la Cláusula Octava del contrato de garantía suscrito con el FOGAFIN. Dicho CONVENIO establece que, de no ser posible la sustitución de que trata la cláusula precedente de este REGLAMENTO, por no existir en la cartera del VENDEDOR créditos aptos para la sustitución, el respectivo VENDEDOR se obliga a recomprar los respectivos créditos. En este evento el precio de recompra se regirá por lo establecido en el CONVENIO MAESTRO DE COMPRAVENTA DE CARTERA. **Sin perjuicio de lo antes expresado igualmente procederá la recompra en los casos en que expresamente lo autorice el REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE LOS TIPS E-1 independientemente del evento que le de origen.**

### **3. Prospecto de Colocación TIPS E-1**

#### **a. Sección IV – 1.3.1 Ingresos de la Universalidad**

##### **(i) Alcance**

Se adiciona el numeral 1.3.1 correspondiente a los ingresos de la universalidad incluyendo como numeral g. el concepto de “Otros ingresos”

##### **(ii) Fundamento**

Se requiere adicionar el concepto de “Otros ingresos” en el Prospecto recogiendo la modificación propuesta para el Reglamento TIPS E-1- Capítulo 9 - cláusula segunda - numeral A – Ingresos de la Universalidad.

##### **(iii) Texto modificado**

“ 1.3.1. Los ingresos de la UNIVERSALIDAD durante su existencia serán los siguientes:

- a. Los correspondientes a ajuste de UVR e intereses programados de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS que conforman la UNIVERSALIDAD y del TÍTULO VIS E-1.
- b. Los flujos que se recauden por concepto de intereses no programados o de mora de los CRÉDITOS VIS y del TÍTULO VIS E-1.
- c. Los rendimientos de las INVERSIONES TEMPORALES de los FLUJOS RECAUDADOS
- d. Los rendimientos de las INVERSIONES TEMPORALES del FONDO DE RESERVA
- e. Los pagos de INDEMNIZACIONES PROVENIENTES DE SEGUROS
- f. El producto remates y ventas de BROS
- g. Otros ingresos”**

Consideramos que la modificación propuesta no representa cambios en la estructura básica de la Emisión TIPS E-1, en particular de los Reglamentos de Emisión TIPS E-1 y VIS E-1 y del Prospecto de Emisión y Colocación TIPS E-1, ni con ella se alteran los derechos de los tenedores de los Títulos TIPS E-1.

Cordialmente,

Oscar Eduardo Gómez Colmenares  
Representante legal suplente