



Bogotá D.C, julio 5 de 2005.

Doctor
Cesar Prado Villegas
Superintendente Delegado para Emisiones
Superintendencia de Valores
Ciudad

Asunto: 600-01 Titularizadora Colombiana S.A.
006 Universalidad VIS E-3
007 Universalidad No VIS E-3
008 Universalidad TIPS E-3
058 Información eventual
01 Solicitud/Presentación
Con anexos (1)

Apreciado doctor Prado:

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 recompra de créditos hipotecarios que se llevó a cabo por parte de la Titularizadora Colombiana S.A (la Titularizadora), en relación con algunos de los créditos hipotecarios VIS y No VIS que conforman las universalidades VIS E-3 y No VIS E-3 respectivamente y a partir de las cuales se emitieron los títulos hipotecarios de la emisión TIPS E-3 en el mes de junio de 2003. La recompra de créditos hipotecarios es un hecho que puede afectar “los activos titularizados, su flujo de caja, el vehículo base del proceso de titularización y los valores emitidos” en los términos de la Resolución 932 mencionada, razón por la cual lo estamos reportando.

A. Fundamento legal

1. El procedimiento de recompra reportado se fundamenta en lo señalado en los reglamentos de emisión de títulos hipotecarios VIS E-3 (Capítulo quinto –numeral 5.1.3.1) y No VIS E-3 (Capítulo quinto- numeral 5.1.3.1) así como en la cláusula décima numerales 10.1.12 y siguientes del Contrato Maestro de Compraventa de



Portafolios de Créditos Hipotecarios (el Contrato Maestro) suscrito con el Banco Colmena (el Vendedor Autorizado).

2. En los reglamentos antes mencionados se señala que habrá lugar al procedimiento de recompra de créditos hipotecarios cuando no existiendo Situaciones de No Conformidad¹ (SDNC) se obtenga autorización expresa del Representante Legal de Tenedores para el efecto.
3. En los casos de recompra de créditos hipotecarios el Vendedor Autorizado se obliga a realizar en dinero el pago del precio de recompra establecido en los términos del Contrato Maestro.

B. Razones de la recompra

1. La Titularizadora ha establecido que las garantías hipotecarias de los créditos hipotecarios VIS y No VIS objeto de recompra se encuentran ubicadas en conjuntos residenciales en donde el Vendedor Autorizado ha implementado una estrategia generalizada para normalizar y reducir la cartera vencida y garantizar al mismo tiempo la permanencia de los créditos al día en este estado. Se identificó como principal motivo de no pago la elevada cuota del crédito con relación al promedio de arriendo del sector.
2. Por lo tanto y para lograr una solución integral al proceso especial de normalización que se encuentra adelantando el Vendedor Autorizado respecto a sus créditos hipotecarios, se requiere incluir dentro de este proceso los créditos hipotecarios VIS y No VIS que hacen parte de las Universalidades VIS E-3 y No VIS E-3. Lo anterior en razón a que la Titularizadora decidió no acogerse a la estrategia implementada por el Vendedor Autorizado por el alto costo financiero que esto implica para los inversionistas.
3. La recompra se debe efectuar por cuanto se ha establecido que el Vendedor Autorizado no cuenta con créditos hipotecarios de condiciones de valor, plazo, garantía, madurez del crédito, tasa de interés y sistemas de amortización similares a las de los créditos hipotecarios objeto de recompra que le permita sustituirlos en su totalidad.

¹ Aquellas que se presentan cuando los créditos hipotecarios entregados por Vendedor Autorizado no cumplen con los parámetros de selección y demás condiciones estipuladas en el Contrato Maestro.



**Titularizadora
Colombiana**

4. De conformidad con lo dispuesto en el numeral 5.1.3.1.2 de los Reglamentos de Emisión VIS E-3 y No VIS E-3, la recompra de créditos hipotecarios en los términos mencionados requiere autorización expresa y previa del Representante Legal de Tenedores. La autorización mencionada en el punto anterior fue otorgada por Fidunió S.A en su calidad de Representante Legal de Tenedores, mediante comunicación de fecha 8 de junio de 2005 en cumplimiento del requisito previsto en los Reglamentos de Emisión VIS E-3 y No VIS E-3.
5. Los créditos hipotecarios objeto de recompra se encuentran separados patrimonialmente en las Universalidades VIS E-3 y No VIS E-3. Se tomaron como referencia para la recompra las cifras de cartera hipotecaria de créditos a recomprar con corte a junio 28 de 2005.
6. En desarrollo de la recompra se genera la obligación de pago en dinero a cargo del Vendedor Autorizado por el precio de recompra establecido de conformidad con el numeral 10.1.12.3.4 del Contrato Maestro. Las sumas que se reciben corresponden en su totalidad a la universalidad VIS E-3 y No VIS E-3.

C. Condiciones de la recompra

En el anexo adjunto se relaciona la síntesis de las condiciones de la cartera objeto de recompra y de los valores en dinero que ingresaron a las universalidades VIS E-3 y No VIS E-3 en cumplimiento del procedimiento de recompra adelantado por el Vendedor Autorizado. La recompra de créditos hipotecarios mencionada quedará registrada contablemente en las Universalidades VIS E-3 y No VIS E-3 con corte al mes de junio de 2005.

Quedamos a su disposición para suministrar cualquier información adicional que se requiera.

Cordialmente,

Alberto Gutiérrez Bernal
Representante legal



ANEXO

1. Cartera hipotecaria objeto de recompra – Colmena - Emisión TIPS E-3

a. Cartera VIS- Universalidad VIS E-3 (Cifras a junio 28 de 2005)

Descripción	Salida de Universalidad	Entra a la Universalidad
Número de créditos objeto de recompra	12	
Spread Promedio	11.00%	
Plazo Restante Promedio	99.62	
Total Saldo	\$205.178.599.75	\$ 205.178.599.75

b. Cartera No VIS- Universalidad No VIS E-3 (Cifras a abril 27 de 2005)

Descripción	Salida de Universalidad	Entra a la Universalidad
Número de créditos objeto de recompra	1	
Spread Promedio	11.00%	
Plazo Restante Promedio	194.00	
Total Saldo	\$11.008.158.73	\$ 11.008.158.73