



PROSPECTO DE COLOCACIÓN
TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS-PESOS E-15

VEINTIOCHO (28) DE JULIO DE 2010

Sección 1
Principales características de la Emisión TIPS-Pesos E-15

1.1 Relación de Partes Intervinientes	
Emisor	Titularizadora Colombiana S.A (con respaldo exclusivo de la Universalidad TIPS-Pesos): Dirección: Carrera 9A No. 99-02 Piso 7; Tel. 6183030; Bogotá-Colombia; Página Web: www.titularizadora.com
Depositario y administrador de pagos de la Emisión	Deceval: Dirección: Carrera 10 No. 72-33 Torre B Piso 5; Tel.3765460; Bogotá – Colombia; Página Web: www.deceval.com.co
Agentes Colocadores del Primer Lote	- Afin S.A.: Dirección: Carrera 15 No. 106-64 Piso 2; Tel: 6372055-5226856-6373393; Bogotá-Colombia; Página Web: www.afin.com.co
	- Casa de Bolsa S.A. Dirección Carrera 7 No. 33 - 42 Mezanine Ed. Corfivalle Tel: (571) 606 2100 ; Bogotá-Colombia; Página Web: www.casadebolsa.com.co
	- Corficolombiana S.A: Dirección: Carrera 13 No 26-45 Pisos.3,6,7,8,14; Tel.:2863300; Fax: 2860163 Bogotá-Colombia Página Web: www.corficolombiana.com.co
	- Corredores Asociados S.A: Dirección: Carrera 7a. No. 71-52 torre B piso 16; Tel: 3123300; Bogotá-Colombia; Página Web: www.corredores.com
	- Correval S.A: Dirección: Calle 34 No. 6-65; Tel.:3394400; Fax: 3204812; Bogotá-Colombia; Página Web: www.correval.com
	- Davivalores S.A: Dirección: Av. El Dorado No. 68C-61 Piso 9; Tel.: 606 93 55; Bogotá-Colombia; Página Web: www.davivalores.com.co
	- Interbolsa S.A. Dirección Avenida 82 No. 12-18 pisos 3, 4 y 6 Bogotá – Colombia Tel.:3121177 – 3256701; Fax: 3256798 – 3256544; Bogotá-Colombia; Página Web: www.interbolsa.com
	- Serfinco S.A.: Dirección Carrera 43A # 1-50 Of 1052 y 1152 San Fernando Plaza Torre 1 (Medellín- Colombia), Carrera 11 # 82-01 Piso 6 (Bogotá - Colombia); Tel. (4)444 35 22 (Medellín- Colombia), 651 46 46 (Bogotá - Colombia); Página Web: www.serfinco.com
	- Ultrabursátiles S.A.: Dirección Carrera 7a No. 73-55 Piso 6 (Bogotá - Colombia); Tel: 325 55 60 (Bogotá - Colombia); Página Web: www.ultrabursatiles.com
	- Valores Bancolombia S.A: Dirección: Calle 72 No. 8-24 Piso 7 Bogotá-Colombia; Tel: 6078090 Bogotá-Colombia; Página Web: www.valoresbancolombia.com
Agentes Colocadores del Segundo Lote	- Correval S.A: Dirección: Calle 34 No. 6-65; Tel.:3394400; Fax: 3204812; Bogotá-Colombia; Página Web: www.correval.com
	- Valores Bancolombia S.A: Dirección: Calle 72 No. 8-24 Piso 7 Bogotá-Colombia; Tel: 6078090 Bogotá-Colombia y (4)2304000 (Medellín-Colombia); Página Web: www.valoresbancolombia.com
Bolsa de Valores de Colombia	- Dirección: Carrera 7 No. 71-21 Torre B Of. 1201 Tel.: 3139800; Bogotá-Colombia; Página Web: www.bvc.com.co
Originadores de los Créditos Hipotecarios	- Bancolombia: Dirección General: Carrera 48 No. 26-85 Torre Sur - Piso 10; Tel. (4) 2660800; Medellín-Colombia, www.bancolombia.com.co
	- Banco Davivienda: Dirección General: Av. El Dorado No. 68C-61 – Piso 10; Tel: 3300000; Bogota -Colombia; Página Web: www.davivienda.com
Vendedores Autorizados de los Créditos Hipotecarios	- Bancolombia: Dirección General: Carrera 48 No. 26-85 Torre Sur - Piso 10; Tel. (4) 2660800; Medellín-Colombia, www.bancolombia.com.co
	- Banco Davivienda: Dirección General: Av. El Dorado No. 68C-61 – Piso 10; Tel: 3300000; Bogota -Colombia; Página Web: www.davivienda.com
Administradores Autorizados de los Créditos Hipotecarios	- Bancolombia: Dirección General: Carrera 48 No. 26-85 Torre Sur - Piso 10; Tel. (4) 2660800; Medellín-Colombia, www.bancolombia.com.co
	- Banco Davivienda: Dirección General: Av. El Dorado No. 68C-61 – Piso 10; Tel: 3300000; Bogota -Colombia; Página Web: www.davivienda.com
Custodios Designados	- Portafolio Bancolombia: Datafile S.A. Dirección: Carrera 68 No. 22-55; Tel:

de los Créditos Hipotecarios	4059174; Bogotá Colombia; Carrera 49 No. 61 Sur 540 Bodega 159; Medellín - Colombia; Página Web: www.datafile.com.co				
	- Portafolio Davivienda: Manejo Técnico de Información (MTI) S.A; Dirección: Calle 15 No. 36-55; Tel.: 2773311; Fax: 3681678; Bogotá-Colombia; Página Web: www.thomas-tdv.com				
Proveedor Mecanismo de Cobertura Parcial	Titularizadora Colombiana S.A: Dirección: Carrera 9A No. 99-02 Piso 7; Tel. 6183030; Bogotá-Colombia; Página Web: www.titularizadora.com				
Sociedad Calificadora de Valores	BRC Investor Services: Dirección: Carrera 19 A No. 90-13 Oficina 708; Tel.: 508 2212; Fax: 508 2213; Bogotá – Colombia; Página Web: www.brc.com.co				
Representante Legal de Tenedores	Alianza Fiduciaria S.A.: Dirección: Avenida 15 No. 100-43; Tel: 6447700; Bogotá-Colombia; Página Web: www.alianzafiduciaria.com.co				
Auditor Externo	PricewaterhouseCoopers Ltda.: Dirección Calle 100 No. 11A-35 Piso 6; Tel. 6340555; Bogotá – Colombia; Página Web: www.pwc.com				
1.2 Descripción general de la Emisión					
Denominación	Los TIPS-Pesos están denominados en Pesos Colombianos.				
Página 62					
Ley de Circulación	A la orden				
Página 62					
Régimen legal	Tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores y están sujetos a las reglas previstas en la ley, en el Reglamento, en el Prospecto de Colocación y en el Título Global.				
Página 62					
Clases	Los TIPS-Pesos tendrán las siguientes clases: (i) TIPS-Pesos A ; (ii) TIPS-Pesos B;				
Página 62	(iii) TIPS-Pesos MZ; y (iv) TIPS-Pesos C				
Series, plazos y tipo de título	Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tipo de título	
Página 62	TIPS-Pesos A	A 2020	120	Contenido crediticio	
	TIPS-Pesos B	B 2025	180	Contenido crediticio	
	TIPS-Pesos MZ	MZ 2025	180	Contenido crediticio	
	TIPS-Pesos C	C 2025	180	Contenido Mixto	
Rentabilidad de los TIPS-Pesos A	Clase	Serie	Plazo Vencimiento meses	Tasa Facial Máxima (E.A)	Modalidad de pago
Página 63	TIPS-Pesos A E-15	A 2020	120	Definida en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote	Mes vencido
Rentabilidad de los TIPS-Pesos B y TIPS-Pesos MZ	Clase	Serie	Plazo Vencimiento meses	Tasa de interés (E.A.)	Modalidad de pago
Página 63	TIPS-Pesos B E-15	B 2025	180	Tasa Facial Final TIPS-Pesos B	Mes vencido
	TIPS-Pesos MZ E-15	MZ 2025	180	12,00%	Mes vencido
	TIPS-Pesos C E-15	C 2025	180	12,00%	Mes vencido
Monto de la Emisión	Clase	Serie	Monto (Pesos Colombianos)		
Página 62	TIPS-Pesos A E-15	A 2020	536.440.600.000		
	TIPS-Pesos B E-15	B 2025	59.604.500.000		
	TIPS-Pesos MZ E-15	MZ 2025	11.921.900.000		
	TIPS-Pesos C E-15	C 2025	5.960.500.000		
	Total		613.927.500.000		
Número de títulos a emitir	Clase	Serie	No. de títulos		
Página 62	TIPS-Pesos A E-15	A 2020	5.364.406		
	TIPS-Pesos B E-15	B 2025	596.045		
	TIPS-Pesos MZ E-15	MZ 2025	119.219		
	TIPS-Pesos C E-15	C 2025	59.605		
	Total		6.139.275		
Valor nominal	Cada TIPS-Pesos tendrá un valor nominal de Cien Mil (\$100.000) Pesos Colombianos en el momento de emisión.				
Página 64					

Condición de negociabilidad y transferencia	Con posterioridad a su suscripción, los TIPS-Pesos no estarán sujetos a mínimos ni múltiplos de negociación. Para efectos de su negociación se tomará como referencia el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos de la Serie correspondiente a la fecha de realización de la transacción de que se trate, sin que en ningún caso el monto de negociación exceda dicho saldo. En todo caso y teniendo en cuenta que por efectos de la amortización y Pagos de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos (en los casos aplicables) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos A, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos B, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos MZ y el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos C puede verse disminuido hasta en una (1) unidad de Pesos Colombianos (\$1.00), los TIPS-Pesos podrán ser transferidos hasta por dicho valor.
Página 64	
Monto de la inversión	El monto de la inversión en TIPS-Pesos se establece como el resultado de multiplicar el total de los TIPS-Pesos suscritos por su valor nominal.
Página 64	
Emisión desmaterializada	Los TIPS-Pesos serán emitidos en forma desmaterializada y estarán representados en un Título Global. Como consecuencia de la suscripción de los TIPS-Pesos y su adhesión al Reglamento los Tenedores aceptan su depósito en Deceval y renuncian a la posibilidad de materializarlos.
Página 65	
Monto y mínimo de suscripción	Cada uno de los TIPS-Pesos deberá expedirse por un número entero. Cuando el monto de suscripción de los TIPS-Pesos no corresponda a un número entero tal monto de suscripción se aproximará al valor entero inferior. El monto mínimo de suscripción de los TIPS-Pesos en el mercado primario será la suma de Diez Millones (\$10.000.000) de Pesos Colombianos.
Página 64	
Precio de suscripción	Corresponde al Precio Par calculado a la Fecha de Cumplimiento de la Subasta para el Primer Lote y a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting para el Segundo Lote.
Página 64	
Forma de pago	En Pesos Colombianos a la Fecha de Cumplimiento de la Subasta para el Primer Lote y a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting para el Segundo Lote.
Página 64	
Fecha de Cumplimiento de la Subasta	Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote en que los suscriptores de los TIPS-Pesos del Primer Lote deben pagar el valor de los TIPS-Pesos.
Fecha de Cumplimiento del Underwriting	Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote en que los suscriptores de los TIPS-Pesos del Segundo Lote deben pagar el valor de los TIPS-Pesos.
Destinatarios de la oferta	La oferta de los TIPS-Pesos estará dirigida al público en general.
Página 82	
Vigencia de la oferta	La oferta de los TIPS-Pesos estará vigente durante el término señalado en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote y en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote
Página 82	
Plazo de Colocación	Un año contado a partir del día de publicación del primer Aviso de Oferta Pública del Primer Lote.
Página 82	
Derecho de Adjudicación Adicional	En el evento de que el monto total demandado fuere superior al Monto Ofrecido del Primer Lote determinado en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote, la Titularizadora por decisión autónoma podrá a su discreción atender las demandas insatisfechas en el Primer Lote. Para el efecto la Titularizadora estará facultada para incrementar el Monto Ofrecido del Primer Lote, con parte o con la totalidad del Monto de Adjudicación Adicional del Primer Lote determinado en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote. En ningún caso dicho incremento excederá el Monto de Adjudicación Adicional del Primer Lote.
Página 84	
Calificación de la Emisión TIPS-Pesos	BRC Investor Services S.A
Página 95	- TIPS Pesos Clase A: AAA (Triple A) - TIPS Pesos Clase B: AA (Doble A) - TIPS Pesos Clase MZ: A- (A menos) - TIPS Pesos Clase C: BB+ (Doble B más)

1.3 Tipo de activos utilizados como subyacente de la Emisión**Créditos Hipotecarios adquiridos**

Portafolio de Créditos Hipotecarios	No. de Créditos Hipotecarios	Tasa con Cobertura FRECH PP (%)	Tasa Deudor PP (%)	Saldo de Capital Total (Pesos Colombianos)
Bancolombia	4.240	13,99	12,41	314.869.804.255,48
Davivenda	3.843	14,19	12,10	281.175.285.221,14
Total	8.083	14,08	12,26	596.045.089.476,62

1.4 Condiciones y características de los Créditos Hipotecarios

La totalidad de los Créditos Hipotecarios han sido originados de conformidad con los requisitos y condiciones definidos en la Ley 546 de 1999. Para el efecto y cumplen las condiciones definidas en los Parámetros de Selección. De manera adicional algunos de estos Créditos Hipotecarios cuentan con el beneficio de la Cobertura FRECH y dentro de estos también algunos cuentan con el beneficio de la Cobertura Adicional. La composición de los Créditos Hipotecarios que cuentan con el beneficio de la Cobertura FRECH y dentro de estos los que cuentan con el beneficio de la Cobertura Adicional, es la siguiente:

Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH / Cobertura Adicional						
Tipo de Cobertura	No. de Créditos Hipotecarios	Capital Vigente (Pesos Colombianos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa Cliente PP (%)	LTV Actual PP (%)
FRECH	4649	286.682.706.197,27	48,10	149,72	10,65	56,65
Adicional	2252	148.932.534.177,86	24,99	157,69	10,56	58,69

1.5 Mecanismos de Cobertura de la Emisión**Universalidad TIPS-Pesos**

- (i) Subordinación de la Emisión;
- (ii) Mecanismo de Cobertura Parcial TC (La interpretación y ejecución del Mecanismo de Cobertura Parcial TC se sujetará a las leyes de la República de Colombia);
- (iii) Causales de Suspensión de Pagos y;
- (iv) Mecanismo de Reducción de Tasa

La información relacionada con la Emisión puede ser consultada en el sitio de internet www.titularizadora.com.

LA INSCRIPCIÓN DE LOS TIPS-PESOS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES NO IMPLICARÁ CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA ACERCA DE LAS PERSONAS JURÍDICAS INSCRITAS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O NEGOCIABILIDAD DEL VALOR, O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR O DE LOS ACTIVOS HIPOTECARIOS QUE LO RESPALDAN

LA INSCRIPCIÓN DE LOS TIPS-PESOS EN LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DEL VALOR O SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR O DE LOS ACTIVOS HIPOTECARIOS QUE LO RESPALDAN

Fecha publicación aviso de oferta: ___ de ____ de 2010

Última actualización de éste Prospecto: 26 de julio de 2010

Sección 2 Tabla de Contenido

<u>SECCIÓN 1</u>	
<u>PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN TIPS-PESOS E-15.....</u> 2	
1.1	Relación de Partes Intervinientes 2
1.2	Descripción general de la Emisión 3
1.3	Tipo de activos utilizados como subyacente de la Emisión..... 5
1.4	Condiciones y características de los Créditos Hipotecarios 5
1.5	Mecanismos de Cobertura de la Emisión 5
<u>SECCIÓN 2</u>	
<u>TABLA DE CONTENIDO.....</u> 6	
<u>SECCIÓN 3</u>	
<u>INFORMACIÓN ADICIONAL</u> 10	
<u>SECCIÓN 4</u>	
<u>RESUMEN DE LOS PRINCIPALES ASPECTOS DE LA EMISIÓN.....</u> 12	
4.1	Estructura de la Emisión..... 12
4.2	Características y condiciones de los TIPS-Pesos..... 12
4.2.1	Régimen legal, denominación y ley de circulación 12
4.2.2	Clases 12
4.2.3	Series, plazos y tipo de título..... 13
4.2.4	Rentabilidad de los TIPS-Pesos..... 13
4.2.4.1	Rentabilidad de los TIPS-Pesos A..... 13
4.2.4.2	Rentabilidad de los TIPS-Pesos B..... 13
4.2.4.3	Rentabilidad de los TIPS-Pesos MZ y de los TIPS-Pesos C 14
4.2.5	Valor nominal..... 14
4.2.6	Condición de negociabilidad y transferencia..... 14
4.2.7	Emisión desmaterializada..... 14
4.2.8	Monto de la Emisión 14
4.3	Aspectos relacionados con el pago de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS-Pesos 15
4.3.1	Reglas para el pago de intereses de los TIPS-Pesos 15
4.3.2	Reglas para el Pago de Capital de los TIPS-Pesos 17
4.3.2.1	Pagos de capital de los TIPS-Pesos A 17
4.3.2.1.1	Reglas para el Pago de Capital Programado de los TIPS-Pesos A..... 17
4.3.2.1.2	Reglas para el Pago de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A..... 17
4.3.2.2	Reglas para el Pago de Capital de los TIPS-Pesos B..... 17
4.3.2.3	Reglas para el Pago de Capital de los TIPS-Pesos MZ 18
4.3.2.4	Reglas para el Pago de Capital de los TIPS-Pesos C..... 18
4.3.2.5	Pago Adicional de los TIPS-Pesos C..... 19
4.3.3	Lugar de pago..... 19
4.4	Régimen tributario de los TIPS-Pesos..... 19
4.5	Principales características de los Activos Subyacentes 20
4.5.1	Universalidad TIPS-Pesos 20
4.6	Aspectos relacionados con los Mecanismos de Cobertura de la Emisión 20
4.7	Calificación de la Emisión..... 20
4.8	Actividades desarrolladas por las Partes Intervinientes..... 20
4.8.1	Titularizadora 20
4.8.2	Auditoría Externa 21
4.8.3	Representante Legal de Tenedores 21
4.8.4	Deceval..... 21
4.8.5	Originadores de los Créditos Hipotecarios..... 21

4.8.6	Vendedores Autorizados	21
4.8.7	Administradores Autorizados.....	21
4.8.8	Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial TC	21
4.8.9	Bolsa de Valores de Colombia	22
4.9	Mecanismos de revelación de información	22
4.10	Resumen prioridades de pago de la Emisión	23

SECCIÓN 5

FACTORES DE RIESGO DE LA EMISIÓN 23

5.1	Riesgo de Crédito	24
5.2	Riesgo de Prepago.....	24
5.3	Riesgo operativo Cobertura FRECH	26
5.4	Riesgo de reducción de tasas de interés por razón de decisiones administrativas	27
5.5	Riesgo Sistémico	27
5.6	Otros riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios.....	28
5.6.1	Riesgo de deterioro de las Garantías Hipotecarias	28
5.6.2	Riesgo de muerte de los Deudores	28

SECCIÓN 6

ESTRUCTURA Y RÉGIMEN LEGAL DE LA EMISIÓN 29

6.1	Régimen legal de la Emisión.....	29
6.1.1	Creación y separación patrimonial de los Activos Subyacentes de la Emisión.....	29
6.1.2	Normas aplicables	29
6.1.3	Aislamiento patrimonial	29
6.1.4	Destinación específica.....	29
6.2	Estructura de la Emisión.....	30
6.2.1	Reglas de funcionamiento de la Universalidad TIPS-Pesos	30
6.2.1.1	Separación patrimonial y contabilidad independiente.....	30
6.2.1.2	Procedimiento de valoración de la Universalidad TIPS-Pesos.....	30
6.2.1.3	Estructura de ingresos, egresos y movimiento de balance de la Universalidad TIPS-Pesos	33
6.2.1.4	Fuente de pago de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIPS-Pesos	33
6.2.1.5	Inversiones Temporales.....	34
6.2.1.6	Prelación de pagos.....	34
6.2.1.7	Orden de aplicación de pagos en desarrollo de la Prelación de Pagos	35
6.2.1.8	Derechos sobre los Residuos	36
6.3	Administración del Proceso de Titularización, custodia y administración de la Emisión, Auditoría Externa, Representación Legal de Tenedores de la Emisión y Asamblea de Tenedores de TIPS-Pesos.....	36
6.3.1	Administración del Proceso de Titularización.....	36
6.3.2	Custodia y administración de la Emisión	39
6.3.3	Auditoría Externa	40
6.3.4	Representante Legal de Tenedores	42
6.3.5	Asamblea de Tenedores de TIPS-Pesos	45
6.4	Vigencia, terminación y liquidación de la Emisión	45
6.4.1	Término de Vigencia de la Universalidad TIPS-Pesos.....	45
6.4.2	Causales de terminación de la Universalidad TIPS-Pesos.....	46
6.4.3	Liquidación anticipada de la Universalidad TIPS-Pesos	46
6.4.4	Reglas de Liquidación de la Universalidad TIPS-Pesos.....	46
6.5	Actualizaciones y modificaciones al Prospecto.....	46
6.6	Solución de controversias.....	47
6.7	Ley aplicable	47
6.8	Validez	47

SECCIÓN 7

DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS SUBYACENTE DE LA EMISIÓN 48

7.1	Activos Subyacentes.....	48
7.1.1	Créditos Hipotecarios.....	48
7.1.2	Seguros.....	48
7.1.3	Activos o derechos derivados del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.....	48
7.1.4	Otros activos y derechos.....	48
7.1.5	Adquisición, transferencia de los Créditos Hipotecarios.....	48
7.1.6	Características de los Créditos Hipotecarios.....	50
7.1.6.1	Condiciones de los Créditos Hipotecarios:.....	53
7.1.6.1.1	Descripción de la Cobertura FRECH.....	53
7.1.6.1.2	Descripción de la Cobertura Adicional.....	56
7.1.7	Descripción de los Créditos Hipotecarios.....	57
7.2	Condiciones de administración y custodia de los Créditos Hipotecarios.....	57
7.2.1	Administradores de los Créditos Hipotecarios.....	57
7.2.2	Portafolios de Créditos Hipotecarios a cargo de los Administradores Autorizados.....	58
7.3	Separación y aislamiento patrimonial - Activos Subyacentes.....	61

SECCIÓN 8

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPS-PESOS Y DE LA EMISIÓN.....62

8.1	Características de los TIPS-Pesos.....	62
8.1.1	Régimen legal, denominación y ley de circulación.....	62
8.1.2	Clases.....	62
8.1.3	Series, plazos y tipo de título.....	62
8.1.4	Monto de la Emisión y número de títulos a emitir.....	62
8.1.5	Rentabilidad.....	63
8.1.5.1	Rentabilidad de los TIPS-Pesos A.....	63
8.1.5.2	Rentabilidad de los TIPS-Pesos B.....	63
8.1.5.3	Rentabilidad de los TIPS-Pesos MZ y de los TIPS-Pesos C.....	63
8.1.6	Calificaciones.....	64
8.1.7	Precio de suscripción.....	64
8.1.8	Forma de Pago.....	64
8.1.9	Monto de la inversión.....	64
8.1.10	Monto y mínimo de suscripción.....	64
8.1.11	Valor nominal.....	64
8.1.12	Condición de negociabilidad y transferencia.....	64
8.1.13	Fecha de Emisión.....	65
8.1.14	Emisión desmaterializada.....	65
8.1.15	Derechos derivados de los TIPS-Pesos.....	65
8.1.16	Obligaciones de los Tenedores.....	65
8.1.17	Lugar y forma de pago de intereses y capital de los TIPS-Pesos.....	65
8.1.18	Régimen tributario de los TIPS-Pesos.....	65
8.1.18.1	Aspectos tributarios relacionados con la Emisión.....	66
8.1.19	Pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS-Pesos.....	67
8.1.19.1	Reglas para el pago de intereses de los TIPS-Pesos.....	67
8.1.19.2	Reglas para el Pago de Capital de los TIPS-Pesos.....	70
8.1.19.3	Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS-Pesos A/TIPS-Pesos B y Pago de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A.....	73
8.1.20	Causales de Suspensión de Pagos.....	74
8.1.21	Información sobre pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS-Pesos.....	74
8.1.22	Procedimiento para la transferencia y gravamen de los TIPS-Pesos.....	74
8.2	Mecanismos de Cobertura de la Emisión.....	74
8.2.1.1	Subordinación de la Emisión.....	77
8.2.1.2	Mecanismo de Cobertura Parcial TC.....	78
8.2.1.3	Causales de Suspensión de Pagos.....	80
8.2.1.3.1	Causal de suspensión por mora.....	80
8.2.1.3.2	Causal de suspensión por siniestralidad.....	81

8.2.1.4	Mecanismo de Reducción de Tasa	81
8.3	Condiciones de la oferta y colocación de la Emisión	83
8.3.1	Oferta pública de los TIPS-Pesos	83
8.3.2	Destinatarios de la oferta	83
8.3.3	Publicación de la oferta	83
8.3.4	Vigencia de la oferta.....	83
8.3.5	Plazo de colocación	83
8.4	Mecanismos de Colocación	83
8.4.1	Mecanismo de colocación del Primer Lote	83
8.4.2	Mecanismo de colocación del Segundo Lote	89
8.4.3	Obligación especial de los Agentes Colocadores	94
8.5	Agentes Colocadores.....	94
8.5.1	Primer lote	94
8.5.2	Segundo lote.....	95

SECCIÓN 9
CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN..... 96

9.1	Síntesis de la calificación de la Emisión	96
9.2	Sociedad Calificadora de Valores - Información general	98

SECCIÓN 10
INFORMACIÓN DEL EMISOR 99

10.1	Constitución y autorizaciones.....	99
10.2	Reformas estatutarias	99
10.3	Capital social	99
10.4	Composición accionaria	99
10.5	Relaciones de subordinación	100
10.6	Misión Corporativa.....	100
10.7	Principios y directrices	100
10.8	Organización y administración.....	100
10.8.1	Junta Directiva.....	100
10.8.2	Presidente de la compañía y suplentes	101
10.8.3	Grupo de Estructuración Financiera	101
10.8.4	Grupo de Asesoría Legal.....	101
10.9	Evolución de la actividad comercial.....	101
10.10	Información financiera	101
10.11	Información sobre las relaciones laborales.....	101
10.12	Descripción del sector económico.....	101
10.13	Políticas de Buen Gobierno Corporativo.....	102

SECCIÓN 11
ANEXO DE DEFINICIONES 103

SECCIÓN 12
REQUISITOS FORMALES 133

12.1	Autorización Junta Directiva.....	133
12.2	Inscripción automática y autorización de oferta pública de los TIPS-Pesos	133
12.3	Grupo de estructuración y elaboración de documentos legales	133

SECCIÓN 13
ANEXOS..... 134

Sección 3 **Información Adicional**

A continuación se relaciona la información adicional al Prospecto de Colocación correspondiente a la Emisión y el lugar y forma en que pueden ser consultados:

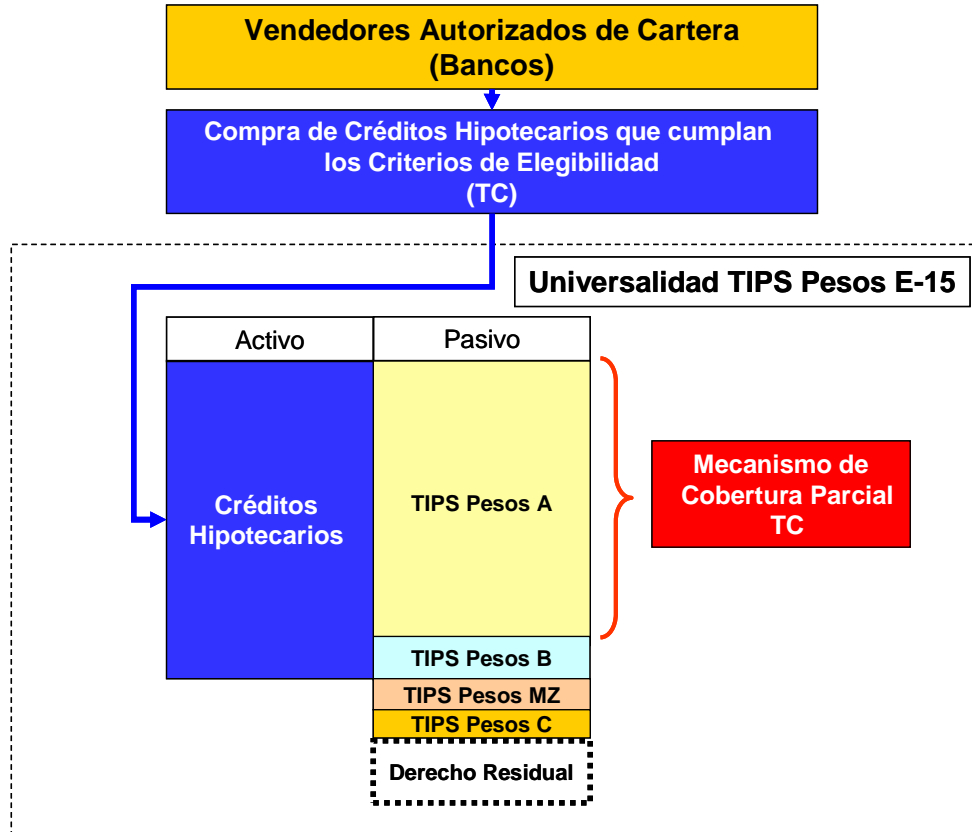
- 3.1** Reglamento (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.2** Contratos Maestros de Compraventa de portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos con (i) el Banco Conavi (hoy Bancolombia en desarrollo de la fusión por absorción perfeccionada mediante escritura pública No. 3974 de julio 30 de 2005 de la Notaría 29 del Círculo de Medellín) de fecha 13 de noviembre de 2002, y (ii) con el Banco Davivienda del 25 de abril de 2002 (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.3** Contratos de Compraventa de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos con Bancolombia (22 de julio de 2010) y con el Banco Davivienda (22 de julio de 2010) (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.4** Los Manuales de Operaciones – Compraventa, los cuales hacen parte de los Contratos Maestros de Compraventa de Portafolios de Créditos Hipotecarios, serán puestos a disposición de los inversionistas interesados previa solicitud dirigida a la siguiente dirección electrónica: inversionistas@titularizadora.com.
- 3.5** Contratos Maestros de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos con (i) el Banco Conavi (hoy Bancolombia en desarrollo de la fusión por absorción perfeccionada mediante escritura pública No. 3974 de julio 30 de 2005 de la Notaría 29 del Círculo de Medellín) de fecha 13 de noviembre de 2002, y (ii) con el Banco Davivienda del 30 de abril de 2002 (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.6** Contratos de Administración Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos con Bancolombia (22 de julio de 2010) y con el Banco Davivienda (22 de julio de 2010) (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.7** Los Manuales de Administración de Cartera Productiva, los cuales hacen parte de los Contratos Maestros de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios, serán puestos a disposición de los inversionistas interesados previa solicitud dirigida a la siguiente dirección electrónica: inversionistas@titularizadora.com.
- 3.8** Contrato de Depósito y Administración de la Emisión TIPS-Pesos E-15 suscrito entre la Titularizadora y Deceval el 12 de abril de 2002 modificado mediante Otrosíes Nos. 002 del 14 de noviembre de 2002 y 003 del 12 de noviembre de 2003 (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.9** Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa suscrito entre la Titularizadora y el Auditor Externo el 21 de julio de 2010 (sitio de internet www.titularizadora.com).

- 3.10** Contrato de Representación Legal de Tenedores suscrito entre la Titularizadora y el Representante Legal de Tenedores, el 21 de julio de 2010 (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.11** Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC otorgado por la Titularizadora de fecha 26 de julio de 2010 (sitio de internet www.titularizadora.com). Consiste en un mecanismo de garantía de liquidez rotativo otorgado por la Titularizadora como cobertura exclusiva de los TIPS-Pesos A contra el riesgo de crédito de los Créditos Hipotecarios, tal y como se describe en el Capítulo 8 numeral 8.2.1.2. de éste Prospecto, sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 3.12** Mandato Agentes Colocadores Primer Lote y contrato de underwriting suscrito entre la Titularizadora y los Agentes Colocadores del Segundo Lote para la Emisión (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.13** Código de Buen Gobierno Corporativo de la Titularizadora (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.14** Información financiera y contable de la Titularizadora (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.15** La demás información relacionada con la Emisión en los términos señalados en el Reglamento (sitio de internet www.titularizadora.com).

Sección 4 Resumen de los principales aspectos de la Emisión

4.1 Estructura de la Emisión

El proceso de titularización que da lugar a la Emisión está conformado por la Universalidad TIPS-Pesos a partir de la cual se emiten los TIPS-Pesos para ser suscritos por el público en general. Los pagos por intereses, pagos por capital programados y pagos por capital anticipados de los TIPS-Pesos hacen parte del Flujo Recaudado en los términos del Reglamento y este Prospecto.



4.2 Características y condiciones de los TIPS-Pesos

4.2.1 Régimen legal, denominación y ley de circulación

Tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores y están sujetos a las reglas previstas en la ley, en el Reglamento, en este Prospecto y en el Título Global, están denominados en Pesos Colombianos y su ley de circulación es a la orden.

4.2.2 Clases

Los TIPS-Pesos tendrán las siguientes clases: (i) TIPS-Pesos A; (ii) TIPS-Pesos B; (iii) TIPS-Pesos MZ; y (iv) TIPS-Pesos C.

4.2.3 Series, plazos y tipo de título

Los TIPS-Pesos A tienen una Serie única con plazo uniforme de vencimiento de diez (10) años, mientras que los TIPS-Pesos B, los TIPS-Pesos MZ y los TIPS-Pesos C tienen una Serie única con plazos uniformes de vencimiento de quince (15) años, en las siguientes condiciones:

Clase	Serie	Monto de la Serie (Pesos Colombianos)	Plazo de vencimiento meses	Tipo de título
TIPS-Pesos A	A 2020	536.440.600.000	120	Contenido crediticio
TIPS-Pesos B	B 2025	59.604.500.000	180	Contenido crediticio
TIPS-Pesos MZ	MZ 2025	11.921.900.000	180	Contenido crediticio
TIPS-Pesos C	C 2025	5.960.500.000	180	Contenido mixto

4.2.4 Rentabilidad de los TIPS-Pesos

La rentabilidad facial de los TIPS-Pesos está determinada de la siguiente forma:

4.2.4.1 Rentabilidad de los TIPS-Pesos A

a. TIPS-Pesos A - Primer Lote

La rentabilidad facial de los TIPS-Pesos A que se coloquen a través del Primer Lote estará determinada por la Tasa Facial Final TIPS-Pesos A, tomando como referencia la Tasa Facial Máxima determinada en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote de la siguiente forma:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial Máxima (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS-Pesos A	2020	120	Aviso de Oferta Pública del Primer Lote	Mes vencido

b. TIPS-Pesos A – Segundo Lote

La rentabilidad facial de los TIPS-Pesos A que se coloquen a través del Segundo Lote corresponderá a la Tasa Facial Final TIPS-Pesos A establecida para los TIPS-Pesos del Primer Lote en desarrollo de la Subasta Holandesa. En caso de que la colocación del Primer Lote se declare desierta la Tasa Facial Final TIPS-Pesos A del Segundo Lote será igual a la Tasa Facial Máxima.

4.2.4.2 Rentabilidad de los TIPS-Pesos B

La rentabilidad facial de los TIPS-Pesos B estará determinada por la Tasa Facial Final TIPS-Pesos B de la siguiente forma:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa de interés (EA)	Modalidad de pago
TIPS-Pesos B	2025	180	Tasa Facial Final TIPS-Pesos B	Mes vencido

4.2.4.3 Rentabilidad de los TIPS-Pesos MZ y de los TIPS-Pesos C

La rentabilidad facial de los TIPS-Pesos MZ y de los TIPS-Pesos C está determinada de la siguiente forma:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa de interés (EA)	Modalidad de pago
TIPS-Pesos MZ	2025	180	12,00%	Mes vencido
TIPS-Pesos C	2025	180	12,00%	Mes vencido

4.2.5 Valor nominal

Los TIPS-Pesos tendrán un valor nominal de Cien Mil (\$100.000) Pesos Colombianos cada uno en el momento de su emisión.

4.2.6 Condición de negociabilidad y transferencia

Con posterioridad a su suscripción, los TIPS-Pesos no estarán sujetos a mínimos ni múltiplos de negociación. Para efectos de su negociación se tomará como referencia el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos de la Serie correspondiente a la fecha de realización de la transacción de que se trate, sin que en ningún caso el monto de negociación exceda dicho saldo. En todo caso y teniendo en cuenta que por efectos de la amortización y Pagos de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos (en los casos aplicables), el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos A, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos B, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos MZ y el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos C puede verse disminuido hasta en una (1) unidad de Pesos Colombianos (\$1.00), los TIPS-Pesos podrán ser transferidos hasta por dicho valor.

4.2.7 Emisión desmaterializada

Los TIPS-Pesos serán emitidos en forma desmaterializada y estarán representados en un Título Global, el cual tiene por objeto respaldar el registro o anotación de la Emisión en cuentas de depósito. Como consecuencia de la suscripción de los TIPS-Pesos y su adhesión al Reglamento, los Tenedores aceptan su depósito en Deceval y renuncian a la posibilidad de materializarlos.

4.2.8 Monto de la Emisión

La Emisión se realiza por la cantidad de \$ 613.927.500.000 Pesos Colombianos, en los términos a continuación relacionados distribuida en TIPS-Pesos por clase y Serie por los siguientes montos:

Clase	Serie	Monto (Pesos Colombianos)
TIPS-Pesos A	A 2020	536.440.600.000
TIPS-Pesos B	B 2025	59.604.500.000
TIPS-Pesos MZ	MZ 2025	11.921.900.000
TIPS-Pesos C	C 2025	5.960.500.000
Total		613.927.500.000

4.3 Aspectos relacionados con el pago de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS-Pesos

Los pagos de intereses y capital a los Tenedores se realizan con periodicidad Mensual a partir de la Fecha de Emisión, en cada Fecha de Pago en Pesos Colombianos teniendo en cuenta el valor de la Pesos Colombianos vigente en la Fecha de Pago correspondiente, en todos los casos en cumplimiento y de conformidad con la Prelación de Pagos. Si la Fecha de Pago no corresponde a un Día Hábil los intereses y Pagos de Capital de los TIPS-Pesos se pagan en el Día Hábil inmediatamente siguiente sin que haya lugar al pago de intereses por los días transcurridos entre la Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente. Sin perjuicio de lo anterior, cuando el día de la última Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, los intereses de los TIPS-Pesos se pagarán en el Día Hábil inmediatamente siguiente; en tal evento habrá lugar al pago de intereses de los TIPS-Pesos por los días transcurridos entre la última Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente.

4.3.1 Reglas para el pago de intereses de los TIPS-Pesos

Los intereses de los TIPS-Pesos a favor de los Tenedores se liquidan en Pesos Colombianos por cada Período de Liquidación de Intereses de la siguiente forma:

a. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos A

(i) Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos A

El Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos A se establece como el valor denominado en Pesos Colombianos resultante de multiplicar (i) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos A a la Fecha de Pago por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la Tasa Facial Final TIPS-Pesos A entre (y) doce (12). En ningún caso la sumatoria del Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos A podrá exceder el Monto de Intereses de los TIPS-Pesos A.

En el evento de que en la Fecha de Liquidación el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos A, el pago correspondiente se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS-Pesos A, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para este efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos A se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS-Pesos A por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores TIPS-Pesos A entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A en ambos casos a la Fecha de Pago.

b. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos B

El Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos B se establece como el valor denominado en Pesos Colombianos resultante de multiplicar (i) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos B a la Fecha de Pago por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la Tasa Facial Final TIPS-Pesos B entre (y) doce (12). En ningún caso la

sumatoria del Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos B podrá exceder el Monto de Intereses de los TIPS-Pesos B.

En el evento de que en la Fecha de Liquidación el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos B, el pago correspondiente a los Tenedores de los TIPS-Pesos B se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS-Pesos B, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para el efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos B, se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS-Pesos B por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos B, entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos B, en ambos casos a la Fecha de Pago.

c. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos MZ

El Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos MZ se establece como el valor denominado en Pesos Colombianos resultante de multiplicar (i) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos MZ a la Fecha de Pago por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la tasa facial de los TIPS-Pesos MZ entre (y) doce (12). En ningún caso la sumatoria del Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ podrá exceder el Monto de Intereses de los TIPS-Pesos MZ.

En el evento de que en la Fecha de Liquidación el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ, el pago correspondiente a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS-Pesos MZ, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para el efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos MZ, se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS-Pesos MZ por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos MZ, entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ, en ambos casos a la Fecha de Pago.

d. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos C

El Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos C se establece como el valor denominado en Pesos Colombianos resultante de multiplicar (i) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos C a la Fecha de Pago por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la tasa facial de los TIPS-Pesos C entre (y) doce (12). En ningún caso la sumatoria del Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C podrá exceder el Monto de Intereses de los TIPS-Pesos C.

En el evento de que en la Fecha de Liquidación el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C, el pago correspondiente a los Tenedores de los TIPS-Pesos C se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS-Pesos C, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para el efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos C, se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS-Pesos C por (ii) el

porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos C, entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C, en ambos casos a la Fecha de Pago.

El factor que se utiliza para la aproximación en el cálculo y liquidación de intereses de los TIPS-Pesos emplea seis (6) decimales, ya sea que se exprese como una fracción decimal (0.000000) o como una expresión porcentual de tasa de interés (0.0000%) para el período a remunerar, aproximados por el método de redondeo.

4.3.2 Reglas para el Pago de Capital de los TIPS-Pesos

El factor de aproximación que se utiliza para el cálculo y la liquidación de los Pagos de Capital de los TIPS-Pesos empleará ocho (8) decimales aproximados por el método de redondeo.

4.3.2.1 Pagos de capital de los TIPS-Pesos A

4.3.2.1.1 Reglas para el Pago de Capital Programado de los TIPS-Pesos A

El Pago de Capital Programado de los TIPS-Pesos A se realiza a cada uno de los Tenedores de los TIPS-Pesos A, en modalidad vencida en cada Fecha de Pago, de acuerdo al plazo de vencimiento. Para este efecto los Tenedores de TIPS-Pesos A reciben Pagos de Capital Programado de los TIPS-Pesos A a partir de la primera Fecha de Pago hasta el mes ciento veinte (120) de su vigencia inclusive.

4.3.2.1.2 Reglas para el Pago de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A

Habrà lugar al Pago de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A cuando se presente alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A.

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS-Pesos A por concepto de Pagos de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A, se determina en Pesos Colombianos tomando como referencia el Pago de Capital Anticipado Total de los TIPS-Pesos A en cada Fecha de Liquidación; dicho pago se define como el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS-Pesos A, derivado de la ocurrencia de alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A. De esta forma el monto del Pago de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS-Pesos A se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago de Capital Anticipado Total de los TIPS-Pesos A por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos A entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A, en ambos casos a la Fecha de Pago, para ser realizado en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago.

4.3.2.2 Reglas para el Pago de Capital de los TIPS-Pesos B

Habrà lugar al Pago de Capital de los TIPS-Pesos B de conformidad con la Prelación de Pagos cuando se presente alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital de los TIPS-Pesos B. Los Pagos de Capital de los TIPS-Pesos B disminuyen el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos B hasta que se reduzca a cero (0).

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS-Pesos B por concepto de Pagos de Capital de los TIPS-Pesos B, se determina en Pesos Colombianos tomando como referencia el Pago de Capital Total de los TIPS-Pesos B en la Fecha de Liquidación; dicho pago se define como el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS-Pesos B, derivado de la ocurrencia de alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital de los TIPS-Pesos B. De esta forma el monto del Pago de Capital de los TIPS-Pesos B a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS-Pesos B se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago de Capital Total de los TIPS-Pesos B por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos B entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos B, en ambos casos a la Fecha de Pago, para ser realizado en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago.

4.3.2.3 Reglas para el Pago de Capital de los TIPS-Pesos MZ

Habrá lugar al Pago de Capital de los TIPS-Pesos MZ de conformidad con la Prelación de Pagos una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta s. inclusive de la Prelación de Pagos. Los Pagos de Capital de los TIPS-Pesos MZ disminuyen el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ hasta que se reduzca a cero (0).

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ por concepto de Pagos de Capital de los TIPS-Pesos MZ, se determina en Pesos Colombianos tomando como referencia el Pago de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ en la Fecha de Liquidación; dicho pago se define como el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS-Pesos MZ, una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta s. inclusive de la Prelación de Pagos. De esta forma el monto del Pago de Capital de los TIPS-Pesos MZ a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS-Pesos MZ se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos MZ entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ, en ambos casos a la Fecha de Pago, para ser realizado en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago.

4.3.2.4 Reglas para el Pago de Capital de los TIPS-Pesos C

Habrá lugar al Pago de Capital de los TIPS-Pesos C de conformidad con la Prelación de Pagos una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta t. inclusive de la Prelación de Pagos. Los Pagos de Capital de los TIPS-Pesos C disminuyen el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C hasta que se reduzca a cero (0).

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS-Pesos C por concepto de Pagos de Capital de los TIPS-Pesos C, se determina en Pesos Colombianos tomando como referencia el Pago de Capital Total de los TIPS-Pesos C en la Fecha de Liquidación; dicho pago se define como el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS-Pesos C, una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta t. inclusive de la Prelación de Pagos. De esta forma el monto del Pago de Capital de los TIPS-Pesos C a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS-Pesos C se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago de Capital Total de los TIPS-Pesos C por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos C entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C, en ambos casos a la Fecha de Pago, para ser realizado en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago.

4.3.2.5 Pago Adicional de los TIPS-Pesos C

Habrá lugar al Pago Adicional de los TIPS-Pesos C de conformidad con la Prelación de Pagos en todos los casos en que (i) queden remanentes del Flujo Recaudado una vez pagadas las obligaciones relacionadas en los numerales a. hasta u. inclusive de la Prelación de Pagos y (ii) cuando el Valor del Flujo de Caja TIPS-Pesos C en la Fecha de Liquidación Prepago de la Emisión sea menor que el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C determinado a la Fecha de Emisión.

El Pago Adicional de los TIPS-Pesos C a favor de los Tenedores de los TIPS-Pesos C se realiza en la Fecha de Prepago de la Emisión.

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS-Pesos C por concepto de Pago Adicional de los TIPS-Pesos C, se determina en Pesos Colombianos como el resultado de multiplicar (a) el monto resultante de restar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C determinado a la Fecha de Emisión menos (ii) el Valor de los Flujos de Caja TIPS-Pesos C en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión por (b) el Factor de Equivalencia del Pago Adicional.

El monto del Pago Adicional de los TIPS-Pesos Ca favor de cada uno de los Tenedores de TIPS-Pesos C se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago Adicional de los TIPS-Pesos C por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos C entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C, en ambos casos a la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión, para ser realizado en la Fecha de Prepago de la Emisión de acuerdo al procedimiento de pagos en caso de liquidación anticipada.

4.3.3 Lugar de pago

Los pagos de intereses y capital a los Tenedores se realizarán a través de Deceval mediante transferencia electrónica de fondos vía SEBRA.

4.4 Régimen tributario de los TIPS-Pesos

Los rendimientos financieros causados durante la vigencia de los TIPS-Pesos est n exentos del impuesto sobre la renta y complementarios en los términos del artículo 16 de la Ley 546 de 1999 modificado por el artículo 81 de la Ley 964 de 2005. Adicionalmente en desarrollo de dicha norma el componente inflacionario de los TIPS-Pesos en ningún caso constituirá ingreso gravable.

Sin perjuicio del régimen tributario aplicable y vigente de los TIPS-Pesos, cualquier modificación o reforma en la legislación tributaria que resulte en la imposición de gravámenes de cualquier naturaleza a los TIPS-Pesos o a sus rendimientos financieros será de cuenta de los Tenedores.

4.5 Principales características de los Activos Subyacentes

4.5.1 Universalidad TIPS-Pesos

Los Activos Subyacentes que conforman la Universidad TIPS-Pesos son los siguientes: (i) la cantidad de 8.083 Créditos Hipotecarios junto con sus Garantías Hipotecarias. El Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios a la fecha de expedición de éste Prospecto asciende a la cantidad de \$596.045.089.476,62 Pesos Colombianos; (ii) los derechos sobre los Seguros a través de los cuales se protege la vida de los Deudores y la integridad de los inmuebles sobre los que recaen las Garantías Hipotecarias; (iii) los activos o derechos derivados o relacionados con el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y; (iv) los rendimientos derivados de las Inversiones Temporales de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento.

4.6 Aspectos relacionados con los Mecanismos de Cobertura de la Emisión

Los Mecanismos de Cobertura de la Emisión corresponden a los mecanismos de cobertura implementados en la Universalidad TIPS-Pesos.

4.6.1 Mecanismos de Cobertura Universalidad TIPS-Pesos

Subordinación de la Emisión, el Mecanismo de Cobertura Parcial TC, las Causales de Suspensión de Pagos y el Mecanismo de Reducción de Tasa. Los Mecanismos de Cobertura de la Emisión cubren únicamente el riesgo de crédito derivado de los Créditos Hipotecarios que conforman dicha universalidad, exclusivamente en relación con los TIPS-Pesos A.

4.7 Calificación de la Emisión

A partir de la estructura de la Emisión la Sociedad Calificadora de Valores otorgó una calificación para los TIPS-Pesos A de AAA (Triple A), para los TIPS-Pesos B de AA (Doble A), para los TIPS-Pesos MZ de A- (A menos), y para los TIPS-Pesos C de BB+ (Doble B más), después de haber sometido la estructura de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión a pruebas de tensión para un escenario de calificación de AAA (Triple A) para los TIPS-Pesos A, para los TIPS-Pesos B de AA (Doble A), para los TIPS-Pesos MZ de A- (A menos) y para los TIPS-Pesos C de BB+ (Doble B más).

4.8 Actividades desarrolladas por las Partes Intervinientes

A continuación se describen las principales actividades a cargo de las Partes Intervinientes en la Emisión:

4.8.1 Titularizadora

Actúa en la Emisión en su condición de Emisor y de administrador del Proceso de Titularización en los términos del artículo 2.21.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010 del Ministerio de Hacienda. En tal condición tiene a su cargo la administración de la Universalidad TIPS-Pesos. En desarrollo de lo establecido en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005, la Titularizadora en su calidad de Emisor no responderá, en ningún caso, con su propio

patrimonio por el pago de los TIPS-Pesos, de los derechos de las Partes Intervinientes ni de aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad TIPS-Pesos. Las obligaciones de la Titularizadora en desarrollo de la Emisión son exclusivamente de medio y en ningún caso de resultado.

4.8.2 Auditoría Externa

Realiza la gestión de auditoría del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS-Pesos.

4.8.3 Representante Legal de Tenedores

Tiene a su cargo la realización de todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Tenedores.

4.8.4 Deceval

Tiene a su cargo la custodia y administración de pagos de la Emisión, realiza las actividades operativas derivadas del depósito de la Emisión y actúa como agente de pago conforme a los términos del Contrato de Depósito y Administración de la Emisión.

4.8.5 Originadores de los Créditos Hipotecarios

Son las entidades que han originado mediante su otorgamiento los Créditos Hipotecarios que conforman los Activos Subyacentes. Son Bancolombia y Davivienda.

4.8.6 Vendedores Autorizados

Son las entidades a las cuales la Titularizadora adquirió los Créditos Hipotecarios que conforman los Activos Subyacentes. Son Bancolombia y Davivienda.

4.8.7 Administradores Autorizados

Tienen a su cargo la gestión de administración, recaudo y cobranza de los Créditos Hipotecarios, incluyendo la gestión de custodia de la Documentación de Originación de conformidad con las condiciones de seguridad, conservación y control definidos por la Titularizadora. Son Bancolombia y Davivienda.

4.8.8 Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

Es la Titularizadora, quien otorga el Mecanismo de Cobertura Parcial TC para proveer recursos a la Universalidad TIPS-Pesos como garantía en caso de Defectos del Flujo Recaudado, de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC.

4.8.9 Bolsa de Valores de Colombia

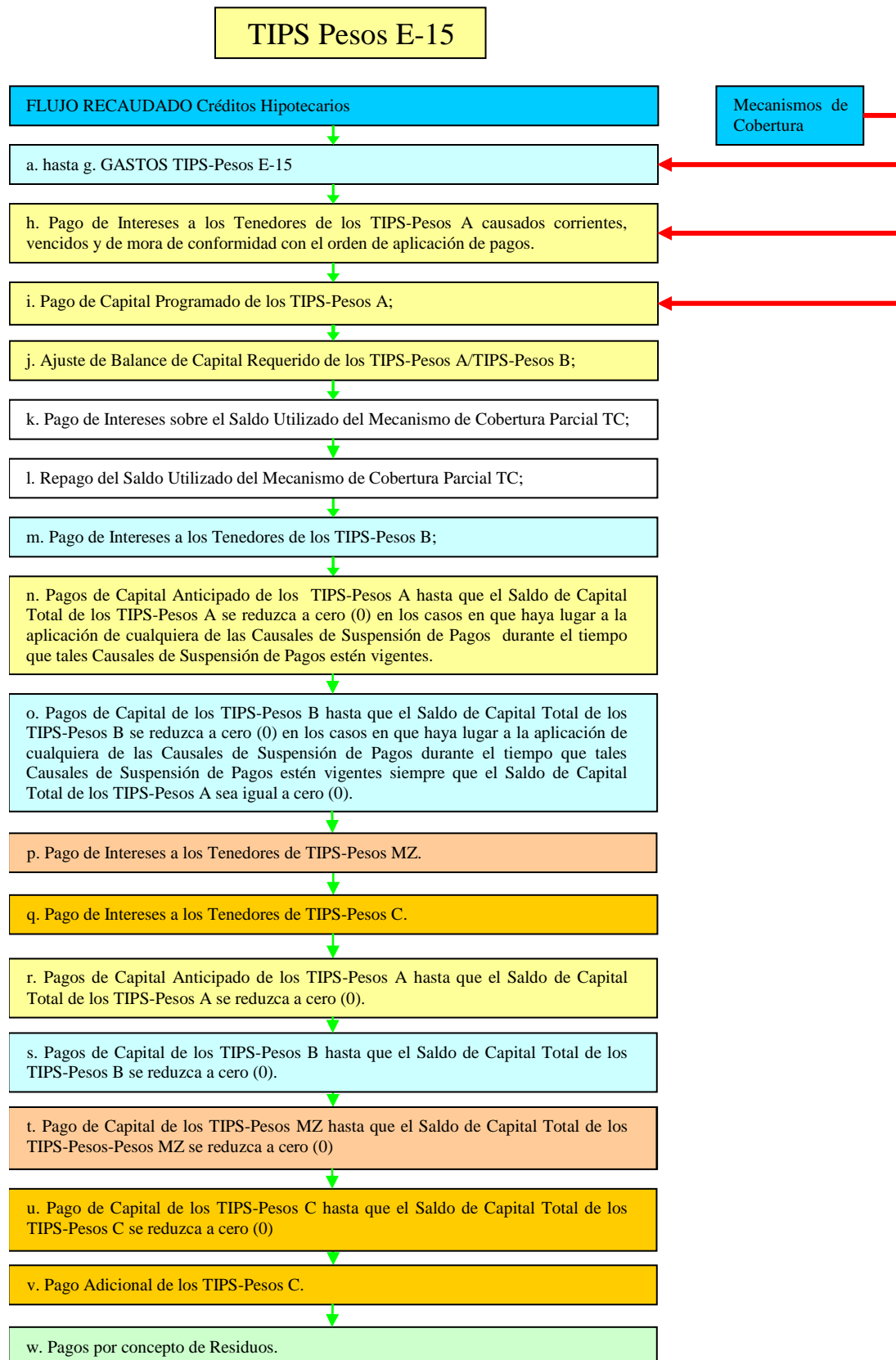
Es la entidad encargada de (i) la organización y ejecución del proceso de adjudicación del Primer Lote bajo la metodología de Subasta Holandesa y (ii) el cumplimiento de las operaciones generadas a través del MEC.

4.9 Mecanismos de revelación de información

Para la divulgación de la información relacionada con la Emisión y con la Titularizadora se ha habilitado el sitio en internet www.titularizadora.com. Igualmente habrá lugar a la divulgación de información a través de medios impresos, los cuales estarán a disposición de los inversionistas interesados cuando así lo soliciten por conducto de la Oficina de Atención de Inversionistas. Las solicitudes pueden ser dirigidas mediante comunicación electrónica a la dirección: inversionistas@titularizadora.com o mediante comunicación escrita enviada a la carrera 9 A No. 99-02 oficina 702 en la ciudad de Bogotá, Colombia.

En todo caso la divulgación de información se sujetará a las disposiciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de la Titularizadora.

4.10 Resumen prioridades de pago de la Emisión



Sección 5

Factores de riesgo de la Emisión

Los riesgos principales identificados en el Proceso de Titularización que pueden afectar el desarrollo de la Emisión son los siguientes:

5.1 Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito consiste en la posibilidad de que se presenten desviaciones en los flujos de caja futuros de los Créditos Hipotecarios (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las Condiciones Contractuales de los Créditos Hipotecarios), como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de los Deudores. El riesgo de crédito se divide en (i) riesgo de mora por posibles retardos en el pago de las Cuotas Mensuales de los Créditos Hipotecarios y; (ii) riesgo de pérdida por posibles diferencias que puedan presentarse entre el Saldo de Capital de un Crédito Hipotecario y el monto de Recuperación Final de dicho Crédito Hipotecario.

El riesgo de crédito se puede cubrir a través de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión, teniendo en cuenta que éste puede afectar las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIPS-Pesos de conformidad con la Prelación de Pagos establecida en ella en el siguiente orden: (i) pagos a los titulares de los derechos sobre los Residuos, (ii) pagos a los TIPS-Pesos C; (iii) pagos a los TIPS-Pesos MZ; (iv) pagos a los TIPS-Pesos B, (v) Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, (vi) pago a los TIPS-Pesos A y; (vii) atención de los egresos de la Universalidad TIPS-Pesos relacionados en los literales a. hasta g. de la Prelación de Pagos.

5.2 Riesgo de Prepago

El Riesgo de Prepago es definido como la posibilidad de pago de capital anticipado de los TIPS-Pesos derivado de las desviaciones que se lleguen a presentar en los flujos de caja futuros de los Créditos Hipotecarios (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las Condiciones Contractuales de los Créditos Hipotecarios) como consecuencia de la amortización anticipada de los Créditos Hipotecarios. Para el efecto se tiene en cuenta que el monto de los recursos disponibles para el pago de intereses y capital de los TIPS-Pesos depende de los montos y oportunidad en que se recaudan en la Universalidad TIPS-Pesos el capital y los intereses de los Créditos Hipotecarios requeridos para realizar el pago oportuno de los TIPS-Pesos. La ocurrencia de desviaciones en los flujos de caja futuros de los Créditos Hipotecarios está determinada por la probabilidad de que los Deudores realicen Prepagos de los Créditos Hipotecarios, bien sea de manera voluntaria, o como resultado del reconocimiento de Indemnizaciones Provenientes de Seguros o del remate o venta de los bienes inmuebles que constituyen la Garantía Hipotecaria, entre otros. En tal sentido se debe tener en cuenta que los Prepagos de Créditos Hipotecarios pueden estar determinados por un sinnúmero de factores legales, económicos, geográficos, sociales, políticos, etc, como podrían ser entre otros (i) la disposición contenida en el artículo 17 de la Ley 546 de 1999 que establece la posibilidad de Prepago de Créditos Hipotecarios total o parcial en cualquier momento y sin ninguna limitación ni penalidad a los Deudores o (ii) la posibilidad de los Deudores de solicitar la Cesión de Créditos Hipotecarios a una entidad financiera, solicitud

que generalmente puede presentarse por la más baja tasa de interés sobre el Crédito Hipotecario que le pueda ser ofrecida el Deudor en el mercado financiero hipotecario.

Teniendo en cuenta la imposibilidad de predecir o determinar con exactitud la tendencia que seguirán los Deudores en la oportunidad de pago de sus Créditos Hipotecarios, los Tenedores pueden estar expuestos a recibir pagos de capital de los TIPS-Pesos en cuantías diferentes a las estimadas, situación que puede afectar la Vida Promedio Ponderada de los TIPS-Pesos; en aquellos casos en que la tasa de prepago de los Créditos Hipotecarios sea mayor, la Vida Promedio Ponderada de los TIPS-Pesos será menor, lo cual trae como consecuencia una posible disminución en la rentabilidad al vencimiento de los TIPS-Pesos.

Debe considerarse que en los casos en que la compra de TIPS-Pesos en el mercado secundario se realice a descuento la rentabilidad de los TIPS-Pesos será inferior a la esperada si los Créditos Hipotecarios que respaldan la Emisión son prepagados a una tasa de prepago inferior a la proyectada por el Tenedor. Igualmente, si la suscripción de los TIPS-Pesos se hace con prima la rentabilidad de los TIPS-Pesos será inferior a la esperada si los Créditos Hipotecarios que respaldan la Emisión son prepagados a una tasa de prepago superior a la proyectada por el Tenedor.

El Riesgo de Prepago afecta directamente a los TIPS-Pesos MZ y a los TIPS-Pesos C, teniendo en cuenta que dichos títulos han sido estructurados a partir del valor presente neto de la diferencia entre los ingresos del activo de la Universalidad TIPS-Pesos (Créditos Hipotecarios) y los egresos del pasivo a cargo de la Universalidad TIPS-Pesos (gastos del Proceso de Titularización y Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos A, Pagos de Capital a los TIPS-Pesos A, Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos B y Pagos de Capital a los TIPS-Pesos B descontado a una tasa del 12,00%, teniendo en cuenta (i) un escenario de prepagos de 20% y (ii) una pérdida en TIR de la cartera de 1,70%. Lo anterior significa que a mayor tasa de prepago de los Créditos Hipotecarios mayor es la probabilidad de no pago de los TIPS-Pesos MZ y de los TIPS-Pesos C.

El Riesgo de Prepago no está cubierto ni garantizado en la Emisión razón por la cual no se estructura ni se ofrece ningún mecanismo de cobertura que permita al Tenedor eliminarlo o mitigarlo, diferente al Mecanismo de Reducción de Tasa en los términos definidos en el Reglamento. **En tal sentido el Riesgo de Prepago en caso de materializarse es asumido en su totalidad por el Tenedor quien al momento de tomar su decisión de inversión en TIPS-Pesos, debe evaluar y definir los supuestos que considere aplicables para determinar el efecto en la rentabilidad al vencimiento de los TIPS-Pesos derivado del Riesgo de Prepago.**

A título informativo y con la finalidad de facilitar la estimación de la incidencia del Riesgo de Prepago en la Emisión, se adjunta como parte integral de este Prospecto el anexo de tablas de amortización teniendo en cuenta diferentes escenarios de prepago (**Anexo 1**) en el cual se incluye las tablas de amortización de los TIPS-Pesos A bajo diferentes escenarios de Prepago de Créditos Hipotecarios. Las proyecciones de los escenarios de Prepagos de Créditos Hipotecarios consideradas se han estructurado a partir de información histórica de los Créditos Hipotecarios desde enero de 2000 hasta marzo de 2007. La proyección del comportamiento histórico del Prepago de los Créditos Hipotecarios en ningún caso garantiza que el comportamiento futuro de los Prepagos de los Créditos Hipotecarios corresponda en todo o en parte al proyectado. Esto

teniendo en cuenta que las condiciones y variables que dan lugar o que influyen o pueden influir en el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios pueden no ser similares al comportamiento histórico de tales Créditos Hipotecarios.

5.3 Riesgo operativo Cobertura FRECH

Se define como la posibilidad de que por acción u omisión del Administrador Autorizado (i) no se reciban en la oportunidad definida en el Contrato Marco Cobertura FRECH los pagos correspondientes a la Cobertura FRECH causados en el Mes inmediatamente anterior a aquel en que se debe presentar al Banco de la República la cuenta de cobro correspondiente; (ii) no se transfieran a la Cuenta de Recaudo en la oportunidad señalada en los Contratos de Administración los recursos derivados la Cobertura FRECH recibidos por el Administrador Autorizado por cuenta de la Titularizadora o; (iii) se pierda el derecho a presentar la cuenta de cobro correspondiente y por tanto a exigir al Banco de la República el pago de la Cobertura FRECH por haber transcurrido tres (3) Meses contados a partir del vencimiento del plazo para la presentación de la respectiva cuenta de cobro, sin que la misma haya sido presentada al Banco de la República (incluyendo dentro del concepto de cuentas de cobro no presentadas aquellas no aceptadas por el Banco de la República). Este riesgo ha sido considerado en la estructura del Proceso de Titularización de la siguiente forma:

- 5.3.1** El riesgo operativo Cobertura FRECH señalado en los literales (i) y (ii) anteriores, ha sido considerado en las proyecciones de los flujos de caja de la Cobertura FRECH en diferentes escenarios de estrés; en particular se simularon desfases en la recepción de la Cobertura FRECH por más de 90 días, los cuales en ningún caso afectaron los escenarios de estrés de mora y prepago definidos para los TIPS-Pesos. De manera particular este riesgo se mitiga a través de los siguientes Mecanismos de Cobertura de la Emisión: Subordinación de la Emisión y el Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 5.3.2** El riesgo operativo Cobertura FRECH señalado en el literal (iii) anterior, ha sido considerado en las proyecciones de los flujos de caja de la Cobertura FRECH. Con base en los escenarios de tensión definidos, este riesgo se encuentra cubierto en su totalidad en relación con los TIPS-Pesos A, bajo la consideración de que los mismos han sido estructurados para soportar escenarios de estrés de una calificación AAA inclusive, sin tener en cuenta en la proyección del flujo la totalidad de los pagos correspondientes a la Cobertura FRECH. En relación con los TIPS-Pesos B, TIPS-Pesos MZ y TIPS-Pesos C dicho riesgo se mitiga parcialmente en la estructura de la Emisión bajo la consideración de que en los escenarios de tensión definidos para estos TIPS-Pesos, incluso suponiendo que se reciben recursos de la Cobertura FRECH en un porcentaje igual al 50% del valor proyectado, en todo caso los TIPS-Pesos B, TIPS-Pesos MZ y TIPS-Pesos C se pagarían bajo un escenario esperado de mora y prepago.
- 5.3.3** En adición a lo anterior el riesgo operativo Cobertura FRECH se mitiga mediante la inclusión en los Contratos de Administración de la obligación del Administrador Autorizado de responder con su propio patrimonio por el monto de la Cobertura FRECH dejada de recibir.

De conformidad con lo anterior, si bien el riesgo operativo Cobertura FRECH se encuentra mitigado, en todo caso no está cubierto ni garantizado en su totalidad, pudiendo afectar de manera directa a los Tenedores de los TIPS-Pesos B, TIPS-Pesos MZ y TIPS-Pesos C. **En tal sentido el riesgo operativo Cobertura FRECH en caso de materializarse es asumido en su totalidad por los Tenedores de los TIPS-Pesos B, TIPS-Pesos MZ y TIPS-Pesos C quienes al momento de tomar su decisión de inversión en TIPS-Pesos, deben evaluar y definir los supuestos que consideren aplicables para determinar su efecto en la probabilidad de pago de los TIPS-Pesos derivado del riesgo operativo Cobertura FRECH.**

5.4 Riesgo de reducción de tasas de interés por razón de decisiones administrativas

Se define como la posibilidad de reducción de los límites máximos de tasas de interés de los Créditos Hipotecarios por razón de decisiones administrativas, por debajo de los límites definidos regulatoriamente al momento de la originación de los Créditos Hipotecarios o de su adquisición por parte de la Titularizadora.

Para el caso de los TIPS-Pesos la proyección de los escenarios de comportamiento de los Créditos Hipotecarios (a partir de los cuales se estructuran los TIPS-Pesos) considera como uno de sus elementos, la Tasa de Estructuración, en lugar de tener en cuenta la Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH. En este sentido el riesgo de reducción de tasas de interés de Créditos Hipotecarios por razón de decisiones administrativas se encontraría mitigado parcialmente, siempre que el nuevo límite de tasas de interés definido por decisión administrativa, sea igual o superior a la Tasa de Estructuración. En el evento de que el nuevo límite de tasa de interés definido administrativamente sea inferior a la Tasa de Estructuración, el riesgo de disminución de tasas de interés estaría descubierto en la proporción correspondiente a la diferencia entre la Tasa de Estructuración y nuevo límite de tasa de interés.

Sin perjuicio de lo anterior, el riesgo de reducción de tasas de interés de Créditos Hipotecarios por razón de decisiones administrativas en caso de presentarse es asumido en su totalidad por el Tenedor.

5.5 Riesgo Sistémico

El Riesgo Sistémico para los efectos del presente Prospecto es entendido como aquel derivado entre otros de (i) cambios o modificaciones, en el entorno general de la economía, en las condiciones macro y micro-económicas y de estabilidad política del país, en el régimen regulatorio del sistema financiero en general y del crédito hipotecario en particular, en el régimen tributario de la Universalidad TIPS-Pesos o de los TIPS-Pesos, en las decisiones y fallos jurisprudenciales relacionados con el sistema especializado para financiación de vivienda hipotecaria así como (ii) de eventos no previstos o no previsibles en el comportamiento de pagos de los Créditos Hipotecarios y de los Deudores, sobre los cuales la Titularizadora no tiene control o la posibilidad de controlar, que afecten o puedan afectar sustancialmente y de manera adversa y material los pagos correspondientes a los TIPS-Pesos, su valor de mercado para los Inversionistas y en general el comportamiento de la Emisión.

Por su naturaleza imprevisible el Riesgo Sistémico no se encuentra cubierto ni garantizado en la Emisión por lo cual no se estructura ni se ofrece ningún mecanismo de cobertura para

mitigar este. En tal sentido el Riesgo Sistémico en caso de presentarse será asumido en su totalidad por el Tenedor.

5.6 Otros riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios

5.6.1 Riesgo de deterioro de las Garantías Hipotecarias

El riesgo proveniente de conflagraciones físicas como incendio y terremoto que pueda afectar a los inmuebles objeto de Garantía Hipotecaria se encuentra cubierto a través de los Seguros que protegen los inmuebles, expedidos por las Aseguradoras de conformidad con la relación incluida en el **Anexo de Seguros de los Créditos Hipotecarios (Anexo 8)**. Los Seguros han sido tomados por el valor comercial de la parte destructible de cada inmueble y corresponde a los Administradores Autorizados mantener vigentes y actualizados dichos seguros.

5.6.2 Riesgo de muerte de los Deudores

La vida de los Deudores se encuentra asegurada mediante las Pólizas de Vida Grupo Deudores expedidas por las Aseguradoras de conformidad con la relación incluida en el **Anexo de Seguros de los Créditos Hipotecarios (Anexo 8)**.

Sección 6

Estructura y régimen legal de la Emisión

6.1 Régimen legal de la Emisión

6.1.1 Creación y separación patrimonial de los Activos Subyacentes de la Emisión

6.1.1.1 Universalidad TIPS-Pesos

Los TIPS-Pesos son emitidos a partir de la Universalidad TIPS-Pesos, la cual es creada por la Titularizadora en ejercicio de sus facultades legales y estatutarias mediante la expedición del Reglamento. La Universalidad TIPS-Pesos está conformada al momento de su creación con los Créditos Hipotecarios adquiridos por la Titularizadora a los Vendedores Autorizados incluyendo la totalidad de derechos principales y accesorios derivados o relacionados con tales Créditos Hipotecarios. A la fecha de expedición del Reglamento la Titularizadora ha separado completamente de su patrimonio la totalidad de los Créditos Hipotecarios incluyendo la totalidad de los derechos principales y accesorios sobre los mismos, los cuales por virtud del Reglamento son aislados para conformar los Activos Subyacentes.

6.1.2 Normas aplicables

La creación y funcionamiento de la Universalidad TIPS-Pesos está regulada por las disposiciones contenidas en la Ley 546 de 1999, la Ley 964 de 2005, el Decreto 2555 de 2010 del Ministerio de Hacienda, la Circular Externa 047 de 2008 de la Superintendencia Financiera, y demás disposiciones reglamentarias.

6.1.3 Aislamiento patrimonial

En ningún evento los Activos Subyacentes podrán ser restituidos al patrimonio de la Titularizadora o al de los Vendedores Autorizados. De conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005, como consecuencia de la separación patrimonial los Activos Subyacentes en ningún caso forman parte de la prenda general de los acreedores de la Titularizadora o de los Vendedores Autorizados, por lo que no pueden ser afectados por, o vinculados a, ningún proceso de naturaleza concursal o liquidatorio de la entidad. Tampoco habrá lugar, en los términos del artículo 13 de la Ley 546 de 1999, a que los Tenedores inicien o soliciten procesos divisorios en relación con la Universalidad TIPS-Pesos y/o los Activos Subyacentes.

6.1.4 Destinación específica

En cumplimiento de lo señalado por el artículo 68 de la Ley 964 de 2005, y el artículo 2.21.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010, los Activos Subyacentes estarán destinados exclusivamente al pago de los derechos consagrados a favor de los Tenedores, de las Partes Intervinientes y de todos aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad TIPS-Pesos en desarrollo del Proceso de Titularización, en los términos y condiciones señalados en el Reglamento. La Universalidad TIPS-Pesos tiene por objeto la separación patrimonial y aislamiento de los Activos Subyacentes para su titularización mediante la emisión de los TIPS-Pesos. La Titularizadora en

su calidad de Emisor únicamente podrá realizar con los Activos Subyacentes las gestiones indicadas en este Prospecto y en el Reglamento, tendientes al cumplimiento del objeto de la Emisión.

6.2 Estructura de la Emisión

6.2.1 Reglas de funcionamiento de la Universalidad TIPS-Pesos

6.2.1.1 Separación patrimonial y contabilidad independiente

De conformidad con lo señalado en el numeral 6.1.1 de este Prospecto, la Universalidad TIPS-Pesos cuenta con sistemas de información contable y financiera independientes y totalmente separados de aquellos establecidos para la Titularizadora o las demás universalidades que ésta haya creado o vaya a conformar en el futuro en desarrollo de su objeto social. A partir de dichos sistemas de información la Titularizadora llevará la contabilidad y preparará y emitirá los estados financieros de la Universalidad TIPS-Pesos, de conformidad con las normas legales vigentes y las reglas de contabilidad generalmente aceptadas. La información contable y financiera de la Universalidad TIPS-Pesos será publicada en el sitio de internet www.titularizadora.com en donde podrá ser consultada por los interesados.

Los estados financieros de la Universalidad TIPS-Pesos se emitirán con una periodicidad mensual y en ellos se reflejarán el resultado de los movimientos de la Universalidad TIPS-Pesos al cierre del respectivo Mes y acumulado por el Año Fiscal correspondiente. Dichos estados financieros estarán acompañados de los indicadores financieros que permitan establecer y evaluar el comportamiento de la Emisión.

El riesgo de pérdida del Proceso de Titularización está determinado por la probabilidad de que el flujo de caja del Activo Subyacente no sea suficiente para el pago de los pasivos correlativos de la Universalidad TIPS-Pesos. Por virtud de lo anterior, no habrá lugar a la aplicación de provisiones individuales sobre los Activos Subyacentes como medida de deterioro de dicho flujo de caja.

El registro contable de la valoración del Activo Subyacente y del pasivo correlativo de la Universalidad TIPS-Pesos se realizará de manera integral conforme la metodología descrita a continuación:

6.2.1.2 Procedimiento de valoración de la Universalidad TIPS-Pesos

El procedimiento de valoración de la Universalidad TIPS-Pesos se sujetará a la regulación contenida en la Circular Externa 047 de 2008 de la Superintendencia Financiera (modificatoria del Capítulo XV de la Circular Externa 100 de 1995) y demás normas que la modifiquen o sustituyan,

En desarrollo de lo anterior, los registros contables de la Universalidad TIPS-Pesos a partir de la Fecha de Emisión y durante su vigencia, incluirán, en adición al registro del movimiento del Activo Subyacente y de su pasivo correlativo, el registro contable de la valoración del Activo Subyacente y del pasivo correlativo. Dicho registro contable de la valoración se efectuará al

cierre de cada Año Fiscal a partir de la Fecha de Emisión, de manera integral con sujeción a la siguiente metodología:

6.2.1.2.1 Valoración del Activo Subyacente de la Universalidad TIPS-Pesos

El Registro Contable de la Valoración del Activo Subyacente se realizará por su valor presente estimado a partir de la proyección del flujo de caja, con referencia al Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente. El flujo de caja así determinado, se descuenta a la TIR del pasivo correspondiente a los TIPS-Pesos.

La diferencia entre el valor presente del Activo Subyacente y su valor en libros, se registrará como un mayor o menor valor del mismo según sea el caso en la cuenta activa valoración del Activo Subyacente y con cargo o abono al estado de resultados de la Universalidad TIPS-Pesos (**Anexo 2**).

El Registro Contable de la Valoración del Activo Subyacente se ajustará mensualmente con referencia a la TIR del pasivo correspondiente a los TIPS-Pesos.

Como se ilustra en el **Anexo 2** explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de (i) proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios, (ii) de estructuración y valoración del Proceso de Titularización y (iii) de estructuración de los Mecanismos de Cobertura, para efectos de la proyección del flujo caja, se tienen en cuenta en su totalidad los valores de la Cobertura FRECH que se reciben del Banco de la República durante su vigencia. Igualmente se tienen en cuenta en la proyección del flujo de caja los pagos por intereses que se reciben de los Deudores con posterioridad al vencimiento de la Cobertura FRECH bajo la consideración de que la totalidad de la tasa de interés pactada del Crédito Hipotecario es de cargo de los Deudores.

En la proyección del flujo de caja de los Créditos Hipotecarios con Cobertura Adicional no se consideran los montos correspondientes a la Cobertura Adicional aplicable con posterioridad al vencimiento del Término de Cobertura FRECH por lo que el flujo de caja se proyecta con la tasa de interés pactada una vez descontada la tasa de interés correspondiente a la Cobertura Adicional. Tampoco se tienen en cuenta en la proyección del flujo de caja los pagos por intereses que se recibirían de los Deudores en caso de que a la terminación de la Cobertura Adicional el Crédito Hipotecario se mantuviera vigente y en ejecución teniendo en cuenta que en este caso, la totalidad de la tasa de interés pactada a la originación del Crédito Hipotecario es de cargo de los Deudores. El detalle correspondiente se incluye en el **Anexo 2** explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de (i) proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios, (ii) de estructuración y valoración del Proceso de Titularización y (iii) de estructuración de los Mecanismos de Cobertura,

6.2.1.2.2 Valoración del pasivo de la Universalidad TIPS-Pesos

El registro contable de la valoración del pasivo de la Universalidad TIPS-Pesos se realizará con sujeción a los siguientes parámetros:

- a. Valoración del pasivo correspondiente a los TIPS-Pesos:** Será igual a cero (0) teniendo en cuenta que el flujo de caja correspondiente se proyecta y se descuenta a la misma tasa.

- b. Registro de la valoración del pasivo por gastos definidos en la estructura del Proceso de Titularización:** Se realiza por su valor presente determinado a partir de la proyección del flujo de caja contractual de los egresos iniciales, egresos periódicos y demás gastos definidos en el Reglamento para la estructura del Proceso de Titularización, descontados a la TIR del pasivo correspondiente a los TIPS-Pesos, tomando como referencia al Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente y con cargo al estado de resultados de la Universalidad TIPS-Pesos.
- c. Registro de la valoración del pasivo derivado del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC:** Se realizará por su valor presente, determinado a partir de la proyección del flujo de caja de los costos del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, descontado a la TIR del pasivo correspondiente a los TIPS-Pesos.

La diferencia entre el valor presente del pasivo de la Universalidad TIPS-Pesos y su valor en libros se registrará como un mayor o menor valor de este, con cargo o abono al estado de resultados de la Universalidad TIPS-Pesos.

El registro contable de la valoración del pasivo de la Universalidad TIPS-Pesos en los términos antes relacionados, se ajustará mensualmente con referencia a la TIR del pasivo correspondiente a los TIPS-Pesos.

6.2.1.2.3 Ajuste del registro contable de la valoración de la Universalidad TIPS-Pesos en caso de variación del Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente

En aquellos casos en que la Titularizadora evidencie que el Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente ha variado o puede variar materialmente durante el Término de Vigencia, deberá realizar el ajuste del registro contable de la valoración de la Universalidad TIPS-Pesos, con sujeción a los parámetros definidos en los numerales 6.2.1.2.1 y 6.2.1.2.2 anteriores, tomando como referencia los factores de riesgo que dan lugar a la variación del Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente. En este sentido, se proyectará el flujo de caja del Activo Subyacente tomando como referencia el nuevo Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente definido por la Titularizadora al momento de realizar la valoración.

Para los efectos de lo dispuesto en este numeral, se entenderá que se ha presentado o se puede presentar una variación material de los Escenarios Esperados de Comportamiento del Activo Subyacente, cuando como resultado de la aplicación de la metodología para la estructuración del Proceso de Titularización (**Anexo 2**), se determine que los factores de riesgo aplicados para la definición de los Escenarios Esperados de Comportamiento del Activo Subyacente se encuentran por fuera de los límites de riesgo definidos para la estructuración o en su defecto para el último ajuste del registro contable de la valoración de la Universalidad TIPS-Pesos, cuando ello fuere aplicable. El nivel de confiabilidad aplicable para la definición de los límites de riesgo, deberá ser equivalente como mínimo al noventa y cinco por ciento (95%).

Será obligación de la Titularizadora la revisión periódica del Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente para determinar la ocurrencia, o posibilidad de

ocurrencia, de variaciones materiales de los Escenarios Esperados de Comportamiento del Activo Subyacente que den lugar, o puedan dar lugar, al ajuste del registro contable de la valoración de la Universalidad TIPS-Pesos. Dicha revisión será realizada como mínimo al cierre de cada Año Fiscal o con una periodicidad inferior, a discreción de la Titularizadora, en caso en que se presenten modificaciones en las condiciones de mercado que puedan implicar su ajuste inmediato.

6.2.1.2.4 Revelación del riesgo de pérdida o deterioro del flujo de caja del Activo Subyacente

Cuando durante la vigencia del proceso de Titularización o a su terminación, el saldo de la Cuenta de Derechos Residuales/Déficit de la Universalidad TIPS-Pesos sea positivo, se entenderá que existe un derecho sobre los Residuos en favor de sus titulares (beneficiarios). En caso contrario, existirá un déficit para el pago del pasivo de la Universalidad TIPS-Pesos. En desarrollo de lo anterior y con la finalidad de que los Inversionistas y demás terceros con derechos definidos en la estructura del Proceso de Titularización en los términos del Reglamento, revelen adecuadamente el hecho económico derivado del riesgo de pérdida del Proceso de Titularización, el saldo negativo de la Cuenta Derecho Residual/Déficit de la Universalidad TIPS-Pesos se tomará en cuenta como medida del deterioro del flujo de caja y por consiguiente del riesgo de pérdida del Proceso de Titularización. Dicho saldo reflejará la proyección estimada de incumplimiento en el pago de las obligaciones definidas en éste Reglamento para el desarrollo de dicho proceso.

El impacto del riesgo de pérdida del Proceso de Titularización definido con referencia al saldo de la Cuenta de Derechos Residuales/Déficit de la Universalidad TIPS-Pesos se reflejará en cada uno de los pasivos del Proceso de Titularización, teniendo en cuenta su posición en la Prelación de Pagos, de conformidad con el siguiente orden: (i) pagos a los titulares de los derechos sobre los Residuos, (ii) pagos a los TIPS-Pesos C, (iii) pagos a los TIPS-Pesos MZ, (iv) pagos a los TIPS-Pesos B, (v) Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, (vi) pagos a los TIPS-Pesos A y; (vii) atención de los egresos de la Universalidad TIPS-Pesos relacionados en los literales a. hasta g. de la Prelación de Pagos.

6.2.1.3 Estructura de ingresos, egresos y movimiento de balance de la Universalidad TIPS-Pesos

La información correspondiente a la estructura de ingresos, egresos iniciales, condiciones de reembolso de egresos iniciales a la Titularizadora, de egresos periódicos y de movimiento de balance de la Universalidad TIPS-Pesos se encuentra relacionada y descrita en el Reglamento, documento que puede ser consultado en el sitio de internet de la Titularizadora www.titularizadora.com.

6.2.1.4 Fuente de pago de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIPS-Pesos

Las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIPS-Pesos en los términos relacionados en la Prelación de Pagos tendrán como fuente de pago el producto del Flujo Recaudado.

6.2.1.5 Inversiones Temporales

Los Flujos Recaudados se invertirán de conformidad con el régimen de Inversiones Temporales. Dichas Inversiones Temporales serán administradas por la Titularizadora en desarrollo de las facultades específicas establecidas en el Reglamento para el efecto. Los procedimientos, condiciones y requisitos a los cuales se debe sujetar la Titularizadora en la administración de las Inversiones Temporales se encuentran relacionadas y descritas en el Reglamento documento que puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.

6.2.1.6 Prelación de pagos

Los pagos de la Universalidad TIPS-Pesos se sujetarán a la siguiente Prelación de Pagos:

- a. Pago por concepto de la Comisión de Disponibilidad TC.
- b. Reembolso (i) a la Titularizadora de los egresos iniciales de conformidad con los numerales 10.2.1 y 10.2.1.1 del Reglamento, (ii) a los Administradores Autorizados por concepto de los mayores valores recibidos por inconsistencias en el proceso de recaudo de Créditos Hipotecarios o de Cobertura FRECH, incluyendo el reembolso de pagos recibidos de los Administradores Autorizados por concepto de la Cobertura FRECH de manera previa a su pago por parte del Banco de la República y (iii) a la Nación-Ministerio de Hacienda y Crédito Público por concepto de los recursos de la Cobertura FRECH que hayan sido desembolsados en exceso o sin el cumplimiento de las condiciones previstas en la Regulación FRECH en los casos en que dicha obligación sea exigible con sujeción a las normas aplicables.
- c. Comisiones de estructuración, emisión y de éxito en colocación a favor de la Titularizadora.
- d. Comisión de administración a favor de los Administradores Autorizados de los Créditos Hipotecarios.
- e. Comisión de Custodia a favor de los Custodios Designados.
- f. Gastos de administración de los Créditos Hipotecarios señalados en los literales (i) a (iv) del numeral e. de los egresos periódicos relacionados en el Reglamento incluyendo los pagos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios corrientes y en mora en el orden en que se vayan causando.
- g. Gastos de administración de la Emisión señalados en los literales (i) a (xii) del numeral f. de los egresos periódicos relacionados en el Reglamento en el orden en que se vayan causando.
- h. Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos A causados corrientes, vencidos y de mora de conformidad con el orden de aplicación de pagos.
- i. Pago de Capital Programado de los TIPS-Pesos A.
- j. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS-Pesos A/TIPS-Pesos B.

- k. Pago de Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- l. Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- m. Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos B.
- n. Pagos de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A se reduzca a cero (0) en los casos en que haya lugar a la aplicación de cualquiera de las Causales de Suspensión de Pagos durante el tiempo que tales Causales de Suspensión de Pagos estén vigentes.
- o. Pagos de Capital de los TIPS-Pesos B hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos B se reduzca a cero (0) en los casos en que haya lugar a la aplicación de cualquiera de las Causales de Suspensión de Pagos durante el tiempo que tales Causales de Suspensión de Pagos estén vigentes siempre que el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A sea igual a cero (0).
- p. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos MZ.
- q. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos C.
- r. Pagos de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A se reduzca a cero (0).
- s. Pagos de Capital de los TIPS-Pesos B hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos B se reduzca a cero (0).
- t. Pago de Capital de los TIPS-Pesos MZ hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ se reduzca a cero (0).
- u. Pago de Capital de los TIPS-Pesos C hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C se reduzca a cero (0).
- v. Pago Adicional de los TIPS-Pesos C.
- w. Pagos por concepto de Residuos.

6.2.1.7 Orden de aplicación de pagos en desarrollo de la Prelación de Pagos

Los pagos que deban realizarse de conformidad con la Prelación de Pagos se aplicarán para cada uno de los conceptos relacionados en los literales a. hasta w. de la Prelación de Pagos de conformidad con el siguiente orden de aplicación de pagos en cada Fecha de Pago: (i) primero a los pagos vencidos no realizados causados en Períodos de Recaudo anteriores al Período de Recaudo corriente y; (ii) posteriormente a los pagos causados en el Período de Recaudo corriente.

6.2.1.8 Derechos sobre los Residuos

Para los efectos de la Emisión, los derechos sobre los Residuos se asignan en cabeza de cada uno de los Vendedores Autorizados de conformidad con la Proporción de Distribución. Sin perjuicio de lo anterior y con sujeción a las normas aplicables, los Vendedores Autorizados están facultados para ceder la totalidad o parte de los derechos que existan o llegaren a existir a su favor sobre los Residuos. En tal evento el cesionario en su condición de beneficiario de la totalidad o parte de tales derechos, deberá acreditar a satisfacción de la Titularizadora el título de la cesión correspondiente efectuada a su favor. El pago de los Residuos se realizará una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta v. inclusive de la Prelación de Pagos.

6.3 Administración del Proceso de Titularización, custodia y administración de la Emisión, Auditoría Externa, Representación Legal de Tenedores de la Emisión y Asamblea de Tenedores de TIPS-Pesos

6.3.1 Administración del Proceso de Titularización

La Titularizadora en su condición de administradora del Proceso de Titularización en los términos del artículo 5.6.10.2.3 del Decreto 2555 de 2010 tiene a su cargo la administración de la Universalidad TIPS-Pesos.

6.3.1.1 Facultades de la Titularizadora

La Titularizadora cuenta con las más amplias facultades de decisión y disposición con sujeción a la ley y al Reglamento para el desarrollo de su gestión en calidad de administrador del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS-Pesos. En desarrollo de estas facultades la Titularizadora cuenta con la capacidad requerida para ejercitar directamente o a través de terceros las acciones extrajudiciales o judiciales que sean convenientes, necesarias o requeridas para la adecuada protección de los Activos Subyacentes y en general de la totalidad de los derechos de la Universalidad TIPS-Pesos y de los Tenedores.

6.3.1.2 Naturaleza de las obligaciones de la Titularizadora

Las obligaciones de la Titularizadora en desarrollo de lo establecido en el Reglamento y en este Prospecto de Colocación, son exclusivamente de medio y en ningún caso de resultado.

6.3.1.3 Obligaciones a cargo

En desarrollo de lo aquí establecido y sin perjuicio de las demás funciones y deberes a su cargo señalados en el Reglamento, la Titularizadora estará sujeta a las siguientes obligaciones:

- a. Realizar la Emisión de conformidad y en cumplimiento de las condiciones señaladas en el Reglamento y en éste Prospecto.
- b. Administrar tanto el Proceso de Titularización como la Universalidad TIPS-Pesos de conformidad con las estipulaciones contenidas en el Reglamento y en éste Prospecto y con la

misma prudencia, diligencia y dedicación que aplica para la administración de sus propios negocios.

- c. Mantener los Activos Subyacentes separados de los activos propios de la Titularizadora y de los que correspondan a otras universalidades que existan o que la Titularizadora pudiera llegar a conformar.
- d. Llevar la contabilidad y preparar los estados financieros de la Universalidad TIPS-Pesos de conformidad con los principios y normas aplicables.
- e. Pagar a los Tenedores con los recursos de la Universalidad TIPS-Pesos los derechos incorporados en los TIPS-Pesos en las Fechas de Pago.
- f. Pagar con sujeción a la Prelación de Pagos las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIPS-Pesos definidas en los egresos y en el movimiento de balance de la Universalidad TIPS-Pesos.
- g. Realizar las Inversiones Temporales en los términos y condiciones establecidas en el Reglamento.
- h. Ejercer en beneficio de la Universalidad TIPS-Pesos los derechos consagrados en los Contratos Maestros de Compraventa en relación con las obligaciones de saneamiento de los Créditos Hipotecarios a cargo de los Vendedores Autorizados.
- i. Ejercer en beneficio de la Universalidad TIPS-Pesos los derechos consagrados en los Contratos Maestros de Administración en relación con las obligaciones a cargo de los Administradores Autorizados.
- j. Suscribir, ejecutar, realizar y hacer cumplir todos aquellos actos y contratos necesarios para el desarrollo del Proceso de Titularización y la adecuada administración de la Universalidad TIPS-Pesos.
- k. Realizar todas las gestiones requeridas y a su alcance en su calidad de administrador del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS-Pesos para la protección y defensa de los Activos Subyacentes.
- l. Poner en conocimiento del Representante Legal de Tenedores los hechos o circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Proceso de Titularización y solicitarle las autorizaciones a que haya lugar en los términos del Reglamento.
- m. Transferir los Residuos en cumplimiento del procedimiento establecido en este Reglamento.
- n. Rendir cuentas de su gestión y transferir la administración del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS-Pesos a la entidad o agente de manejo que designe la Asamblea de Tenedores de TIPS-Pesos en caso de que haya lugar a su remoción como administradora del

Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS-Pesos en los términos de éste Reglamento.

- o. Suministrar la información y documentos que le solicite el Representante Legal de Tenedores en desarrollo del Reglamento.
- p. Velar por el suministro por parte del Auditor Externo de la Emisión al Representante Legal de Tenedores de la información relacionada con el desempeño de la Universalidad TIPS-Pesos.
- q. Poner a disposición del Auditor Externo la información contable de la Universalidad TIPS-Pesos para efectos de que el Auditor Externo realice su revisión y emita su opinión sobre los estados financieros de la Universalidad TIPS-Pesos.
- r. Informar al Representante Legal de Tenedores con la misma antelación y condiciones previstas para la convocatoria a los accionistas sobre las reuniones de la asamblea general de accionistas de la Titularizadora.
- s. Pagar al Representante Legal de Tenedores y al Auditor Externo con cargo a la Universalidad TIPS-Pesos en los términos del Reglamento, el valor de sus honorarios por el desarrollo de su gestión.
- t. Sujetarse en su totalidad para el cumplimiento de su gestión a las reglas contenidas en el Reglamento, el presente Prospecto y en los demás contratos suscritos en desarrollo del Proceso de Titularización.
- u. Las demás a su cargo en los términos señalados en la ley y en la Emisión.

6.3.1.4 Derechos de la Titularizadora

Por el desarrollo de su gestión en su condición de Emisor y administrador del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS-Pesos, la Titularizadora tiene el derecho de recibir una remuneración a título de comisión cuyo pago se realizará con cargo a la Universalidad TIPS-Pesos, en los términos del Reglamento, con sujeción a la Prelación de Pagos, en las siguientes condiciones:

a. Comisión de estructuración

Se causará mensualmente durante los primeros veinticuatro (24) Meses contados a partir de la Fecha de Emisión para ser pagada mensualmente durante veinticuatro (24) Meses a partir de la Fecha de Pago que corresponda al primer Mes contado desde la Fecha de Emisión, por un monto equivalente al resultado de multiplicar (a) el resultado de dividir (x) la Tasa de Comisión de Estructuración entre (y) veinticuatro (24) por (b) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos a la Fecha de Emisión.

b. Comisión de emisión

Se causará mensualmente y será pagadera por cada Mes durante el Término de Vigencia de la Emisión equivalente al 0,034% calculado sobre el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos en cada Fecha de Liquidación.

c. Comisión de Éxito en Colocación

Se causará mensualmente y será pagadera por cada Mes durante el Término de Vigencia siempre que en desarrollo de la Subasta Holandesa se coloque y adjudique la totalidad del Monto Ofrecido del Primer Lote de TIPS-Pesos, determinada como el monto equivalente al resultado de multiplicar (a) el resultado de dividir (i) la Tasa de Comisión de Éxito entre (ii) 12 por (b) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A en cada Fecha de Liquidación.

6.3.1.5 Remoción de la Titularizadora

La Titularizadora podrá ser removida de su gestión como administradora del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS-Pesos por la decisión de la Asamblea de Tenedores de TIPS-Pesos exclusivamente en los siguientes casos:

- a.** En caso de que se declare mediante laudo arbitral en firme que la Titularizadora (i) ha incurrido en dolo o grave negligencia o descuido en el cumplimiento de sus funciones como administradora del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS-Pesos y; (ii) que como consecuencia de su gestión dolosa o negligente se ha afectado en materia grave el cumplimiento de las obligaciones a favor de los Tenedores, las Partes Intervinientes y todos aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad TIPS-Pesos en desarrollo del Proceso de Titularización. La decisión de la Asamblea de Tenedores de TIPS-Pesos para remover a la Titularizadora de su gestión como administradora del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS-Pesos en los términos señalados en este numeral se sujetará en cuanto a quórum, mayorías y votación calificada a los requisitos establecidos en el numeral 9.4.5.2 literal i del Reglamento.
- b.** Por la disolución, la liquidación, la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto la Titularizadora.

Cuando en desarrollo de alguna de los casos aquí señalados, la Asamblea de Tenedores de TIPS-Pesos apruebe su remoción, la Titularizadora (i) preparará y entregará la rendición de cuentas del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS-Pesos al Representante Legal de Tenedores y (ii) transferirá la administración del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS-Pesos a la entidad o agente de manejo que designe la Asamblea de Tenedores TIPS-Pesos para el efecto. Dicha transferencia se realizará dentro del término y en las condiciones que para el efecto señale la Asamblea de Tenedores de TIPS-Pesos.

6.3.2 Custodia y administración de la Emisión

La custodia y administración de pagos de la Emisión será realizada por Deceval quien además realizará las actividades operativas derivadas del depósito de la Emisión y actuará como agente

de pago conforme a los términos del Contrato de Depósito y Administración de la Emisión suscrito entre la Titularizadora y Deceval. El Contrato de Depósito y Administración de la Emisión puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.

6.3.2.1 Obligaciones a cargo de Deceval

Son obligaciones a cargo de Deceval, entre otras las siguientes obligaciones: (i) registrar el Título Global obligación que comprende el registro contable de la Emisión, la custodia, administración y control del Título Global, incluyendo el control sobre el saldo circulante de la Emisión, el monto emitido, colocado, en circulación, cancelado y anulado de los TIPS-Pesos. El Título Global así registrado respaldará efectivamente el monto colocado de la Emisión en base diaria; (ii) registrar y anotar en cuentas o subcuentas de depósito de los Tenedores en Deceval la información sobre la colocación de los derechos sobre los TIPS-Pesos, las enajenaciones, transferencias, anulaciones, pignoraciones y gravámenes y los saldos en circulación bajo el mecanismo de anotación en cuenta; (iii) cobrar a la Titularizadora con cargo a la Universalidad TIPS-Pesos los derechos patrimoniales de los TIPS-Pesos representados por anotaciones en cuenta a favor de los Tenedores dando aplicación al procedimiento señalado para el efecto en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión; (iv) atención de la obligación de pago de los TIPS-Pesos por cuenta de la Titularizadora; (v) registrar electrónicamente en cuentas o subcuentas de depósito las transacciones que se realicen respecto de los TIPS-Pesos; (vi) remitir informes mensuales a la Titularizadora entre otros, sobre los pagos efectuados a los Tenedores y los saldos de la Emisión depositada; (vii) expedir y entregar las constancias de depósito de los TIPS-Pesos a favor de los Tenedores; (viii) actualizar el Título Global por encargo de la Titularizadora a partir de las operaciones de expedición y cancelación al vencimiento de los TIPS-Pesos.

6.3.2.2 Obligaciones a cargo de la Titularizadora

Son obligaciones de la Titularizadora en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión entre otras, las siguientes: (i) informar a Deceval las colocaciones individuales y anulaciones que afecten al Título Global; (ii) entregar a Deceval para su depósito el Título Global que represente los derechos de la Emisión; (iii) suministrar a Deceval en el día de la suscripción la información relacionada con la suscripción de los TIPS-Pesos; (iv) efectuar mediante transferencia electrónica de fondos con cargo a la Universalidad TIPS-Pesos los abonos necesarios para el pago de los intereses y capital de los TIPS-Pesos; (v) pagar a Deceval la remuneración pactada, con cargo a la Universalidad TIPS-Pesos, dentro del término señalado en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión; (vi) designar un funcionario con capacidad decisoria como responsable de atender los requerimientos formulados por Deceval; (vii) informar a Deceval con la anticipación señalada en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión, sobre los Pagos de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A indicando su monto o porcentaje.

6.3.3 Auditoría Externa

La Universalidad TIPS-Pesos contará durante su vigencia con un Auditor Externo. Los términos y condiciones estipulados para el desarrollo de la Auditoría Externa de la Universalidad TIPS-Pesos se encuentran contenidos en el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa

suscrito entre la Titularizadora y el Auditor Externo, documento el cual puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.

6.3.3.1 Funciones

En desarrollo de sus funciones el Auditor Externo realizará entre otras las siguientes actividades: (i) auditoría financiera de los estados financieros de la Universalidad TIPS-Pesos; (ii) emitir una opinión sobre los estados financieros de la Universalidad TIPS-Pesos a 31 de diciembre de cada Año; (iii) determinación de riesgos y evaluación del sistema de control interno de la Titularizadora en relación con la Universalidad TIPS-Pesos; (iv) evaluación de elementos de la infraestructura de administración del Proceso de Titularización (políticas, procesos, estructura, reportes, metodología, sistemas y datos) y el riesgo asociado al manejo de la Universalidad TIPS-Pesos (crédito, operacional, legal y de mercado); (v) verificación del cumplimiento por parte de la Titularizadora de la normatividad legal y la regulación vigente; (vi) verificación de la calidad y existencia del Activos Subyacentes y sus coberturas; (vii) verificación de la separación patrimonial de los Activos Subyacentes de aquellos de la Titularizadora; (viii) verificación de la suscripción de los Contratos de Compraventa y de los Contratos de Administración; (ix) verificación del cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo de la Titularizadora por cuenta de la Universalidad TIPS-Pesos con las Partes Intervinientes; (x) suministrar al Representante Legal de Tenedores, a la Sociedad Calificadora de Valores y a la Superintendencia Financiera la información que le soliciten relacionada con el desempeño de la Universalidad TIPS-Pesos.

6.3.3.2 Honorarios

Los honorarios de la Auditoría Externa serán de cargo de la Universalidad TIPS-Pesos de conformidad con los términos del Reglamento y su pago se sujetará en todos los casos a la Prelación de Pagos. Los incrementos en el valor de honorarios de Auditoría Externa se registrarán por lo señalado en el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa. Cualquier otro incremento o modificación en el valor de los honorarios de la Auditoría Externa no contemplado en el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa requerirá en todos los casos la aprobación previa del Representante Legal de Tenedores previa verificación de los motivos y fundamentos que dan lugar a dicho incremento o modificación, los cuales deberán ser definidos y sustentados por la Titularizadora para tal efecto.

6.3.3.3 Remoción y sustitución del Auditor Externo

Habrà lugar a la remoción y sustitución del Auditor Externo con sujeción a los términos contemplados en el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa, por solicitud del Representante Legal de Tenedores o de la Titularizadora. En este último caso se requerirá concepto previo favorable del Representante Legal de Tenedores. Para tal efecto en todos los casos la Titularizadora presentará una solicitud al Representante Legal de Tenedores para la remoción del Auditor Externo expresando las razones de conveniencia para la Universalidad TIPS-Pesos que dan lugar a la solicitud.

6.3.3.4 Designación del nuevo Auditor Externo

La designación de la nueva entidad encargada de la Auditoría Externa requerirá la aprobación previa del Representante Legal de Tenedores. Para tal efecto la Titularizadora deberá presentar a consideración del Representante Legal de Tenedores su recomendación particular sustentada para la designación del nuevo Auditor Externo, a partir del proceso de selección previa que haya adelantado para el efecto.

En dicho proceso de selección la Titularizadora tendrá en consideración exclusivamente las propuestas que sean presentadas por firmas nacionales o internacionales de auditoría de reconocido nivel y trayectoria. La evaluación de las propuestas tendrá en consideración aquellas que integralmente sean más favorables para la Universalidad TIPS-Pesos por proporcionar un mayor valor agregado en la supervisión y seguimiento de la Universalidad TIPS-Pesos teniendo en cuenta entre otros factores, experiencia nacional e internacional en auditorías de procesos de titularización o de bancos hipotecarios, herramientas de informática y el monto de los honorarios propuestos.

6.3.4 Representante Legal de Tenedores

6.3.4.1 Designación

La Representación Legal de Tenedores será desarrollada por el Representante Legal de Tenedores. En tal calidad también deberá velar por el cumplimiento de todos los términos y condiciones de la Emisión en los términos del Reglamento.

6.3.4.2 Actividades y obligaciones a cargo del Representante Legal de Tenedores

Corresponde al Representante Legal de Tenedores la realización de todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Tenedores incluyendo pero sin limitarse a las siguientes actividades:

- a. Realizar todas las gestiones necesarias para la defensa de los intereses comunes de los Tenedores ante la Titularizadora, autoridades administrativas o judiciales y demás terceros cuando a ello hubiere lugar, incluyendo el ejercicio de la representación judicial de los Tenedores. En desarrollo de esta facultad el Representante Legal de Tenedores deberá actuar en nombre de los Tenedores en los procesos que se adelanten como consecuencia de la liquidación, la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto la Titularizadora.
- b. Solicitar y recibir de la Titularizadora las informaciones que sean relevantes para la Emisión, en relación con los siguientes aspectos: (i) la gestión de los administradores de la Titularizadora; (ii) los principales riesgos de la Titularizadora en su condición de Emisor; (iii) las actividades de control interno de la Titularizadora en la medida en la cual puedan afectar la Emisión; (iv) los principales riesgos de los Activos Subyacentes de la Universalidad TIPS-Pesos.

- c. Velar por el cumplimiento oportuno de todos los términos y formalidades de la Emisión, del presente Prospecto y de los contratos que se celebren para su desarrollo, realizando entre otras las siguientes actividades:
- (i) Solicitar a la Titularizadora, al Auditor Externo y en caso de considerarlo necesario a la Superintendencia Financiera, los informes que considere del caso y las revisiones indispensables de los registros contables y demás documentos soporte de la situación financiera de la Universalidad TIPS-Pesos.
 - (ii) Verificar el pago de las obligaciones a cargo la Universalidad TIPS-Pesos en particular el pago de intereses y capital de los TIPS-Pesos.
 - (iii) Comprobar que los TIPS-Pesos redimidos sean anulados en los términos regulados en el Reglamento así como en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión.
 - (iv) Verificar la constitución, existencia y mantenimiento de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión de conformidad con los términos previstos en el Reglamento así como la forma de su utilización.
 - (v) Verificar el cumplimiento por parte de la Titularizadora de sus obligaciones de revelación y divulgación a los Tenedores de información relacionada con la Emisión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.6.10.3.2 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo modifiquen o sustituyan.
 - (vi) Autorizar la terminación anticipada de los Contratos de Administración en los casos definidos en tales instrumentos.
- d. Informar a los Tenedores y a la Superintendencia Financiera, a la mayor brevedad posible y por medios idóneos, sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Titularizadora y de las demás Partes Intervinientes en la Emisión.
- e. Informar a los Tenedores con periodicidad semestral y en la Asamblea de Tenedores de TIPS-Pesos cuando a ello haya lugar, acerca de la situación de los activos titularizados a través de la Emisión, sobre el comportamiento y desarrollo de la Emisión, sobre las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses de los Tenedores y los demás hechos relevantes para los Tenedores en relación con la Emisión. Dicho informe deberá ponerse a disposición de los Tenedores a través de los mecanismos de divulgación de información de la Emisión establecidos en este Prospecto y por las normas aplicables.
- f. Suministrar por solicitud de los Tenedores, de la Titularizadora o de la Superintendencia Financiera cuando a ello hubiere, lugar los informes adicionales que se requieran para mantener adecuadamente informados a los Tenedores sobre el comportamiento y desarrollo de la Emisión y cualquier otro hecho que pueda afectar sus derechos como Tenedores.
- g. Aceptar su designación y atender las reuniones del Comité de Inversionistas de la Titularizadora en desarrollo de lo dispuesto en los estatutos sociales y la reglamentación formulada para el efecto por la Junta Directiva de la Titularizadora.

- h. Aprobar la remoción y sustitución del Auditor Externo de la Universalidad TIPS-Pesos en los términos del Reglamento.
- i. Aprobar la prolongación del Término de Vigencia de la Universalidad TIPS-Pesos cuando a ello hubiere lugar.
- j. Autorizar por solicitud de la Titularizadora la Sustitución de Créditos Hipotecarios o la Recompra de Créditos Hipotecarios en los términos y condiciones definidas en el Reglamento.
- k. Autorizar la no realización de Sustituciones de Créditos Hipotecarios o Recompras de Créditos Hipotecarios previa solicitud debidamente fundamentada por parte de la Titularizadora.
- l. Aprobar la modificación del Reglamento y del presente Prospecto en los términos señalados en tales documentos.
- m. Intervenir con voz pero sin voto en todas las reuniones de la asamblea general de accionistas de la Titularizadora.
- n. Convocar cuando lo estime pertinente y presidir la Asamblea de Tenedores de TIPS-Pesos.
- o. Llevar el libro de actas de la Asamblea de Tenedores de TIPS-Pesos.
- p. Las demás funciones que le asigne la Asamblea de Tenedores de TIPS-Pesos.
- q. Las demás funciones que le correspondan según el Reglamento, éste Prospecto y las normas aplicables.

6.3.4.3 Regulación integral

La totalidad de los derechos y obligaciones derivados de la Representación Legal de Tenedores (i) a cargo y a favor del Representante Legal de Tenedores en el ejercicio de su encargo en el Proceso de Titularización y (ii) a favor de los Tenedores en los términos señalados en el Reglamento, se sujetará a las disposiciones contenidas en el Reglamento y en el Contrato de Representación Legal de Tenedores, documento que puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.

6.3.4.4 Honorarios del Representante Legal de Tenedores

Los honorarios del Representante Legal de Tenedores de la Emisión serán de cargo de la Universalidad TIPS-Pesos, y su pago se sujetará en todos los casos a la Prelación de Pagos. El régimen de honorarios del Representante Legal de Tenedores y sus condiciones de pago se encuentra regulado en el Contrato de Representación Legal de Tenedores documento que puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.

6.3.5 Asamblea de Tenedores de TIPS-Pesos

6.3.5.1 Funciones y facultades

Son funciones y facultades de la Asamblea de Tenedores de TIPS-Pesos las siguientes:

- a. Aprobar las modificaciones al Reglamento y al Prospecto de Colocación.
- b. Aprobar las cuentas que la Titularizadora presente en su calidad de administradora de la Emisión y de la Universalidad TIPS-Pesos y en general del Proceso de Titularización, cuando ello le fuere requerido.
- c. Remover en cualquier tiempo al Representante Legal de Tenedores y designar su reemplazo.
- d. Aprobar la liquidación anticipada de la Universalidad TIPS-Pesos en el caso señalado en el numeral 12.3.2 del Reglamento.
- e. Aprobar la remoción de la Titularizadora como administradora del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS-Pesos en los términos del numeral 9.1.1 del Reglamento y designar a la entidad o agente de manejo que vaya a continuar administrando el Proceso de Titularización así como los activos subyacentes y los pasivos de la Universalidad TIPS-Pesos.
- f. Las demás que le correspondan por ley o ella misma se determine.

6.3.5.2 Reglas de funcionamiento

La Asamblea de Tenedores de TIPS-Pesos, se regirá en cuanto a sus reglas de funcionamiento por las estipulaciones particulares contenidas en el numeral 9.4.5.2 del Reglamento, documento que puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.

6.4 Vigencia, terminación y liquidación de la Emisión

La Emisión tendrá un término de vigencia de quince (15) años contados a partir de la Fecha de Emisión. Dicho Término de Vigencia de la Emisión podrá ser prolongado por la Titularizadora o por el agente de manejo en caso de remoción de la Titularizadora, en los casos en que sea necesario para la terminación del Proceso de Titularización en cuyo caso se requerirá la aprobación previa del Representante Legal de Tenedores.

6.4.1 Término de Vigencia de la Universalidad TIPS-Pesos

La Universalidad TIPS-Pesos tendrá un término de vigencia igual al de la Emisión es decir, por un período de quince (15) años. En todo caso el Término de Vigencia de la Universalidad TIPS-Pesos podrá ser prolongado por la Titularizadora en lo casos en que sea necesario para la terminación del Proceso de Titularización en cuyo caso se requerirá la aprobación previa del Representante Legal de Tenedores.

6.4.2 Causales de terminación de la Universalidad TIPS-Pesos

Son causales de terminación de la Universalidad TIPS-Pesos las siguientes: (i) el vencimiento del Término de Vigencia de la Emisión salvo los casos en que haya lugar a su prolongación cuando sea necesario para la terminación del Proceso de Titularización en los términos señalados en éste Prospecto; (ii) la determinación de Autoridad Competente y; (iii) cuando el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos sea igual a cero (0).

6.4.3 Liquidación anticipada de la Universalidad TIPS-Pesos

Habrá lugar a la liquidación anticipada de la Universalidad TIPS-Pesos y en consecuencia al Prepago de la Emisión en los siguientes eventos:

- a.** Cuando el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Corte, sea menor o igual al 5% del Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios, a la Fecha de Emisión.
- b.** En el caso de llegarse a presentar alguno de los eventos constitutivos de Riesgo Sistémico en los términos de éste Prospecto o cualquier otro evento que a juicio de la Titularizadora o del Representante Legal de Tenedores afecten o puedan afectar sustancialmente y de manera adversa y material los pagos correspondientes a los TIPS-Pesos, su valor de mercado para los Inversionistas y en general el comportamiento de la Emisión en todos los casos previa decisión de la Asamblea de Tenedores de TIPS-Pesos en los términos del Reglamento y éste Prospecto.
- c.** En caso de terminación de la Universalidad TIPS-Pesos por orden de Autoridad Competente.

6.4.4 Reglas de Liquidación de la Universalidad TIPS-Pesos

Las reglas de liquidación de la Universalidad TIPS-Pesos se encuentran definidas para el efecto en el numeral 12.4 del Capítulo Décimosegundo “Vigencia, terminación y liquidación de la Universalidad TIPS-Pesos” del Reglamento, el cual puede ser consultado en el sitio de internet de la Titularizadora www.titularizadora.com.

6.5 Actualizaciones y modificaciones al Prospecto

En los términos del artículo 5.6.10.3.4 del Decreto 2555 de 2010 del Ministerio de Hacienda, el presente Prospecto deberá ser actualizado en la medida en que se presenten modificaciones a la información y datos aquí contenidos. En todo caso la información financiera relativa a la Titularizadora y al desempeño de los Activos Subyacentes se actualizará con periodicidad mensual.

Salvo los casos de actualización antes relacionados, el presente Prospecto sólo podrá ser modificado por escrito con la aceptación de la Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores de TIPS-Pesos. Sin perjuicio de lo anterior la modificación al Prospecto podrá ser realizada con la aprobación previa del Representante Legal de Tenedores, sin necesidad de la aprobación Asamblea de Tenedores de TIPS-Pesos, si la modificación a realizar (i) es simplemente formal o

(ii) pretende la aclaración, reglamentación o complementación de aspectos de procedimiento o (iii) la aclaración, regulación o complementación de algún tema no previsto en este Prospecto pero que por su naturaleza tenga o pueda tener incidencia en el Proceso de Titularización, siempre que la modificación de que se trate no implique (x) cambio alguno en la estructura del Proceso de Titularización o de la Universalidad TIPS-Pesos o; (y) la alteración de los derechos de los Tenedores, de las Partes Intervinientes o de aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad TIPS-Pesos en desarrollo del Proceso de Titularización en los términos señalados en el Reglamento. En todos los casos en que haya lugar a la modificación de éste Prospecto, se deberá informar a la Superintendencia Financiera, a la Sociedad Calificadora de Valores y al público en general mediante la publicación de la modificación correspondiente en el sitio de internet www.titularizadora.com.

6.6 Solución de controversias

La solución de las controversias o diferencias que se llegaren a presentar entre la Titularizadora y cualquiera de las Partes Intervinientes o demás terceros, que tenga derechos o participen en el Proceso de Titularización, por razón o con ocasión de la lo establecido en el Reglamento y éste Prospecto o en su ejecución, se sujetarán al procedimiento de solución de controversias establecido en el Reglamento.

6.7 Ley aplicable

El Reglamento y éste Prospecto serán interpretados de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

6.8 Validez

En caso de que alguna de las disposiciones del Reglamento o del presente Prospecto fuere considerada ilegal, inválida o inejecutable por algún tribunal de jurisdicción competente, las demás disposiciones en tales documentos contenidas permanecerán con pleno vigor y efecto.

Sección 7

Descripción de los Activos Subyacente de la Emisión

En ésta sección se describen los Activos Subyacentes de la Universalidad TIPS-Pesos los cuales en conjunto conforman los Activos Subyacentes de la Emisión.

7.1 Activos Subyacentes

Son Activos Subyacentes de la Universalidad TIPS-Pesos los Créditos Hipotecarios con las siguientes condiciones y características:

7.1.1 Créditos Hipotecarios

Son los Créditos Hipotecarios y sus Garantías Hipotecarias cuya relación e identificación se adjunta en el Anexo de Créditos Hipotecarios (**Anexo 6**). Se incluyen la totalidad de los pagos que se reciban a partir de la Fecha de Emisión por concepto de intereses, capital y demás derechos accesorios de los Créditos Hipotecarios, entre otros derivados de (i) Prepagos de los Créditos Hipotecarios; (ii) recuperación de capital en mora por dación en pago o adjudicación en remate, ventas de BRP y recaudos por remates a favor de terceros de Garantías Hipotecarias; (iii) saldos a favor en procesos de Sustitución de Créditos Hipotecarios; (iv) pagos recibidos por concepto de la Recompra de Créditos Hipotecarios; (v) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos Hipotecarios y; (vi) pagos recibidos por concepto de la Cobertura FRECH

El Saldo de Capital Total de Créditos Hipotecarios a la fecha de expedición de este Prospecto asciende a la cantidad de \$596.045.089.476,62 Pesos Colombianos.

7.1.2 Seguros

Los derechos sobre los Seguros a través de los cuales se protege la vida de los Deudores y la integridad de los inmuebles sobre los que recaen las Garantías Hipotecarias.

7.1.3 Activos o derechos derivados del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

Los activos o derechos derivados o relacionados con el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC.

7.1.4 Otros activos y derechos

Los rendimientos derivados de las Inversiones Temporales y cualquier otro derecho derivado de cualquiera de los anteriores de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento.

7.1.5 Adquisición, transferencia de los Créditos Hipotecarios

Los Créditos Hipotecarios fueron adquiridos por la Titularizadora a los Vendedores Autorizados por virtud de Contratos de Compraventa perfeccionados mediante el mecanismo de oferta y aceptación de oferta en cumplimiento de lo establecido en el Contrato Maestro de Compraventa, de conformidad con la siguiente relación:

Portafolio de Créditos Hipotecarios	No. Créditos Hipotecarios	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	Saldo de Capital Total (Pesos Colombianos)
Portafolio Bancolombia	4.240	13,99	12,41	314.869.804.255,48
Portafolio Davivienda	3.843	14,19	12,10	281.175.285.221,14
Total	8.083	14,08	12,26	596.045.089.476,62

PP: Promedio Ponderado

La Tasa con Cobertura FRECH (1) es el resultado de considerar conjuntamente la tasa de interés a cargo del Deudor (neta del beneficio de la Cobertura FRECH) y la tasa de interés recibida del Banco de la República por concepto de la Cobertura FRECH, reflejando de esta forma la tasa de interés completa pactada con el Deudor a la originación. La metodología de proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios, incluyendo los que cuentan con Cobertura FRECH y Cobertura Adicional se encuentra en el Anexo 2.

La Tasa Deudor PP (2) refleja la tasa de interés pagada por el Deudor (neta del beneficio de la Cobertura FRECH) durante el Término de Cobertura FRECH

La transferencia a favor de la Titularizadora de los Créditos Hipotecarios, se perfeccionó mediante cesión de Créditos Hipotecarios y Garantías Hipotecarias de conformidad con el artículo 15 de la Ley 35 de 1993, el artículo 77 de la Ley 510 de 1999 y el parágrafo del artículo 12 de la Ley 546 de 1999. Para el efecto en la Fecha de Cierre se llevó a cabo el endoso y entrega de los Pagarés junto con las respectivas escrituras de hipoteca en cumplimiento de lo señalado en el Contrato Maestro de Compraventa.

La transferencia de los derechos, intereses y beneficios sobre los Seguros, se perfeccionó en la Fecha de Cierre mediante la designación de la Titularizadora como beneficiaria de la Póliza de Seguro de Incendio y Terremoto, y mediante la cesión de los derechos del Vendedor Autorizado como beneficiario a título oneroso de la Póliza de Vida Grupo Deudores. En la Fecha de Cierre la Titularizadora recibió a satisfacción el documento original de los anexos en los que consta la designación de la Titularizadora como beneficiaria de la Póliza de Seguro de Incendio y Terremoto y el documento de cesión de sus derechos como beneficiario a título oneroso de las Pólizas de Vida Grupo Deudores.

La información relacionada con las condiciones de adquisición por parte de la Titularizadora de los Créditos Hipotecarios incluyendo las obligaciones de saneamiento mediante la sustitución y recompra a cargo de los Vendedores Autorizados en relación con los Créditos Hipotecarios, se encuentra relacionada en los Contratos Maestros de Compraventa así como en los Contratos de Compraventa por virtud de los cuales adquirió los Portafolios de Créditos Hipotecarios a los Vendedores Autorizados. Dichos documentos pueden ser consultados en el sitio de internet www.titularizadora.com. Los Manuales de Operaciones – Compraventa los cuales hacen parte de los Contratos de Compraventa serán puestos a disposición de los inversionistas interesados previa solicitud dirigida a la siguiente dirección electrónica: inversionistas@titularizadora.com

7.1.6 Características de los Créditos Hipotecarios

Las características de los Créditos Hipotecarios están determinadas por los Parámetros de Selección definidos por la Titularizadora, en los términos señalados en el Contrato Maestro de Compraventa los cuales son verificados a la Fecha de Verificación de Parámetros de Selección. Los Parámetros de Selección de los Créditos Hipotecarios son los siguientes:

Parámetros de Selección Créditos Hipotecarios

Generales	<ul style="list-style-type: none"> • Los Créditos Hipotecarios deben cumplir con la reglamentación establecida por la Superintendencia Financiera al momento de la originación. • Los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH deben cumplir con la reglamentación definida en la Regulación FRECH al momento de la originación. • Los Créditos Hipotecarios con Cobertura Adicional deben cumplir con la reglamentación definida por el Vendedor Autorizado al momento de la originación. • Las reliquidaciones deben estar aplicadas o debidamente justificada su no aplicación. • Las reliquidaciones deben estar aprobadas por la Superintendencia Financiera para todos los Créditos Hipotecarios.
Tipo de Crédito Hipotecario	<ul style="list-style-type: none"> • Otorgados a personas naturales. • Clasificados como vivienda por la Superintendencia Financiera. • Denominados en pesos colombianos. • Sistemas de amortización de abonos a capital constantes en pesos y de cuota constante en pesos aprobados por la Superintendencia Financiera incluyendo los sistemas de amortización para Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH o Cobertura Adicional, definidos en la Circular Externa 013 de 2009 de la Superintendencia Financiera. • Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH (i) con solicitud expresa de Cobertura FRECH por parte del Deudor, (ii) desembolsados con posterioridad al primero de abril de 2009, (iii) objeto exclusivo la construcción de vivienda propia o a la compra de vivienda nueva, (iv) cumplan con las demás condiciones de elegibilidad para la Cobertura FRECH establecidas en la Regulación FRECH, (v) tengan a la Fecha de Cierre la aceptación del Banco de la República a la solicitud de acceso de la Cobertura FRECH y (vi) Término de Cobertura FRECH no mayor a 7 años • Créditos Hipotecarios con Cobertura Adicional (i) con aceptación expresa de condiciones de Cobertura Adicional por parte del Deudor y (ii) Término de Cobertura Adicional no mayor a 8 años.
Créditos Vinculados	<ul style="list-style-type: none"> • Créditos hipotecarios otorgados a los Deudores de los Créditos Hipotecarios exclusivamente en desarrollo del proceso de otorgamiento de alivios a los Deudores definido en los Decretos 2331 de 1998 y 688 de 1999 así como en la Circular Externa 011 de 1999 de Fogafin, que cumplan exclusivamente las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) hayan sido otorgados por el Vendedor Autorizado o éste último sea su propietario por haberlos adquiridos a Fogafin (ii) se encuentren amparados por la misma Garantía Hipotecaria del Crédito Hipotecarios (iii) no se encuentren en proceso de cobro judicial

Cuota	<ul style="list-style-type: none"> • Pagos mensuales
Calificación de los Créditos Hipotecarios de acuerdo con los parámetros de la Superintendencia Financiera.	<ul style="list-style-type: none"> • Como mínimo el 98% de los Créditos Hipotecarios que conforman el portafolio de Créditos Hipotecarios debe contar con calificación “A” y; • Como máximo el 2% de los Créditos Hipotecarios que conforman el portafolio de Créditos Hipotecarios debe contar con calificación “B”.
Scoring de Comportamiento	<ul style="list-style-type: none"> • Condición aplicable exclusivamente a Créditos Hipotecarios con un plazo transcurrido desde su originación igual o mayor a un (1) año y que cuenten con calificación “A”, en las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> - Si se trata de Créditos Hipotecarios desembolsados con anterioridad al año 2000, los mismos deben cumplir alguno de los siguientes requisitos: <ul style="list-style-type: none"> (i) Scoring de Comportamiento Mínimo de 535 y un LTV Actual menor o igual a 80%. o. (ii) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 275 y menor de 535 y un LTV Actual menor o igual a 70% o, (iii) Scoring de Comportamiento menor a 275 y LTV Actual menor o igual a 50%. - Si se trata de Créditos Hipotecarios desembolsados con posterioridad al año 2000, los mismos deben cumplir alguno de los siguientes requisitos: <ul style="list-style-type: none"> (i) Scoring de Comportamiento Mínimo de 535 y LTV Actual menor o igual a 80% o, (ii) Scoring de Comportamiento menor a 535 y LTV Actual menor o igual a 70%.
Scoring de Originación	<ul style="list-style-type: none"> • Condición aplicable exclusivamente a Créditos Hipotecarios con un plazo transcurrido desde su originación menor a un (1) año y que cuenten con calificación “A”, en alguna de las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> - Scoring de Originación Mínimo de 641 y LTV Original menor o igual a 80% o, - Scoring de Originación menor a 641 y LTV Original menor de 70%.
Condiciones aplicables a Créditos Hipotecarios Calificados en “B”	<ul style="list-style-type: none"> • Si se trata de Créditos Hipotecarios desembolsados con anterioridad al año 2000, los mismos deben (i) tener una mora máxima menor o igual a 90 días y (ii) un LTV Actual menor o igual a 70%. • Si se trata de Créditos Hipotecarios desembolsados con posterioridad al año 2000, los mismos deben cumplir alguno de los siguientes requisitos: <ul style="list-style-type: none"> (i) Mora máxima menor o igual a 90 días y LTV Actual menor o igual a 70% (ii) Mora máxima menor o igual a 120 días y LTV Actual menor o igual a 50%
Saldo de capital a la Fecha de Verificación de Parámetros de Selección	<ul style="list-style-type: none"> • Máximo \$500 millones sumando el saldo de capital vigente de los Créditos Hipotecarios y de los Créditos Vinculados amparados por la misma Garantía Hipotecaria.
Plazo restante al momento de la originación	<ul style="list-style-type: none"> • Mínimo: 5 años
Plazo restante a la Fecha de Verificación de Parámetros de Selección	<ul style="list-style-type: none"> • Máximo: 15 años
Créditos Hipotecarios Reestructurados	<ul style="list-style-type: none"> • Créditos Hipotecarios Reestructurados entendidos como aquellos Créditos Hipotecarios en relación con los cuales se ha celebrado un acuerdo con los Deudores modificando las condiciones originalmente pactadas de los Créditos Hipotecarios con el fin de normalizar su situación de mora que cumplan las siguientes

	<p>condiciones:</p> <p>(i) el término transcurrido entre la fecha de la última reestructuración y la Fecha de Cierre sea superior a un (1) año y:</p> <p>(ii) durante dicho término los Créditos Hipotecarios no hayan presentado situaciones de mora iguales o superiores a 60 días.</p>
Créditos Hipotecarios con acuerdos especiales	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Créditos Hipotecarios que se encuentren sujetos a acuerdos especiales que impliquen la modificación de las condiciones contractuales de los Créditos Hipotecarios, derivados de negociaciones entre el Vendedor Autorizado y los Deudores como resultado de un proceso de normalización de activos.,tales como (i) disminuciones temporales de tasa, (ii) condonación de capital e intereses sujeto a comportamiento al día de los Deudores (iii) pago de parte de la cuota por parte del Vendedor Autorizado durante un período de tiempo definido dependiendo del comportamiento de pago de los Deudores.
Reclamaciones/Procesos Jurídicos	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Créditos Hipotecarios cuyo Deudor haya iniciado un proceso judicial de cualquier clase en contra del Vendedor Autorizado • No se aceptan Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH cuyo Deudor haya iniciado una reclamación administrativa, extrajudicial o judicial de cualquier clase en contra del Vendedor Autorizado o del Banco de la República por razón de la Cobertura FRECH. • No se aceptan Créditos Hipotecarios con Cobertura Adicional cuyo Deudor haya iniciado una reclamación administrativa, extrajudicial o judicial de cualquier clase en contra del Vendedor Autorizado por razón de la Cobertura Adicional
Propiedad	<ul style="list-style-type: none"> • Se debe acreditar la inexistencia de embargos, gravámenes o limitaciones de dominio que afecten la libre disponibilidad del activo.
Orden de prelación de Hipoteca	<ul style="list-style-type: none"> • Primer grado.
Garantías Hipotecarias	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Garantías Hipotecarias compartidas entre el Vendedor Autorizado y un tercero. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles ubicados en conjuntos, urbanizaciones, proyectos, agrupaciones, condominios, bloques residenciales o similares que (i) presenten problemas estructurales de cimentación o similares o (ii) se encuentren localizados en zonas afectadas por conflictos de orden público, como resultado de lo cual se haya producido un demérito, depreciación desvalorización del inmueble correspondiente con anterioridad a la Fecha de Cierre. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles que se encuentren en obra negra o gris. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles construidos con anterioridad al año 1960. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles que se encuentren sujetos a régimen de patrimonio histórico o conservación arquitectónica o en general cualquier otro régimen especial de conservación. • No se aceptan Garantías Hipotecarias sobre inmuebles cuya propiedad haya sido enajenada por parte de uno, varios o la totalidad de los Deudores dentro de los doce meses anteriores a la Fecha de Cierre.

Relación cuota/ingreso a la fecha de originación del Crédito Hipotecarios	<ul style="list-style-type: none"> • 30% para Créditos Hipotecarios originados a partir del 1 de enero del 2000, de conformidad con la Ley 546 de 1999.
Cumplimiento requerimientos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT)	<ul style="list-style-type: none"> • Los Créditos Hipotecarios deben cumplir con los requisitos y condiciones establecidos por el SARLAFT del Vendedor Autorizado y/o la reglamentación definida por la Superintendencia Financiera para la prevención del lavado de activos que se encuentren vigentes a la Fecha de Cierre.

7.1.6.1 Condiciones de los Créditos Hipotecarios:

La totalidad de los Créditos Hipotecarios han sido originados de conformidad con los requisitos y condiciones definidos en la Ley 546 de 1999 para el efecto. De manera adicional algunos de estos Créditos Hipotecarios cuentan con el beneficio de la Cobertura FRECH y dentro de estos también algunos cuentan con el beneficio de la Cobertura Adicional:

7.1.6.1.1 Descripción de la Cobertura FRECH

Se trata de una cobertura condicionada otorgada a los Deudores sobre la tasa de interés pactada en los Créditos Hipotecarios para la financiación de vivienda nueva desembolsados entre el 1 de abril de 2009 y el 30 de diciembre de 2010. De conformidad con la Regulación FRECH, dicha cobertura condicionada se estructura con cargo a los recursos del FRECH como una permuta financiera sobre la tasa de interés pactada. La Cobertura FRECH tiene vigencia durante los primeros siete (7) años del Crédito Hipotecario.

La Cobertura FRECH es ofrecida y administrada por el Banco de la República en su condición de administrador del FRECH. Para el desarrollo de su función de administración de la Cobertura FRECH el Banco de la República contrata a los establecimientos de crédito (en este caso a los Vendedores Autorizados) para que en su calidad de mandatarios lleven a cabo en su integridad el procedimiento de administración de la Cobertura FRECH. Para este efecto suscriben un contrato marco de mandato (el Contrato Marco Cobertura FRECH).

En aquellos casos en que la propiedad de los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH es transferida a la Titularizadora para su posterior titularización, la Titularizadora en su condición de cesionaria de los Créditos Hipotecarios con cobertura FRECH, asume todas las obligaciones a cargo del Vendedor Autorizado en desarrollo del Contrato Marco Cobertura FRECH. La Titularizadora en su condición de administradora del Proceso de Titularización es responsable ante el Banco de la República por el debido cumplimiento de la obligación de administrar la cobertura FRECH con sujeción a la Regulación FRECH y el Contrato Marco Cobertura FRECH. Dicha función es cumplida por la Titularizadora por conducto del Administrador Autorizado con sujeción a las condiciones específicas contenidas en el Contrato de Administración.

Las condiciones de funcionamiento de la Cobertura FRECH definidas de conformidad con la Regulación FRECH son las siguientes:

Regulación FRECH	Descripción								
Decreto 1143 de 2009 - Decreto 1728 de 2009	<p>Condiciones generales para acceder a la Cobertura FRECH:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Se aplica a un sólo Crédito Hipotecario otorgado por establecimiento de crédito – Créditos desembolsados con posterioridad al 1 de abril de 2009 y hasta el 30 de diciembre de 2010 – El Crédito Hipotecario objeto de cobertura debe estar destinado a la construcción de vivienda propia o a la compra de vivienda nueva. – Vigencia de la cobertura: Máximo 7 años 								
Decreto 1143 de 2009	<p>Graduación de la Cobertura FRECH:</p> <p>La Cobertura FRECH se aplica gradualmente de acuerdo al valor comercial de la vivienda nueva objeto de financiación de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, dentro de los siguientes rangos:</p> <table border="1" data-bbox="540 720 1330 846"> <thead> <tr> <th>Valor comercial</th> <th>% Cobertura FRECH</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 hasta 135 SMLMV</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>136 a 235 SMLMV</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>236 a 335 SMLMV</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Alcance del beneficio de la Cobertura FRECH:</p> <p>Durante la vigencia de la Cobertura FRECH el Deudor pagará mensualmente la tasa de interés pactada menos el equivalente mensual del porcentaje de Cobertura FRECH según sea aplicable de acuerdo a los criterios de graduación de la Cobertura FRECH.</p> <p>Funcionamiento de la permuta financiera de la Cobertura FRECH</p> <p>En desarrollo de la permuta financiera la Titularizadora en su condición de cesionaria del Crédito Hipotecario, se compromete a entregar al FRECH por conducto del Banco de la República, el equivalente mensual a la tasa de interés pactada en el Crédito Hipotecario, menos el equivalente mensual del porcentaje de Cobertura FRECH según sea aplicable de acuerdo a los criterios de graduación de la Cobertura FRECH, liquidados sobre el saldo remanente del Crédito Hipotecario. Por su parte el FRECH por conducto del Banco de la República se compromete a entregar a la Titularizadora en su condición de cesionaria del Crédito Hipotecario, el equivalente mensual a la tasa de interés pactada en el Crédito Hipotecario liquidado sobre el saldo remanente del Crédito Hipotecario.</p>	Valor comercial	% Cobertura FRECH	1 hasta 135 SMLMV	5%	136 a 235 SMLMV	4%	236 a 335 SMLMV	3%
Valor comercial	% Cobertura FRECH								
1 hasta 135 SMLMV	5%								
136 a 235 SMLMV	4%								
236 a 335 SMLMV	3%								
Resolución 954 de 2009	<p>Cobro y aplicación de intereses de mora:</p> <p>En caso de mora en el Crédito Hipotecario, los intereses de mora se calcularán y cobrarán sobre el capital vencido, sin que en ningún caso se afecte la continuidad en el aporte ni el cálculo de la Cobertura FRECH. En ningún caso los intereses moratorios podrán ser cubiertos con cargo a los recursos de la Cobertura FRECH, así como ningún otro costo derivado del otorgamiento o administración del Crédito Hipotecario.</p>								

Regulación FRECH	Descripción
<p>Decreto 1143 de 2009 - Resolución 954 de 2009</p>	<p>La pérdida de la Cobertura FRECH en cabeza del Deudor se produce por:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Mora del Deudor por más de tres meses consecutivos – Subrogación del Crédito Hipotecario objeto de Cobertura FRECH – Por solicitud del Deudor, caso en el cual no podrá volver a restituirla o acceder a una nueva mediante otro nuevo crédito. – Por aceleración del plazo por la aplicación de las causales de aceleración establecidas en el Pagaré <p>En cualquiera de estos eventos de pérdida de Cobertura FRECH es obligación del Deudor el pago total de la tasa de interés pactada del Crédito Hipotecario durante su vigencia.</p>
<p>Contrato Marco Cobertura FRECH Anexo 1</p>	<p>Procedimiento para el pago de los recursos de la Cobertura FRECH:</p> <p>La Titularizadora por conducto del Administrador Autorizado presentará al Banco de la República dentro de los cinco (5) primeros Días Hábiles de cada Mes, la cuenta de cobro correspondiente al monto neto del intercambio de flujos derivado de la permuta financiera a partir de la cual se estructura la Coertura FRECH, calculado para los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH respecto de los cuales se haya liquidado la Cobertura FRECH en el Mes inmediatamente anterior.</p> <ul style="list-style-type: none"> – El Banco de la República validará la consistencia de la información y el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Regulación FRECH. Si la validación de la información es satisfactoria para cada uno de los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH reportados el Banco de la República: (i) aceptará la cuenta de cobro correspondiente y (ii) comunicará de este hecho la Titularizadora por conducto del Administrador Autorizado. – En caso de que la cuenta de cobro presente inconsistencias, el Banco de la República comunicará la no aceptación de la correspondiente cuenta de cobro e indicará los motivos de devolución, caso en el cual la Titularizadora por conducto del Administrador Autorizado deberá remitir una nueva cuenta de cobro. – En caso de presentación de cuentas de cobro en un plazo distinto al establecido, no habrá lugar al reconocimiento por parte del Banco de la República de ningún valor adicional sobre los montos liquidados por concepto de la Cobertura FRECH. – Verificado el cumplimiento de los requisitos para el pago de la Cobertura FRECH, el Banco de la República efectuará el pago correspondiente a las cuentas de cobro aceptadas, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes al vencimiento del término previsto para la presentación de las cuentas de cobro. Dicho pago se realizará a la Titularizadora en su condición de administrador del Proceso de Titularización por conducto del Administrador Autorizado. Para el efecto el abono de la suma correspondiente se realizará en la cuenta de depósito (CUD) que el Administrador Autorizado mantiene en el Banco de la República para su posterior traslado a la Cuenta de Recaudo.

Regulación FRECH	Descripción
Contrato Marco Cobertura FRECH Anexo 1	<p>Pérdida del derecho para el pago de los recursos de la Cobertura FRECH:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Habrá lugar a la pérdida del derecho en cabeza de la Titularizadora en su condición de administrador del Proceso de Titularización a presentar la cuenta de cobro correspondiente y por tanto a exigir al Banco de la República el pago de la Cobertura FRECH, cuando transcurran tres (3) Meses contados a partir del vencimiento del plazo para la presentación de la respectiva cuenta de cobro, sin que la misma haya sido presentada al Banco de la República. Para este efecto se entienden como no presentadas las cuentas de cobro que no hayan sido aceptadas por el Banco de la República. – El Administrador Autorizado será responsable ante la Titularizadora por el pago de los recursos correspondientes a la Cobertura FRECH cuando por hechos imputables al Administrador Autorizado (acción u omisión) la Titularizadora en su condición de administrador del Proceso de Titularización pierda el derecho a exigir el pago de la Cobertura FRECH mediante la presentación de la cuenta de cobro correspondiente. En este evento el Administrador Autorizado deberá pagar con sus propios recursos el valor de la Cobertura FRECH no exigible al Banco de la República.

7.1.6.1.2 Descripción de la Cobertura Adicional

Se trata de una cobertura condicionada adicional a la Cobertura FRECH otorgada por el Vendedor Autorizado a los Deudores, sobre la tasa de interés pactada en los Créditos Hipotecarios para la financiación de vivienda nueva desembolsados a partir del 1 de abril de 2009 y el 30 de diciembre de 2010. Dicha Cobertura Adicional tiene vigencia hasta por un término de ocho (8) años a discreción del Vendedor Autorizado a partir del vencimiento del Término de Cobertura FRECH.

No se incluyen Créditos Hipotecarios con Cobertura Adicional originados por Bancolombia en su condición de Vendedor Autorizado.

El funcionamiento de la Cobertura Adicional se sujeta a las condiciones definidas por el Vendedor Autorizado al momento del otorgamiento del Crédito Hipotecario, de la siguiente forma:

Condiciones de funcionamiento Cobertura Adicional	
Vendedor Autorizado	Descripción
Banco Davivienda	<p>Condiciones generales para acceder a la Cobertura Adicional:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Otorgada a aquellos Créditos Hipotecarios que cuenten con Cobertura FRECH. – La Cobertura Adicional será aplicable exclusivamente durante el término de vigencia el Crédito hipotecarios. – En ningún caso habrá lugar a entregar la Cobertura en dinero en efectivo. – A la fecha de inicio de la aplicación de la Cobertura Adicional el Crédito Hipotecario debe encontrarse al día en todos sus pagos. – A la fecha de inicio de la aplicación de la Cobertura Adicional se debe haber mantenido vigente y en aplicación la Cobertura FRECH co sujeción a las condiciones definidas en la Regulación FRECH.

	<ul style="list-style-type: none"> – El beneficio de la Cobertura Adicional en términos de tasa de interés será el mismo aplicado para la Cobertura FRECH con referencia al esquema de graduación de la Cobertura Adicional. 								
	<p>Graduación de la Cobertura Adicional:</p> <ul style="list-style-type: none"> – La Cobertura Adicional se aplica gradualmente de acuerdo al valor comercial de la vivienda nueva objeto de financiación tomando como referencia el avalúo del establecimiento de crédito considerado para el otorgamiento de la Cobertura FRECH, dentro de los siguientes rangos: <table border="1" data-bbox="560 527 1344 667"> <thead> <tr> <th>Valor comercial</th> <th>% cobertura adicional</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 hasta 135 SMMLV</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>136 SMMLV a 235 SMMLV</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>235 SMMLV a 335 SMMLV</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table>	Valor comercial	% cobertura adicional	1 hasta 135 SMMLV	5%	136 SMMLV a 235 SMMLV	4%	235 SMMLV a 335 SMMLV	3%
Valor comercial	% cobertura adicional								
1 hasta 135 SMMLV	5%								
136 SMMLV a 235 SMMLV	4%								
235 SMMLV a 335 SMMLV	3%								
	<p>Alcance del beneficio de la Cobertura Adicional</p> <p>Durante la vigencia de la Cobertura Adicional el Deudor pagará mensualmente la tasa de interés pactada menos el equivalente mensual del porcentaje de Cobertura Adicional según sea aplicable de acuerdo a los criterios de graduación de la Cobertura FRECH.</p>								
	<p>La pérdida de la Cobertura Adicional en cabeza del Deudor se produce por:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Mora del Deudor por más de tres meses consecutivos. – Subrogación del Crédito Hipotecario objeto de Cobertura Adicional. – Por cesión de Crédito Hipotecario objeto de Cobertura Adicional – Por aceleración del plazo, de acuerdo a lo establecido en el pagaré de crédito de vivienda o en el contrato de leasing habitacional. <p>En cualquiera de estos eventos de pérdida de Cobertura Adicional es obligación del deudor el pago total de la tasa de interés pactada del Crédito Hipotecario durante su vigencia.</p>								

7.1.7 Descripción de los Créditos Hipotecarios

La información relacionada con los Créditos Hipotecarios en los términos antes señalados está actualizada a la Fecha de Cierre y se incluye como **Anexo 7** de éste Prospecto.

7.2 Condiciones de administración y custodia de los Créditos Hipotecarios

7.2.1 Administradores de los Créditos Hipotecarios

La administración de los Créditos Hipotecarios ha sido encomendada a los Administradores Autorizados entidades que cuentan con la capacidad técnica, financiera y legal necesaria para el desarrollo de la gestión de los Créditos Hipotecarios y son poseedoras de la red e infraestructura necesarias para garantizar su adecuada administración, recaudo y cobranza.

La designación y contratación de los Administradores Autorizados está sujeta a un procedimiento de certificación previa por parte de la Titularizadora encaminado a la verificación del cumplimiento por parte de los Administradores Autorizados de los Parámetros de Certificación. Los Parámetros de Certificación corresponden a las condiciones que los Administradores Autorizados deben (i) cumplir para poder realizar la gestión de administración de Créditos Hipotecarios y (ii) mantener durante la vigencia de los Contratos Maestros de Administración y de los Contratos de Administración correspondientes. Los Parámetros de Certificación de los Administradores Autorizados son los siguientes:

Parámetros de Certificación Administradores Autorizados

Aspecto evaluado	Descripción
Estructura corporativa	Revisión de la estructura organizacional con especial atención en las áreas de crédito y cartera hipotecaria.
Aspectos jurídicos	Análisis de la situación jurídica de la entidad, composición accionaria y contratos con terceros que tengan un impacto directo en la administración de la cartera hipotecaria.
Aspectos comerciales	Evaluación de la posición competitiva de la entidad frente al mercado y los principales productos y servicios que ofrece dentro del negocio hipotecario.
Aspectos financieros	Análisis detallado de los estados financieros, políticas de capitalización, portafolio de inversiones, etc., que permitan evidenciar la solidez económica de la entidad.
Aspectos sobre otorgamiento y administración del crédito hipotecario	Revisión de las políticas, normas y procedimientos para otorgamiento.
Aspectos operativos	Análisis detallado de las normas y procedimientos establecidos en la entidad para la administración de la cartera en lo que se refiere a recaudo, cobranza, quejas y reclamos, seguros, garantías, contabilidad y administración de BRP entre otros.
Medición del riesgo de crédito	Estudio de la metodología utilizada por la entidad para medición del riesgo.
Aspectos tecnológicos	Análisis de las normas y procedimientos de seguridad tecnológica y de información que tenga la entidad para el negocio hipotecario. Así como la revisión de los planes de contingencia para atención del negocio en caso de desastres graves.
Aspectos de control interno	Revisión detallada de las políticas de Auditoría que tenga la entidad y que permitan evidenciar la aplicación de este tipo de procesos dentro del negocio hipotecario.

La gestión de administración a cargo de los Administradores Autorizados está regulada por los términos y condiciones contenidos en el Contrato Maestro de Administración y en los Contratos de Administración, los cuales pueden ser consultados en el sitio de internet www.titularizadora.com. Los Manuales de Administración de Cartera Productiva los cuales hacen parte de los Contratos de Administración serán puestos a disposición de los inversionistas interesados previa solicitud dirigida a la siguiente dirección electrónica: inversionistas@titularizadora.com.

7.2.2 Portafolios de Créditos Hipotecarios a cargo de los Administradores Autorizados

En desarrollo de los Contratos de Administración la gestión de administración de los Portafolios de Créditos Hipotecarios ha sido asignada por la Titularizadora a los Administradores

Autorizados, entidades que a la vez tienen la condición de Vendedores Autorizados, de conformidad con la siguiente relación:

Administrador Autorizado	Portafolio de Créditos Hipotecarios
Bancolombia	Portafolio Bancolombia
Davienda	Portafolio Davienda

Los siguientes Administradores Autorizados tienen la calidad de accionistas de la Titularizadora. Tales entidades tienen la siguiente participación en el capital de la Titularizadora:

Administrador Autorizado	Participación accionaria
Bancolombia	21.25%
Davienda	21.12%

7.2.2.1 Obligaciones a cargo de los Administradores Autorizados

En cumplimiento de sus obligaciones contenidas en los Contratos Maestros de Administración y en los Contratos de Administración, los Administradores Autorizados asumen la gestión de administración, custodia, recaudo y cobranza de los Créditos Hipotecarios incluyendo pero sin limitarse a las siguientes funciones: (i) La gestión de custodia de la Documentación de Originación de conformidad con las condiciones de seguridad, conservación y control definidos por la Titularizadora; (ii) obligaciones en relación con la causación, facturación, liquidación y cancelación de los Créditos Hipotecarios incluyendo para el caso de Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH y Cobertura Adicional la obligación de realizar los ajustes requeridos en su liquidación, aplicación y/o facturación en los casos de terminación de la Cobertura FRECH o de la Cobertura Adicional, de forma anticipada o por vencimiento del Término de Cobertura FRECH o del Término de Cobertura Adicional según corresponda; (iii) obligaciones específicas respecto de la administración de los recaudos de los Créditos Hipotecarios; (iv) obligaciones en relación con el procedimiento de cobro ante el Banco de la República de la Cobertura FRECH incluyendo las gestiones requeridas para obtener el pago correspondiente; (v) obligación específica de transferencia de recaudos efectuados por concepto del Portafolio Administrado incluyendo los recaudos por concepto de la Cobertura FRECH, correspondiente mediante depósito en la Cuenta de Recaudo; (vi) obligaciones específicas en relación con la atención de solicitudes y remisión de información a los Deudores; (vii) obligaciones específicas en relación con los procedimientos de Sustitución de Créditos Hipotecarios, Recompra de Créditos Hipotecarios y reliquidación de Créditos Hipotecarios; (viii) obligaciones específicas en relación con la gestión de cobranza administrativa, prejurídica y judicial de los Créditos Hipotecarios; (ix) atención y respuesta de las acciones de tutela, populares o de grupo que los Deudores inicien y adelanten en contra del Administrador Autorizado y/o la Titularizadora; (x) obligaciones relacionadas con la administración, recepción y venta de BRP; (xi) obligaciones relacionadas con la administración de los Seguros; (xii) obligaciones relacionadas con la preparación y remisión de la totalidad de los reportes de información y gestión requeridos por la Titularizadora, las entidades de control y los Deudores; (xiii) obligaciones de confidencialidad y reserva en relación con los datos e informaciones de los Deudores dando cumplimiento a las normas que protegen el derecho al buen nombre y a la intimidad de los Deudores y; (xiv) en general realizar la gestión de administración de los Créditos Hipotecarios a su cargo por lo menos con el mismo grado de prudencia, diligencia

y dedicación que aplican para la administración de sus propios créditos, dando cumplimiento y aplicación a las normas establecidas por la Superintendencia Financiera para el efecto.

7.2.2.2 Custodia de los Créditos Hipotecarios

La obligación de custodia de la Documentación de Originación de los Créditos Hipotecarios se encuentra en todos los casos en cabeza del Administrador Autorizado. En desarrollo de esta obligación el Administrador Autorizado deberá velar porque la Documentación de Originación se mantenga de conformidad con las condiciones de seguridad, conservación y control definidos por la Titularizadora, incluyendo la implementación de sistemas de archivo y organización independiente para los Créditos Hipotecarios a su cargo dentro de las bóvedas de seguridad o lugares designados para el almacenamiento de la Documentación de Originación. Dichos sistemas deben asegurar la debida identificación y separación de los Créditos Hipotecarios de manera que en ningún caso puedan ser considerados como de propiedad del Administrador Autorizado o de un tercero distinto a la Titularizadora

La obligación de custodia a cargo del Administrador Autorizado puede ser desarrollada en sus propias instalaciones o en las de un tercero debidamente autorizado por la Titularizadora. Si la custodia se realiza en las instalaciones del Administrador Autorizado dicha custodia deberá estar a cargo de una entidad completamente independiente al Administrador Autorizado a satisfacción de la Titularizadora, la cual desarrollará la gestión de custodia en las instalaciones del Administrador Autorizado pero con completa independencia del mismo. En todos los casos el Administrador Autorizado se obliga a suscribir con el Custodio Designado un contrato de custodia en el cual se establezcan de manera particular sus obligaciones de custodia. En dicho contrato de custodia se establecerá la obligación del Custodio Designado de atender los requerimientos de información que le formule la Titularizadora en relación con los Créditos Hipotecarios. Las condiciones particulares de la gestión de custodia se encuentran relacionadas en el Manual de Administración de Cartera Productiva.

En desarrollo de lo anterior la obligación de custodia a cargo de los Administradores Autorizados será desarrollada por éstos en todos los casos a través de los siguientes Custodios Designados quienes actuaran por cuenta de los Administradores Autorizados y mantendrán la Documentación de Originación en sus propias instalaciones las cuales son distintas, separadas e independientes de aquellas propias de los Administradores Autorizados:

Créditos Hipotecarios	Administrador Autorizado	Custodio Designado	Tipo de Custodia
Portafolio Bancolombia	Bancolombia	Datafile S.A.	Externa
Portafolio Davivienda	Davivienda	Manejo Técnico de Información (MTI) S.A	Externa

7.2.2.3 Remuneración de los Administradores Autorizados

Por la prestación de sus servicios de administración de los Créditos Hipotecarios cada uno de los Administradores Autorizados recibe una comisión de administración liquidada de conformidad con lo establecido en los Contratos Maestros de Administración y en los Contratos de Administración.

Los pagos a favor del Administrador Autorizado por concepto de la comisión de administración se realizarán con cargo exclusivo a los recursos de la Universalidad TIPS-Pesos y se sujetarán en todo a la Prelación de Pagos. En ningún caso la Titularizadora estará en obligación de asumir con su patrimonio, los pagos por concepto de la comisión de administración ni ningún otro pago a favor de los Administradores Autorizados derivado de la ejecución de los Contratos de Administración.

7.2.2.4 Identificación y datos generales de los Administradores Autorizados

La identificación y datos generales de los Administradores Autorizados de los Créditos Hipotecarios se relacionan como **Anexo 9** de éste Prospecto.

7.3 Separación y aislamiento patrimonial - Activos Subyacentes

En desarrollo de lo señalado en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999, en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.21.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010, la Titularizadora a partir de la fecha de expedición del Reglamento separó y aisló completamente de su patrimonio la totalidad de los Activos Subyacentes con sujeción a los términos y condiciones definidos en el Reglamento. Tales Activos Subyacentes una vez separados y aislados y pasaron a conformar la Universalidad TIPS-Pesos.

La separación y aislamiento patrimonial de los Activos Subyacentes en los términos aquí definidos, implica la enajenación de la totalidad de los derechos de propiedad, intereses y beneficios en cabeza de la Titularizadora sobre cada uno de los Activos Subyacentes. A partir de la expedición del Reglamento, la Titularizadora implementó un sistema de información contable para la Universalidad TIPS-Pesos independiente y totalmente separado de los sistemas de información contable de sus propios activos así como de los activos de las demás universalidades que haya creado o vaya a crear en el futuro.

Como consecuencia de la creación de la Universalidad TIPS-Pesos y la separación patrimonial realizada, la Titularizadora no tiene, en ningún evento, el derecho de disponer en su beneficio de los Activos Subyacentes ni usufructuarlos, gravarlos, usarlos o darles cualquier destinación diferente a la señalada en el Reglamento, toda vez que tales Activos Subyacentes a partir de la fecha de suscripción del Reglamento, han sido separados y aislados del patrimonio de la Titularizadora. En tal sentido la Titularizadora en su calidad de Emisor de los TIPS-Pesos y en su condición de Administrador de la Universalidad TIPS-Pesos en los términos definidos en el Reglamento, únicamente podrá realizar con los Activos Subyacentes las gestiones a su cargo, tendientes al cumplimiento del objeto de la Universalidad TIPS-Pesos y del Proceso de Titularización.

Sección 8 Descripción de los TIPS-Pesos y de la Emisión

8.1 Características de los TIPS-Pesos

Los TIPS-Pesos tienen las siguientes características:

8.1.1 Régimen legal, denominación y ley de circulación

Tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores, están sujetos a las reglas previstas en la ley, en el Reglamento, en éste Prospecto y en el Título Global, están denominados en Pesos Colombianos y su ley de circulación es a la orden.

8.1.2 Clases

Los TIPS-Pesos tendrán las siguientes clases: (i) TIPS-Pesos A; (ii) TIPS-Pesos B; (iii) TIPS-Pesos MZ; (iv) y TIPS-Pesos C.

8.1.3 Series, plazos y tipo de título

Los TIPS-Pesos A tendrán una Serie única con un plazo uniforme de vencimiento de diez (10) años mientras que los TIPS-Pesos B, TIPS-Pesos MZ y TIPS-Pesos C tendrán una Serie única con plazos uniformes de vencimiento de quince (15) años, en las siguientes condiciones:

Clase	Serie	Monto de la Serie (Pesos Colombianos)	Plazo de vencimiento meses	Tipo de título
TIPS-Pesos A	A 2020	536.440.600.000	120	Contenido crediticio
TIPS-Pesos B	B 2025	59.604.500.000	180	Contenido crediticio
TIPS-Pesos MZ	MZ 2025	11.921.900.000	180	Contenido crediticio
TIPS-Pesos C	C 2025	5.960.500.000	180	Contenido mixto
Total		613.927.500.000		

8.1.4 Monto de la Emisión y número de títulos a emitir

La Emisión se realiza por la cantidad de \$613.927.500.000 Pesos Colombianos distribuida en los TIPS-Pesos por clase y Serie por los siguientes montos:

Clase	Serie	Monto (Pesos Colombianos)	No. de Títulos
TIPS-Pesos A	A 2020	536.440.600.000	5.364.406
TIPS-Pesos B	B 2025	59.604.500.000	596.045
TIPS-Pesos MZ	MZ 2025	11.921.900.000	119.219
TIPS-Pesos C	C 2025	5.960.500.000	59.605
Total		613.927.500.000	6.139.275

8.1.5 Rentabilidad

La rentabilidad facial de los TIPS-Pesos está determinada de la siguiente forma:

8.1.5.1 Rentabilidad de los TIPS-Pesos A

a. TIPS-Pesos A - Primer Lote

La rentabilidad facial de los TIPS-Pesos A estará determinada por la Tasa Facial Final TIPS-Pesos A, tomando como referencia la Tasa Facial Máxima determinada en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote de la siguiente forma:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial Máxima (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS-Pesos A	2020	120	Aviso de Oferta Pública del Primer Lote	Mes vencido

b. TIPS-Pesos A– Segundo Lote

La rentabilidad facial de los TIPS-Pesos que se coloquen a través del Segundo Lote corresponderá a la Tasa Facial Final TIPS-Pesos A establecida para los TIPS-Pesos del Primer Lote en desarrollo de la Subasta Holandesa. En caso de que la colocación del Primer Lote se declare desierta la Tasa Facial Final TIPS-Pesos A del Segundo Lote será igual a la Tasa Facial Máxima.

8.1.5.2 Rentabilidad de los TIPS-Pesos B

La rentabilidad facial de los TIPS-Pesos B estará determinada por la Tasa Facial Final TIPS-Pesos B de la siguiente forma:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa de interés (EA)	Modalidad de pago
TIPS-Pesos B	2025	180	Tasa Facial Final TIPS-Pesos B	Mes vencido

8.1.5.3 Rentabilidad de los TIPS-Pesos MZ y de los TIPS-Pesos C

La rentabilidad facial de los TIPS-Pesos MZ y de los TIPS-Pesos C está determinada de la siguiente forma:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa de interés (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS-Pesos MZ	2025	180	12,00%	Mes vencido
TIPS-Pesos C	2025	180	12,00%	Mes vencido

8.1.6 Calificaciones

De conformidad con el artículo 5.6.10.2.12 del Decreto 2555 de 2010 del Ministerio de Hacienda, los TIPS-Pesos han sido objeto de calificación por la Sociedad Calificadora de Valores en las siguientes condiciones:

Clase	Serie	Calificación
TIPS-Pesos A	A 2020	AAA(Triple A)
TIPS-Pesos B	B 2025	AA (Doble A)
TIPS-Pesos MZ	MZ 2025	A- (A menos)
TIPS-Pesos C	C 2025	BB+ (Doble B más)

8.1.7 Precio de suscripción

Corresponde al Precio Par calculado a la Fecha de Cumplimiento de la Subasta para el Primer Lote y a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting para el Segundo Lote. Para los efectos de éste Prospecto el Precio Par corresponde al valor nominal de los TIPS-Pesos de cada Serie adicionado en el Cupón Corrido causado entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Cumplimiento de la Subasta o a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting.

8.1.8 Forma de Pago

En Pesos Colombianos a la Fecha de Cumplimiento de la Subasta para el Primer Lote y de la Fecha de Cumplimiento del Underwriting para el Segundo Lote.

8.1.9 Monto de la inversión

El monto de la inversión en TIPS-Pesos se establece como el resultado de multiplicar el total de los TIPS-Pesos suscritos por su valor nominal.

8.1.10 Monto y mínimo de suscripción

Cada uno de los TIPS-Pesos deberá expedirse por un número entero. Cuando el monto de suscripción de los TIPS-Pesos no corresponda a un número entero tal monto de suscripción se aproximará al valor entero inferior. El monto mínimo de suscripción de los TIPS-Pesos en el mercado primario será la suma de Diez Millones (\$10.000.000) de Pesos Colombianos.

8.1.11 Valor nominal

Cada TIPS-Pesos tendrá un valor nominal de Cien Mil (\$100.000) Pesos Colombianos en el momento de emisión.

8.1.12 Condición de negociabilidad y transferencia

Con posterioridad a su suscripción, los TIPS-Pesos no estarán sujetos a mínimos ni múltiplos de negociación. Para efectos de su negociación se tomará como referencia el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos de la Serie correspondiente a la fecha de realización de la transacción de que se trate, sin que en ningún caso el monto de negociación exceda dicho saldo.

En todo caso y teniendo en cuenta que por efectos de la amortización y Pagos de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos (en los casos aplicables), el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos A, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos B, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos MZ y el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos C puede verse disminuido hasta en una (1) unidad de Pesos Colombianos (\$1.00), los TIPS-Pesos podrán ser transferidos hasta por dicho valor.

8.1.13 Fecha de Emisión

Corresponde a la fecha de creación de la Universalidad TIPS-Pesos mediante la expedición del Reglamento.

8.1.14 Emisión desmaterializada

Los TIPS-Pesos serán emitidos en forma desmaterializada y estarán representados en el Título Global el cual tiene por objeto respaldar el registro o anotación de la Emisión en cuentas de depósito. Por virtud del Reglamento y el presente Prospecto, como consecuencia de la suscripción de los TIPS-Pesos y su adhesión al Reglamento, los Tenedores aceptan su depósito en Deceval y renuncian a la posibilidad de materializarlos.

8.1.15 Derechos derivados de los TIPS-Pesos

Los TIPS-Pesos conferirán a sus Tenedores (i) el derecho a recibir el pago de intereses y capital de los TIPS-Pesos en los términos y condiciones señalados en el Reglamento y en éste Proyecto y (ii) los demás que se deriven del Reglamento de éste Prospecto y de la ley.

8.1.16 Obligaciones de los Tenedores

Es obligación de los Tenedores pagar totalmente el valor de la suscripción a la Fecha de Cumplimiento de la Subasta para el Primer Lote y a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting para el Segundo Lote. En todos los casos, la suscripción de los TIPS-Pesos implica la aceptación de los términos y condiciones establecidos en el Reglamento y en éste Prospecto.

8.1.17 Lugar y forma de pago de intereses y capital de los TIPS-Pesos

Los pagos de intereses y capital a los Tenedores se realizarán a los Tenedores a través de Deceval mediante transferencia electrónica de fondos vía SEBRA a la cuenta designada por el depositante directo, con sujeción al reglamento de operación de Deceval. En aquellos casos en que el Tenedor sea depositante indirecto deberá indicar a Deceval el depositante directo que lo representará ante tal entidad.

8.1.18 Régimen tributario de los TIPS-Pesos

Los rendimientos financieros causados durante la vigencia de los TIPS-Pesos están exentos del impuesto sobre la renta y complementarios por (i) tratarse de títulos hipotecarios emitidos dentro de los once (11) años siguientes a la expedición de la Ley 546 de 1999 y (ii) tener un plazo de vencimiento no inferior a cinco (5) años, de conformidad con lo señalado en el artículo 16 de la

Ley 546 de 1999 modificado por el artículo 81 de la Ley 964 de 2005. Adicionalmente en desarrollo de la norma citada, el componente inflacionario de los TIPS-Pesos en ningún caso constituirá ingreso gravable.

Sin perjuicio del régimen tributario aplicable y vigente de los TIPS-Pesos, cualquier modificación o reforma en la legislación tributaria que resulte en la imposición de gravámenes de cualquier naturaleza a los TIPS-Pesos o a sus rendimientos financieros será de cuenta de los Tenedores.

8.1.18.1 Aspectos tributarios relacionados con la Emisión

A título informativo a continuación se presenta un cuadro resumen de los principales aspectos tributarios relacionados con la Emisión:

Impuesto	Beneficio tributario	Detalle
Renta (Liquidación Ordinaria)	Exención de rendimientos de títulos hipotecarios Beneficiario: -Inversionistas nacionales y extranjeros	Ley 546 de 1999 artículo 16 (modif art. 81 Ley 964 de 2005): Estarán exentos del impuesto de renta y complementarios, los rendimientos financieros causados durante la vigencia de los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y de los bonos hipotecarios siempre que el plazo previsto para su vencimiento no sea inferior a cinco años.
Renta (Liquidación Ordinaria)	Disminución de renta líquida Beneficiario: -Inversionistas nacionales y extranjeros	Ley 788 de 2002 artículo 13 (modif art. 82 Ley 964 de 2005): Posibilidad de disminuir la renta líquida de los inversionistas de títulos hipotecarios con los costos y deducciones incurridos para la adquisición de tales títulos y la obtención de sus rendimientos. Esta posibilidad es la única excepción a la regla general de no imputabilidad de costos y deducciones incurridos para la obtención de una renta exenta.
Renta (Liquidación por Presuntiva)	Rendimientos Financieros Exentos Beneficiario: -Inversionistas nacionales y extranjeros	Estatuto Tributario artículo 188: Beneficio en renta presuntiva. La renta presuntiva como renta líquida puede afectarse con las exenciones contempladas en la ley y requisitos que sean pertinentes en cada caso.
Renta	No causación del impuesto Beneficiario: - Universalidad TIPS-Pesos	La Universalidad TIPS-Pesos no es contribuyente del impuesto de renta
Industria y Comercio	No causación del impuesto. Beneficiario: - Universalidad TIPS-Pesos	La Universalidad TIPS-Pesos no es sujeto pasivo del impuesto de industria y comercio.
Gravamen a los movimientos financieros (4 por Mil)	No causación del impuesto por la transferencia de los flujos en procesos de titularización. Beneficiario: -Titularizadora - Universalidad TIPS-Pesos	Estatuto Tributario artículo 881: Las sociedades titularizadoras, los establecimientos de crédito que administren cartera hipotecaria movilizada, y las sociedades fiduciarias, tendrán derecho a obtener la devolución del gravamen a los movimientos financieros que se cause por la transferencia de los flujos en los procesos de movilización de cartera hipotecaria para vivienda por parte de dichas entidades.

Impuesto de Timbre	No causación del impuesto sobre los títulos hipotecarios y demás documentos que se originen o deriven directamente de: – Operaciones de compra de cartera hipotecaria, – Titularización de Cartera – Colocación de títulos de cartera hipotecaria.	Ley 633 de 2000 Artículo 46.
IVA	Exclusión IVA pagado por concepto de comisiones por servicios en procesos de titularización	Ley 1111 de 2007 artículo 38 establece la exclusión del IVA sobre comisiones por servicios prestados para el desarrollo de procesos de titularización con cargo a las universalidades, siempre que dichos pagos por comisiones se realicen con cargo exclusivo a los recursos de la universalidad de que se trate

8.1.19 Pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS-Pesos

Los pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS-Pesos se realizan en cada Fecha de Pago en todos los casos en cumplimiento y de conformidad con la Prelación de Pagos con periodicidad Mensual a partir de la Fecha de Emisión. Para el efecto en cada de Fecha de Liquidación la Titularizadora efectuará el cálculo de las sumas que deben ser pagadas en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente por concepto del pago de intereses y Pago de Capital de los TIPS-Pesos teniendo en cuenta las siguientes reglas:

8.1.19.1 Reglas para el pago de intereses de los TIPS-Pesos

Los intereses de los TIPS-Pesos a favor de los Tenedores se liquidan en Pesos Colombianos por cada Período de Liquidación de Intereses de la siguiente forma:

a. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos A

El Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos A se establece como el valor denominado en Pesos Colombianos resultante de multiplicar (i) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos A a la Fecha de Pago por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la Tasa Facial Final TIPS-Pesos A entre (y) doce (12). En ningún caso la sumatoria del Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos A podrá exceder el Monto de Intereses de los TIPS-Pesos A.

En el evento de que en la Fecha de Liquidación el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos A, el pago correspondiente se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS-Pesos A, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para este efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos A se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS-Pesos A por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores TIPS-Pesos A entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A en ambos casos a la Fecha de Pago.

En los casos de liquidación anticipada de la Universalidad relacionados en el numeral 6.4.3 de este Prospecto, los intereses de los TIPS-Pesos A a favor de los Tenedores se causarán hasta la fecha

en que se formalice la decisión de liquidación anticipada de la Universalidad en los términos del Reglamento y su pago se realizará en la Fecha de Prepago de la Emisión, con sujeción a la Prelación de Pagos.

b. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos B:

El Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos B se establece como el valor denominado en Pesos Colombianos resultante de multiplicar (i) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos B a la Fecha de Pago por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la Tasa Facial Final TIPS-Pesos B entre (y) doce (12). En ningún caso la sumatoria del Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos B podrá exceder el Monto de Intereses de los TIPS-Pesos B.

En el evento de que en la Fecha de Liquidación el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos B, el pago correspondiente a los Tenedores de los TIPS-Pesos B se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS-Pesos B, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para el efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos B, se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS-Pesos B por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos B, entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos B, en ambos casos a la Fecha de Pago.

c. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos MZ

El Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos MZ se establece como el valor denominado en Pesos Colombianos resultante de multiplicar (i) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos MZ a la Fecha de Pago por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la tasa facial de los TIPS-Pesos MZ entre (y) doce (12). En ningún caso la sumatoria del Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ podrá exceder el Monto de Intereses de los TIPS-Pesos MZ.

En el evento de que en la Fecha de Liquidación el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ, el pago correspondiente a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS-Pesos MZ, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para el efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos MZ, se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS-Pesos MZ por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos MZ, entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ, en ambos casos a la Fecha de Pago.

d. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos C

El Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos C se establece como el valor denominado en Pesos Colombianos resultante de multiplicar (i) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos C a la Fecha de Pago por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la tasa facial de los TIPS-Pesos C entre (y) doce (12). En ningún caso la

sumatoria del Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C podrá exceder el Monto de Intereses de los TIPS-Pesos C.

En el evento de que en la Fecha de Liquidación el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C, el pago correspondiente a los Tenedores de los TIPS-Pesos C se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS-Pesos C, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para el efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos C, se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS-Pesos C por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos C, entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C, en ambos casos a la Fecha de Pago.

En todos los casos los intereses se pagan en modalidad vencida en cada Fecha de Pago o en la Fecha de Prepago de la Emisión en caso de ser aplicable en Pesos Colombianos. Si la Fecha de Pago no corresponde a un Día Hábil el pago de los intereses a los Tenedores se realiza en el Día Hábil inmediatamente siguiente sin que haya lugar al pago de intereses por los días transcurridos entre la Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente. Sin perjuicio de lo anterior, cuando el día de la última Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, los intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos se pagarán en el Día Hábil inmediatamente siguiente; en tal evento habrá lugar al pago de intereses de los TIPS-Pesos por los días transcurridos entre la última Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente.

Sobre los valores no pagados correspondientes a Pagos de Capital Programado de los TIPS-Pesos A se causarán intereses de mora durante cada Período de Liquidación de Intereses hasta la fecha de pago de tales valores no pagados, a una tasa de interés equivalente a 0.5 veces (i) la Tasa Facial Final TIPS-Pesos A para el Período de Liquidación de Intereses en que se realice el pago, sin superar en ningún caso la tasa máxima legal permitida.

Una vez pasada la Fecha de Pago no se causarán intereses de ningún tipo sobre los intereses no pagados a los Tenedores. Tales intereses no pagados se contabilizarán en una cuenta de intereses por pagar denominada en Pesos Colombianos en el balance de la Universalidad TIPS-Pesos. El factor que se utiliza para la aproximación en el cálculo y liquidación de intereses de los TIPS-Pesos emplea seis (6) decimales, ya sea que se exprese como una fracción decimal (0.000000) o como una expresión porcentual de tasa de interés (0.0000%) para el período a remunerar, aproximados por el método de redondeo.

En los casos de liquidación anticipada de la Universalidad relacionados en el numeral 6.4.3 de este Prospecto, los intereses de los TIPS-Pesos B, los intereses de los TIPS-Pesos MZ y los intereses de los TIPS-Pesos C a favor de los Tenedores se causarán hasta la fecha en que se formalice la decisión de liquidación anticipada de la Universalidad en los términos del Reglamento y su pago se realizará en la Fecha de Prepago de la Emisión, con sujeción a la Prelación de Pagos.

El Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos B, el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ y el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C se sujeta a las Reglas de Subordinación de la Emisión y a las Causales de Suspensión de Pagos.

8.1.19.2 Reglas para el Pago de Capital de los TIPS-Pesos

El Pago de Capital de los TIPS-Pesos a favor de los Tenedores se realiza (i) en cada Fecha de Pago o (ii) en la Fecha de Prepago de la Emisión en Pesos Colombianos. Si la Fecha de Pago o la Fecha de Prepago de la Emisión no corresponde a un Día Hábil el pago de capital de los TIPS-Pesos se realiza en el Día Hábil inmediatamente siguiente sin que haya lugar al pago de intereses por los días no hábiles transcurridos entre la Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente. El factor de aproximación que se utiliza para el cálculo y la liquidación de los Pagos de Capital de los TIPS-Pesos empleará ocho (8) decimales aproximados por el método de redondeo.

a. Reglas para el Pago de Capital Programado de los TIPS-Pesos A

El Pago de Capital Programado de los TIPS-Pesos A se realiza a cada uno de los Tenedores de los TIPS-Pesos A, en modalidad vencida, en cada Fecha de Pago, de acuerdo al plazo de vencimiento. Para este efecto los Tenedores de TIPS-Pesos A reciben Pagos de Capital Programado de los TIPS-Pesos A a partir de la primera Fecha de Pago hasta el mes ciento veinte (120) de su vigencia inclusive.

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS-Pesos A por concepto de Pago de Capital Programado de los TIPS-Pesos A, se determina en Pesos Colombianos tomando como referencia el Pago de Capital Programado Total de los TIPS-Pesos A en cada Fecha de Liquidación; dicho pago corresponde al Pago Mínimo de Capital Total de los TIPS-Pesos A. De esta forma el Pago de Capital Programado de los TIPS-Pesos A a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS-Pesos A se determina como el resultado de multiplicar (i) el Pago de Capital Programado Total de los TIPS-Pesos A por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos A entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A, en ambos casos a la Fecha de Pago, para ser realizado en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago.

En el evento de que en la Fecha de Liquidación el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Capital Programado de los TIPS-Pesos A a cada uno de los Tenedores de los TIPS-Pesos A, dicho pago se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Capital Programado de los TIPS-Pesos A, con sujeción al orden de prelación de acuerdo al plazo de vencimiento mencionado. Para el efecto el Pago de Capital Programado de los TIPS-Pesos A a cada uno de los Tenedores de los TIPS-Pesos A se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Capital Programado de los TIPS-Pesos A por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos A, entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A, en ambos casos a la Fecha de Pago.

En caso de Prepago de la Emisión en desarrollo del Procedimiento de Liquidación Anticipada, el monto a pagar a favor de cada uno de los Tenedores de los TIPS-Pesos A por concepto de Pago de Capital Programado de los TIPS-Pesos A se determina con sujeción al orden de prelación como el resultado de multiplicar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos A entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A, en ambos casos a la Fecha de Prepago de la Emisión; para ser realizado en Pesos Colombianos en la Fecha de Prepago de la Emisión.

b. Reglas para Pago de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A

Habrá lugar al Pago de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A cuando se presente alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A.

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS-Pesos A por concepto de Pagos de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A, se determina en Pesos Colombianos tomando como referencia el Pago de Capital Anticipado Total de los TIPS-Pesos A en cada Fecha de Liquidación; dicho pago se define como el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS-Pesos A, derivado de la ocurrencia de alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A. De esta forma el monto del Pago de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS-Pesos A se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago de Capital Anticipado Total de los TIPS-Pesos A por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos A entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A, en ambos casos a la Fecha de Pago, para ser realizado en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago.

Los Pagos de Capital Anticipado Total de los TIPS-Pesos A disminuyen el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A hasta que se reduzca a cero (0), pero en ningún caso modifican la Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS-Pesos A.

c. Reglas para el Pago de Capital de los TIPS-Pesos B

Habrá lugar al Pago de Capital de los TIPS-Pesos B de conformidad con la Prelación de Pagos cuando se presente alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital de los TIPS-Pesos B. Los Pagos de Capital de los TIPS-Pesos B disminuyen el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos B hasta que se reduzca a cero (0).

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS-Pesos B por concepto de Pagos de Capital de los TIPS-Pesos B, se determina en Pesos Colombianos tomando como referencia el Pago de Capital Total de los TIPS-Pesos B en la Fecha de Liquidación; dicho pago se define como el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS-Pesos B, derivado de la ocurrencia de alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital de los TIPS-Pesos B. De esta forma el monto del Pago de Capital de los TIPS-Pesos B a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS-Pesos B se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago de Capital Total de los TIPS-Pesos B por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos B entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos B, en ambos casos a la Fecha de Pago, para ser realizado en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago.

No habrá lugar al pago de capital programado ni anticipado en cabeza de los Tenedores de los TIPS-Pesos B.

Sobre los saldos pendientes por Pagos de Capital de los TIPS-Pesos B en favor de los Tenedores de los TIPS-Pesos B, no habrá lugar a la causación de intereses de mora. El Pago de Capital de los TIPS-Pesos B se sujeta a las Reglas de Subordinación de la Emisión y a las Causales de Suspensión de Pagos.

d. Reglas para el Pago de Capital de los TIPS-Pesos MZ

Habrá lugar al Pago de Capital de los TIPS-Pesos MZ de conformidad con la Prelación de Pagos una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta s. inclusive de la Prelación de Pagos. Los Pagos de Capital de los TIPS-Pesos MZ disminuyen el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ hasta que se reduzca a cero (0).

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ por concepto de Pagos de Capital de los TIPS-Pesos MZ, se determina en Pesos Colombianos tomando como referencia el Pago de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ en la Fecha de Liquidación; dicho pago se define como el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS-Pesos MZ, una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta s. inclusive de la Prelación de Pagos. De esta forma el monto del Pago de Capital de los TIPS-Pesos MZ a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS-Pesos MZ se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos MZ entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ, en ambos casos a la Fecha de Pago, para ser realizado en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago.

No habrá lugar al pago de capital programado ni anticipado en cabeza de los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ.

Sobre los saldos pendientes por Pagos de Capital de los TIPS-Pesos MZ en favor de los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ no habrá lugar a la causación de intereses de mora. El Pago de Capital de los TIPS-Pesos MZ se sujeta a las Reglas de Subordinación de la Emisión y a las Causales de Suspensión de Pagos.

e. Reglas para el Pago de Capital de los TIPS-Pesos C

Habrá lugar al Pago de Capital de los TIPS-Pesos C de conformidad con la Prelación de Pagos una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta t. inclusive de la Prelación de Pagos. Los Pagos de Capital de los TIPS-Pesos C disminuyen el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C hasta que se reduzca a cero (0).

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS-Pesos C por concepto de Pagos de Capital de los TIPS-Pesos C, se determina en Pesos Colombianos tomando como referencia el Pago de Capital Total de los TIPS-Pesos C en la Fecha de Liquidación; dicho pago se define como el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS-Pesos C, una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta t. inclusive de la Prelación de Pagos. De esta forma el monto del Pago de Capital de los TIPS-Pesos C a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS-Pesos C se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago de Capital Total de los TIPS-Pesos C por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos C entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C, en ambos casos a la Fecha de Pago, para ser realizado en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago.

No habrá lugar al pago de capital programado ni anticipado en cabeza de los Tenedores de los TIPS-Pesos C.

Sobre los saldos pendientes por Pagos de Capital de los TIPS-Pesos C en favor de los Tenedores de los TIPS-Pesos C no habrá lugar a la causación de intereses de mora. El Pago de Capital de los TIPS-Pesos C se sujeta a las Reglas de Subordinación de la Emisión y a las Causales de Suspensión de Pagos.

f. Pago Adicional de los TIPS-Pesos C

Habrà lugar al Pago Adicional de los TIPS-Pesos C de conformidad con la Prelación de Pagos en todos los casos en que (i) queden remanentes del Flujo Recaudado una vez pagadas las obligaciones relacionadas en los numerales a. hasta u. inclusive de la Prelación de Pagos y (ii) cuando el Valor del Flujo de Caja TIPS-Pesos C en la Fecha de Liquidación Prepago de la Emisión sea menor que el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C determinado a la Fecha de Emisión.

El Pago Adicional de los TIPS-Pesos C a favor de los Tenedores de los TIPS-Pesos C se realiza en la Fecha de Prepago de la Emisión.

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS-Pesos C por concepto de Pago Adicional de los TIPS-Pesos C, se determina en Pesos Colombianos como el resultado de multiplicar (a) el monto resultante de restar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C determinado a la Fecha de Emisión menos (ii) el Valor de los Flujos de Caja TIPS-Pesos C en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión por (b) el Factor de Equivalencia del Pago Adicional.

El monto del Pago Adicional de los TIPS-Pesos C a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS-Pesos C se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago Adicional de los TIPS-Pesos C por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos C entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C, en ambos casos a la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión, para ser realizado en la Fecha de Prepago de la Emisión de acuerdo al procedimiento de pagos en caso de liquidación anticipada.

En caso de que en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C sea igual a cero (0), el cálculo del monto del Pago Adicional de los TIPS-Pesos C a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS-Pesos C se hará con referencia a la Fecha de Pago inmediatamente anterior en la cual el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C sea mayor a cero (0).

8.1.19.3 Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS-Pesos A/TIPS-Pesos B y Pago de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A

El Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS-Pesos A/TIPS-Pesos B tiene por objeto garantizar en todos los casos el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A y el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos B se mantenga en equilibrio en relación con el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días. En los casos en que se establezca una situación de desequilibrio habrá lugar al Pago de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A.

8.1.20 Causales de Suspensión de Pagos

Las Causales de Suspensión de Pagos son un Mecanismo de Cobertura de la Universalidad TIPS-Pesos que dan lugar a la realización de Pagos de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A como consecuencia de la suspensión de (i) Pagos de Capital de los TIPS-Pesos B, de (ii) Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ y Pagos de Capital de los TIPS-Pesos MZ y de (iii) Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C y Pagos de Capital de los TIPS-Pesos C en los términos y condiciones del Reglamento y de este Prospecto.

8.1.21 Información sobre pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS-Pesos

En el Día Hábil siguiente a cada Fecha de Liquidación la Titularizadora pondrá en conocimiento de los Tenedores y del público en general la información relacionada con los pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS-Pesos incluyendo los cálculos y proyecciones que reflejen el efecto del Pago de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A en la Vida Promedio Ponderada de los TIPS-Pesos A. Igualmente se dará a conocer la información relacionada con el Pago de Capital Total de los TIPS-Pesos B, con el Pago de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ y con el Pago de Capital Total de los TIPS-Pesos C cuando haya lugar a su realización en los términos del Reglamento y éste Prospecto.

A título informativo se incluye la Tabla de Amortización TIPS-Pesos A (**Anexo 5**) y la Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS-Pesos A (**Anexo 4**).

La información mencionada en este numeral será publicada en el sitio de internet www.titularizadora.com.

8.1.22 Procedimiento para la transferencia y gravamen de los TIPS-Pesos

La transferencia y circulación de los TIPS-Pesos cuando a ello hubiere lugar se sujetará a la condición de negociabilidad y transferencia de los TIPS-Pesos definida en el numeral 8.1.12 de este Prospecto y se efectuará mediante el mecanismo de anotación en cuenta, los Tenedores se legitimarán para el ejercicio de sus derechos con las constancias de depósito expedidos por Deceval en los términos del artículo 2.14.4.1.1 del Decreto 2555 de 2010 y del artículo 13 de la Ley 964 de 2005. La prenda, el embargo, secuestro y cualquier otra afectación o gravamen que afecte a los TIPS-Pesos se perfeccionará mediante el mecanismo de anotación en cuenta que efectúe Deceval, de conformidad con lo señalado en el artículo 681 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, el artículo 629 y siguientes del Código de Comercio y todas aquellas normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

8.2 Mecanismos de Cobertura de la Emisión

8.2.1 Descripción

Los Mecanismos de Cobertura de la Emisión han sido estructurados para minimizar el impacto que pueda tener el riesgo de crédito de los Créditos Hipotecarios en el cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIPS-Pesos. La metodología utilizada para la estructuración de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión considera estadísticas de

comportamiento crediticio y de prepagos por el período enero de 2000 a marzo de 2007 de las carteras hipotecarias de los Vendedores Autorizados a partir de la proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios y la aplicación de pruebas de tensión a los mismos, teniendo en cuenta los siguientes escenarios: (i) un escenario estresado de mora y prepagos bajo el cual el Flujo Recaudado sería suficiente para la atención del pago de la totalidad del Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A y parcialmente, del Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos B, del Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ y el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C; (ii) un escenario esperado bajo el cual el Flujo Recaudado sería suficiente para atender el pago de la totalidad del Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A, del Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos B, del Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ y del Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C y; (iii) un escenario teórico en el cual con el Flujo Recaudado sería suficiente para atender el pago de la totalidad del Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A, del Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos B, del Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ, del Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C y de los Residuos. Como resultado de las pruebas de tensión realizadas en cada uno de los escenarios mencionados, se concluyó que los Mecanismos de Cobertura de la Emisión implementados son suficientes bajos los escenarios históricos analizados, para permitir la atención de los pagos correspondientes al Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A, al Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos B, al Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ y al Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C en los términos de este Prospecto.

La proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios considera si el Crédito Hipotecario correspondiente tiene o no Cobertura FRECH y adicionalmente dentro de los que tienen Cobertura FRECH, si tienen o no Cobertura Adicional. Para los préstamos con Cobertura FRECH y sin Cobertura Adicional, las proyecciones de los primeros siete (7) años incluyen pagos de dos fuentes diferentes: (i) pagos del Deudor tomando como referencia la tasa de interés neta del beneficio derivado de la Cobertura FRECH y (ii) pagos recibidos del Banco de la República por concepto de la Cobertura FRECH. La combinación de estas dos fuentes equivale a que los Créditos Hipotecarios tienen una Tasa Promedio Ponderado de 14,08% durante los primeros siete (7) años; para los años siguientes una vez acaecido el vencimiento del Término de Cobertura FRECH, la tasa de interés el Crédito Hipotecario se incrementa a cargo del Deudor en el valor cubierto inicialmente por el beneficio de la Cobertura FRECH (tasa de interés plena pactada a la originación) con lo cual la tasa de interés de los Créditos Hipotecarios mantiene en promedio la misma tasa de interés que tenía durante la vigencia del Término de Cobertura FRECH.

Para los préstamos con Cobertura FRECH y con Cobertura Adicional, las proyecciones de los primeros siete (7) años son iguales al caso anterior. Sin embargo a partir del octavo (8) año es decir al vencimiento del Término de Cobertura FRECH e inicio de la Cobertura Adicional, la proyección de los flujos de caja de estos Créditos Hipotecarios considera solamente los pagos que efectúe el Deudor tomando como referencia la tasa de interés neta del beneficio derivado de la Cobertura FRECH. Esto implica que a partir del octavo (8) año, la Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos con Cobertura Adicional disminuye de 14,34% a 10,56%. Lo anterior por cuanto por una parte, dentro de la estructura del Proceso de Titularización el compromiso de Cobertura Adicional pactado por el Vendedor Autorizado con el Deudor al momento de la originación se debe mantener (en ningún caso las condiciones contractuales de la obligación a cargo del Deudor se pueden modificar por razón de la titularización del Crédito Hipotecario

correspondiente) y por la otra, en la proyección de flujos de caja de Créditos Hipotecarios con Cobertura Adicional no se considera ninguna obligación del Vendedor Autorizado de cubrir el monto del beneficio de la Cobertura Adicional pactado con el Deudor al momento de la originación del Crédito Hipotecario con Cobertura Adicional, como si ocurre en los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH en los términos antes expresados.

El único evento en donde la Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos con Cobertura Adicional podría incrementarse se presentaría cuando el Crédito Hipotecario se matenga vigente y en ejecución a pesar de la terminación de la Cobertura Adicional (por algunas de las causales de terminación en particular la mora de mas de tres (3) meses en el pago de la obligación). En este evento es obligación del Deudor el pago de la tasa de interés completa del Crédito Hipotecario pactada al momento de su originación. Esta posibilidad no se considera en la proyección del flujo de caja, por lo que de llegarse a presentar, el mayor valor recibido del Deudor por este concepto haría parte del Flujo Recaudado de la estructura aumentando los Residuos del Proceso de Titularización.

Sin perjuicio de lo anterior debe tenerse en cuenta que las estadísticas del comportamiento histórico crediticio y de prepagos de los Créditos Hipotecarios en ningún caso garantizan que el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios corresponda en todo o en parte al proyectado. Esto teniendo en cuenta que las condiciones y variables que dan lugar o que influyen o pueden influir en el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios pueden no ser similares al comportamiento histórico de tales Créditos Hipotecarios.

A título informativo se adjunta como parte integral de este Prospecto el Anexo explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de (i) proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios (ii) de estructuración y valoración del Proceso de Titularización y (iii) de estructuración de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión (**Anexo 2**) en los términos antes relacionados. Igualmente se incluye un flujograma en el que se ilustra el funcionamiento operativo de la Cobertura FRECH (**Anexo 3**).

Los Mecanismos de Cobertura de la Emisión se estructuran de la siguiente forma: (i) subordinación de la Emisión, (ii) el Mecanismo de Cobertura Parcial TC, (iii) las Causales de Suspensión de Pagos y (iv) el Mecanismo de Reducción de Tasa. La subordinación de la Emisión y el Mecanismo de Cobertura Parcial TC se aplican en forma secuencial de manera que en aquellos casos en que se presente un Defecto del Flujo Recaudado que afecte los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos A y los Pagos de Capital de los TIPS-Pesos A, en una primera instancia se suspenden los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos B, los Pagos de Capital de los TIPS-Pesos B, los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ, los Pagos Capital de los TIPS-Pesos MZ, los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C y los Pagos Capital de los TIPS-Pesos C en desarrollo de las Reglas de Subordinación de la Emisión; en caso de que luego de la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos B, Pagos de Capital de los TIPS-Pesos B, Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ, Pagos de Capital de los TIPS-Pesos MZ, Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C y Pagos de Capital de los TIPS-Pesos C subsista el Defecto del Flujo Recaudado, se procede a hacer uso del Mecanismo de Cobertura Parcial TC en los términos y condiciones del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC, para cubrir el Defecto del Flujo Recaudado. Las Causales de Suspensión de Pagos se implementan en caso de

que el nivel de mora de los Créditos Hipotecarios supere los límites máximos establecidos a partir del Indicador de Mora de mas de 30 días y del Indicador de Mora de mas de 120 días de los Créditos Hipotecarios. A través del Mecanismo de Reducción de Tasa se busca mitigar el efecto en los niveles de prepago de Créditos Hipotecarios resultante de la disminución de tasas de interés por condiciones de mercado (situación que puede dar lugar a procesos masivos de Cesión de Créditos Hipotecarios).

La estructura de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión fue sometida por la Titularizadora a consideración de la Sociedad Calificadora de Valores para efectos de obtener la calificación de los TIPS-Pesos. Dicha entidad otorgó una calificación para los TIPS-Pesos A de AAA (Triple A), para los TIPS-Pesos B de AA (Doble A), para los TIPS-Pesos MZ de A- (A menos) y para los TIPS-Pesos C de BB+ (Doble B más) después de haber sometido la estructura de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión a pruebas de tensión para un escenario de calificación de AAA (Triple A) para los TIPS-Pesos A, de AA (Doble A) para los TIPS-Pesos B, de A- (A menos) para los TIPS-Pesos MZ y de BB+ (Doble B más) para los TIPS-Pesos C.

A continuación se relacionan los Mecanismos de Cobertura de la Emisión, los cuales se aplicarán de conformidad con las siguientes reglas de funcionamiento y orden de prelación:

8.2.1.1 Subordinación de la Emisión

La subordinación de la Emisión es un mecanismo aplicable como cobertura para los TIPS-Pesos A y de manera secuencial para los TIPS-Pesos B por virtud del cual el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos B, el Pago de Capital de los TIPS-Pesos B, el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ, el Pago de Capital de los TIPS-Pesos MZ, el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C, el Pago de Capital de los TIPS-Pesos C y el Pago Adicional de los TIPS-Pesos C, se sujeta y condiciona al pago previo de aquellos conceptos relacionados en la Prolación de Pagos que tengan una prioridad de pago superior al Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos B, al Pago de Capital de los TIPS-Pesos B, al Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ, al Pago de Capital de los TIPS-Pesos MZ, al Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C, al Pago de Capital de los TIPS-Pesos C y al Pago Adicional de los TIPS-Pesos C.

a. Subordinación de los TIPS-Pesos B

En desarrollo de la subordinación de los TIPS-Pesos B, (i) los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos B están subordinados al pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta l. inclusive de la Prolación de Pagos y (ii) los Pagos de Capital de los TIPS-Pesos B están subordinados al pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta r. inclusive de la Prolación de Pagos. Solamente cuando tales conceptos hayan sido cubiertos en su totalidad habrá lugar al Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos B y al Pago de Capital de los TIPS-Pesos B en cada Fecha de Pago. Adicionalmente no habrá lugar a realizar Pagos de Capital de los TIPS-Pesos B durante la vigencia de las Causales de Suspensión de Pagos, si el Saldo Capital Total de los TIPS-Pesos A es mayor a cero (0). En todos los casos sobre el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos B se seguirán causando y pagando intereses a su tasa facial.

b. Subordinación de los TIPS-Pesos MZ

En desarrollo de la subordinación de los TIPS-Pesos MZ (i) los Pagos por Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ están subordinados al pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta o. inclusive de la Prelación de Pagos, (ii) los Pagos de Capital de los TIPS-Pesos MZ están subordinados al pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta s. inclusive de la Prelación de Pagos. Solamente cuando tales conceptos hayan sido cubiertos en su totalidad habrá lugar al Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ y al Pago de Capital de los TIPS-Pesos MZ en cada Fecha de Pago en la Fecha de Prepago de la Emisión. Adicionalmente no habrá lugar a realizar Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ ni Pagos de Capital de los TIPS-Pesos MZ durante la vigencia de las Causales de Suspensión de Pagos si el Saldo Capital Total de los TIPS-Pesos A y el Saldo Capital Total de los TIPS-Pesos B es mayor a cero (0). En todos los casos sobre el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos MZ se seguirán causando y pagando intereses a su tasa facial.

c. Subordinación de los TIPS-Pesos C

En desarrollo de la subordinación de los TIPS-Pesos C (i) los Pagos por Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C están subordinados al pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta p. inclusive de la Prelación de Pagos, (ii) los Pagos de Capital de los TIPS-Pesos C están subordinados al pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta t. inclusive de la Prelación de Pagos y (iii) el Pago Adicional de los TIPS-Pesos C está subordinado al pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta u. inclusive de la Prelación de Pagos. Solamente cuando tales conceptos hayan sido cubiertos en su totalidad habrá lugar al Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C, al Pago de Capital de los TIPS-Pesos C en cada Fecha de Pago y al Pago Adicional de los TIPS-Pesos C en la Fecha de Prepago de la Emisión. Adicionalmente no habrá lugar a realizar Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C, Pagos de Capital de los TIPS-Pesos C ni Pagos Adicionales de los TIPS-Pesos C durante la vigencia de las Causales de Suspensión de Pagos si el Saldo Capital Total de los TIPS-Pesos A, el Saldo Capital Total de los TIPS-Pesos B es mayor a cero (0) y el el Saldo Capital Total de los TIPS-Pesos MZ es mayor a cero (0). En todos los casos sobre el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos MZ se seguirán causando y pagando intereses a su tasa facial.

8.2.1.2 Mecanismo de Cobertura Parcial TC

A continuación se relacionan las condiciones aplicables al Mecanismo de Cobertura Parcial TC otorgado por la Titularizadora:

a. Reglas de Cobertura

Es un mecanismo garantía que se aplica de manera exclusiva a partir de la Fecha de Emisión como cobertura de los TIPS-Pesos A estructurado como un mecanismo de liquidez rotativo a cargo de la Titularizadora para proveer recursos a la Universalidad TIPS-Pesos.

El Mecanismo de Cobertura Parcial TC cubre total o parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado, hasta por un monto máximo equivalente al Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC. El Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC se establecerá

por su valor en Pesos Colombianos (i) en cada Fecha de Liquidación o (ii) en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión.

En la Fecha de Emisión el monto máximo equivale a la cantidad de \$5.364.406.000 Pesos Colombianos calculado a la Fecha de Emisión.

b. Estructura y funcionamiento

La Titularizadora está obligada al desembolso de los recursos del Mecanismo de Cobertura Parcial TC en los casos en que se establezca la existencia de un Defecto del Flujo Recaudado. El monto del Defecto del Flujo Recaudado que puede ser cubierto por cada Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial TC será igual al menor valor entre (i) el monto del Defecto del Flujo Recaudado y (ii) el Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC. En ningún caso el monto máximo de Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial TC excederá del Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.

Los recursos del Mecanismo de Cobertura Parcial TC se desembolsan una vez verificada por parte de la Titularizadora (i) la existencia del Defecto del Flujo Recaudado, (ii) la no disponibilidad en la Universalidad TIPS-Pesos de los montos requeridos para cubrir el Defecto del Flujo Recaudado y (iii) el cumplimiento de los demás condiciones establecidas en el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC para tal efecto. En desarrollo de lo anterior la Titularizadora realizará el desembolso correspondiente, mediante abono en Pesos Colombianos correspondiente al valor de la Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, en la Cuenta de Depósito del Mecanismo de Cobertura Parcial TC a más tardar en la Fecha de Desembolso del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.

Los Repagos del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC y de los intereses correspondientes se efectuarán con sujeción a la Prelación de Pagos en Pesos Colombianos (i) en las Fechas de Pago inmediatamente siguientes a la Fecha de Desembolso del Mecanismo de Cobertura Parcial TC o (ii) en la Fecha de Prepago de la Emisión hasta completar su repago total, con sujeción a lo dispuesto en el numeral 12.4 del Reglamento.

El Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC estará vigente hasta que ocurra cualquiera de las causales de terminación del mismo previstas en el capítulo séptimo de dicho contrato.

c. Costos y fechas de pago del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

Todos los pagos que se efectúen a la Titularizadora en desarrollo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC se sujetarán a la Prelación de Pagos. A continuación se relacionan, para fines informativos, los costos y fechas de pago del Mecanismo de Cobertura Parcial TC de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC, los cuales serán asumidos en su totalidad por la Universalidad TIPS-Pesos:

- (i) Comisión de Disponibilidad TC:** Comisión a favor de la Titularizadora que se causa al momento del otorgamiento del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y se establece como la cantidad equivalente al resultado de restar (i) el Monto de la Comisión de Disponibilidad TC menos (ii) el Ajuste de la Comisión de Disponibilidad TC, ambos

calculados a la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC. Se paga en forma anual anticipada en la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.

- (ii) **Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC:** Se liquidan a la Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC y se pagan en cada Fecha de Pago.

d. Primacía del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC

La descripción del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC que se hace en el Reglamento y en este Prospecto de Colocación tiene fines informativos exclusivamente, por cuanto el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y las obligaciones de las partes bajo el mismo, se regulan exclusivamente por los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC. En el evento que se presente alguna discrepancia entre el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y el Reglamento, el Prospecto de Colocación o cualquier otro documento de la Emisión, primará el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC. La interpretación y ejecución del Mecanismo de Cobertura Parcial TC se rigen por las leyes de la República de Colombia y cualquier disputa o controversia sobre el mismo se resolverá de conformidad con las disposiciones del numeral 6.6 de este Prospecto.

e. Información sobre la Titularizadora en su condición de Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

La información relacionada con la Titularizadora en su condición de Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, incluyendo su identificación, sede y dirección principal, información legal y estados financieros, puede ser consultada en el sitio de internet www.titularizadora.com.

La Titularizadora cuenta con una calificación Triple A (AAA) otorgada por BRC Investor Services S.A. vigente a la Fecha de Emisión. El reporte de calificación puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.

8.2.1.3 Causales de Suspensión de Pagos

Las Causales de Suspensión de Pagos son un Mecanismo de Cobertura que dan lugar a la realización de Pagos de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A como consecuencia de la suspensión de (i) Pagos de Capital de los TIPS-Pesos B, de (ii) Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ y Pagos de Capital de los TIPS-Pesos MZ y de (iii) Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C y Pagos de Capital de los TIPS-Pesos C en los términos y condiciones de este Prospecto.

8.2.1.3.1 Causal de suspensión por mora

La causal de suspensión por mora procede y estará vigente, en caso y durante el término en que el Indicador de Mora de más de 30 días de los Créditos Hipotecarios sea superior a 40%. Durante el término en que esté vigente, la causal de suspensión por mora da lugar a (i) la suspensión de Pagos de Capital de los TIPS-Pesos B, (ii) suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-

Pesos MZ y Pagos de Capital de los TIPS-Pesos MZ, (iii) la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C y Pagos de Capital de los TIPS-Pesos C y (iv) al Pago de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A.

En el caso de que el Saldo Capital Total de los TIPS-Pesos A sea igual a cero (0), durante el término en que esté vigente la causal de suspensión por mora habrá lugar a Pagos de Capital de los TIPS-Pesos B, a Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ, a Pagos de Capital de los TIPS-Pesos MZ, a Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C y a Pagos de Capital de los TIPS-Pesos C de conformidad con las siguientes reglas: (i) una vez el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A sea igual a cero (0), se realizarán Pagos de Capital a los TIPS-Pesos B hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos B se reduzca a cero (0); (ii) una vez el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos B sea igual a cero (0), se realizarán Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ y Pagos de Capital a los TIPS-Pesos MZ hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ se reduzca a cero (0) y (iii) una vez el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ sea igual a cero (0), se realizarán Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C y Pagos de Capital a los TIPS-Pesos C hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C se reduzca a cero (0).

8.2.1.3.2 Causal de suspensión por siniestralidad

La causal de suspensión por siniestralidad procede y estará vigente en caso, y durante, el término en que el Indicador de Mora de más de 120 días de los Créditos Hipotecarios sea superior a 30%. Durante el término en que esté vigente, la causal de suspensión por siniestralidad da lugar a (i) la suspensión de Pagos de Capital de los TIPS-Pesos B, (ii) suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ y Pagos de Capital de los TIPS-Pesos MZ, (iii) la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C y Pagos de Capital de los TIPS-Pesos C y; (iv) al Pago de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A.

En el caso de que el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A sea igual a cero (0), durante el término en que esté vigente la causal de suspensión por siniestralidad habrá lugar a Pagos de Capital de los TIPS-Pesos B, a Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ, a Pagos de Capital de los TIPS-Pesos MZ, a Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C y a Pagos de Capital de los TIPS-Pesos C de conformidad con las siguientes reglas: (i) una vez el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A sea igual a cero (0), se realizarán Pagos de Capital de los TIPS-Pesos B hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos B se reduzca a cero (0); (ii) una vez el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos B sea igual a cero (0), se realizarán Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ y Pagos de Capital a los TIPS-Pesos MZ hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ se reduzca a cero (0); y (iii) una vez el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ sea igual a cero (0), se realizarán Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C y Pagos de Capital a los TIPS-Pesos C hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C se reduzca a cero (0).

8.2.1.4 Mecanismo de Reducción de Tasa

El Mecanismo de Reducción de Tasa tiene por objeto mitigar el efecto en los niveles de prepago de Créditos Hipotecarios resultante exclusivamente de la disminución de tasas de interés por condiciones de competencia mercado (situación que puede dar lugar a procesos masivos de

Cesión de Créditos Hipotecarios). Para este propósito, la proyección de los escenarios de comportamiento de los Créditos Hipotecarios (a partir de los cuales se estructuran los TIPS-Pesos) considera como uno de sus elementos, la Tasa de Estructuración, en lugar de tener en cuenta la Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos Hipotecarios Con Cobertura FRECH. De esta manera, mediante la reducción de la tasa de interés de Créditos Hipotecarios, como mínimo hasta el límite de la Tasa de Estructuración, será posible mitigar el impacto del prepago derivado de las Cesiones de Créditos Hipotecarios (hasta dicho límite) en caso de presentarse un escenario de reducción de tasas de interés de créditos hipotecarios por condiciones de competencia de mercado, que pueda dar lugar a procesos masivos de Cesión de Créditos Hipotecarios.

En desarrollo del Mecanismo de Reducción de Tasa, la Titularizadora por conducto de los Administradores Autorizados, está facultada para reducir las tasas de interés de los Créditos Hipotecarios exclusivamente en aquellos casos en que se evidencie la posibilidad de que se presenten procesos masivos de Cesión de Créditos Hipotecarios como resultado de la disminución de tasas de interés de créditos hipotecarios por condiciones de competencia de mercado, dentro de las siguientes condiciones:

- a. Límite mínimo autorizado para disminución de tasas de interés: El equivalente a la Tasa de Estructuración.
- b. La disminución de tasa procederá siempre que la misma corresponda y se efectúe con sujeción a las políticas de reducción de tasas que el Administrador Autorizado correspondiente esté aplicando para mitigar el impacto que pueda generar sobre sus propios créditos hipotecarios la ocurrencia de procesos masivos de Cesión de Créditos Hipotecarios, cuando dichos procesos se originen en la disminución de tasas de interés por condiciones de competencia de mercado.
- c. La disminución de tasa no podrá ser aplicada por el Administrador Autorizado en ningún caso como estrategia de normalización de Créditos Hipotecarios (individual o masiva) incluso en los casos en que el Deudor se encuentre al día ni como herramienta de vinculación comercial con el Deudor.

8.2.2 Índices de siniestralidad cubiertos con los Mecanismos de Cobertura de la Emisión

Los Mecanismos de Cobertura de la Emisión han sido estructurados para minimizar el impacto que pueda tener el riesgo de crédito de los Créditos Hipotecarios en el cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIPS-Pesos. A continuación se relacionan los índices de siniestralidad derivados de riesgo de crédito cubiertos a través de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión:

- a. **Subordinación de la Emisión:** Mediante este Mecanismo de Cobertura de la Emisión se cubre en tres (3) veces el índice de siniestralidad esperado de los Créditos Hipotecarios.
- b. **Mecanismo de Cobertura Parcial TC:** Mediante este Mecanismo de Cobertura de la Emisión se cubre en una (1) vez el índice de siniestralidad esperado de los Créditos Hipotecarios.

8.3 Condiciones de la oferta y colocación de la Emisión

8.3.1 Oferta pública de los TIPS-Pesos

Los TIPS-Pesos se colocarán entre el público mediante oferta pública. Los TIPS-Pesos estarán inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores y en la BVC.

8.3.2 Destinatarios de la oferta

La oferta de los TIPS-Pesos estará dirigida al público en general.

8.3.3 Publicación de la oferta

La Titularizadora publicará el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote y el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote a su discreción en un diario de circulación nacional.

8.3.4 Vigencia de la oferta

La oferta de los TIPS-Pesos estará vigente durante el término señalado en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote y el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote.

8.3.5 Plazo de colocación

El plazo de colocación será de doce (12) Meses contados a partir del Día Hábil que corresponda al de publicación del Aviso de Oferta Pública del Primer Lote.

8.4 Mecanismos de Colocación

La colocación de los TIPS-Pesos a través de la oferta pública se realizará en dos lotes (Primer Lote y Segundo Lote). El Primer Lote será colocado y adjudicado a través del mecanismo de Subasta Holandesa. El Segundo Lote será colocado a través de underwriting al mejor esfuerzo.

8.4.1 Mecanismo de colocación del Primer Lote

La colocación y adjudicación del Primer Lote en desarrollo de la Subasta Holandesa por tasa se realizará de conformidad con el siguiente procedimiento:

8.4.1.1 Entidad que realizará la adjudicación

La BVC en su calidad de Administrador de la Subasta y Cumplimiento MEC será la entidad encargada de realizar la adjudicación del Primer Lote a través del mecanismo de Subasta Holandesa. Para el efecto se sujetará a los términos y condiciones contenidas en este Prospecto así como en el Instructivo para el proceso de adjudicación mediante mecanismo de Subasta Holandesa del Primer Lote expedido por la BVC para el efecto. En cumplimiento de su encargo la BVC será responsable de:

- a. Realizar la adjudicación, a través del mecanismo de Subasta Holandesa. Para tal fin deberá recibir las demandas, aceptarlas o rechazarlas, anularlas y adjudicarlas, así como, atender consultas referentes al proceso de colocación, todo conforme a los términos y condiciones definidos en este Prospecto de Colocación, en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote y en el Instructivo. Para el efecto, todo el proceso estará a cargo de un representante legal de la BVC.
- b. Realizar el proceso de cumplimiento de las operaciones producto de la adjudicación a través del sistema MEC, para lo cual deberá instruir al Deceval en la realización de las entregas en la siguiente forma:
 - (i) Entrega de valores: La BVC solicitará, mediante instrucción electrónica, que realice la entrega de los valores del vendedor al comprador.
 - (ii) Entrega de efectivo: La BVC solicitará, mediante instrucción electrónica simultánea a la indicada en el numeral anterior, que a su vez realice la entrega del efectivo del comprador al vendedor.

8.4.1.2 Condiciones de colocación del Primer Lote

La colocación del Primer Lote en desarrollo de la Subasta Holandesa se regirá por las siguientes reglas en los términos del Instructivo:

8.4.1.2.1 Presentación de demandas

- a. Los Inversionistas deberán presentar las demandas a través de los Agentes Colocadores del Primer Lote.
- b. Los Agentes Colocadores del Primer Lote deberán presentar sus demandas ante la BVC a través del sistema electrónico de adjudicación diseñado por la BVC, en la fecha y horarios establecidos, en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote y en el Instructivo.

8.4.1.2.2 Criterios de rechazo o eliminación de demandas

Las demandas podrán ser objeto de rechazo o eliminación de conformidad con los siguientes criterios definidos en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote y en el Instructivo.

a. Por mínimos y múltiplo:

Cuando la demanda no cumpla con los mínimos establecidos:

- (i) Cantidad mínima de demanda o inversión mínima: Será Diez millones (\$10.000.000) de Pesos Colombianos.
- (ii) Múltiplo nominal de demanda: Será Cien mil (\$100.000) Pesos Colombianos al momento de la emisión.

b. Por monto máximo de demanda:

El monto total que el Inversionista demande en el Primer Lote no podrá ser superior al total ofrecido para la Serie. En aquellos casos en los cuales un Inversionista demande a través de uno o más Agentes Colocadores del Primer Lote un monto total superior al total ofrecido en la Serie, las demandas en exceso serán anuladas teniendo en cuenta el procedimiento establecido en el Instructivo.

c. Por tasa:

Cuando la tasa sea mayor a la Tasa Facial Máxima.

d. Por horario:

Cuando la demanda se presente por fuera del horario y fecha establecida.

e. Por otras razones:

Por cualquier otra razón no prevista en el Instructivo pero que impida tener certeza de la demanda presentada o que impidan la adjudicación de la Subasta Holandesa en los términos definidos en este Prospecto, el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote y en el Instructivo, y de acuerdo con el criterio de la BVC.

8.4.1.2.3 Derecho de Adjudicación Adicional

En el evento de que el monto total demandado fuere superior al Monto Ofrecido del Primer Lote, la Titularizadora por decisión autónoma podrá a su discreción atender las demandas insatisfechas en el Primer Lote. Para el efecto la Titularizadora estará facultada para incrementar el Monto Ofrecido del Primer Lote, con parte o con la totalidad del Monto de Adjudicación Adicional del Primer Lote. En ningún caso dicho incremento excederá el Monto de Adjudicación Adicional del Primer Lote. El ejercicio del Derecho de Adjudicación Adicional por parte de la Titularizadora se sujetará a lo establecido en este Prospecto y en el Instructivo.

8.4.1.2.4 Condiciones de adjudicación

8.4.1.2.4.1 Clasificación preliminar de demandas

Al cierre del horario establecido para el ingreso de demandas al sistema electrónico de adjudicación de la BVC, y como requisito de procedimiento previo a la adjudicación definitiva, la BVC realizará la clasificación preliminar de demandas bajo el sistema de Subasta Holandesa con sujeción a las siguientes condiciones:

- a. La BVC procederá a clasificar las demandas presentadas, mediante su aceptación o rechazo, de acuerdo con los criterios establecidos en este Prospecto y los demás contenidos en el Instructivo.
- b. La BVC clasificará y totalizará las demandas aceptadas por la Serie ofrecida.

- c. Si la cantidad total demandada fuere inferior o igual al Monto Ofrecido del Primer Lote, la BVC procederá a adjudicar todas las demandas de conformidad con el procedimiento definido en el numeral 8.4.1.2.4.2 literal a. de este Prospecto y en el Instructivo.
- d. En caso que la cantidad demandada fuere superior al Monto Ofrecido del Primer Lote la BVC pondrá en conocimiento de la Titularizadora la clasificación consolidada de demandas totales recibidas por tasas y montos. Con fundamento en la información recibida la Titularizadora definirá e informará a la BVC su intención de hacer o no uso de su facultad discrecional de adjudicación adicional
- e. En caso de que la Titularizadora decida no hacer uso de su facultad discrecional de adjudicación adicional, la BVC deberá realizar el procedimiento de adjudicación del Monto Ofrecido del Primer Lote de conformidad con el procedimiento definido en el numeral 8.4.1.2.4.2 literal b. de este Prospecto y en el Instructivo.
- f. En caso de que la Titularizadora decida hacer uso de su facultad discrecional de adjudicación adicional, la BVC deberá realizar el procedimiento de adjudicación del Monto Ofrecido del Primer Lote incrementado con parte o con la totalidad del Monto de Adjudicación Adicional del Primer Lote, de conformidad con las instrucciones recibidas de la Titularizadora para el efecto, con sujeción al procedimiento definido en el numeral 8.4.1.2.4.3 de este Prospecto y en el Instructivo.

8.4.1.2.4.2 Procedimiento de adjudicación del Monto Ofrecido del Primer Lote

- a. Si la cantidad total demandada fuere inferior o igual al total ofrecido para la Serie, se procederá a adjudicar todas las demandas aceptadas a la mayor tasa demandada, que nunca podrá ser superior a la Tasa Facial Máxima.
- b. En caso de que la cantidad demandada fuere superior a la ofrecida en la Serie, la BVC consolidará por Inversionista validará que no supere o exceda por Inversionista el total ofrecido para la Serie, procederá nuevamente a totalizar las demandas aceptadas y adjudicará de conformidad con las siguientes reglas:
 - (i) Si el total consolidado final de demandas fuere igual o menor al total ofrecido en la Serie, adjudicará todas las demandas aceptadas a la mayor tasa demandada, que nunca podrá ser superior a la Tasa Facial Máxima.
 - (ii) Si el total consolidado final de demandas fuere superior al total ofrecido en la Serie, procederá a ordenar las demandas aceptadas de acuerdo con el criterio de tasa de demanda de menor a mayor y:
 - (w) Establecerá la tasa de corte para la Serie, que corresponderá a la tasa mayor a la cual se logre adjudicar el total ofrecido para la Serie, la cual en ningún caso podrá ser superior a la Tasa Facial Máxima.
 - (x) Todas las demandas presentadas a una tasa mayor a la tasa de corte establecida se eliminarán.

- (y) Aquellas demandas cuya tasa demandada sea menor que la tasa de corte establecida, serán adjudicadas en su totalidad a la tasa de corte establecida.
- (z) Aquellas demandas cuya tasa demandada sea igual a la tasa de corte serán prorrateadas de acuerdo con el monto demandado respetando el criterio de mínimo y múltiplo nominal de emisión, teniendo en cuenta las siguientes reglas:
 - Si por efectos del prorrateo y de las condiciones de mínimo y múltiplo del valor nominal de emisión, el total adjudicado pudiere resultar inferior al total ofrecido en la Serie respectiva, este saldo resultante se adicionará a la demanda a la cual le fue asignada la menor cantidad por efectos del prorrateo siempre y cuando el valor adjudicado no supere el valor demandado.
 - En caso de que el valor por adjudicar supere el valor total demandado, sólo se adjudicará hasta el total demandado y la diferencia pendiente por adjudicar se adjudicará a la demanda siguiente con menor cantidad asignada, respetando también el valor total demandado de esta y así sucesivamente hasta adjudicar la cantidad total ofrecida.
 - De presentarse dos demandas con igual monto se asignará por orden de llegada (según hora de ingreso de la demanda al sistema electrónico de adjudicación) y a igual orden de llegada por orden alfabético y;
 - Si surtido lo anterior el total adjudicado pudiese resultar inferior al total ofrecido en la Serie respectiva este saldo pasará a hacer parte del Segundo Lote.

8.4.1.2.4.3 Procedimiento de adjudicación adicional

En el evento de que la Titularizadora decida hacer uso de su Derecho de Adjudicación Adicional, deberá informar a la BVC la Tasa de Corte de Adjudicación Adicional y el Monto Total de Adjudicación. Con fundamento en la información recibida de la Titularizadora, la BVC desarrollará el siguiente procedimiento:

- a. Procederá a ordenar las demandas aceptadas con relación al Monto Total de Adjudicación de acuerdo con el criterio de tasa de demanda de menor a mayor.
- b. Establecerá la tasa de corte para el Monto Total de Adjudicación que corresponderá a la tasa mayor a la cual se pueda adjudicar el Monto Total de Adjudicación, la cual en ningún caso podrá ser superior a la Tasa de Corte de Adjudicación Adicional.
- c. Todas las demandas presentadas a una tasa mayor a la tasa de corte establecida se eliminarán.
- d. Adjudicará todas las demandas aceptadas hasta completar el Monto Total de Adjudicación de conformidad con el siguiente procedimiento y de conformidad con lo dispuesto para el efecto en el Instructivo:

- (i) Si como resultado del procedimiento de ordenación de demandas la cantidad total demandada resultare ser inferior o igual al Monto Total de Adjudicación, se procederá a adjudicar todas las demandas aceptadas a la mayor tasa demandada, que nunca podrá ser superior a la Tasa de Corte de Adjudicación Adicional.
- (ii) Si como resultado del procedimiento de ordenación de demandas la cantidad total demandada resultare ser superior al Monto Total de Adjudicación, la BVC consolidará por Inversionista validará que no supere o exceda por Inversionista el Monto Total de Adjudicación, procederá nuevamente a totalizar las demandas aceptadas y adjudicará de conformidad con las siguientes reglas:
 - (r) Si el total consolidado final de demandas fuere igual o menor al Monto Total de Adjudicación, adjudicará todas las demandas aceptadas a la mayor tasa demandada, que nunca podrá ser superior a la Tasa de Corte de Adjudicación Adicional.
 - (s) Si el total consolidado final de demandas fuere superior al Monto Total de Adjudicación, procederá a ordenar las demandas aceptadas de acuerdo con el criterio de tasa de demanda de menor a mayor y:
 - (aa) Establecerá la tasa de corte aplicable al Monto Total de Adjudicación, que corresponderá a la tasa mayor a la cual se logre adjudicar el Monto Total de Adjudicación, la cual en ningún caso podrá ser superior a la Tasa de Corte de Adjudicación Adicional.
 - (bb) Todas las demandas presentadas que tengan una tasa mayor a la tasa de corte establecida se eliminarán.
 - (cc) Aquellas demandas cuya tasa demandada sea menor que la tasa de corte establecida, serán adjudicadas en su totalidad a la tasa de corte establecida.
 - (dd) Aquellas demandas cuya tasa demandada sea igual a la tasa de corte serán prorrateadas de acuerdo con el monto demandado respetando el criterio de mínimo y múltiplo nominal de emisión, teniendo en cuenta las siguientes reglas:
 - Si por efectos del prorrateo y de las condiciones de mínimo y múltiplo del valor nominal de emisión, el total adjudicado pudiere resultar inferior al Monto Total de Adjudicación, este saldo resultante se adicionará a la demanda a la cual le fue asignada la menor cantidad por efectos del prorrateo siempre y cuando el valor adjudicado no supere el valor demandado.
 - En caso de que el valor por adjudicar supere el valor total demandado, sólo se adjudicará hasta el total demandado y la diferencia pendiente por adjudicar se adjudicará a la demanda siguiente con menor cantidad asignada, respetando también el valor total demandado de esta y así sucesivamente hasta adjudicar la cantidad total ofrecida.

- De presentarse dos demandas con igual monto se asignará por orden de llegada (según hora de ingreso de la demanda al sistema electrónico de adjudicación) y a igual orden de llegada por orden alfabético y;
- Si surtido lo anterior el total adjudicado pudiese resultar inferior al Monto Total de Adjudicación este saldo pasará a hacer parte del Segundo Lote.

8.4.1.2.4 Adjudicación desierta

En el evento en el cual no se presenten propuestas a la Subasta Holandesa la BVC la declarará desierta.

8.4.1.2.5 Liquidación y cumplimiento del Primer Lote

La liquidación entendida como la determinación del valor a pagar en Pesos Colombianos resultante de la adjudicación de la Subasta Holandesa, será realizada por la BVC a través del sistema serializado del MEC. Todas las operaciones deberán compensarse bajo la modalidad DVP – Entrega contra Pago. Igualmente a través del sistema de cumplimiento del MEC los Agentes Colocadores del Primer Lote deberán dar la orden de compensación de la operación al Deceval. Las operaciones no admitirán anticipo ni aplazamiento en el cumplimiento por parte de los Agentes Colocadores del Primer Lote y deberán cumplirse dentro del horario establecido. Todo el proceso de liquidación, cumplimiento y compensación de operaciones deberá realizarse en los términos previstos en este Prospecto, en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote y en el Instructivo.

8.4.1.2.6 Reserva sobre la información

Durante el horario establecido para la recepción de las demandas y hasta su adjudicación solo podrán conocer la información recibida de los Agentes Colocadores del Primer Lote los funcionarios de la BVC asignados a la realización de la Subasta Holandesa. Una vez realizada la adjudicación la BVC entregará la información de la misma a la Titularizadora quien será la única entidad que podrá hacerla pública e informar a cada uno de los Agentes Colocadores del Primer Lote las adjudicaciones respectivas y/o autorizar a la BVC para que lo haga a través del sistema electrónico de adjudicación.

8.4.2 Mecanismo de colocación del Segundo Lote

La colocación de los TIPS-Pesos A, TIPS-Pesos B y TIPS-Pesos MZ del Segundo Lote se realizará en la modalidad de underwriting al mejor esfuerzo en desarrollo de la oferta pública que se publicará el Día Hábil inmediatamente siguiente al de colocación del Primer Lote.

8.4.2.1 Condiciones de colocación del Segundo Lote

La colocación del Segundo Lote se registrará por las siguientes reglas:

- a. La colocación de los TIPS-Pesos E-15 del Segundo Lote se realizará mediante oferta pública que se publicará el Día Hábil inmediatamente siguiente al de colocación de los TIPS-Pesos E-15 del Primer Lote.
- b. La colocación del Segundo Lote de los TIPS-Pesos A se realizará en la modalidad de underwriting al mejor esfuerzo. La tasa a la cual se ofrecerán en el Segundo Lote los TIPS-Pesos A será la Tasa Facial Final TIPS-Pesos A, a la cual se adjudicó el Primer Lote (tasa de corte definida en la Subasta Holandesa).
- c. En el evento de que en desarrollo de la colocación del Primer Lote se llegare a declarar desierta la Subasta Holandesa en los términos señalados en éste Prospecto, para efectos de la colocación del Segundo Lote la Tasa Facial Final TIPS-Pesos A será igual a la Tasa Facial Máxima.
- d. La colocación del Segundo Lote de los TIPS-Pesos B, los TIPS-Pesos MZ y los TIPS-Pesos C se realizará en la modalidad de underwriting al mejor esfuerzo. La tasa a la cual se ofrecerán los los TIPS-Pesos B, los TIPS-Pesos MZ y los TIPS-Pesos C será la Tasa Facial Final de los TIPS-Pesos B, la tasa facial de los TIPS-Pesos MZ y la tasa facial de los TIPS-Pesos C, en los términos del Reglamento y de este Prospecto.
- e. El precio de suscripción de los TIPS-Pesos del Segundo Lote será el Precio Par calculado a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting definida en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote.
- f. Los Inversionistas, deberán presentar sus solicitudes de suscripción a través de los Agentes Colocadores del Segundo Lote.

8.4.2.1.1 Presentación de demandas por parte de los Agentes Colocadores del Segundo Lote

- a. Los Inversionistas, deberán presentar sus demandas de suscripción a través de los Agentes Colocadores del Segundo Lote. Para el cumplimiento de su gestión los Agentes Colocadores del Segundo Lote se sujetarán a las condiciones establecidas en este Prospecto y en el Contrato de Underwriting.
- b. Los Agentes Colocadores del Segundo Lote deben enviar a la Titularizadora sus demandas de compra por escrito utilizando el formato de demanda de compra incluido como anexo del Contrato de Underwriting. El formato deberá estar correcta y totalmente diligenciado y deberá expresar de manera clara la identificación del Inversionista, la tasa de demanda ofrecida y el monto en Pesos Colombianos demandado.
- c. Por el hecho de presentar la demanda de compra por conducto de los Agentes Colocadores del Segundo Lote se entiende que el Inversionista (i) se encuentra debidamente facultado para formular demandas de compra y suscribir y pagar los TIPS-Pesos adjudicados, (ii) ha formulado una demanda de compra en firme en desarrollo de lo cual acepta la totalidad de condiciones definidas en la presente oferta para la adjudicación de demandas de compra y

- (iii) conoce en su totalidad las condiciones aplicables a los TIPS-Pesos en los términos definidos en el Reglamento y en éste Prospecto.
- d. No será aceptable ninguna demanda de compra presentada en formato distinto al definido como anexo del Contrato de Underwriting, ni aquella cuyo contenido esté enmendado, ilegible o incompleto.
- e. Las demandas de compra en los términos aquí señalados deberán ser presentadas por los Agentes Colocadores del Segundo Lote, y solo serán recibidas por la Titularizadora, en la fecha de publicación de Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote desde las 9.00 a.m. hasta las 10:00 am. Para el efecto las demandas de compra deberán ser enviadas por los Agentes Colocadores a la Titularizadora en la ciudad de Bogotá, vía fax exclusivamente al número (+1) 6183018. En caso de falla sobre el número antes informado la Titularizadora asignará un nuevo número el cual será informado vía telefónica a las personas que los Agentes Colocadores del Segundo Lote hayan puesto en conocimiento de la Titularizadora previamente como contacto para el desarrollo de la operación. La presentación de las demandas de compra en los términos antes referidos se sujetará a la siguientes reglas particulares:
- (i) Las demandas de compra que sean enviadas a un número de fax diferente al definido por la Titularizadora en los términos aquí establecidos se entenderán como no presentadas, no serán tenidas en cuenta para ningún efecto y en ningún caso tendrán efecto vinculante para la Titularizadora.
 - (ii) Cuando la transmisión de las demandas de compra se inicie dentro del horario de presentación de demandas establecido, las mismas serán consideradas como admisibles, así la finalización de la transmisión supere el horario establecido.
 - (iii) Si la transmisión se suspendiere por cualquier causa técnica al cierre del horario definido, solo será tenida en cuenta la información recibida hasta el momento de la suspensión.
 - (iv) Cuando dentro del horario establecido para la presentación de las demandas de compra, el formato recibido sea ilegible o presente imperfecciones que impida conocer de manera clara y completa la información requerida para la adjudicación respectiva, los Agentes Colocadores del Segundo Lote podrán retransmitir el formato respectivo entendiéndose anulado el anterior. En caso de que el formato no sea retransmitido la demanda de compra se entenderá como no presentada, no será tenida en cuenta para ningún efecto y en ningún caso tendrá efecto vinculante para la Titularizadora.
- f. Los Agentes Colocadores del Segundo Lote deberán informar a la Titularizadora mediante comunicación escrita el nombre, cargo y número telefónico de los funcionarios encargados de la comunicación con la Titularizadora en desarrollo de la presentación de las demandas de compra. Los funcionarios designados y autorizados por la Titularizadora para recibir comunicaciones, impartir instrucciones o resolver inquietudes sobre el procedimiento son los siguientes:

- (i) Oscar Eduardo Gómez Colmenares – Secretario General – Representante legal
- (ii) Mauricio Amador Andrade – Vicepresidente Financiero– Representante legal
- (iii) Javier Utria Lazcano– Director Desarrollo de Mercados
- (iv) Héctor Andrés Giraldo- Director de Control Interno

Los números telefónicos en donde pueden ser contactados son: 2369034 o 2369022. Las líneas telefónicas contarán con sistemas de grabación y servirá como prueba en caso de ser necesario.

8.4.2.2 Condiciones de adjudicación del Segundo Lote

8.4.2.2.1 Criterios de rechazo o eliminación de demandas de compra

Las demandas de compra podrán ser objeto de rechazo o eliminación de conformidad con los siguientes criterios:

a. Por mínimos y múltiplo: Cuando la demanda de compra no cumpla con los mínimos establecidos de la siguiente forma:

- (i) Cantidad mínima de demanda o inversión mínima: Será Diez Millones (\$10.000.000) de Pesos Colombianos.
- (ii) Múltiplo nominal de demanda: Será Cien Mil (\$100.000) Pesos Colombianos.

b. Por Tasa: Cuando las tasas incluidas en la demanda de compra sean mayores a las relacionadas a continuación:

- (i) TIPS-Pesos A 2020: Tasa Facial Final TIPS-Pesos A 2020.
- (ii) TIPS-Pesos B 2025: Tasa Facial Final TIPS-Pesos B Pesos 2025.
- (iii) TIPS-Pesos MZ 2025: tasa facial TIPS-Pesos MZ Pesos 2025.
- (iv) TIPS-Pesos C 2025: tasa facial TIPS-Pesos C Pesos 2025.

c. Por horario: Cuando las demandas de compra se presenten por fuera del horario y fecha establecidas en este Prospecto y en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote.

d. Por otras razones: Por cualquier razón no definida en este Prospecto siempre que impida a la Titularizadora tener certeza de las condiciones de la demanda de compra presentada por los Inversionistas a través de los Agentes Colocadores del Segundo Lote.

8.4.2.2.2 Criterios de adjudicación

La adjudicación de las demandas de compra de los TIPS-Pesos del Segundo Lote será realizada tomando como referencia (i) el monto total consolidado de las demandas de compra de todas las clases de los TIPS-Pesos presentadas por cada Inversionista y subsidiariamente (ii) el orden de recepción. En caso de que las demandas de compra superen el total de los TIPS-Pesos ofrecidos por la Serie correspondiente, no habrá lugar a prorrateo para la adjudicación de demandas. Al cierre del horario establecido para presentar las demandas de compra, la Titularizadora

procederá a seleccionar las demandas de compra presentadas por los Agentes Colocadores del Segundo Lote con sujeción a los siguientes criterios:

- a. Se clasifican las demandas de compra recibidas y se seleccionan las que deban ser objeto de rechazo o eliminación con sujeción a los criterios definidos en este Prospecto. Para el efecto se elaborará un acta suscrita por el representante legal de la Titularizadora fundamentando las razones que dan lugar a la eliminación o rechazo.
- b. Una vez seleccionadas las demandas de compra que cumplen con los requisitos para adjudicación, la Titularizadora clasificará las demandas de compra seleccionadas por monto total consolidado de las demandas de compra de todas las clases de TIPS-Pesos presentadas por cada Inversionista. Para efectos de la adjudicación tendrán prelación los Inversionistas que hayan demandado en forma consolidada un mayor monto de TIPS-Pesos de todas las clases.
- c. En caso de que una vez seleccionadas las demandas de compra con sujeción al criterio del numeral b. anterior resulten montos de demanda consolidadas iguales entre dos o mas Inversionistas, la Titularizadora clasificará las demandas de compra con montos consolidados iguales por orden de recepción de las demandas individuales tomando exclusivamente como referencia la hora en que se recibió el fax correspondiente. No se tomará en cuenta la hora de envío del fax por parte de los Agentes Colocadores del Segundo Lote. Para el efecto al listado de clasificación correspondiente se anexará la constancia de recepción de cada una de las demandas individuales recibidas. Para efectos de la adjudicación tendrán prelación los Inversionistas cuyas demandas individuales de compra con el mayor monto hayan sido recibidas con antelación a las otras demandas teniendo en cuenta su orden de recepción.
- d. Si la cantidad total de demandas de compra seleccionadas llegare a ser inferior o igual al monto total ofrecido de TIPS-Pesos por la Serie correspondiente se clasificarán todas las demandas de compra seleccionadas y se les adjudicarán los TIPS-Pesos teniendo en consideración el monto de TIPS-Pesos por la Serie correspondiente y la tasa incluida en las demandas de compra.

8.4.2.3 Información de adjudicación, forma de pago y cumplimiento de la operación

- a. La Titularizadora informará a los Agentes Colocadores del Segundo Lote el resultado de la adjudicación efectuada a su favor, cuando a ello haya lugar en los términos aquí definidos mediante comunicación telefónica o por correo electrónico, a los funcionarios encargados de la comunicación con la Titularizadora designados por los Agentes Colocadores del Segundo Lote.
- b. Los Agentes Colocadores del Segundo Lote deberán informar a sus Inversionistas la aceptación o rechazo de la demanda de compra presentada por su conducto, sin que la Titularizadora asuma ninguna responsabilidad por la no información oportuna del resultado de la adjudicación a los Inversionistas.

8.4.2.4 Liquidación y cumplimiento del Segundo Lote

El cumplimiento financiero del Segundo Lote deberá efectuarse bajo la modalidad DVP- Entrega contra Pago. Los Agentes Colocadores del Segundo Lote deberán registrar la operación primaria objeto de underwriting en el sistema serializado del MEC. Adicionalmente, deberá incluir y cumplir la operación primaria en Deceval. Para efectos de la liquidación y cumplimiento de la adjudicación de los TIPS-Pesos del Segundo Lote, la Titularizadora y los Agentes Colocadores del Segundo Lote se sujetarán en los términos descritos en el instructivo de cumplimiento del Segundo Lote (**Anexo 10**).

8.4.3 Obligación especial de los Agentes Colocadores

8.4.3.1 Prevención de actividades delictivas

Con el fin de velar por el cumplimiento de las normas legales sobre prevención de actividades delictivas contenidas en la Ley 190 de 1995, los Agentes Colocadores que intervengan en el proceso de enajenación, deberán dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 de dicha norma y a lo reglamentado en la Circular Básica Jurídica Título I. Capítulo Décimo Primero (Circulares 022 de 2007 y 061 de 2007) de la Superintendencia Financiera y las demás normas que las sustituyan o modifiquen. Los Agentes Colocadores deberán dejar constancia de haber efectuado las actividades de control, las cuales podrán ser solicitadas en cualquier momento por la BVC y la Titularizadora.

8.5 Agentes Colocadores

8.5.1 Primer lote

Son Agentes Colocadores del Primer Lote las siguientes firmas comisionistas de bolsa:

- Afin S.A.: Dirección: Carrera 15 No. 106-64 Piso 2; Tel: 6372055-5226856-6373393; Bogotá-Colombia; Página Web: www.afin.com.co
- Casa de Bolsa S.A. Dirección Carrera 7 No. 33 - 42 Mezanine Ed. Corfivalle Tel: (571) 606 2100 ; Bogotá-Colombia; Página Web: www.casadebolsa.com.co
- Corficolombiana S.A: Dirección: Carrera 13 No 26-45 Pisos.3,6,7,8,14; Tel.:2863300; Fax: 2860163 Bogotá-Colombia Página Web: www.corficolombiana.com.co
- Corredores Asociados S.A: Dirección: Carrera 7a. No. 71-52 torre B piso 16; Tel: 3123300; Bogotá-Colombia; Página Web: www.corredores.com
- Correval S.A: Dirección: Calle 34 No. 6-65; Tel.:3394400; Fax: 3204812; Bogotá-Colombia; Página Web: www.correval.com
- Davivalores S.A: Dirección: Av. El Dorado No. 68C-61 Piso 9; Tel.: 606 93 55; Bogotá-Colombia; Página Web: www.davivalores.com.co
- Interbolsa S.A. Dirección Avenida 82 No. 12-18 pisos 3, 4 y 6 Bogotá – Colombia Tel.:3121177 – 3256701; Fax: 3256798 – 3256544; Bogotá-Colombia; Página Web: www.interbolsa.com
- Serfinco S.A.: Dirección Carrera 43A # 1-50 Of 1052 y 1152 San Fernando Plaza Torre 1 (Medellín-Colombia), Carrera 11 # 82-01 Piso 6 (Bogotá - Colombia); Tel. (4)444 35 22 (Medellín- Colombia), 651 46 46 (Bogotá - Colombia); Página Web: www.serfinco.com
- Ultrabursátiles S.A.: Dirección Carrera 7a No. 73-55 Piso 6 (Bogotá - Colombia); Tel: 325 55 60 (Bogotá - Colombia); Página Web: www.ultrabursatiles.com
- Valores Bancolombia S.A: Dirección: Calle 72 No. 8-24 Piso 7 Bogotá-Colombia; Tel: 6078090 Bogotá-Colombia; Página Web: www.valoresbancolombia.com

8.5.2 Segundo lote

Los Agentes Colocadores del Segundo Lote serán:

- Correval S.A: Dirección: Calle 34 No. 6-65; Tel.:3394400; Fax: 3204812; Bogotá-Colombia; Página Web: www.correval.com
- Valores Bancolombia S.A: Dirección: Calle 72 No. 8-24 Piso 7 Bogotá-Colombia; Tel: 6078090 Bogotá-Colombia; Página Web: www.valoresbancolombia.com

Sección 9 Calificación de la Emisión

9.1 Síntesis de la calificación de la Emisión

A continuación se presenta una síntesis de la calificación emitida por la Sociedad Calificadora de Valores a la Emisión. El reporte completo de la calificación otorgada a la Emisión puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com:

“Fundamentos de la Calificación

El Comité Técnico de BRC Investor Services S.A. SCV otorgó la calificación de **AAA** a los Tips Pesos A E-15, de **AA** a los Tips Pesos B E-15 y de **A-** a los Tips Pesos MZ E- 15, **todas en grado de inversión** y a los Tips Pesos C E- 15 **BB+** en **grado de no inversión**.

La asignación de las calificaciones está fundamentada en los mecanismos internos de cobertura contemplados en la estructura de la emisión, en las características de la cartera a titularizar, en la estructura particular de la emisión en lo relacionado con las prioridades de pago y en la calidad del emisor y administrador de la emisión (Titularizadora Colombiana), así como en las garantías externas proporcionadas por esta entidad.

El análisis de la calidad de la cartera titularizada efectuado bajo la óptica de la pérdida esperada del portafolio¹ evidenció la capacidad de la estructura para soportar escenarios de tensión extremos en los niveles requeridos para las calificaciones asignadas a cada clase de título. Se efectuó un análisis separado para los Tips Pesos A E-15, Tips Pesos B E-15, Tips Pesos MZ E-15 y Tips Pesos C E-15, con el propósito de determinar el máximo nivel de mora que la estructura de cada serie de la emisión está en capacidad de asumir, sin incurrir en incumplimiento frente a los tenedores de los títulos.

En la evaluación del activo subyacente de la presente emisión, BRC Investor Services S.A. consideró las características de la cartera titularizada en cuanto a la antigüedad de los créditos, el plazo, las moras presentadas en pagos de intereses y capital, la ubicación geográfica de los bienes inmuebles, la existencia de seguros de catástrofe, y la relación del valor del préstamo con respecto al inmueble o “Loan to Value”, entre otras variables. Estas características son consistentes con los criterios de selección de la cartera de la Titularizadora Colombiana S.A. y en especial con el Benchmark Pool² que BRC Investor Services S.A. ha definido para un portafolio de cartera hipotecaria.

Este análisis se lleva a cabo una vez realizada la evaluación de las políticas y procedimientos relacionados con la adecuada administración de la cartera titularizada por parte de cada originador y/o administrador, y específicamente de Titularizadora Colombiana en su calidad de administradora de la emisión.

Los mecanismos internos de cobertura de la emisión se fundamentan en el esquema de prioridad de pagos para la atención de los tipos de títulos y los compromisos de carácter administrativo de la Universalidad Tips Pesos E-15. La subordinación de pagos existente entre las Clases A, B, MZ y C, en ese orden de prioridad, proporcionan un mayor nivel de cobertura para la Clase A. El sistema de cascada implementado a través del Ajuste de Balance de Capital Requerido entre el valor del activo productivo de la universalidades Tips E – 15 frente al pasivo TIPS-Pesos A/ TIPS-Pesos B, constituye un instrumento eficaz en la asignación de la disponibilidad de los recursos destinada a la atención de las obligaciones y de los gastos a cargo de la universalidad.

Los mecanismos externos de coberturas provienen del Mecanismo de Cobertura Parcial otorgado por la Titularizadora Colombiana S. A. a los Tips Pesos A, destinado a cubrir parcialmente los defectos del flujo

¹ La pérdida esperada indica el valor total de pérdida esperada de un portafolio de cartera titularizada, que tiene en cuenta el nivel de incumplimiento del portafolio y el porcentaje de la pérdida total de los créditos.

² El *Benchmark Pool* contiene las características y condiciones que deberían cumplir los créditos hipotecarios para hacer parte de un portafolio titularizado.

recaudado³; fundamentalmente un mecanismo de liquidez para la estructura. La garantía para los Títulos Tips Pesos A corresponde al 1% del saldo vigente de estos títulos.

La estructura también cuenta con un Mecanismo de Reducción de Tasas que consiste en un instrumento de cobertura de la emisión donde la Titularizadora, por conducto de los Administradores Autorizados, está facultada para reducir las tasas de interés de los créditos dentro de ciertas condiciones estipuladas en el prospecto de los Tips Pesos E-15, y para negociar las tasas de los créditos hasta una tasa límite de 13%, sin tener que sacarlos de la universalidad. Esta herramienta sólo aplica para los créditos que no tienen el subsidio a la tasa bajo el esquema Frech y tiene por objeto en los créditos que no tiene cobertura Frech el mitigar el efecto en los niveles de prepago que resultan de la disminución de tasas de interés por condiciones de mercado.

Los diversos escenarios de estrés realizados por la calificadora incluyeron pruebas de tensión con escenarios de renegociación de la tasa de la cartera hipotecaria⁴ en la medida que la cartera a titularizar contiene 2.924 créditos con una tasa mayor a 13%, que representan el 40,2% por monto del portafolio total de la cartera a titularizar. De igual forma se consideraron diferentes niveles de prepago como escenarios de tensión. Los escenarios de estrés realizados por la calificadora incluyeron un análisis de la dinámica de estos títulos teniendo en cuenta el promedio de la tasa anualizada de prepago de las emisiones vigentes Tips Pesos, entre otros niveles de prepago considerados por la calificadora.

Los créditos hipotecarios con cobertura de tasa de interés bajo el mecanismo del FRECH representan 58,5% del valor del portafolio total de créditos hipotecarios de la presente emisión. En este sentido, es importante mencionar que los créditos con subsidio de tasa del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH) son de reciente originación y que por ende la serie estadística de la evolución histórica del indicador de calidad de la cartera de estos portafolios es relativamente limitada. Sin embargo, de acuerdo con el análisis realizado por Titularizadora Colombiana sobre el comportamiento histórico de más de 50.000⁵ préstamos hipotecarios otorgados entre abril del 2009 y abril del 2010, de los cuales más del 36% tienen subsidio a la tasa de interés FRECH, se puede inferir una evolución adecuada del índice de calidad para los créditos con cobertura FRECH.

Es importante precisar que la estructura de los Tips Pesos E-15 fue sometida a escenarios de stress⁶ suficientemente tensionados de tal forma que los flujos de caja de la cartera titularizada muestran ser suficientes para la atención de las series más senior, en particular los Tips A, y soportar niveles de mora incluso superiores a los evidenciados en la crisis hipotecaria colombiana de finales de la década pasada.

En la estructura de los Tips el prepago se traslada automáticamente a los inversionistas porque se produce una disponibilidad de recursos adicionales para la universalidad Tips Pesos E-15, con la que se efectúan pagos a los tenedores de los títulos en concordancia con el esquema de prioridad definido y el mecanismo de ajuste de balance. **De esta forma, el prepago produce una mayor disponibilidad de recursos para la clase A y B en concordancia con el esquema de prioridad de pagos definido y el mecanismo de ajuste de balance.** Este comportamiento, a pesar de generar riesgos de reinversión, implica una reducción del riesgo crediticio para los inversionistas en la medida que disminuye la incertidumbre y agiliza el retorno de la inversión.

Por las características de cobertura de los Tips MZ E-15 y Tips C E-15, sumado a la subordinación de esta serie al pago de los Tips A y B, estos están expuestos a un mayor riesgo de crédito por un incremento en la pérdida esperada o en el nivel de prepagos del activo subyacente. Teniendo en cuenta que la serie MZ y C se ha estructurado con base en el exceso en spread⁷, un alto índice de pre-pago afecta negativamente la generación de flujo de caja esperado para pagar este título. Como se observa en el gráfico No. 4 del presente documento, el comportamiento del prepago promedio de los últimos 24 meses para las emisiones Tips Pesos ha sido del 14,4%.

³ La garantía se estructura como un mecanismo de liquidez rotativo para proveer recursos a la Universalidad TIPS-Pesos para cubrir total o parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado. Los Repagos del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial y de los intereses correspondientes se efectuarán (i) en Pesos Colombianos en las Fechas de Pago o (ii) en la Fecha de Prepago de la Emisión hasta completar su repago total, con sujeción a lo dispuesto en el del Reglamento.

⁴ En forma generalizada e inmediata una vez colocada la emisión.

⁵ Cabe anotar que la teoría estadística de la Ley de los Grande Numero permite tener cierto nivel de confianza por el elevado número de créditos incluido en la muestra.

⁶ Modificando los niveles de defaults y de prepagos.

⁷ Diferencia entre la tasa de cartera y la tasa de emisión más gastos.

Es importante señalar que el marco legal y regulatorio de la emisión, derivado de la expedición de la Ley 546 de 1999 en virtud del cual los activos de la universalidad Tips Pesos E-15 quedan completamente aislados del patrimonio de Titularizadora Colombiana y del de los bancos originadores, es fundamental para el proceso de titularización. **En este sentido, el riesgo legal implícito en el proceso de titularización se encuentra mitigado por el contexto regulatorio que enmarca la actividad de Titularizadora Colombiana y el proceso de titularización mismo.”**

9.2 Sociedad Calificadora de Valores - Información general

BRC Investor Services S.A. es una sociedad calificadora fundada en 1997 (inicialmente denominada Bankwatch Ratings de Colombia) comenzando sus operaciones en 1998 en desarrollo de la Resolución 65 de febrero 2 de 1998 de la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera). En el año 2002, nuevos accionistas tanto nacionales como internacionales, se incorporaron a la sociedad calificadora, adoptando su actual nombre BRC Investor Services S.A. Desde que inició operaciones en el mercado colombiano la sociedad calificadora ha realizado calificaciones de riesgo bancario, de empresas de servicios financieros, aseguradoras, bonos corporativos y emisiones estructuradas.

Los socios, administradores y miembros de la Junta Directiva de la Sociedad Calificadora de Valores son personas completamente independientes y no tienen ningún vínculo económico ni financiero, directo o indirecto con la Titularizadora lo que le permite a tal sociedad emitir opiniones con un criterio totalmente independiente.

Sección 10 Información del Emisor

10.1 Constitución y autorizaciones

Mediante Resolución No. 300 del 31 de mayo de 2001, la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera) autorizó la constitución de la Corporación Hipotecaria Colombiana S.A Sociedad Titularizadora. La denominación social actual de la compañía es Titularizadora Colombiana S.A. –Hitos-. Con fecha 13 de julio de 2001, se constituyó la Titularizadora Colombiana S.A mediante escritura pública No. 2989 de la Notaría 18 del Círculo de Bogotá. La Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera) expidió el Certificado de Autorización mediante Resolución 587 del 17 de agosto de 2001.

10.2 Reformas estatutarias

Los estatutos sociales de la Compañía han sido modificados mediante escrituras públicas Nos. 3264 del 25 de julio de 2001 de la Notaría 18 del Círculo de Bogotá (cambio de denominación social y aumento de capital autorizado), 1915 del 5 de octubre de 2001 (incorporación de normas de buen gobierno corporativo), 0136 del 25 de enero de 2002 (aumento de capital autorizado), 1042 del 27 de mayo de 2003 (aumento de capital autorizado), 1958 del 27 de septiembre de 2004 (cambio de cierre de ejercicio de anual a trimestral), 2501 del 10 de diciembre de 2004 (cambio de cierre de ejercicio de trimestral a anual), 2036 del 11 de noviembre de 2005 (incluye en la denominación social la posibilidad de utilizar la sigla Titularizadora Colombiana S.A.), 2385 del 26 de diciembre de 2005 (reduce el quórum deliberatorio de la Junta Directiva), 506 del 14 de marzo de 2006 (reglamentar el funcionamiento del Comité de Auditoría) 2640 del 16 de diciembre de 2008 (modificación objeto social) de la Notaría Quince del Círculo de Bogotá, 0108 del 22 de enero de 2010 (modificación ajuste del derecho de preferencia) de la Notaría Octava del Círculo de Bogotá, y 0395 del 2 de marzo de 2010 (modificación objeto social) de la Notaría Octava del Círculo de Bogotá

10.3 Capital social

El capital autorizado es la cantidad de \$80.252.796.000. El capital suscrito y pagado de la Titularizadora asciende a la suma de \$71.925.080.000.

10.4 Composición accionaria

Con corte al 30 de junio de 2010 la distribución de la composición accionaria de la Titularizadora es la siguiente:

Accionista	Total acciones suscritas	Participación
International Finance Corporation (IFC)	15.284.195	21,25%
Banco Davivienda S.A.	15.189.494	21,12%
BCSC S.A.	15.189.494	21,12%
Bancolombia S.A.	15.284.092	21,25%
Banco AV Villas S.A.	7.163.672	9,96%
Banco Colpatria S.A.	3.596.274	5,00%
Compañía Inversora Colmena S.A.	94.597	0,13%
Compañía de Seguros Bolívar S.A.	94.597	0,13%
Compañía de Seguros de Vida Alfa S.A.	28.665	0,04%
Total	71.925.080	100%

10.5 Relaciones de subordinación

La Titularizadora no se encuentra en relación de subordinación ni es parte de ningún grupo empresarial.

10.6 Misión Corporativa

La Titularizadora ha sido constituida con el objetivo de promover el desarrollo del mercado secundario de hipotecas en Colombia, lo cual traerá como resultado el incremento en la adquisición de viviendas propias, estabilidad financiera y económica y el desarrollo del mercado de capitales. Mejorar las condiciones de vivienda de los colombianos redundará en el fortalecimiento de los núcleos familiares, la comunidad y el país en general.

10.7 Principios y directrices

La Titularizadora debe operar con base en principios de prudencia y generación de utilidades con un alto grado de transparencia; no conducir sus operaciones para el beneficio exclusivo de uno o más de los accionistas de la compañía; conducir sus operaciones y negocios con debida diligencia y eficiencia y de conformidad con prácticas financieras y de negocios razonables manteniendo adecuadas coberturas de seguros que reflejen estándares prudenciales y prácticas de negocios aplicables en compañías similares; velar porque los recursos de inversiones realizadas en ella se apliquen exclusivamente para sus operaciones; mantener un sistema de control de contabilidad y costos, un sistema de información gerencial y libros de contabilidad y demás registros requeridos, los cuales en conjunto reflejen adecuada y verazmente la condición financiera de la compañía y los resultados de sus operaciones de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados; conducir sus negocios de conformidad con las normas aplicables, así como en cumplimiento de las normas ambientales, de salud y seguridad ocupacional establecidas por la legislación colombiana; obtener y mantener vigentes todas las autorizaciones requeridas para el desarrollo de sus operaciones y negocios en Colombia; desarrollar y cumplir todas las condiciones y restricciones impuestas a la Compañía por las autorizaciones correspondientes; presentar todas las declaraciones tributarias que le correspondan y pagará los impuestos que se deriven a su cargo; igualmente implementará las medidas necesarias para constituir las reservas requeridas para el pago de sus obligaciones tributarias, cuando sea del caso.

10.8 Organización y administración

10.8.1 Junta Directiva

La Junta Directiva por el período 2009-2011 está compuesta por las siguientes personas, debidamente autorizadas para el ejercicio de sus cargos por la Superintendencia Financiera:

Principales	Suplentes
Luis Fernando Muñoz Serna	Jaime Velásquez Botero
Efraín Forero Fonseca	Álvaro Carrillo Buitrago
Augusto Martínez Carreño	Peter Cashion
Carlos Eduardo Upegui	Jorge Alberto Linares
Juan Camilo Ángel	Santiago Perdomo Maldonado

10.8.2 Presidente de la compañía y suplentes

El Presidente de la Titularizadora es el doctor Alberto Gutiérrez Bernal. Los representantes legales suplentes son los doctores Mauricio Amador Andrade Vicepresidente Financiero y Oscar Eduardo Gómez Colmenares Secretario General de la Titularizadora.

10.8.3 Grupo de Estructuración Financiera

El grupo de estructuración financiera está conformado por:

Vicepresidente Financiero	Mauricio Amador Andrade
Director de Estructuración y Riesgo	Jaime Valencia Giraldo
Analista de Riesgo Crediticio	Sandra Barreto
Analista de Estructuración y Riesgo	Andrés Henderson Benavides

10.8.4 Grupo de Asesoría Legal

El grupo de asesoría legal está conformado por:

Secretario General	Oscar Eduardo Gómez Colmenares
Analista Jurídico	David Briceño Cárdenas
Analista Jurídica	Bibiana Marcela Novoa Medina

10.9 Evolución de la actividad comercial

El plan de negocios de la Titularizadora, así como su evolución se describe y puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com

10.10 Información financiera

La información financiera de la Titularizadora, un resumen del estudio de factibilidad que ilustra sobre las expectativas de desempeño de la Emisión y toda la información adicional del Emisor exigida por el artículo 5.6.10.3.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010 del Ministerio de Hacienda puede ser consultada en el sitio de internet www.titularizadora.com.

10.11 Información sobre las relaciones laborales

Las relaciones laborales se rigen por las leyes colombianas vigentes sobre la materia. No existe en la compañía organización sindical ni existe ningún proceso por reclamaciones de orden laboral contra la Titularizadora. El número de empleados actual asciende a la cantidad de 60. La sede principal está ubicada en la ciudad de Bogotá, Colombia y no tiene sucursales ni agencias.

10.12 Descripción del sector económico

La titularización hipotecaria se relaciona fundamentalmente con tres sectores de la economía colombiana: el sector hipotecario, el sector construcción y el mercado de capitales. El sector hipotecario se reactivará en la medida en que como consecuencia de las titularizaciones disminuyan las tasas de colocación de los créditos hipotecarios y se aumenten los volúmenes de

los mismos. Igualmente al incrementarse la demanda por viviendas el sector de la construcción mostrará signos de recuperación. La reactivación de estos sectores contribuirá al crecimiento del producto y a la generación de empleo. Adicionalmente, la titularización hipotecaria permitirá el desarrollo del mercado de capitales que por problemas de liquidez, bajo volumen y baja homogeneización de papeles no ha alcanzado en Colombia los niveles deseados.

10.13 Políticas de Buen Gobierno Corporativo

Los requerimientos y prácticas de buen gobierno de la Titularizadora están recogidos tanto en los estatutos sociales como en el Código de Buen Gobierno de la compañía; éste último fue aprobado por la Junta Directiva mediante Acta No. 011 del 17 de abril de 2002 y sus modificaciones mediante Acta No. 016 del 7 de noviembre de 2002, Acta No. 078 del 24 de junio de 2008 y Acta No. 094 del 21 de enero de 2010. Puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.

Sección 11

Anexo de Definiciones

- 1. Activos Subyacentes** Son los activos que conforman la Universalidad TIPS-Pesos que incluyen sin limitación los Créditos Hipotecarios con todos los derechos principales y accesorios que se derivan de los mismos, los derechos sobre los Seguros, los derechos sobre la Cobertura FRECH y la Cobertura Adicional, los activos o derechos derivados o relacionados con el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y cualquier otro derecho derivado de los Créditos Hipotecarios o de sus garantías según se describen en la Sección 7 de éste Prospecto.
- 2. Administradores Autorizados** Son Bancolombia y Davivienda.
- 3. Administrador Autorizado Sustituto** Es la persona jurídica que tiene la calidad de Administrador Autorizado y el cual en el evento de sustitución del Administrador Autorizado asume las obligaciones de administración de uno o varios de los Portafolios de Créditos Hipotecarios.
- 4. Administrador de la Subasta y Cumplimiento MEC** Es la BVC.
- 5. Agentes Colocadores del Primer Lote** Son las firmas comisionistas de bolsa relacionadas en el numeral 1.1 de éste Prospecto.
- 6. Agentes Colocadores del Segundo Lote** Son las firmas comisionistas de bolsa relacionadas en el numeral 1.1 de éste Prospecto.
- 7. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS-Pesos A/TIPS-Pesos B** Es el pago de capital adicional que se debe realizar a los TIPS-Pesos A en cada fecha de pago (después de haber efectuado los pagos de capital programado de los TIPS-Pesos A) para que una vez realizado dicho pago de capital adicional, el saldo de capital resultante la sumatoria del Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A y el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos B después de la fecha de pago sea igual al Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días en la fecha de corte inmediatamente anterior. En los casos en que a la Fecha de Corte no se cuente con la información relativa al Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días, para

efectos de Ajuste de Balance de Capital Requerido TIPS-Pesos A/TIPS-Pesos B, se tomará como referencia el Saldo Estimado de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días.

8. Ajuste de la Comisión de Disponibilidad TC

Corresponde en cada Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC a la cantidad resultante de restar (a) el Monto la Comisión de Disponibilidad TC correspondiente a la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC inmediatamente anterior menos (b) el resultado de multiplicar (i) la Tasa TC por (ii) el resultado de dividir (x) la sumatoria del Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC vigente en cada una de las Fechas de Liquidación correspondientes a los doce (12) Meses inmediatamente anteriores, entre (y) el número de Fechas de Liquidación acaecidas durante los doce (12) Meses inmediatamente anteriores. Sin perjuicio de lo anterior en todos los casos (i) el Ajuste de la Comisión de Disponibilidad TC será cero (0) para la primera Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC y (ii) el Ajuste de la Comisión de Disponibilidad TC puede resultar en un número positivo o negativo.

9. Año

Es un período de doce (12) Meses.

10. Año Fiscal

Es el período de doce (12) Meses transcurrido entre el primero 1 de enero y el 31 de diciembre de cada Año.

11. Asamblea de Tenedores de TIPS-Pesos

Es la Asamblea de Tenedores de TIPS-Pesos de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento.

12. Auditor Externo

Es PricewaterhouseCoopers Ltda

13. Auditoría Externa

Es la gestión definida en el numeral 6.3.3 de este Prospecto.

14. Autoridad Competente

Es la Superintendencia Financiera entidad encargada de la supervisión y control de la Titularizadora y del Proceso de Titularización.

- 15. Aviso de Oferta Pública del Primer Lote** Es el aviso de oferta pública de los TIPS-Pesos del Primer Lote.
- 16. Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote** Es el aviso de oferta pública de los TIPS-Pesos del Segundo Lote.
- 17. Banco de la República** Es la persona jurídica de derecho público de rango constitucional en su condición de administrador del FRECH.
- 18. BRP** Son los bienes recibidos en pago de Créditos Hipotecarios ya sea por adjudicación en remate o directamente del Deudor, de conformidad con las reglas establecidas en los Contratos de Administración.
- 19. BVC** Es la Bolsa de Valores de Colombia.
- 20. Camacol** Es la Cámara Colombiana de la Construcción.
- 21. Causales de Suspensión de Pagos** Son los eventos regulados en el numeral 8.2.1.3 de éste Prospecto que dan lugar (i) a la suspensión de Pagos de Capital de los TIPS-Pesos B, (ii) a la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ y Pagos de Capital de los TIPS-Pesos MZ, (iii) a la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C y Pagos de Capital de los TIPS-Pesos C y (iv) al Pago de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A.
- 22. Cesión de Créditos Hipotecarios** Es la opción consagrada a favor de los Deudores de Créditos Hipotecarios en el artículo 24 de la Ley 546 de 1999.
- 23. Cierre Mensual** Es la fecha que corresponde al último día de cada Mes que se tiene en cuenta para efectos de la preparación de los estados financieros de la Universalidad TIPS-Pesos.
- 24. Clases** Son las clases en que se dividen los TIPS-Pesos de la siguiente forma: TIPS-Pesos Clase A E-15, TIPS-Pesos Clase B E-15, TIPS-Pesos Clase MZ E-15 y TIPS-Pesos Clase C E-15.
- 25. Cobertura FRECH** Es la cobertura condicionada otorgada por el Gobierno Nacional a los Deudores con cargo a los recursos del FRECH con el fin de promover la financiación de vivienda individual de conformidad

con lo dispuesto en la Regulación FRECH, la cual consiste en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés que se pacte en créditos hipotecarios de vivienda nueva, bajo las condiciones y requisitos señalados en la Regulación FRECH.

- 26. Cobertura Adicional** Es la cobertura condicionada otorgada por el Vendedor Autorizado a los Deudores con cargo a sus propios recursos, aplicable exclusivamente al vencimiento del Término de Cobertura FRECH, por virtud de la cual se mantienen a favor de los Deudores durante el Término de Cobertura Adicional, las mismas condiciones aplicadas a los Crédito Hipotecarios con Cobertura FRECH durante el Término de Cobertura FRECH
- 27. Código de Buen Gobierno** Documento que contiene las reglas de buen gobierno corporativo de la Titularizadora.
- 28. Comisión de Disponibilidad TC** Comisión a favor de la Titularizadora establecida en los términos definidos en el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 29. Comisión de Éxito en Colocación** Es la definida en el literal c. del numeral 6.3.1.4 de este Prospecto.
- 30. Comité de Inversionistas** Es el comité creado por la Titularizadora conformado por representantes de inversionistas institucionales.
- 31. Condiciones Contractuales de los Créditos Hipotecarios** Son las condiciones de valor, plazo, tasa de interés y sistema de amortización de cada uno de los Créditos Hipotecarios, definidas en cada uno de los Pagarés.
- 32. Condiciones de Pago de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A** Son las condiciones que dan lugar al Pago de capital Anticipado de los TIPS-Pesos A de conformidad con la siguiente relación: (i) en los casos en que haya lugar al Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS-Pesos A/TIPS-Pesos B; (ii) en los casos en que hay lugar a la aplicación de cualquiera de las Causales de Suspensión de Pagos o; (iii) cuando quedaren remanentes del Flujo Recaudado una vez pagadas las obligaciones relacionadas en los numerales a. hasta m. inclusive de la Prelación de Pagos.
- 33. Condiciones de Pago de Capital de los** Son las condiciones que dan lugar al Pago de Capital de los TIPS-Pesos B de conformidad con la siguiente

TIPS-Pesos B

relación: (i) en los casos en que haya lugar a la aplicación de cualquiera de las Causales de Suspensión de Pagos durante el tiempo que tales Causales de Suspensión de Pagos estén vigentes siempre que el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A sea igual a cero (0); o (ii) cuando quedaren remanentes del Flujo Recaudado una vez pagadas las obligaciones relacionadas en los numerales a. hasta n. inclusive de la Prelación de Pagos.

- 34. Constante de Estructuración** Es el resultado de dividir (a) 0,75% entre (b) el resultado de restar (x) 7,50% menos (y) 7,00%.
- 35. Constante Escenario de Tensión** Es igual a 3,0 Corresponde al valor constante que se debe aplicar como referencia para la determinación de la Tasa Facial Final TIPS-Pesos B, de manera que en ningún caso los escenarios de tensión fundamento de la calificación de riesgo de los TIPS-Pesos A y TIPS Pesos B se deterioren.
- 36. Contrato de Administración** Es el Contrato de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscrito entre cada uno de los Administradores Autorizados y la Titularizadora, en virtud de los cuales aquellos han recibido el encargo de administrar los Portafolios de Créditos Hipotecarios a su cargo.
- 37. Contrato de Compraventa** Son el Contrato de Compraventa Bancolombia y el Contrato de Compraventa Davivienda.
- 38. Contrato de Depósito y Administración de la Emisión** Es el contrato suscrito entre la Titularizadora y Deceval mediante el cual se entregan en depósito y administración el Título Global que contiene la totalidad de los TIPS-Pesos emitidos.
- 39. Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Es el documento otorgado por la Titularizadora por medio del cual se regulan las condiciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC mecanismo de garantía destinado a cubrir parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado de la Universalidad TIPS-Pesos.
- 40. Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa** Es el contrato de prestación de servicios suscrito entre la Titularizadora y el Auditor Externo que reglamenta los términos y condiciones en que se desarrollará la Auditoría Externa de la Universalidad TIPS-Pesos para la Emisión.

- 41. Contrato de Representación Legal de Tenedores** Es el contrato suscrito entre la Titularizadora y el Representante Legal de Tenedores, el cual regula la gestión de Representación Legal de Tenedores de títulos de la Emisión y del Proceso de Titularización.
- 42. Contratos Maestros de Administración** Son los Contratos Maestros de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios celebrados entre la Titularizadora y cada uno de los Administradores Autorizados y que rigen las relaciones entre las partes derivadas de los Contratos de Administración que se celebren periódicamente entre ellas. Para los efectos de este Prospecto son el Contrato Maestro de Administración Conavi (hoy Bancolombia) y el Contrato Maestro de Administración Davivienda.
- 43. Contratos Maestros de Compraventa** Son los Contratos Maestros de Compraventa de Portafolios de Créditos Hipotecarios celebrados entre la Titularizadora y cada uno de los Vendedores Autorizados y que rigen las relaciones entre las partes derivadas de los Contratos de Compraventa que se celebren periódicamente entre ellas. Para los efectos de éste Prospecto son el Contrato Maestro de Compraventa Conavi (hoy Bancolombia) y el Contrato Maestro de Compraventa Davivienda.
- 44. Contrato Marco Cobertura FRECH** Es el contrato marco suscrito entre el Banco de la República y el Vendedor Autorizado a través del cual se regulan las condiciones aplicables a la administración y acceso a la Cobertura FRECH
- 45. Contrato de Underwriting** Es el contrato de underwriting suscrito entre la Titularizadora y los Agentes Colocadores del Segundo Lote.
- 46. Costos del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Son los definidos en el numeral 8.2.1.2 literal c. de este Prospecto.
- 47. Créditos Hipotecarios** Son los Créditos No VIS incluyendo aquellos sin y con Cobertura FRECH y Cobertura Adicional, según sea aplicable y los Créditos Vinculados, conjuntamente considerados incluyendo las Garantías Hipotecarias, así como los Créditos Hipotecarios que reciba la Universalidad TIPS-Pesos como resultado de Sustitución de los Créditos Hipotecarios.
- 48. Créditos No VIS** Son los créditos hipotecarios denominados en Pesos Colombianos con una tasa de interés fija durante su

plazo que (i) cumplen las condiciones de los artículos 17 y 18 de la Ley 546 de 1999 y sus normas reglamentarias otorgados para la financiación de vivienda diferente a vivienda de interés social (en los términos definidos por la Ley 388 de 1997, la Ley 546 de 1999, el Decreto 4429 de 2005 y el Decreto 2190 de 2009) y (ii) para el caso de créditos hipotecarios con Cobertura FRECH y Cobertura Adicional cumplen (x) las condiciones definidas en la Regulación FRECH y (y) las definidas por el Vendedor Autorizado para el otorgamiento de la Cobertura Adicional..

49. Créditos Vinculados

Son los créditos hipotecarios denominados en Pesos Colombianos otorgados a los Deudores de los Créditos No VIS exclusivamente en desarrollo del proceso de otorgamiento de alivios a los Deudores definido en los Decretos 2331 de 1998 y 688 de 1999 así como en la Circular Externa 011 de 1999 de Fogafin, que cumplan exclusivamente las siguientes condiciones: (i) hayan sido otorgados por el Vendedor Autorizado o éste último sea su propietario por haberlos adquiridos a Fogafin, (ii) se encuentren amparados por la misma Garantía Hipotecaria del Crédito No VIS y (iii) no se encuentren en proceso de cobro judicial.

50. Cuenta de Depósito del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

Es la cuenta bancaria asignada por la Titularizadora en su calidad de administrador de la Universalidad TIPS-Pesos en la cual se depositan los recursos del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.

51. Cuenta de Derechos Residuales/Déficit de la Universalidad TIPS-Pesos

Es la cuenta de naturaleza pasiva de la Universalidad TIPS-Pesos a través de la cual se revela el riesgo del Proceso de Titularización en la medida en que refleja la diferencia entre el resultado de la valoración del Activo Subyacente y del pasivo correlativo. Los registros contables en esta cuenta se realizan (i) en el momento de la creación de la Universalidad TIPS-Pesos y (ii) cuando se realice el registro contable de la valoración del Activo Subyacente y del pasivo correlativo en los términos del numeral 6.2.1.2 de este Prospecto.

52. Cuenta de Recaudo

Es la cuenta SEBRA asignada por la Titularizadora en su calidad de administrador de la Universalidad TIPS-Pesos, a la cual cada uno de los Administradores

Autorizados deberá transferir la totalidad del Flujo Recaudado de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Contratos de Administración, o cualquier otra cuenta que la Titularizadora designe en caso de que el SEBRA deje de operar.

53. Cuotas Anticipadas de los Créditos Hipotecarios

Pagos por concepto de capital y/o intereses recibidos de los Deudores de los Créditos Hipotecarios por valores superiores a las cuotas programadas de los Créditos Hipotecarios, estipuladas en los respectivos Pagarés.

54. Cuota Mensual

Es la suma a cargo de los Deudores pagadera periódicamente, determinada por el sistema de amortización que corresponde a cada Crédito Hipotecario, la cual incluye abonos ordinarios a capital, intereses corrientes y Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios.

55. Cupón Corrido

Es (a) la tasa de interés efectiva anual convertida en su modalidad de pago Mes vencido dividida entre 30 días multiplicada por (b) el número de días transcurridos entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Cumplimiento de la Subasta o la Fecha de Cumplimiento del Underwriting (base de cálculo 360/360).

56. Custodios Designados

Son las entidades encargadas de la custodia de la Documentación de Originación de los Créditos Hipotecarios que conforman los Portafolios de Créditos Hipotecarios.

57. Dane

Es el Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

58. Deceval

Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A.

59. Defectos del Flujo Recaudado

Es el monto calculado (a) en cada Fecha de Liquidación resultante de restar (i) el Flujo Recaudado de (ii) el monto total a pagar por los conceptos relacionados en los literales a. hasta i. inclusive de la Prelación de Pagos o (b) en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión resultante de restar (i) el Flujo Recaudado en Liquidación Anticipada de (ii) el monto total a pagar por los conceptos relacionados en los literales a. hasta i.

inclusive de la Prelación de Pagos. En ningún caso el Defecto del Flujo Recaudado será inferior a cero (0).

- 60. Derecho de Adjudicación Adicional** Es el definido en el numeral 8.4.1.2.3 de este Prospecto
- 61. Deudores** Son las personas naturales titulares de los Créditos Hipotecarios y que deben realizar los pagos mensuales correspondientes de conformidad con las condiciones de los Pagarés y de las Garantías Hipotecarias por ellos otorgados.
- 62. Día Hábil** Es el día en que los establecimientos de crédito están abiertos al público en Bogotá, Colombia. El día sábado en ningún caso será considerado como Día Hábil.
- 63. DNP** Es el Departamento Nacional de Planeación.
- 64. Documentación de Originación** Son los documentos que deben ser entregados por el Vendedor Autorizado a la Titularizadora para el cumplimiento de su obligación de transferencia de la propiedad de cada uno de los Créditos Hipotecarios que conforman el Portafolio de Créditos Hipotecarios objeto de compraventa en los términos definidos en el Contrato Maestro de Compraventa y en el Contrato de Compraventa.
- 65. Emisión** Es la emisión TIPS-Pesos E-15 a través de la cual se titularizan los Créditos Hipotecarios y se emiten los TIPS-Pesos.
- 66. Emisor** Es la Titularizadora Colombiana S.A en su condición de emisor de los TIPS-Pesos, con respaldo exclusivo en la Universalidad TIPS-Pesos.
- 67. Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente** Es el escenario definido por la Titularizadora para la estructuración del Proceso de Titularización, bajo el cual el Flujo Recaudado sería suficiente para atender el pago de la totalidad del Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A, del Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos B, del Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ y del Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C.
- 68. Factor de Equivalencia del Pago Adicional** Es el número que resulta de elevar (a) el resultado de la sumatoria de (x) uno (1) mas (y) la tasa facial de los TIPS-Pesos C, (b) al factor resultante de dividir (i) el

número de días transcurridos entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Prepago de la Emisión inclusive entre (ii) 360 (b).

- 69. Fecha de Cierre** Es la fecha acordada por la Titularizadora con los Vendedores Autorizados y determinada en los Contratos de Compraventa de Créditos Hipotecarios, en la cual se lleva a cabo la transferencia de la propiedad de cada uno de los Créditos Hipotecarios así como de sus Garantías Hipotecarias y demás accesorios.
- 70. Fecha de Corte** Es la fecha que corresponde a los dos (2) Días Hábiles inmediatamente anteriores a la Fecha de Liquidación.
- 71. Fecha de Cumplimiento de la Subasta** Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote en que los suscriptores de los TIPS-Pesos del Primer Lote deben pagar el valor de los TIPS-Pesos.
- 72. Fecha de Cumplimiento del Underwriting** Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote en que los suscriptores de los TIPS-Pesos del Segundo Lote deben pagar el valor de los TIPS-Pesos.
- 73. Fecha de Desembolso del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Corresponde al Día Hábil inmediatamente anterior a (i) la Fecha de Pago o (ii) la Fecha de Prepago de la Emisión, según sea aplicable.
- 74. Fecha de Emisión** Es la Fecha de Emisión de los TIPS-Pesos y corresponde a la fecha de creación de la Universalidad TIPS-Pesos mediante la expedición del Reglamento.
- 75. Fecha de Liquidación** Corresponderá al día veintiuno (21) de cada Mes contado a partir de la Fecha de Emisión. Cuando el día definido como Fecha de Liquidación no corresponda a un Día Hábil, la Fecha de Liquidación será el Día Hábil inmediatamente siguiente.
- 76. Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión** Corresponderá a los diez (10) Días Hábiles inmediatamente anteriores a la Fecha de Prepago de la Emisión. Cuando el día definido como Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión no corresponda a un Día Hábil, la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión será el Día Hábil inmediatamente siguiente.
- 77. Fechas de Pago** Corresponderá al día veintiocho (28) de cada Mes

contado a partir de la Fecha de Emisión. Cuando el día definido como Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediatamente siguiente.

- 78. Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Para (i) la primera fecha de pago de la Comisión de Disponibilidad TC corresponde a la primera Fecha de Pago y; (ii) para los pagos subsiguientes será en cada Fecha de Pago inmediatamente siguiente al día del aniversario de la Fecha de Emisión de cada Año.
- 79. Fecha de Prepago de la Emisión** Es la fecha definida por la Titularizadora para realizar el Prepago de la Emisión en desarrollo del Procedimiento de Liquidación Anticipada.
- 80. Fecha Posterior de Pago** Es la fecha posterior a la primera Fecha de Pago en que la Titularizadora realiza pagos por concepto de egresos iniciales reembolsables a la Titularizadora.
- 81. Fecha de Verificación de Parámetros de Selección** Es el 16 día julio de 2010 para Bancolombia y el 09 de julio de 2010 para Davivienda.
- 82. Flujo Recaudado** Corresponde a la totalidad de los recursos recaudados por los Administradores Autorizados y recibidos por la Universalidad TIPS-Pesos por concepto de intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Créditos Hipotecarios, determinado en cada Fecha de Liquidación para el Período de Recaudo inmediatamente anterior a dicha Fecha de Liquidación. Hacen parte del Flujo Recaudado pero sin limitarse, las sumas correspondientes a (i) Prepagos de los Créditos Hipotecarios; (ii) recuperación de capital en mora incluyendo ventas de BRP y recaudos por remates a favor de terceros de Garantías Hipotecarias; (iii) recaudos por concepto de venta de BRP; (iv) recaudos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios corrientes y en mora; (v) saldos a favor en procesos de Sustitución de Créditos Hipotecarios; (vi) pagos recibidos por concepto de la Recompra de Créditos Hipotecarios; (vii) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos Hipotecarios; y; (viii) los pagos de Indemnizaciones Provenientes de Seguros de los Créditos Hipotecarios; (ix) recaudos de valores por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de contratos de promesa de compraventa de BRP; (x) recaudos por

concepto de arrendamientos de BRP; y (xi) recursos derivados de la Cobertura FRECH y de la Cobertura Adicional.

83. Flujo Recaudado en Liquidación Anticipada

Corresponde a la totalidad de los recursos recaudados por los Administradores Autorizados y recibidos por la Universalidad hasta la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión por concepto de (a) intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Créditos Hipotecarios incluyendo recursos derivados de la Cobertura FRECH y de la Cobertura Adicional o (b) la venta de los Activos Subyacentes de la Universalidad en desarrollo del Procedimiento de Liquidación Anticipada. Hacen parte del Flujo Recaudado en Liquidación Anticipada pero sin limitarse, las sumas recibidas hasta la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión correspondientes entre otros a (i) Prepagos de los Créditos Hipotecarios; (ii) recuperación de capital en mora incluyendo recaudos por remates a favor de terceros de Garantías Hipotecarias; (iii) recaudos por concepto de venta de BRP; (iv) recaudos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios corrientes y en mora; (v) saldos a favor en procesos de Sustitución de Créditos Hipotecarios; (vi) pagos recibidos por concepto de la Recompra de Créditos Hipotecarios; (vii) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos Hipotecarios; (viii) los pagos de Indemnizaciones Provenientes de Seguros de los Créditos Hipotecarios; (ix) los valores recibidos de los Vendedores Autorizados por el monto equivalente a la disminución del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios y el saldo de intereses de los Créditos Hipotecarios como consecuencia de una decisión judicial o administrativa de cualquier clase que ordene la reliquidación de los Créditos Hipotecarios y/o la reversión de los alivios aplicados en desarrollo de lo señalado por la Ley 546 de 1999; (x) recaudos de valores por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de contratos de promesa de compraventa de BRP; (xi) recaudos por concepto de arrendamientos de BRP; y (xii) sumas recibidas por venta de los Activos Subyacentes.

84. Fogafin

Es el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras.

- 85. FRECH** Es el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria definido en el artículo 48 de la ley 546 de 1999 y el cual es administrado por el Banco de la República en los términos definidos por el Gobierno Nacional.
- 86. Garantía Hipotecaria** Es el gravamen hipotecario constituido por el Deudor con el fin de respaldar el pago de los Créditos Hipotecarios.
- 87. Indemnizaciones Provenientes de Seguros** Son las sumas de dinero desembolsadas por las aseguradoras a favor de la Universalidad TIPS-Pesos, de conformidad con los términos y condiciones de los Seguros.
- 88. Indicador de mora de más de 30 días** Es el resultado de dividir (i) el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora mayor a 30 días entre (ii) el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios. Se calcula teniendo en cuenta el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora mayor a 30 días y el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios al último día del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Liquidación.
- 89. Indicador de mora de más de 120 días** Es el resultado de dividir (i) la sumatoria del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora superior a 120 días y el Saldo de Capital Contable de BRP entre (ii) la sumatoria del Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios y el Saldo de Capital Contable de BRP. Se calcula teniendo en cuenta el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora mayor a 120 días, el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios y el Saldo de Capital Contable de BRP al último día del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Liquidación.
- 90. Instructivo** Es el instructivo operativo expedido por la BVC para reglamentar el proceso de adjudicación mediante mecanismo de Subasta Holandesa del Primer Lote de TIPS-Pesos y su cumplimiento a través del sistema MEC.
- 91. Intereses de Fondeo** Son los intereses a favor del Vendedor Autorizado en desarrollo de los Contratos de Compraventa, causados entre la Fecha de Cierre y la Fecha de Cumplimiento del Underwriting.

- 92. Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Son los intereses por concepto de Utilizaciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC liquidados a la Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 93. Inversiones Temporales** Son las inversiones de corto plazo (no superiores a 90 días) realizadas con los recursos derivados del Flujo Recaudado.
- 94. Inversionistas** Son las personas naturales o jurídicas suscriptores o adquirentes de los TIPS-Pesos.
- 95. Liquidación** Es la determinación del valor en pesos a pagar por las operaciones resultantes de la adjudicación a través de la metodología de la Subasta Holandesa la cual se realiza por la BVC a través del sistema serializado del MEC.
- 96. LTV** Es la relación entre el Saldo de Capital del Crédito Hipotecario y el valor de la Garantía Hipotecaria de dos formas: (i) Original: al momento de la originación y (ii) Actual: a la fecha de expedición del Reglamento de conformidad con la metodología definida en el **Anexo 7** de éste Prospecto.
- 97. Manuales** Son (i) el Manual de Operaciones – Compraventa de Créditos Hipotecarios y (ii) el Manual de Administración de Cartera Productiva, documentos en los que se establecen todos los procedimientos y mecanismos de operación para el desarrollo de Contratos de Compraventa y de Contratos de Administración.
- 98. MEC** Es el Mercado Electrónico Colombiano administrado por la BVC.
- 99. Mecanismos de Cobertura de la Emisión** Son la subordinación de la Emisión, el Mecanismo de Cobertura Parcial TC las Causales de Suspensión de Pagos y el Mecanismo de Reducción de Tasa, conjuntamente considerados.
- 100. Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Es el mecanismo de liquidez rotativo otorgado por la Titularizadora para proveer recursos a la Universalidad TIPS-Pesos para cubrir parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado de la Universalidad TIPS-Pesos hasta en una proporción equivalente al Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial

TC.

- 101. Mecanismo de Reducción de Tasa** Mecanismo de cobertura por virtud del cual la Titularizadora por conducto de los Administradores Autorizados está facultada para reducir las tasas de interés de los Créditos Hipotecarios definido en el numeral 8.2.1.4 de este Prospecto.
- 102. Mes** Es un (1) mes calendario.
- 103. Monto de Adjudicación Adicional del Primer Lote** Es el monto determinado en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote, sobre el cual la Titularizadora puede ejercer a su discreción el Derecho de Adjudicación Adicional
- 104. Monto de Intereses de los TIPS-Pesos A** Es el valor establecido como el resultado de multiplicar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A a la Fecha de Liquidación por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la Tasa Facial Final TIPS-Pesos A entre (y) doce (12).
- 105. Monto de Intereses de los TIPS-Pesos B** Es el valor establecido como el resultado de multiplicar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos B a la Fecha de Liquidación por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la Tasa Facial Final de los TIPS-Pesos B entre (y) doce (12).
- 106. Monto de Intereses de los TIPS-Pesos MZ** Es el valor establecido como el resultado de multiplicar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ a la Fecha de Liquidación por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la tasa facial de los TIPS-Pesos MZ entre (y) doce (12).
- 107. Monto de Intereses de los TIPS-Pesos C** Es el valor establecido como el resultado de multiplicar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C a la Fecha de Liquidación por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la tasa facial de los TIPS-Pesos C entre (y) doce (12).
- 108. Monto de Intereses de los TIPS-Pesos MZ** Es el valor establecido como el resultado de multiplicar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS-
- 108. Monto de la Comisión de** Corresponde al resultado de multiplicar (i) la Tasa

Disponibilidad TC	TC por (ii) el Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC calculado a la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
109. Monto Disponible para Pago de Capital Programado de los TIPS-Pesos A	Corresponde a los recursos del Flujo Recaudado con que se cuenta para el Pago de Capital Programado de los TIPS-Pesos A en cada Fecha de Liquidación, en los casos en que el producto del Flujo Recaudado más los recursos derivados de la Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Capital Programado de los TIPS-Pesos A a los Tenedores de los TIPS-Pesos A.
110. Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS-Pesos A	Corresponde a los recursos del Flujo Recaudado con que se cuenta para el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos A en cada Fecha de Liquidación, en los casos en que el producto del Flujo Recaudado más los recursos derivados de la Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos A.
111. Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS-Pesos B	Corresponde a los recursos del Flujo Recaudado con que se cuenta para el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos B en cada Fecha de Liquidación, en los casos en que el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos B.
112. Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS-Pesos MZ	Corresponde a los recursos del Flujo Recaudado con que se cuenta para el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ en cada Fecha de Liquidación, en los casos en que el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ.
113. Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS-Pesos C	Corresponde a los recursos del Flujo Recaudado con que se cuenta para el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C en cada Fecha de Liquidación, en los casos en que el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de

los TIPS-Pesos C.

- 114. Monto Ofrecido del Primer Lote** Es el monto determinado en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote resultado de multiplicar los TIPS-Pesos A ofrecidos en el Primer Lote por su valor nominal.
- 115. Monto Total de Adjudicación** Es el resultado de sumar (i) el Monto Ofrecido del Primer Lote y (ii) el Monto de Adjudicación Adicional del Primer Lote definido por la Titularizadora en desarrollo del Derecho de Adjudicación Adicional.
- 116. Oferta de Compraventa de Créditos Hipotecarios** Es la oferta mercantil de compraventa de los Créditos Hipotecarios formulada por el Vendedor Autorizado a Titularizadora.
- 117. Oficina de Atención de Inversionistas** Dependencia en cabeza de la Secretaría General de la Titularizadora encargada de atender y canalizar las solicitudes de los Inversionistas.
- 118. Originadores de los Créditos Hipotecarios** Son los definidos en el numeral 4.8.5 de este Prospecto.
- 119. Pagarés** Son los títulos valores otorgados por los Deudores en favor de cada Vendedor Autorizado, los cuales contienen los términos y condiciones de los respectivos Créditos Hipotecarios.
- 120. Pago Adicional de los TIPS-Pesos C** Es el monto que en adición al Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C y al Pago de Capital de los TIPS-Pesos C le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS-Pesos C, cuya exigibilidad se sujeta a la existencia de remanentes del Flujo Recaudado en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión una vez que el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C sea igual a cero (0) de conformidad con el procedimiento definido en este Prospecto.
- 121. Pago de Capital Anticipado de los TIPS-Pesos A** Son los pagos de capital que le corresponden a cada uno de los Tenedores de TIPS-Pesos A de conformidad con el procedimiento definido en el literal b. del numeral 8.1.19.2 de este Prospecto.
- 122. Pago de Capital Anticipado Total de los** Es el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS-Pesos A en los términos definidos en el literal b. del

TIPS-Pesos A	numeral 8.1.19.2 de este Prospecto.
123. Pago de Capital de los TIPS-Pesos	Es cualquier pago que se realice a los Tenedores de los TIPS-Pesos por concepto de capital.
124. Pago de Capital de los TIPS-Pesos B	Es el monto que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS-Pesos B determinado de conformidad con el procedimiento definido en el literal c. del numeral 8.1.19.2 de este Prospecto.
125. Pago de Capital de los TIPS-Pesos MZ	Es el monto que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS-Pesos MZ determinado de conformidad con el procedimiento definido en el literal e. del numeral 8.1.19.2 de este Prospecto.
126. Pago de Capital de los TIPS-Pesos C	Es el monto que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS-Pesos C determinado de conformidad con el procedimiento definido en el literal d. del numeral 8.1.19.2 de este Prospecto.
127. Pago de Capital Programado de los TIPS-Pesos A	Es el monto que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS-Pesos A determinado de conformidad con el procedimiento definido en el literal a. del numeral en el 8.1.19.2 de este Prospecto.
128. Pago de Capital Programado Total de los TIPS-Pesos A	Es el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS-Pesos A y el cual corresponde al Pago Mínimo de Capital Total de los TIPS-Pesos A.
129. Pago de Capital Total de los TIPS-Pesos B	Es el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS-Pesos B derivado de la ocurrencia de alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital de los TIPS-Pesos B, en todos los casos de conformidad con la Prelación de Pagos.
130. Pago de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ	Es el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS-Pesos MZ una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta s. inclusive de la Prelación de Pagos, en todos los casos de conformidad con la Prelación de Pagos.
131. Pago de Capital Total de los TIPS-Pesos C	Es el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS-Pesos C una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta t. inclusive de la Prelación de Pagos, en todos los casos de conformidad con la Prelación de Pagos.

- 132. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos A** Es el monto por intereses que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS-Pesos A en la Fecha de Pago, determinado de conformidad con el procedimiento definido en el literal (a) del numeral 8.1.19.1 de este Prospecto.
- 133. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos B** Es el monto por intereses que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS-Pesos B en la Fecha de Pago, determinado de conformidad con el procedimiento definido en el literal (b) del numeral 8.1.19.1 de este Prospecto.
- 134. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos MZ** Es el monto por intereses que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS-Pesos MZ en la Fecha de Pago, determinado de conformidad con el procedimiento definido en el literal (c) del numeral del numeral 8.1.19.1 de este Prospecto.
- 135. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos C** Es el monto por intereses que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS-Pesos C en la Fecha de Pago, determinado de conformidad con el procedimiento definido en el literal (d) del numeral del numeral 8.1.19.1 de este Prospecto.
- 136. Pago Mínimo de Capital Total de los TIPS-Pesos A** Corresponde a la diferencia denominada en Pesos Colombianos entre (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A y (ii) el Saldo Máximo de Capital Total de los TIPS-Pesos A que corresponda en la Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS-Pesos A, a la Fecha de Liquidación. En ningún caso dicha diferencia será inferior a cero (0).
- 137. Parámetros de Certificación** Son las condiciones establecidas por la Titularizadora que debe cumplir y mantener una persona jurídica para tener la calidad de Administrador Autorizado.
- 138. Parámetros de Selección** Son las características y condiciones que deben cumplir los Portafolios de Créditos Hipotecarios para ser adquiridos por la Titularizadora a los Vendedores Autorizados.
- 139. Partes Intervinientes** Son las relacionadas en el numeral 1.1 de éste Prospecto.
- 140. Período de Liquidación de Intereses** Para (i) el primer pago de intereses es el primer Mes transcurrido entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Pago y; para (ii) los pagos subsiguientes corresponde al

período transcurrido entre el día siguiente a la Fecha de Pago inmediatamente anterior y la Fecha de Pago del Mes correspondiente. En ambos casos se tomará base de liquidación 360/360.

141. Período de Recaudo

Para (i) la primera Fecha de Liquidación será el período transcurrido entre la Fecha de Emisión y el día veinte (20) del primer Mes contado a partir de la Fecha de Emisión y; para (ii) las Fechas de Liquidación subsiguientes será el comprendido entre el día inmediatamente siguiente a la fecha de terminación del Período de Recaudo inmediatamente anterior y el día veinte (20) de cada Mes.

142. Pesos Colombianos

Es la moneda legal colombiana.

143. Póliza de Seguro de Incendio y Terremoto

Es el contrato de seguro individual de deudores o el contrato de seguro de grupo deudores, cuyo beneficiario es la Titularizadora (en su condición de administradora del Proceso de Titularización) bajo el cual se amparan individualmente, a través de certificados de seguro, los riesgos de incendio, terremoto y riesgos afines que pesan sobre cada inmueble sobre el cual se constituye la Garantía Hipotecaria.

144. Póliza de Vida Grupo Deudores

Es el contrato de seguro individual de deudores o el contrato de seguro de grupo deudores, cuyo beneficiario es la Titularizadora (en su condición de administradora del Proceso de Titularización) bajo el cual se ampara individualmente a través de certificados de seguro la vida de cada Deudor.

145. Porcentaje de Liquidación de la Comisión de Éxito

Es 30%.

146. Porcentaje Estimado de Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días

Es el porcentaje aplicado para determinar el Saldo Estimado de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días resultante de dividir (i) el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días entre (ii) el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios ambos a la fecha en que se disponga de la información más reciente del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días.

147. Portafolios de Créditos

Son conjuntamente considerados el Portafolio No.

Hipotecarios	0000000000070016 (Portafolio Bancolombia) y el Portafolio No. 0000000000510021 (Portafolio Davivienda).
148. Precio de Recompra	Es el valor que los Vendedores Autorizados deben pagar a la Titularizadora en su condición de administradora de la Universalidad TIPS-Pesos, por la Recompra de Créditos Hipotecarios cuando a ello haya lugar establecido a partir de la metodología definida en el Contrato Maestro de Compraventa y/o en el Contrato de Compraventa.
149. Precio de Sustitución	Es el valor que se establece a partir de la metodología definida en el Contrato Maestro de Compraventa y en los Contratos de Compraventa para los Créditos Hipotecarios objeto de sustitución y el cual sirve de término de referencia para determinar (i) la equivalencia de la sustitución o (ii) el mayor valor a pagar a cargo del Vendedor Autorizado cuando los Créditos Hipotecarios entregados en sustitución tengan el menor Precio de Sustitución.
150. Precio Par	Es el definido en el numeral 8.1.7 de éste Prospecto.
151. Prelación de Pagos	Es el orden y secuencia en el que se deben realizar los pagos a cargo de la Universalidad TIPS-Pesos de conformidad con lo previsto en el Reglamento.
152. Prepago de la Emisión	Corresponde al (i) Pago de Capital de los TIPS-Pesos con anterioridad a la fecha de su vencimiento final y (ii) pago de todas las obligaciones de la Universalidad TIPS-Pesos para con las Partes Intervinientes como consecuencia del Procedimiento de Liquidación Anticipada.
153. Prepago de los Créditos Hipotecarios	Cuando ocurre alguno de los siguientes eventos: (i) el pago total y/o parcial anticipado del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios; (ii) en los casos en que se reciban pagos por Cuotas Anticipadas a capital e intereses de los Créditos Hipotecarios; (iii) el pago total o parcial del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios como consecuencia del Reconocimiento de Indemnizaciones Provenientes de Seguros; (iv) el pago total o parcial del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios como resultado del remate de los bienes inmuebles que constituyen la Garantía Hipotecaria y;

(v) cualquier otro evento en virtud del cual se reciban pagos de Saldos de Capital de los Créditos Hipotecarios en fechas anteriores a las establecidos en el Pagaré que documenta cada Créditos Hipotecarios.

154. Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios

Son los valores que debe pagar mensualmente el Deudor de cada Crédito Hipotecario como precio de los Seguros.

155. Primer Lote

Son los TIPS-Pesos A ofrecidos por la Titularizadora en desarrollo de la oferta pública de colocación de los TIPS-Pesos cuya adjudicación se realiza mediante la metodología de Subasta Holandesa.

156. Procedimiento de Liquidación Anticipada

Es el procedimiento de liquidación anticipada de la Universalidad definido en el numeral 6.4.4 de este Prospecto con ocasión del acaecimiento de cualquiera de los casos de liquidación anticipada de la Universalidad señalados en el numeral 6.4.3 de este Prospecto.

157. Proceso de Titularización

Es el proceso de emisión de TIPS-Pesos a partir de la titularización de los Créditos Hipotecarios.

158. Proporción de Distribución

Es el porcentaje que le corresponde sobre los Residuos a cada uno de los Vendedores Autorizados (o de sus cesionarios en los casos en que a ello hubiere lugar) establecido de la siguiente forma: (i) Bancolombia 52,83%, y (iii) Davivienda 47,17%.

159. Prospecto de Colocación

Es el prospecto de información de la Emisión.

160. Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

Es la Titularizadora Colombiana S.A.

161. Recompra de Créditos Hipotecarios

Procedimiento a cargo de los Vendedores Autorizados en desarrollo de los Contratos Maestros de Compraventa cuando los Créditos Hipotecarios no cumplen con los Parámetros de Selección definidos por la Titularizadora, o en los casos en que no existiendo SDNC se obtiene autorización del Representante Legal de Tenedores.

162. Recuperación Final de Créditos Hipotecarios

Es el recaudo en dinero que se obtiene como pago total y definitivo de un Crédito Hipotecario después de haber realizado todas las gestiones extrajudiciales y/o judiciales para su cobro. Si el pago final se obtiene

mediante la recepción o adjudicación de un BRP, la recuperación final se entenderá realizada únicamente cuando se produzca el recaudo del precio de venta del BRP.

163. Registro Contable de la Valoración del Activo Subyacente

Es el registro contable correspondiente a la valoración de los flujos de caja derivados de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios incluyendo la Cobertura FRECH y del Mecanismo de Cobertura TC.

164. Reglamento

Es el Reglamento de Emisión de TIPS-Pesos.

165. Reglas de Subordinación de la Emisión

Es el procedimiento al cual se sujeta el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos B , Pagos de Capital de los TIPS-Pesos B, el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos MZ, el Pago de Capital de los TIPS-Pesos MZ, el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS-Pesos C, el Pago de Capital de los TIPS-Pesos C y el Pago Adicional de los TIPS-Pesos C.

166. Regulación FRECH

Son el Decreto 1143 de 2009, la Resolución 954 de 2009, ambos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y la Circular Externa 013 de 2009 de la Superintendencia Financiera de Colombia y las normas que los modifiquen o complementen.

167. Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

Son los pagos de capital por concepto de las Utilizaciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, a ser efectuados a la Titularizadora.

168. Representación Legal de Tenedores

Es la gestión desarrollada por el Representante Legal de Tenedores.

169. Representante Legal de Tenedores

Es Alianza Fiduciaria S.A.

170. Residuos

Son los bienes en dinero o en especie resultantes después de pagar la totalidad de las obligaciones a cargo de la Universalidad TIPS-Pesos relacionadas en los literales a. hasta v. de la Prelación de Pagos.

171. Riesgo de Prepago

Es el riesgo definido en el numeral 5.2 de éste Prospecto.

172. Riesgo Sistémico

Es el riesgo definido en el numeral 5.5 de éste

Prospecto.

- 173. Saldo de Capital Contable de BRP** Es el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios a la fecha en la cual fueron registrados como BRP en el balance de la Universalidad TIPS-Pesos.
- 174. Saldo de Capital de Créditos Hipotecarios** Es el saldo de capital vigente de cada uno de los Créditos Hipotecarios denominado en Pesos Colombianos.
- 175. Saldo de Capital Total de Créditos Hipotecarios** Es la sumatoria de los Saldos de Capital de los Créditos Hipotecarios denominada en Pesos Colombianos.
- 176. Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos** Es la sumatoria del (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A, (ii) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos B, (iii) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ y (iv) el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C denominada en Pesos Colombianos.
- 177. Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A** Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos A denominada en Pesos Colombianos.
- 178. Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos B** Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos B denominada en Pesos Colombianos.
- 179. Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos MZ** Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos MZ denominada en Pesos Colombianos.
- 180. Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos C** Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos C denominada en Pesos Colombianos.
- 181. Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos A** Es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval por concepto del saldo de capital de los TIPS-Pesos A.
- 182. Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos B** Es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval por concepto del saldo de capital de los TIPS-Pesos B.
- 183. Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos MZ** Es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval por concepto del saldo de capital de los TIPS-Pesos MZ.

- 184. Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos C** Es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval por concepto del saldo de capital de los TIPS-Pesos C.
- 185. Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos de la Serie** Corresponde al Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos A, al Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos B, al Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos MZ y al Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS-Pesos C, según corresponda.
- 186. Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Corresponde en la Fecha de Emisión, en cada Fecha de Liquidación o en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión, a una cantidad denominada en Pesos Colombianos igual al resultado de restar (i) el Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC menos (ii) el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, sin que en ningún caso sea menor a cero (0).
- 187. Saldo Estimado de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días** Es el valor que se toma como referencia para el Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS-Pesos A/ TIPS-Pesos B el cual se calcula como el resultado de restar (a) el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días a la fecha en que se disponga de la información más reciente menos (b) el resultado de multiplicar el Porcentaje Estimado de Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días por (i) el número de Días Hábiles transcurridos entre la Fecha de Corte y la fecha en que se disponga de la información más reciente del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días y (ii) el promedio diario de pago de capital de los Créditos Hipotecarios del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Corte.
- 188. Saldo Máximo de Capital Total de los TIPS-Pesos A** Es el Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A que en cada Fecha de Liquidación corresponda al establecido en la Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS-Pesos A.
- 189. Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Es el menor valor entre el equivalente en Pesos Colombianos a (i) \$5.364.406.000 y (ii) el 1,00% del Saldo de Capital Total de los TIPS-Pesos A en cada Fecha de Liquidación o en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión, el cual en ningún caso será menor a cero (0).

190. Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC	Es el valor denominado en Pesos Colombianos equivalente a la sumatoria de todas las Utilizaciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC que se encuentran pendientes de pago a la Titularizadora.
191. Scoring de Comportamiento	Es el procedimiento para evaluación de Créditos Hipotecarios en relación con los cuales a la Fecha de Cierre, ha transcurrido un término igual o superior a doce (12) meses contados desde el momento de su originación y que cuenten con una calificación de riesgo de crédito “A”, cuya metodología se describe en el Anexo 11 de este Prospecto.
192. Scoring de Originación	Es el procedimiento para evaluación de Créditos Hipotecarios en relación con los cuales a la Fecha de Cierre, ha transcurrido un término inferior a doce (12) meses contados desde el momento de su originación y que cuenten con una calificación de riesgo de crédito “A”, cuya metodología se describe en el Anexo 11 de este Prospecto.
193. SDNC	Significa, situación de no conformidad de los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en los Contratos Maestros de Compraventa y en los Contratos de Compraventa..
194. SEBRA	Sistema de transacciones electrónicas administrado por el Banco de la República.
195. Segundo Lote	Son los TIPS-Pesos colocados mediante underwriting en desarrollo de la oferta pública de los TIPS-Pesos que realice la Titularizadora.
196. Seguros	Son la Póliza de Vida Grupo Deudores y la Póliza Seguros de Incendio y Terremoto, riesgos afines y en general todos los seguros que amparen riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios, con los Deudores, con las Garantías Hipotecarias o con los BRP.
197. Series	Son las series en que están divididos los TIPS-Pesos de la siguiente forma: (i) TIPS-Pesos A: Serie única TIPS-Pesos A E-15 2020; (ii) TIPS-Pesos B: Serie única TIPS-Pesos B E-15 2025; (iii) TIPS-Pesos MZ: Serie única TIPS-Pesos MZ E-15 2025 y (iv) TIPS-Pesos C: Serie única TIPS-Pesos C E-15 2025.

198. Sociedad Calificadora de Valores	Es BRC Investor Services S.A.
199. Subasta Holandesa	Es el mecanismo a través del cual se realizará la colocación y adjudicación por tasa del Primer Lote de TIPS-Pesos por conducto de la BVC.
200. Sustitución de Créditos Hipotecarios	Obligación a cargo de los Vendedores Autorizados en desarrollo de los Contratos Maestros de Compraventa cuando los Créditos Hipotecarios no cumplen con los Parámetros de Selección definidos por la Titularizadora.
201. Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS-Pesos A	Corresponde a la tabla en donde se relaciona para cada Fecha de Liquidación el Saldo Máximo Total de Capital de los TIPS-Pesos A (Anexo 4).
202. Tasa Base	Es uno de los factores para calcular la Comisión de Éxito en Colocación. Equivale a 6,41%
203. Tasa de Comisión de Estructuración	Se define en función de la Tasa Facial Máxima de la siguiente forma: (a) 0,75% en caso de que la Tasa Facial Máxima sea igual o menor a 7,00% o (b) el menor valor entre (a) 0,75% y (b) el resultado de multiplicar (i) la Constante de Estructuración por (ii) el resultado de restar (p) 7,50% menos (q) la Tasa Facial Final TIPS-Pesos A en caso de que la Tasa Facial Máxima sea mayor a 7,00%
204. Tasa de Comisión de Éxito	Es la tasa resultante de multiplicar (a) el resultado de restar (i) la Tasa Base menos (ii) la Tasa Facial Final por (b) el Porcentaje de Liquidación de Comisión de Éxito, sin que en ningún caso la Tasa de Comisión de Éxito sea menor a cero (0) ni mayor a 0,30%. En caso de que la Tasa de Comisión de Éxito sea mayor a 0,30% la Tasa de Comisión de Éxito será igual a 0,30%.
205. Tasa de Corte de Adjudicación Adicional	Corresponde a la tasa de corte definida por la Titularizadora como límite máximo para adjudicar el Monto Total de Adjudicación, la cual en ningún caso podrá ser superior a la Tasa Facial Máxima.
206. Tasa de Estructuración	Es equivalente a 13,00%.
207. Tasa de Interés Promedio	Es equivalente a 12,26%.

**Ponderada de los Créditos
Hipotecarios sin Cobertura
FRECH**

- 208. Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH** Es equivalente a 14,08%.
- 209. Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Es equivalente al 9,65%.
- 210. Tasa de Referencia de Comisión de Estructuración** Es equivalente al 7,00%. Corresponde al porcentaje definido en función de la Tasa Facial Máxima a partir del cual la Tasa de Comisión de Estructuración es igual a 0,75%.
- 211. Tasa Facial Final TIPS-Pesos A** Es la tasa de interés aplicable a los TIPS-Pesos A como resultado de la adjudicación por tasa realizada a través de la Subasta Holandesa. En el evento de que ninguno de los TIPS-Pesos A del Primer Lote se coloque a través de la Subasta Holandesa la Tasa Facial Final TIPS-Pesos A será igual a la Tasa Facial Máxima.
- 212. Tasa Facial Final TIPS-Pesos B** Es el porcentaje resultante de la sumatoria entre (a) la Tasa Facial Inicial TIPS-Pesos B y (b) el resultado de multiplicar (i) la Constante Escenario de Tensión por (ii) el resultado de restar (y) la Tasa de Referencia de Comisión de Estructuración menos (z) la Tasa Facial Final TIPS-Pesos A sin que en ningún caso esta diferencia sea menor a cero.
- 213. Tasa Facial Inicial TIPS-Pesos B** Es el equivalente a 11,50%
- 214. Tasa Facial Máxima** Es la tasa facial definida para los TIPS-Pesos A a la Fecha de Emisión, determinada en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote
- 215. Tasa TC** Es el 6,35%
- 216. Tenedores** Son los suscriptores o adquirentes de los TIPS-Pesos.
- 217. Término de Cobertura** Corresponde a los primeros siete (7) años de vigencia

FRECH	del Crédito Hipotecario en los términos del Decreto 1143 de 2009 y demás disposiciones que lo modifiquen o sustituyan.
218. Término de Cobertura Adicional	Corresponde al número de años definido por el Vendedor Autorizado contado a partir del día inmediatamente siguiente a la fecha de expiración del Término de Cobertura FRECH, durante el cual se mantienen vigentes y en aplicación las condiciones del crédito hipotecario aplicadas durante el Término de Cobertura FRECH.
219. Término de Vigencia de la Emisión	Quince (15) años contados a partir de la Fecha de Emisión.
220. Término de Vigencia de la Universalidad TIPS-Pesos	Corresponde al Término de Vigencia de la Emisión.
221. TIPS-Pesos	Son los siguientes títulos hipotecarios emitidos a partir de la Universalidad TIPS-Pesos representativos de derechos sobre los Activos Subyacentes de la Universalidad TIPS-Pesos: (i) TIPS-Pesos Clase A E-15 serie única 2020 (TIPS-Pesos A), (ii) TIPS-Pesos Clase B E-15 Serie única 2025 (TIPS-Pesos B), (iii) TIPS-Pesos Clase MZ E-15 Serie única 2025 (TIPS-Pesos MZ) y (iv) TIPS-Pesos Clase C E-15 Serie única 2025 (TIPS-Pesos C).
222. TIR	Significa, tasa interna de retorno.
223. Titularizadora	Es la Titularizadora Colombiana S.A.
224. Título Global	Es el instrumento propio de emisiones desmaterializadas que comprende un conjunto de derechos anotados en cuenta, respecto de los cuales no se han emitido títulos físicos individuales representativos de cada inversión en los TIPS-Pesos.
225. Universalidad TIPS-Pesos	Es la Universalidad TIPS-Pesos E-15, conformada por los Activos Subyacentes a partir de la cual se emiten los TIPS-Pesos.
226. Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial TC	Es el desembolso de recursos bajo el Mecanismo de Cobertura Parcial TC, una vez cumplidas las condiciones para dicho desembolso previstas en el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC.

227. Valor del Flujo de Caja TIPS-Pesos C	Se calcula en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión como el resultado de descontar a la Fecha de Emisión a la tasa facial de los TIPS-Pesos C, los flujos de caja por concepto de Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS-Pesos C y Pagos de Capital de los TIPS-Pesos C realizados en cada Fecha de Pago incluyendo el Pago de Capital a los TIPS-Pesos C que corresponda realizar en la Fecha de Prepago de la Emisión.
228. Vendedores Autorizados	Son Bancolombia y Davivienda.
229. Vida Promedio Ponderada	Es el tiempo promedio ponderado durante el cual el capital de los TIPS-Pesos es repagado.
230. Vida Promedio Ponderada de los TIPS-Pesos A	Es el tiempo promedio ponderado durante el cual el capital de los TIPS-Pesos A de repagado teniendo en cuenta las reglas de Pago de Capital Programado de los TIPS-Pesos A.

Sección 12

Requisitos formales

12.1 Autorización Junta Directiva

La Junta Directiva de Titularizadora aprobó la realización de la Emisión como consta en el Acta No. 099 correspondiente a la reunión del día 8 de julio de 2010.

12.2 Inscripción automática y autorización de oferta pública de los TIPS-Pesos

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.2.1.10 del Decreto 2555 de 2010 del Ministerio de Hacienda, los TIPS-Pesos se entienden inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores, y autorizada su oferta pública, por haberse presentado la totalidad de la documentación señalada en el mencionado Decreto.

12.3 Grupo de estructuración y elaboración de documentos legales

Empresa	Cargo	Nombre
Titularizadora Colombiana	Presidente	Alberto Gutiérrez Bernal
Titularizadora Colombiana	Vicepresidente Financiero	Mauricio Amador Andrade
Titularizadora Colombiana	Vicepresidente de Operaciones	Adriana Martínez Antorveza
Titularizadora Colombiana	Secretario General	Oscar Eduardo Gómez Colmenares
Titularizadora Colombiana	Director de Estructuración y Riesgo	Jaime Valencia Giraldo
Titularizadora Colombiana	Director de Inversiones y Desarrollo de Mercados	Javier Utria Lazcano
Titularizadora Colombiana	Analista Senior de Mercados	Johanna Gomez Velázquez
Titularizadora Colombiana	Analista de Estructuración y Riesgo	Andres Henderson Benavides
Titularizadora Colombiana	Analista de Riesgo Crediticio	Sandra Patricia Barreto
Titularizadora Colombiana	Analista jurídico	David Briceño Cárdenas
Titularizadora Colombiana	Analista jurídica	Bibiana Marcela Novoa Medina

Sección 13

Anexos

- 13.1 Anexo 1** Tablas de amortización de los TIPS-Pesos A teniendo en cuenta diferentes escenarios de prepago
- 13.2 Anexo 2** Anexo explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de (i) proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios, (ii) la metodología para la estructuración y valoración del Proceso de Titularización y (iii) la metodología para la estructuración de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión
- 13.3 Anexo 3** Flujograma funcionamiento operativo de la Cobertura FRECH.
- 13.4 Anexo 4** Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS-Pesos A (informativo)
- 13.5 Anexo 5** Tabla de Amortización Contractual TIPS-Pesos A (informativo)
- 13.6 Anexo 6** Anexo de Créditos Hipotecarios
- 13.7 Anexo 7** Descripción de los Créditos Hipotecarios
- 13.8 Anexo 8** Seguros de los Créditos Hipotecarios
- 13.9 Anexo 9** Identificación y datos generales de los Administradores Autorizados de los Créditos Hipotecarios
- 13.10 Anexo 10** Instructivo de cumplimiento del Segundo Lote
- 13.11 Anexo 11** Anexo explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de cálculo del Scoring de Originación y el Scoring de Comportamiento

Certificación

Los suscritos representante legal y revisor fiscal de la Titularizadora Colombiana S.A, hacemos constar que dentro de lo de nuestras respectivas competencias, se ha empleado la debida diligencia en la verificación del contenido del Prospecto de Colocación de la Emisión. En desarrollo de lo anterior certificamos la veracidad del mismo y que en dicho documento no existen omisiones de información que revistan materialidad y que puedan afectar la decisión de los futuros inversionistas.

En constancia de lo anterior se expide en la ciudad Bogotá, Colombia, a los veintiocho (28) días del mes de julio de 2010.

Alberto Gutiérrez Bernal
c.c No. 10.235.220 de Manizales
Representante legal

Luís Alfonso Montoya Gil
Revisor Fiscal
c.c No. 3.452.111 Concepción (Antioquia)
Tarjeta Profesional No. 11097-T