

## **INFORME DE LA JUNTA DIRECTIVA Y DEL PRESIDENTE A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS**

### **Apreciados Accionistas:**

En cumplimiento de las normas legales y estatutarias sobre la materia, procedo a presentar el primer informe de gestión de la compañía correspondiente al período comprendido entre julio 13 (fecha de constitución) y diciembre 31 de 2.001.

### **1. EL ENTORNO**

El año 2.001 estuvo caracterizado por un crecimiento de la actividad productiva de sólo 1.5%, producto de un entorno internacional adverso y de un bajo crecimiento de la demanda interna. La reactivación de sectores como la construcción (cuyo crecimiento pasó de -0,9% en 2000 a 1,5% en 2001) y el financiero (de -1,5 a -0,3%) no lograron compensar los comportamientos negativos presentados en los sectores agropecuario, industrial y comercial. La tasa de desempleo se mantuvo en niveles elevados (16.8%), aunque disminuyó levemente frente a nivel observado durante el año 2000 (17.5%).

La devaluación durante el año 2001 fue de sólo 2,8%, lo cual refleja una enorme estabilidad en la cotización de la divisa. Por su parte, la inflación registrada fue de 7.65%, inferior a la meta del Banco de la República. Adicionalmente, la tasa de interés para las captaciones se mantuvo en niveles que oscilaron entre 10% y 13%.

Durante 2001 el sector financiero mostró señales de mejoría después de tres años continuos de pérdidas. Este cambio en la situación es atribuible en buena parte al enorme esfuerzo de provisiones y capitalización que han realizado la mayoría de los intermediarios. De hecho, a partir de octubre de 2001 la cartera bruta del sistema presentó tasas de crecimiento positivas, después de dos años de contracción. Si embargo, la tasa de crecimiento de la cartera neta aun sigue siendo negativa.

Por su parte, el valor de los nuevos créditos otorgados por las entidades especializadas en el crédito hipotecario creció en un 64% frente al año 2000. No obstante la cartera hipotecaria neta aún muestra una contracción debido al ritmo de amortizaciones de la cartera existente. La menor contracción registrada en la cartera hipotecaria está asociada a una mayor disponibilidad de recursos para este tipo de créditos, dados los beneficios tributarios (Decreto 2005/01) y al incremento en los subsidios para la vivienda de interés social.

Para el año 2002 se espera un mejor desarrollo de la economía. Se estima un crecimiento real del PIB entre el 2.5% y el 3%, cifra que dependerá en buena parte de los efectos de la

crisis argentina y de la intensificación del conflicto armado. Con todo, es de esperar que el sector financiero registre un de 1,4% a lo largo del año, mientras que el comportamiento reciente de las licencias de construcción aprobadas permite proyectar un crecimiento de 4,8% en el sector de la construcción.

## **2. RESULTADOS DE LA COMPAÑÍA.**

Los resultados de la compañía a 31 de diciembre de 2001 reflejan un desempeño acorde con lo presupuestado en el plan de negocios. Las gestiones adelantadas se concentraron en la adecuación de las plataformas comercial, operativa, tecnológica, financiera, administrativa y jurídica para iniciar operaciones en el primer trimestre de 2002.

### **2.1. AREA DE OPERACIONES**

Con asesoría internacional calificada y bajo los más altos estándares internacionales se definieron las políticas, normas, procesos y procedimientos para la compra de cartera hipotecaria, su titularización y administración. Así mismo, se desarrolló el sistema que permite controlar la facturación, aplicación de pagos, actualización de saldos y recepción del recaudo realizado por los administradores de la cartera.

Se adelantó la vinculación de 11 funcionarios de los 15 autorizados para la Vicepresidencia de Operaciones con lo cual las áreas de planeación, operaciones y mercadeo iniciaron actividades. Los 4 funcionarios pendientes serán vinculados durante el primer semestre del año 2002.

A lo largo del período julio-diciembre se elaboraron los manuales operativos de la compañía con el apoyo de un asesor externo, ex-vicepresidente de Fannie Mae. Los manuales fueron aprobados por la Junta, con lo cual la empresa cuenta ya con una detallada guía para las operaciones de compra y administración de cartera hipotecaria. Estos manuales son una carta de navegación para la operación de la titularizadora bajo los más altos estándares internacionales.

### **2.2. AREA TECNOLOGIA**

Con miras a alcanzar la excelencia operativa como estrategia fundamental para el desarrollo de nuestras operaciones, se contrató a la firma *Countrywide* para el diseño del plan estratégico concebido para el corto, mediano y largo plazo. Este plan permitirá a la Titularizadora desarrollar sus operaciones con el adecuado soporte técnico que garantice seguridad, agilidad y oportunidad en todas sus transacciones. El área de tecnología esta totalmente conformada contando con los funcionarios propuestos en el plan de negocios.

Así mismo, se adquirieron los aplicativos necesarios para apoyar la operación de administración de emisiones e inversiones, contabilidad y bancos, los cuales se encuentran en fase de implantación.

Para iniciar las operaciones se adquirió un servidor IBM con gran capacidad de proceso y almacenamiento, que disminuye a un mínimo la posibilidad de fallas que puedan impedir el desarrollo normal de la operación. Este mismo servidor hospeda nuestra página institucional que incluye la información necesaria para el público en general y los tenedores de títulos hipotecarios, así como para las autoridades de vigilancia y control.

La compañía cuenta con la tecnología mas reciente disponible en el mercado. A diciembre 31 se habían adquirido el servidor y 25 estaciones de trabajo, bajo lineamientos sugeridos por la consultoría de Countrywide.

### **2.3. AREA COMERCIAL**

Se adelantaron las gestiones necesarias con la banca hipotecaria para la compra de un portafolio de créditos hipotecarios por un monto cercano a \$ 500.000 millones, con miras a ser titularizados durante el primer trimestre de 2.002. Se dedicaron recursos importantes a con énfasis en verificar la calidad y estabilización del proceso de administración, así como a las técnicas de análisis de riesgo de los créditos en negociación.

Con la asesoría de Correval y Finac se realizaron los estudios de mercado para el desarrollo, estructuración y colocación de los títulos. En este sentido se estructuró la primera emisión incluyendo el estudio y configuración de las garantías de Fogafin y la IFC. La estrategia de colocación de la primera emisión está plenamente definida.

### **2.4. AREA FINANCIERA**

Se realizó el diseño de colocación de los títulos en el mercado, el sistema de control financiero y manejo contable, así como el de las funciones propias de tesorería para garantizar la adecuada administración de inversiones propias y de las universalidades.

En el campo financiero se estructuraron las áreas de riesgo y control financiero que están operando plenamente con el personal definido. El área de tesorería entrará a operar en el primer trimestre de 2.002.

También se desarrollo el modelo de proyección de flujos de cartera hipotecaria, el cual se utiliza para:

- Determinar los riesgos de desfase del flujo de caja por moras, prepagos, bienes recibidos en pago y perdida por riesgo de crédito.
- Dar las bases para proyectar los flujos de la cartera necesarios para hacer la estructuración de los títulos hipotecarios, bajo diferentes escenarios en función de moras y prepagos.
- Valorar la cartera a ser comprada.

## **2.5. AREA ADMINISTRATIVA**

A 31 de diciembre de 2001 se vincularon a la compañía 25 funcionarios. La gestión del recurso humano se concentró en el diseño de los procesos propios de la administración de personal, manejo de nómina y definición de los mecanismos de compensación. Para ese propósito, se contrató una asesoría jurídica para definir el marco legal que sirve de base para los procedimientos de administración de personal. Adicionalmente, se celebró un contrato de outsourcing para la administración de nómina con la firma Top Management.

Con el fin preservar la imagen y el éxito en el desarrollo de las actividades de la compañía, en un clima laboral basado en los más altos estándares de calidad y respeto mutuo, se elaboró el Código de Conducta y Etica Corporativo el cual, deberá ser cumplido por todos los empleados, consultores, intermediarios y proveedores de la sociedad en forma conciente y obligatoria.

A partir de los primeros días del mes de octubre de 2001, la compañía contrató sus actuales oficinas. La dotación de las oficinas alcanza altos niveles en términos de calidad y seguridad industrial.

## **2.6. AREA JURIDICA**

Se desarrollaron todas las actividades legales y jurídicas necesarias para iniciar la operación de la compañía en cumplimiento de las normas aplicables a su funcionamiento. Desde la perspectiva de la estructuración del marco legal contractual para el desarrollo de las titularizaciones de la Compañía, se definieron las condiciones de los contratos maestros de compraventa y de administración de portafolios de créditos hipotecarios los cuales servirán de marco de referencia para la realización de cada una de las transacciones particulares de compraventa y administración que realice la Compañía. En el mismo sentido se definió la estructura legal y operativa para el desarrollo de los procesos de debida diligencia (*due diligence*) sobre los portafolios de cartera hipotecaria, requisito fundamental para la validación directa de las condiciones jurídica y financiera de los portafolios de créditos a titularizar.

Después de un proceso minucioso de selección en el que se tuvieron en consideración propuestas de varios proveedores se aprobó la designación de la firma Edificar Asociados Ltda. como entidad responsable de la realización de los procesos iniciales de debida diligencia.

Desde otra perspectiva es pertinente señalar que la compañía ha desarrollado un papel muy importante en el proceso de definición de las normas reglamentarias relacionadas con su operación. En tal sentido tuvo una activa participación tanto en la definición del régimen aplicable a las sociedades titularizadoras y a las emisiones de títulos hipotecarios contenido en la Resolución 775 de Noviembre de 2001 de la Superintendencia de Valores como en la reglamentación de la garantía otorgada por La Nación a través del Fogafin para los títulos hipotecarios emitidos contra cartera VIS subsidiable.

Igualmente, se presentaron a consideración del Ministerio de Hacienda y de la Superintendencia Bancaria propuestas en relación con el régimen tributario aplicable a las sociedades titularizadoras en materia del impuesto de industria y comercio y del impuesto a las transacciones financieras, así como en relación con las regulaciones reglamentarias del régimen de inversiones de las sociedades aseguradoras y de los fondos de pensiones. Finalmente se presentó a consideración de la Junta Directiva del Banco de la República una propuesta para incluir los títulos hipotecarios respaldados con cartera VIS subsidiable dentro de los valores aceptados para realizar operaciones repo, así como una propuesta de modificación de la fórmula de cálculo de la UVR.

La Titularizadora Colombiana como entidad líder en el mercado secundario de hipotecas debe continuar realizando todas las gestiones necesarias para contribuir a la consolidación del régimen legal que permita el desarrollo del mercado secundario de hipotecas en el país. De esta manera tanto los inversionistas, la compañía y los demás actores de este mercado podrán contar con un marco regulatorio adecuado para llevar a cabo su objetivo de impulsar el mercado hipotecario y de valores en Colombia.

Para los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 603 de 2000 se deja expresa constancia del cumplimiento de la compañía a las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor consagrados en la legislación colombiana.

### **3. ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros de la compañía a 31 de Diciembre de 2001 reflejan la etapa pre-operativa, donde la gestión estuvo determinada por la ejecución de labores que permitieron la organización, planeación y puesta en marcha del negocio a partir de 2002.

### **3.1. ACTIVOS**

A 31 de Diciembre de 2001 el 94% de los activos de la compañía está representado en inversiones negociables que ascienden a \$ 21.921 millones.

Los activos diferidos corresponden a los gastos preoperativos por \$1.000 millones que corresponden a gastos de organización de la etapa de instalación y puesta en marcha, producto de consultorías y asesorías en operaciones, financiera y jurídica.

La amortización de los cargos diferidos se realizará en un término de cinco años, contados a partir del momento en que se empiecen a recibir ingresos por la operación.

### **3.2. PASIVOS**

Las principales cifras del pasivo corresponden a pasivos laborales consolidados por \$24 millones y gastos causados por pagar de \$11 millones.

### **3.3. PATRIMONIO**

El patrimonio de la Titularizadora se encuentra conformado en un 99% por los aportes de nuestros accionistas de \$23.072 millones y la revalorización del patrimonio de \$223 millones.

### **3.4. ESTADO DE RESULTADOS**

Los ingresos obtenidos por la compañía son producto de los rendimientos y valoración de inversiones por \$1.139 millones.

Los gastos operacionales están representados principalmente por los gastos de personal por valor de \$532 millones que representan el 62%, Arrendamientos de \$100 millones (12%), Honorarios \$65 millones (8%), Servicios por \$ 51 millones (6%) y otros gastos administrativos por \$111 millones (13%). Los gastos no operacionales están representados en su totalidad por las comisiones y gastos bancarios.

Finalmente es importante resaltar que el efecto de los ajustes por inflación es negativo en \$223 millones dado que el nivel de los activos no monetarios es considerablemente menor al valor del patrimonio.

#### **4. PERSPECTIVAS 2002**

El año 2002 marca el inicio de una nueva etapa en el desarrollo de la financiación de vivienda en nuestro país a través del mercado de capitales. Nuestra meta es realizar operaciones de compra de cartera y titularización por un billón de pesos, para lo cual se requiere fortalecer aún más los procesos propios de la compañía y trabajar con los actores del mercado para lograr el desarrollo del mercado secundario de hipotecas en Colombia.

Agradezco a los señores accionistas y a los miembros de la Junta Directiva su decidido apoyo y permanente orientación y a todos los funcionarios de la Titularizadora, su entusiasmo y dedicación.

Cordialmente,

Firmado

**MAURICIO CARDENAS SANTA MARIA**

Presidente

El anterior informe fue acogido por unanimidad de la Junta Directiva de la compañía en su sesión del 4 de marzo de 2002, para su presentación a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas en su reunión del día 20 de marzo de 2002.

Firmado

**EFRAIN FORERO FONSECA**

Presidente Junta Directiva