

PROSPECTO DE INFORMACIÓN

Originador: INVERSIONES LA 14 S.A.

Emisor: Patrimonio Autónomo Inversiones La 14 2009-01

Dirección: Carrera 1 – Calle 70 Supercentro Calima Piso 6

Domicilio: Santiago de Cali

Sucursales: No tiene

Mercado al que se Segundo Mercado
dirigen los Títulos:

Destinatarios de la Inversionistas Calificados
Oferta:

Modalidad de Inscripción Los Títulos objeto de la oferta de que trata el presente Prospecto
y Oferta: han sido inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores –
RNVE, de conformidad con el artículo 1.4.0.8. de la Resolución
400 de 1995 y en la Bolsa de Valores de Colombia.

Clase de valores: Títulos de Contenido Crediticio

Ley de Circulación: A la Orden y circularán de forma desmaterializada

Monto Total de la Noventa Mil Millones de Pesos Moneda Corriente
Emisión: (\$90.000.000.000.00 M/Cte)

Valor Nominal: Un Millón de Pesos Moneda Corriente (\$1.000.000.00 M/Cte)

Precio de Suscripción: Diez Millones de Pesos Moneda Corriente (\$10.000.000.00 M/Cte)

Número de Valores Noventa Mil (90.000)
Emitidos:

Series Dos Series (A y B)

Serie	Montos	Plazos de Redención Máxima en Meses	Tasa Máxima
A	\$ 27.000.000.000,00	96 Meses	IPC + 5%
B	\$ 63.000.000.000,00	144 Meses	IPC + 6%

Los Plazos de redención se cuentan a partir de la Fecha de Emisión

Inversión Mínima: Los destinatarios de la Oferta deben adquirir como mínimo el equivalente a DIEZ (10) Títulos.

Derechos que Incorporan los Títulos: Los Títulos conceden al Tenedor un derecho de crédito frente al Patrimonio Autónomo, incorporando para el Tenedor el derecho a percibir amortización a capital y/o de los Intereses, según sea el caso, de acuerdo al ofrecimiento en el aviso de oferta. Los activos que integran el Patrimonio Autónomo respaldan el pasivo adquirido con los Tenedores.

Comisiones y Gastos Conexos que el Los Inversionistas deberán asumir el costo del gravamen a los movimientos financieros-GMF (4x1000) que se puedan generar

Suscriptor debe Desembolsar: dentro del proceso de aceptación de la Oferta y suscripción de los Títulos.
Es posible que los Inversionistas deban pagar una comisión al Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A.

Bolsa en que están Inscritos los Títulos:



Dirección Carrera 7 No. 71 – 21 Torre B, Piso 12.

Domicilio Bogotá D.C.

Sociedad Calificadora



Dirección Calle 69 A No. 9 – 85

Domicilio Bogotá D.C.

Calificación de la Emisión

Fitch Ratings Colombia S.A., Sociedad Calificadora de Valores, otorgó la calificación de “AAA(col)” (Triple A) a los Títulos resultantes de la titularización de Flujos de Caja con respaldo inmobiliario cuyo Originador es Inversiones La 14 S.A.. Esta calificación se concede a emisiones con la más alta calidad crediticia. El reporte completo de la Calificación otorgada se presenta en el Anexo 9.

Resumen Calificación: El Comité Técnico de Calificación de Fitch Ratings Colombia S.A. Sociedad Calificadora de Valores, en reunión del 26 de octubre de 2009, después de efectuar el correspondiente estudio y análisis, con ocasión de la asignación de la calificación a la emisión de Títulos de Contenido Crediticio Patrimonio Autónomo Inversiones La 14 S.A. por un monto máximo de \$90.000 millones, decidió otorgar la calificación “AAA(col)” (Triple A) con perspectiva estable.

Las obligaciones en esta categoría cuentan con la mejor calidad crediticia respecto de otros emisores y emisiones del país y normalmente corresponde a obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el gobierno.

El reporte completo de la calificación otorgada a esta Emisión, se podrá consultar en la página www.fitchratings.com.co, así como en los archivos de la Superintendencia Financiera de Colombia, en su página web www.superfinanciera.gov.co, en el link de “Información Relevante”. También estará disponible en la página web del Estructurador y del Master Servicer de la Emisión, Colfinanzas S.A. en www.colfinanzas.com, link Emisiones.

Plazo de Colocación y vigencia de la Oferta

Los Títulos serán colocados en un plazo máximo de treinta y seis (36) meses. La vigencia de la oferta se definirá en cada aviso de oferta que se publique.

Mecanismos de apoyo crediticio:

Fondo de Reserva para Servicio de Deuda:

Este Fondo es un mecanismo de apoyo crediticio que el Agente de Manejo constituirá el Día Hábil siguiente a la Fecha de Suscripción con la finalidad de servir como una reserva para atender el pago de Intereses y/o amortización a capital de los Títulos siguiendo la prelación de pagos definida en la cláusula 8.3

del Contrato de Fiducia y en el numeral 1 del literal d del capítulo I de la segunda parte del presente Prospecto. El nivel de cobertura de este Fondo de Reserva para Servicio de Deuda se preservará durante la vigencia de la Emisión y siempre y cuando existan recursos disponibles para ello.

El Fondo de Reserva para Servicio de Deuda se constituirá con los dineros que resulten de la Suscripción efectiva de los Títulos en la Fecha de Suscripción y, se conformará en una cuantía equivalente a cuatro (4) veces el valor de los intereses que se causen dentro de los treinta (30) días siguientes a la Fecha de Emisión de los Títulos. El Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda será re calculado mensualmente durante la vigencia de la emisión de acuerdo al monto de los Títulos en circulación, es decir, que siempre contará con el equivalente a cuatro (4) veces el valor de los intereses que se causen en treinta (30) días con respecto a los Títulos en circulación. Dicho cálculo será realizado por el Agente de Manejo y será validado por el Master Servicer a más tardar en los primeros quince (15) días corrientes de cada mes. Los recursos que hacen parte de este Fondo se apropiarán por el Agente de Manejo, en las cuantías antes señaladas en la Fecha de Suscripción y durante la vigencia de la Emisión. Con los Recursos Disponibles se mantendrá su nivel de cobertura. Los recursos de este Fondo se invertirán por el Agente de Manejo en las Inversiones Autorizadas.

Si en cualquier Fecha de Pago existiese Deficiencia en los Recursos Disponibles para el pago de los Títulos, el Agente de Manejo podrá cubrir dicha Deficiencia con los Recursos Disponibles con que cuenta el Fondo de Reserva.

En el caso en el cual sea necesario agotar el Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda, el Agente de Manejo restablecerá dicho Fondo en su nivel de cobertura, lo cual realizará utilizando los Recursos Disponibles siempre y cuando tales Recursos sean suficientes para restablecerlo. En el evento en que los Recursos Disponibles no sean suficientes para restablecer el nivel de cobertura del Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda, este se restablecerá con los recursos provenientes de la activación de los mecanismos de apoyo crediticio indicados en los numerales 3 y 4 en su orden del literal Q del capítulo I de la primera parte del presente Prospecto.

Cobertura de Pago de los Cánones de Arrendamiento.

Para garantizar la existencia de Flujo de Caja y el pago oportuno de los Cánones de Arrendamiento, el Patrimonio Autónomo contará con una Cuenta Concentradora en la cual La 14 S.A. depositará diariamente las sumas de dinero generadas por el cien por ciento (100%) de las ventas en efectivo de todos los bienes y/o servicios que se realicen en el Almacén, hasta completar uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento mensual, derivado de la Oferta de Arrendamiento y de conformidad con lo establecido en el numeral 2, literal q del capítulo I de la parte primera del presente Prospecto.

El Agente de Manejo en su calidad de vocero del Patrimonio Autónomo apropiará diariamente el valor consignado por La 14 S.A en la Cuenta Concentradora, hasta la concurrencia de uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento pactado en la Oferta de Arrendamiento. La

apropiación del uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento se hará a partir del primer Día Hábil de cada mes y hasta la fecha en que se hayan obtenido la totalidad de los recursos, la cual no deberá ser superior a los quince (15) días comunes de cada mes de conformidad con la Oferta de Arrendamiento. Si lo depositado en la Cuenta Concentradora proveniente de las sumas de dinero generadas por el cien por ciento (100%) de las ventas en efectivo de todos los bienes y/o servicios que se realicen en el Almacén, no es suficiente para completar el uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento, el Master Servicer informará de tal situación al Agente de Manejo para que este a su vez informe inmediatamente a La 14 S.A. y la Originadora.

La 14 S.A. deberá girar el déficit dentro de los cinco (5) días comunes siguientes a la fecha en la cual La Originadora, previa notificación del Agente de Manejo, informe por escrito a La 14 S.A., la existencia del déficit. Si vencido el plazo anterior La 14 S.A. no consigna el déficit calculado, la Originadora deberá asumir ese valor dentro de los cinco (5) días comunes siguientes, activando así la cobertura descrita en el numeral 3, literal Q del capítulo I de la parte primera del presente Prospecto y cláusula 6.2.3. del Contrato de Fiducia.

En razón de lo anterior, es posible concluir que existe un término máximo para la cancelación del uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento en la Cuenta Concentradora, el cual corresponde a veinticinco (25) días calendario.

La destinación del uno punto veinticinco (1.25) veces del valor del Canon de Arrendamiento mensual, será la siguiente:

1. El uno (1) es el equivalente al Flujo de Caja que respalda la emisión de los Títulos.
2. El cero punto veinticinco (0.25) adicionales al Canon de Arrendamiento pactado en la Oferta de Arrendamiento se empleará para cubrir cualquier desfase en el Flujo de Caja. En todo caso, la restitución del cero punto veinticinco (0.25) adicional al Canon de Arrendamiento a favor de La 14 S.A. no operará ante la ocurrencia de cualquiera de los eventos objetivos descritos en el numeral 2, literal q del capítulo I de la parte primera del presente Prospecto, los cuales deberán ser validados por el Comité Fiduciario.

El Agente de Manejo tiene la obligación de restituir a La 14 S.A. el cero punto veinticinco (0.25) adicional del Canon de Arrendamiento de cada mes o el saldo de éste en caso de ser utilizado por el Patrimonio Autónomo, posterior al corte de cuentas que será presentado por el Agente de Manejo dentro de los cinco (5) Días Hábiles del mes siguiente, el cual tiene por finalidad determinar la necesidad de apropiación del cero punto veinticinco (0.25) adicional al Canon de Arrendamiento.

No obstante lo anterior, el Agente de Manejo empezará a restituir mensualmente el cero punto veinticinco (0.25), antes mencionado, a partir del cuarto (4º) Canon de Arrendamiento. Lo anterior, con el propósito, que el Patrimonio Autónomo cuente con una cobertura de aproximadamente cero punto setenta y cinco (0.75) veces el Canon de Arrendamiento durante toda la vigencia de la

Emisión. Estos recursos estarán depositados en la Cuenta Concentradora y serán utilizados en aquellos casos en los cuales exista deficiencia de recursos en el Patrimonio Autónomo o cuando transcurridos los veinticinco (25) días calendario, descritos en esta sección, no se haya apropiado el uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento del respectivo mes, en este evento el Agente de Manejo destinará dichos recursos para completar el uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento adeudado, sin que esto exima a La 14 S.A. de la obligación de pago derivada de la Oferta de Arrendamiento.

Si en cualquier Fecha de Pago existiese Deficiencia después de agotado el Fondo de Reserva para Servicio de Deuda, el Agente de Manejo podrá cubrir esa Deficiencia con los Recursos Disponibles depositados en la Cuenta Concentradora.

Este Mecanismo de Apoyo Crediticio con que cuenta la Emisión mitiga el riesgo de desviación del Flujo de Caja que respalda la misma y no exime a La 14 S.A. en su condición de arrendatario de la obligación de cancelar el uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento.

Obligación de pago de la Originadora.

Durante toda la vigencia de la Emisión, si en cualquier Fecha de Pago, los Recursos Disponibles adicionados en las cantidades depositadas en el Fondo de Reserva para Servicio de Deuda, son insuficientes para el pago de los intereses y la cuota a capital de los Títulos, y no habiendo cumplido La 14 S.A. su obligación de pago en los términos del título anterior, la Originadora con sus propios recursos se compromete a asumir el valor de los Intereses y el capital pendientes de pago en cualquier Fecha de Pago.

Disposición del Inmueble.

Durante toda la vigencia de la Emisión, si en cualquier Fecha de Pago los Recursos Disponibles, adicionados en las cantidades depositadas en el Fondo de Reserva para Servicio de Deuda, son insuficientes para el pago del capital y los Intereses de los Títulos y adicionalmente la Originadora no da cumplimiento a la obligación de pago de Capital y/o Intereses en los términos del Contrato de Fiducia y del presente Prospecto, el Agente de Manejo podrá disponer del Inmueble e iniciar el proceso de venta del mismo atendiendo el procedimiento indicado en la cláusula 9.5 del Contrato de Fiducia y el numeral 4, literal q del capítulo I de la parte primera del presente Prospecto.

En el caso en que se presente algún incumplimiento por parte de La 14 S.A., en ejecución de las obligaciones emanadas de la Oferta de Arrendamiento, La Originadora cederá parcialmente su posición contractual a favor del Agente de Manejo, única y exclusivamente respecto al ejercicio de la facultad de dar por terminada la Oferta de Arrendamiento y su restitución, puesto que el cumplimiento de las demás obligaciones a cargo del Arrendatario continuarán en cabeza de La 14 S.A.

En el evento en el cual se haga necesario disponer del Inmueble para asumir cada una de las obligaciones de la Emisión, el Agente de Manejo podrá iniciar el proceso de venta del mismo atendiendo el procedimiento indicado en la cláusula 9.5 del Contrato de Fiducia y, con el producto de la venta del Inmueble, se cancelarán

los costos y gastos del Contrato de Fiducia y, a más tardar a los tres (3) días hábiles posteriores al ingreso de los recursos, se amortizarán anticipadamente los Títulos y se cancelarán los Intereses pendientes de pago. Una vez los costos y gastos del Patrimonio Autónomo hayan sido cubiertos en su totalidad, así como cuando el capital de los Títulos haya sido reducido a cero y se haya realizado el pago de los Intereses de los Títulos, cualquier suma remanente resultante de la venta del Inmueble será restituido a la Originadora.

Se entenderá que la Emisión ha entrado en estado de default, cuando se hayan agotado la totalidad de los Mecanismos de Apoyo Crediticio, descritos en la cláusula 6.2 del Contrato de Fiducia, y adicionalmente, se haya vencido el plazo de cuatro (4) años, establecido en la cláusula 9.5 del mismo, para la venta del Inmueble, sin que la misma se haya podido llevar a cabo. Durante ese periodo de tiempo no se realizará el pago de capital e intereses de los títulos en las Fechas de Pago. No obstante lo anterior, los valores de Intereses no pagados, se causaran y se pagaran al momento de la venta del Inmueble junto con el saldo remanente de capital pendiente de pago.

En este orden de ideas se reitera, que durante la vigencia del plazo de los cuatro (4) años, previamente indicado, se continuaran causando Intereses sobre el saldo a capital de los Títulos, quedando la Emisión en stand by, hasta tanto se venza dicho plazo. Es facultad de la Asamblea de Tenedores, determinar si el proceso de venta del Inmueble se adelanta de acuerdo con lo previsto en la cláusula 9.5 del Contrato de Fiducia, o si por el contrario se ejecuta la dación en pago que define la misma cláusula, en su numeral vi. Vencido el plazo de los cuatro (4) años antes indicado, la Asamblea de Tenedores, podrá decidir si continua con el proceso de venta del inmueble, o si decide que el mismo sea materia de oferta de arrendamiento a favor de terceros, o si estructura cualquier otra alternativa de negocio sobre el Inmueble, o si por el contrario decide que opere la dación en pago definida en el numeral vi de la cláusula 9.5 del Contrato de Fiducia, la que se realizará de acuerdo a lo señalado en la misma.

Coberturas adicionales

Adicionales a las garantías y coberturas antes mencionadas para el pago de Intereses y capital de la Emisión, el Inmueble, cuenta con una póliza contra terremoto, incendio, asonada y lucro cesante, en las condiciones definidas en el numeral 5, literal q del capítulo I de la parte primera del presente Prospecto.

Para mayor información de los mecanismos de apoyo crediticio consultar el literal q del capítulo I de la parte primera del presente Prospecto y 6.2. del Contrato de Fiducia.

Índice de Cobertura de Flujo de Caja Sobre Servicio de Deuda

Dentro de la estructura del modelo financiero de la Emisión, se ha incorporado un índice de cobertura de Flujo de Caja sobre servicio de deuda, el cual refleja en cada Fecha de Pago que el Flujo de Caja, más el Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda, más la caja inicial de cada Fecha de Pago (caja final del Patrimonio Autónomo del mes inmediatamente anterior), es suficiente para cubrir el servicio de deuda en cuando menos uno punto cinco (1,5) veces.

Esto quiere decir que los recursos con que cuenta el Patrimonio Autónomo son suficientes para asumir todos los costos y gastos del Proceso de Titularización y que las proyecciones realizadas por el Estructurador se están cumpliendo de acuerdo a los supuestos empleados.

Este índice debe ser calculado por el Agente de Manejo, a más tardar a los siete (7) días comunes siguientes a cada Fecha de Pago, y posteriormente lo debe presentar al Master Servicer para que en siete (7) días comunes lo valide.

El no cumplimiento de este índice de cobertura no representa un default para la Emisión, sin embargo permite que el Comité Fiduciario imparta las instrucciones para ejecutar la Cobertura de Pago de los Cánones de Arrendamiento, lo que quiere decir que el cero punto veinticinco (0.25) adicional al Canon de Arrendamiento mensual no será restituido a La 14 S.A. en el siguiente mes hasta tanto no se restablezca la cobertura mínima del Índice de Cobertura de Flujo de Caja Sobre Servicio de Deuda.

Dicho índice será publicado por el Master Servicer en cada uno de los informes trimestrales que este presente, los cuales podrán ser consultados en su página Web.

**Administrador de la
Emisión:**



Dirección: Carrera 10 No. 72 – 33 Torre .B, Piso 5

Domicilio: Bogotá D.C.

Estructurador:



Dirección: Calle 4 Nte No. 1N-10. Oficina 705

Domicilio: Santiago de Cali

Agente de Manejo:



Dirección: Carrera 7 No 27-18 Piso 19

Domicilio: Bogotá D.C.

Manifestaciones Varias

Los agentes que han participado en el desarrollo y elaboración del presente Prospecto han manifestado no tener interés particular sobre el proceso de Emisión.

Colocadores

Se definirán en cada uno de los avisos de oferta a través de los cuales se materialice la Oferta Pública de colocación de los

Títulos.

**Código de Buen
Gobierno**

No aplica por ser un proceso de Titularización de Flujos de Caja con Respaldo Inmobiliario.

REALIZACION DE LA OFERTA: DICIEMBRE DE 2009

La sociedad fiduciaria HELM FIDUCIARIA S.A, antes Helm Trust S.A. (en adelante el "Agente de Manejo") emitirá, en representación y con cargo al Patrimonio Autónomo Inversiones La 14 2009-01 (en adelante el "Patrimonio Autónomo") Títulos de contenido crediticio (en adelante los "TÍTULOS INVERSIONES LA 14 2009-01"). El objeto del Patrimonio Autónomo es el de emitir a su cargo los Títulos en las Series A y B y con los recursos de tal Patrimonio Autónomo, atender las obligaciones incorporadas en dichos Títulos. Los Títulos de las Series estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A. y podrán ser adquiridos a través de sociedades comisionistas de bolsa. Todas las obligaciones que contrae el Agente de Manejo son de medio y no de resultado.

Información

La información financiera plasmada en este Prospecto es presentada con corte a septiembre 30 de 2009. Dicha información se podrá consultar de forma actualizada y permanente en la página web www.colfinanzas.com/emisiones/la14 o bien dirigirse a la página web de la Superintendencia Financiera: www.superfinanciera.gov.co o en la Bolsa de Valores de Colombia: www.bvc.com.co.

Cualquier información adicional referente al contenido del Prospecto será brindada por el Master Servicer, en el teléfono (57 2) 6674747 de la ciudad de Cali o mediante correo electrónico colfinanzas@colfinanzas.com.

ADVERTENCIA

"La inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores y la oferta pública de los Títulos no implicará calificación ni responsabilidad alguna por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia acerca de las personas naturales o jurídicas inscritas ni sobre el precio, la bondad o la negociabilidad del valor, o de la respectiva Emisión, ni sobre la solvencia del Emisor".

"La inscripción en la Bolsa de Valores de Colombia no garantiza la bondad del Título ni la solvencia del Emisor".

SE CONSIDERA INDISPENSABLE LA LECTURA DEL PROSPECTO DE INFORMACIÓN PARA QUE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS PUEDAN EVALUAR ADECUADAMENTE LA CONVENIENCIA DE LA INVERSIÓN

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES Y LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA, NO IMPLICA CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA ACERCA DE LAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS INSCRITAS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

EL PROSPECTO NO CONSTITUYE UNA OFERTA NI UNA INVITACIÓN POR O A NOMBRE DEL EMISOR, ORIGINADOR, ESTRUCTURADOR FINANCIERO, ESTRUCTURADOR LEGAL, AGENTE LÍDER O LOS COLOCADORES, A SUSCRIBIR O COMPRAR CUALQUIERA DE LOS VALORES SOBRE LOS QUE TRATA EL MISMO.

LA TOTALIDAD DE LOS TÍTULOS EMITIDOS SE REALIZARÁN EN FORMA DESMATERIALIZADA, POR LO QUE LOS ADQUIRIENTES DE LOS TÍTULOS RENUNCIAN A LA POSIBILIDAD DE MATERIALIZARLOS.

Por tratarse de un proceso dirigido al Segundo Mercado se declara: "LOS VALORES QUE HACEN PARTE DE LA PRESENTE EMISIÓN SÓLO PODRÁN SER ADQUIRIDOS Y NEGOCIADOS POR AQUELLAS PERSONAS CONSIDERADAS COMO

**INVERSIONISTAS CALIFICADOS EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1.4.0.5 DE LA
RESOLUCIÓN 400 DE 1995.”**

**POR TRATARSE DE UN PROCESO DE TITULARIZACIÓN SE ADVIERTI QUE LAS
OBLIGACIONES QUE ASUME LA SOCIEDAD HELM FIDUCIARIA S.A. (ANTES HELM
TRUST S.A.), EN SU CALIDAD DE AGENTE DE MANEJO DEL PATRIMONIO
AUTÓNOMO SON DE MEDIO Y NO DE RESULTADO,**

DICIEMBRE DE 2009

AUTORIZACIONES, INFORMACIONES ESPECIALES Y OTRAS ADVERTENCIAS GENERALES Y ESPECÍFICAS

A. Autorizaciones.

Autoridades administrativas.

Los Títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE por cumplir con los requisitos definidos en los artículos 1.4.0.8 y 1.4.0.12 de la Resolución 400 y en la Bolsa de Valores de Colombia – BVC.

La presente oferta pública es conforme a los requisitos de los artículos 1.4.0.8 y 1.4.0.12 de la Resolución 400 por lo cual la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio No. 2008049335 del 4 de diciembre de 2009 informa al emisor las obligaciones derivadas de la inscripción.

Del Agente de Manejo

El Agente de Manejo está constituido como una sociedad anónima sujeta a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia y por ende cuenta con la respectiva autorización para obrar como Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo.

B. Oferta de Valores.

El Patrimonio Autónomo, declara que no ha realizado ninguna otra oferta pública o privada de valores y no han realizado emisiones vigentes o que se encuentren en trámite, salvo la que se refiere en este Prospecto.

C. Personas Autorizadas para dar Información o Declaraciones sobre el contenido del Prospecto.

La persona autorizada para dar información o declaraciones sobre el contenido del Prospecto es:

COLFINANZAS S.A.

D. Información sobre las personas que han participado en la valoración de Pasivos o Activos de la Sociedad.

El Inmueble que se vincula como respaldo a la Emisión que se regula en este Prospecto, fue valorado por la Lonja de Avaluadores de Cali y del Occidente Colombiano.

E. Consideraciones sobre el Proceso de Emisión

La 14 S.A., suscribió el día 26 de junio del corriente un contrato de fiducia de administración inmobiliaria con el Agente de Manejo, cuyo objeto fue el de transferir el Inmueble a un fideicomiso de los comúnmente denominados “de parqueo”, dicho fideicomiso se denominó *Fideicomiso de Administración La 14 Cosmocentro*. Posteriormente, La 14 S.A. mediante oferta mercantil de fecha 27 de julio del corriente, vendió los derechos fiduciarios del *Fideicomiso de Administración La 14 Cosmocentro* a la Originadora y procedió con la cesión de la posición contractual como fideicomitente constituyente dentro del contrato de fiducia en administración mencionado, pasando así el Originador a ser Fideicomitente en el citado contrato de fiducia en administración mencionado.

El Agente de Manejo, en su calidad de vocero del *Fideicomiso de Administración La 14 Cosmocentro*, mediante Oferta de Comodato de fecha 27 de julio del corriente, hace la entrega física y material del Inmueble al Originador para que este cuente con la facultad de disponer del mismo y lo entregue en arrendamiento a La 14 S.A., lo cual se materializó mediante una Oferta de Arrendamiento, por lo cual La 14 S.A. emitió una orden de compra de fecha octubre 1 de 2009.

Posteriormente, La Originadora modificó integralmente el contrato de fiducia en administración en un contrato de fiducia de titularización, el Contrato de Fiducia, contrato a través del cual se instrumenta el Proceso de Titularización que se regula en este Prospecto.

En consideración a todo lo anterior, el presente Proceso de Titularización ha sido estructurado mediante el Contrato de Fiducia, el cual se encuentra regulado por los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio,

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

las demás normas concordantes y las estipulaciones en él consagradas y el cual se encuentra definido en la Primera Parte de este Prospecto como Contrato de Fiducia.

El objeto del Contrato de Fiducia es desarrollar un esquema de titularización a través del Patrimonio Autónomo constituido conforme a los términos y condiciones aquí acordadas y a partir del cual se crean y se emiten los Títulos en un todo de acuerdo a las normas que regulan tal operación.

Los recursos obtenidos mediante esta operación, serán destinados en el siguiente orden, a: (i) la apropiación de las sumas correspondientes para aprovisionar el Fondo de Reserva para Servicio de Deuda, y (ii) el reembolso a la Originadora de los Gastos de Emisión y Colocación de los Títulos. Los saldos remanentes de la suscripción de los Títulos serán girados directamente a la Originadora.

Es importante resaltar que a la Fecha de Emisión no existen procesos pendientes de ninguna índole en contra de los activos que hacen parte del Patrimonio Autónomo o de los activos que hacen parte de la Originadora.

F. Advertencias.

EL PROSPECTO NO CONSTITUYE UNA OFERTA NI UNA INVITACIÓN POR O A NOMBRE DEL EMISOR O LOS COLOCADORES A SUSCRIBIR O COMPRAR CUALQUIERA DE LOS VALORES SOBRE LOS QUE TRATA EL MISMO.

G. Notificación

La información contenida en este Prospecto se considera esencial para permitir una evaluación adecuada de la inversión por parte de Inversionistas.

TABLA DE CONTENIDO

GLOSARIO.....	16
PRIMERA PARTE – DE LOS VALORES.....	22
CAPÍTULO I – CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN	22
A. CLASE DE VALOR OFRECIDO, DERECHOS QUE INCORPORAN LOS VALORES Y LEY DE CIRCULACIÓN.....	22
B. CANTIDAD DE TÍTULOS OFRECIDOS, VALOR DE LOS TÍTULOS, PRECIO DE SUSCRIPCIÓN, INVERSIÓN MÍNIMA Y MONTO TOTAL DE LA OFERTA.....	23
C. CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DE LOS TÍTULOS OFRECIDOS.....	23
D. DESMATERIALIZACIÓN TOTAL DE LA EMISIÓN	24
E. DEFINICIÓN DE FECHAS DE APROBACIÓN, CONSTITUCIÓN, EMISIÓN, PAGO Y SUSCRIPCIÓN.....	24
1. FECHA DE APROBACIÓN.....	24
2. FECHA DE TRANSFORMACIÓN.....	24
3. FECHA DE EMISIÓN.....	24
4. FECHA DE PAGO.....	24
5. FECHA DE SUSCRIPCIÓN.....	25
F. FECHA, LUGAR Y FORMA DE PAGO	25
G. PAGO DE INTERESES Y/O AMORTIZACIÓN A CAPITAL, PERIODICIDAD Y MODALIDAD DE PAGO.....	27
H. DEMANDA DE TÍTULOS EN EL MERCADO SECUNDARIO Y PREPAGO DE LA EMISIÓN.....	29
I. COMISIONES Y GASTOS CONEXOS DE TODO TIPO QUE OBLIGATORIAMENTE DEBA DESEMBOLSAR EL SUSCRIPTOR.....	30
J. BOLSA DE VALORES O SISTEMAS DE NEGOCIACIÓN EN LOS CUALES ESTARÁN INSCRITOS LOS TÍTULOS.....	30
K. OBJETIVOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DE LA EMISIÓN.....	30
L. MEDIOS A TRAVÉS DE LOS CUALES SE DARÁ A CONOCER LA INFORMACIÓN DE INTERÉS PARA LOS INVERSIONISTAS.....	30
M. CONSIDERACIONES SOBRE IMPUESTOS.....	31
N. ADMINISTRADOR DE LA EMISIÓN.....	31
O. FUNCIONAMIENTO DEL MECANISMO DE DESMATERIALIZACIÓN	33
P. REGLAS PARA LA TRANSFERENCIA Y EL GRAVAMEN.....	33
Q. MECANISMOS DE APOYO CREDITICIO.....	33
1. FONDO DE RESERVA PARA EL SERVICIO DE DEUDA.....	33
2. COBERTURA DE PAGO DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO	34
3. OBLIGACIÓN DE PAGO DE LA ORIGINADORA	36
4. DISPOSICIÓN DEL INMUEBLE	37
5. COBERTURAS ADICIONALES.....	38
6. ÍNDICE DE COBERTURA DE FLUJO DE CAJA SOBRE SERVICIO DE DEUDA	38
R. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE LOS TÍTULOS.....	39
1. DERECHOS DE LOS TENEDORES DE LOS TÍTULOS.....	39
2. OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE LOS TÍTULOS.....	39
S. LUGAR DONDE SE REALIZARÁ LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE LOS TÍTULOS Y PERIODICIDAD	40
T. CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN	40
CAPÍTULO II – CONDICIONES DE LA OFERTA Y DE LA COLOCACIÓN	40

A.	CONDICIONES, PLAZO DE COLOCACIÓN DE LOS TÍTULOS Y VIGENCIA DE LA OFERTA.....	40
1.	CONDICIONES DE COLOCACIÓN DE LOS TÍTULOS.	40
2.	PLAZO DE COLOCACIÓN DE LOS TÍTULOS.	41
3.	VIGENCIA DE LA OFERTA.	41
B.	MODALIDAD PARA ADELANTAR LA OFERTA.	41
C.	MEDIOS A TRAVÉS DE LOS CUALES SE FORMULARÁ LA OFERTA.	41
D.	CONDICIONES GENERALES PARA LA ADJUDICACIÓN DE LOS TÍTULOS.....	41
E.	DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS MECANISMOS DE COLOCACIÓN DE LOS TÍTULOS.....	42
1.	SUBASTA HOLANDESA	42
2.	DEMANDA EN FIRME	43
F.	MERCADO SECUNDARIO Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN.....	44
SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN DEL EMISOR		45
CAPÍTULO I – INFORMACIÓN GENERAL.....		45
A.	EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.....	45
B.	DEL CONTRATO DE FIDUCIA.....	45
1.	PARTES DEL CONTRATO DE FIDUCIA	45
1.1.	AGENTE DE MANEJO	45
1.1.1.	OBJETO SOCIAL	45
1.1.2.	DOMICILIO	45
1.1.3.	DURACIÓN	45
1.1.4.	PERMISOS DE FUNCIONAMIENTO	45
1.1.5.	REGISTRO MERCANTIL	45
1.1.6.	CAPITAL Y RESERVAS.....	46
1.1.7.	COMPOSICIÓN ACCIONARÍA.....	46
1.1.8.	ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN.....	46
1.1.9.	REVISORES FISCALES Y CONTADORES	47
1.1.10.	INFORMACIÓN FINANCIERA.....	47
1.1.11.	CALIFICACIÓN DE RIESGO DEL AGENTE DE MANEJO.....	47
1.1.12.	FUNCIONES DEL AGENTE DE MANEJO	47
1.2.	LA ORIGINADORA.....	49
1.2.1.	OBJETO SOCIAL	49
1.2.2.	DOMICILIO	49
1.2.3.	DURACIÓN	49
1.2.4.	REGISTRO MERCANTIL	50
1.2.5.	CAPITAL Y RESERVAS.....	50
1.2.6.	COMPOSICIÓN ACCIONARÍA.....	50
1.2.7.	ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN.....	51
1.2.8.	REVISORÍA FISCAL.....	51
1.2.9.	RELACIONES LABORALES.....	51
1.2.10.	INFORMACIÓN FINANCIERA.....	52
1.2.11.	ESTADOS FINANCIEROS	52
2.	BENEFICIARIOS DEL CONTRATO DE FIDUCIA.....	52
3.	DURACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA.....	53
C.	CUENTAS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.....	53
1.	CUENTA CONCENTRADORA.....	53
2.	FONDO DE RESERVA PARA EL SERVICIO DE DEUDA	53
3.	CUENTA DE GASTOS	54
4.	CUENTA DE PAGO DE INTERESES	54
5.	CUENTA PARA AMORTIZACIÓN A CAPITAL.....	54
D.	PRELACIÓN DE PAGOS, RECURSOS Y GASTOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.....	54

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

1.	PRELACIÓN DE LA ASIGNACIÓN DE LOS RECURSOS DISPONIBLES.	54
2.	PAGOS Y RESTITUCIONES A CARGO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.	55
3.	COMISIÓN DEL MASTER SERVICER.	57
E.	OBLIGACIONES Y PLAZOS DE INFORMES.	57
F.	NOTIFICACIÓN.	58
G.	VALUACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.	58
H.	TERMINACIÓN O LIQUIDACIÓN.	59
1.	CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA.	59
2.	LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.	60
3.	OTROS EVENTOS DE LIQUIDACIÓN.	60
I.	PROCEDIMIENTO ANTE LA LIQUIDACIÓN DE UNA DE LAS PARTES DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN.	60
CAPÍTULO II – INFORMACIÓN PARTICULAR DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN.		61
A.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE QUE GENERA POR LA VÍA DEL ARRENDAMIENTO EL FLUJO DE CAJA NECESARIO PARA LA EMISIÓN.	61
1.	FICHA TÉCNICA DEL INMUEBLE.	61
2.	SOBRE EL ENTORNO DEL INMUEBLE (EL CENTRO COMERCIAL COSMOCENTRO).	62
3.	SOBRE EL ALMACÉN DE LA 14 NO. 35 QUE FUNCIONA EN EL INMUEBLE.	62
4.	VENTAS HISTÓRICAS DEL ALMACÉN.	63
5.	PÓLIZAS DE SEGUROS QUE AMPARAN EL INMUEBLE.	63
B.	DESCRIPCIÓN DE LAS OFERTAS.	63
1.	DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA DE COMODATO.	63
2.	DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA DE ARRENDAMIENTO.	65
C.	ASAMBLEA DE TENEDORES DE LOS TÍTULOS.	69
1.	FUNCIONES.	69
2.	CONVOCATORIA.	69
3.	QUÓRUM.	69
D.	ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.	70
1.	EL COMITÉ FIDUCIARIO.	70
2.	MASTER SERVICER.	70
CAPÍTULO III – INFORMACIÓN SOBRE LOS RIESGOS.		71
TERCERA PARTE – GENERALIDADES.		77
A.	ASPECTOS LEGALES Y TÉCNICOS DE LA OPERACIÓN.	77
B.	CONTROL LAVADO DE ACTIVOS.	77
C.	ADVERTENCIAS.	77
DOCUMENTOS ANEXOS.		78
1.	CONTRATO DE FIDUCIA Y ANEXOS.	78
2.	LOS FLUJOS DE CAJA QUE HACEN PARTE DE ÉSTE ANEXO RESUMEN LOS INGRESOS Y EGRESOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y LOS SUPUESTOS BASE DE PROYECCIÓN.	78
3.	EXTRACTO DEL ACTA DE JUNTA DIRECTIVA DE LA ORIGINADORA.	78
4.	CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR EL REPRESENTANTE LEGAL DEL ESTRUCTURADOR DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 5 NUMERAL 2 DE LA RESOLUCIÓN 2375 DE 2006.	78
5.	CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ORIGINADORA DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 5 NUMERAL 2 DE LA RESOLUCIÓN 2375 DE 2006.	78
6.	CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR EL REPRESENTANTE LEGAL DEL AGENTE DE MANEJO Y DEL RESPECTIVO REVISOR FISCAL DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 5 NUMERAL 2 DE LA RESOLUCIÓN 2375 DE 2006.	78

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

7. CERTIFICACIÓN SECRETARÍA GENERAL DEL AGENTE DE MANEJO SOBRE COMPOSICIÓN ACCIONARIA.....	78
8. BALANCE INICIAL DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y VALORACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.	78
9. DOCUMENTO DE CALIFICACIÓN.	78
10. ESTADOS FINANCIEROS AGENTE DE MANEJO.....	78
11. ESTADOS FINANCIEROS DE LA ORIGINADORA.	78
12. SOBRE EL ENTORNO DEL INMUEBLE (EL CENTRO COMERCIAL COSMOCENTRO).....	78
13. AVALÚO DEL INMUEBLE.	78

Bogotá D.C.

GLOSARIO

Para una mayor precisión de los términos o vocablos utilizados en el presente Prospecto los mismos tendrán los siguientes significados. Los términos aquí definidos pueden ser utilizados tanto en singular como en plural para efectos del presente Prospecto:

- **“Administrador de la Emisión”**. Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia – DECEVAL quien realizará las funciones propias de administrador de la Emisión en razón a la desmaterialización de los Títulos, en los términos y condiciones que se establezcan en el contrato de administración de depósito y administración de emisión que el Agente de Manejo suscriba como vocero del Patrimonio Autónomo con DECEVAL.
- **“Agencia Calificadora ”**. Es la sociedad calificadora de valores Fitch Ratings Colombia, S.A., encargada de asignar a la Emisión de los Títulos la calificación correspondiente, con antelación a su inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE para efectos de la oferta pública de los mismos, o con posterioridad y durante toda la vigencia de la Emisión.
- **"Agente de Manejo"**. Es la sociedad Helm Fiduciaria S.A., (antes Helm Trust S.A.) la cual, conforme a la Resolución 400, es la entidad que, como vocera o representante legal del Patrimonio Autónomo Emisor de los Títulos, recauda los recursos provenientes de la Emisión y se relaciona jurídicamente con los Tenedores de los Títulos en virtud de tal vocería, conforme a los derechos incorporados en los Títulos.
- **“Almacén”**. Es el establecimiento de comercio que funciona en el Inmueble objeto de la Oferta de Arrendamiento, el cual tiene la obligación de consignar diariamente el cien por ciento (100%) del valor de las ventas de bienes y/o servicios en la Cuenta Concentradora, hasta completar uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento. Este Almacén se denomina “La 14 Cosmocentro, No. 35”.
- **"Colocadores"**. Son las entidades debidamente facultadas para actuar como suscriptor profesional o colocador, en la modalidad de colocación en firme y/o colocación garantizada y/o al mejor esfuerzo, conforme al régimen legal pertinente y en virtud de un contrato de underwriting.
- **“Contrato o Contrato de Fiducia”**. Es el otrosí mediante el cual se modifica integralmente el *Fideicomiso de Administración La 14 Cosmocentro* a través del cual se instrumenta la presente operación de titularización.
- **“Canon de Arrendamiento”**. Es la contraprestación pactada en la Oferta de Arrendamiento a cargo del arrendatario y a favor del arrendador, equivalente al cero punto sesenta por ciento (0.60%) del valor comercial del Inmueble que se arrienda. Este valor del canon mensual, se ajustará en enero de cada año durante la vigencia de la Oferta de Arrendamiento, en un porcentaje equivalente al índice de precios al consumidor IPC, certificado por el DANE, o por la entidad que haga sus veces, correspondiente al año calendario inmediatamente anterior a aquel en el cual se produzca el ajuste, adicionado en un punto porcentual (1% E.A.), lo que equivale a IPC + 1% E.A.. No obstante lo anterior, sin perjuicio a lo decretado por el DANE o por la entidad que haga sus veces, en ningún caso el IPC para el reajuste del Canon de Arrendamiento podrá ser inferior al 2% E.A..
- **“Cuenta Concentradora”**. Es la cuenta del Patrimonio Autónomo que deberá abrir el Agente de Manejo al Día Hábil siguiente a la Fecha de Transformación y será administrada por él mismo en su calidad de vocero del Patrimonio Autónomo de conformidad con las condiciones y términos previstos en el Contrato de Fiducia y en el presente Prospecto. En tal cuenta ingresarán los Recursos Disponibles y los Recursos Disponibles Extraordinarios del Patrimonio Autónomo. Esta Cuenta Concentradora proveerá los recursos requeridos por las demás Cuentas del Patrimonio Autónomo.
- **“Cuenta de Gastos”**. Es la cuenta del Patrimonio Autónomo que deberá ser constituida por el Agente de Manejo al Día Hábil siguiente a la Fecha de Transformación, cuyos recursos provendrán de la Cuenta Concentradora con la finalidad de atender todos los costos y gastos del Patrimonio Autónomo, incluyendo, pero sin limitarse a, las Remuneraciones de la Operación, el reembolso a la Originadora de los Gastos de, Emisión y Colocación de los Títulos y, en general, todos los demás gastos en que deba incurrir el Patrimonio Autónomo para cumplir con su finalidad.

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

- **“Cuenta de Pago de Intereses”**. Es la cuenta del Patrimonio Autónomo que deberá ser constituida por el Agente de Manejo al Día Hábil siguiente a la Fecha de Transformación, cuyos recursos provendrán de la Cuenta Concentradora con la finalidad de atender el pago de los Intereses de los Títulos dentro de un Período de Causación.
- **“Cuentas del Patrimonio Autónomo”**. Se entenderán como Cuentas del Patrimonio Autónomo, en conjunto, la Cuenta Concentradora, la Cuenta de Gastos, la Cuenta de Pago de Intereses y la Cuenta para Amortización a Capital.
- **“Cuenta para Amortización a Capital”**. Es la cuenta del Patrimonio Autónomo que deberá ser constituida por el Agente de Manejo al Día Hábil siguiente a la Fecha de Transformación, cuyos recursos provendrán de la Cuenta Concentradora con la finalidad de atender el pago a Capital de los Títulos en circulación en los periodos definidos en el modelo financiero y en el presente Prospecto.
- **“Deficiencia de Intereses o Deficiencia”**. Cuando, en cada Fecha de Pago, la diferencia entre i) los Recursos Disponibles, menos ii) las Remuneraciones de la Operación correspondientes, menos iii) los Intereses Corrientes pagaderos sea: (a) menor a cero, la Deficiencia corresponderá al valor de dicha diferencia, ó cuando sea (b) igual o mayor a cero, la Deficiencia será igual a cero. Lo anterior debe ser calculado e informado por el Agente de Manejo a través del Master Servicer a la Originadora, con una antelación de, por lo menos, dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Pago respectiva.

Las Deficiencias que se presenten en el Patrimonio Autónomo, se cubrirán con las sumas depositadas en el Fondo de Reserva Para Servicio de Deuda, siempre que existan recursos disponibles para ello. En caso contrario y de acuerdo con lo indicado en la sección 6.2.3 del Contrato de Fiducia y en el numeral 3, literal q del capítulo I de la parte primera del presente Prospecto, la Originadora deberá asumir con sus propios recursos tal Deficiencia y, en caso que dicha Deficiencia persista, se procederá con la venta del Inmueble de conformidad con lo definido en el numeral 9.5 del Contrato de Fiducia.

- **“Día Hábil”**. Se entenderá como un día distinto de sábados, domingos o festivos en el que los establecimientos bancarios se encuentren abiertos para efectos comerciales en Colombia.
- **“Emisión”**. Es la totalidad de los Títulos correspondientes a las Series A y B descritas en este Prospecto, efectivamente colocados y puestos en circulación entre los Inversionistas.
- **“Entidades Participantes”**. Se entenderán como Entidades Participantes, en conjunto, La Originadora, el Agente de Manejo, los Colocadores, los Tenedores de los Títulos, la Agencia Calificadora, el Master Servicer, el Estructurador y cualquier otra entidad que participe en cualquier etapa o durante todo el Proceso de Titularización.
- **“Estructurador”**. Es la sociedad Colfinanzas .S.A.
- **“Fiduciante o Fideicomitente”**. Es la Originadora con respecto al Contrato de Fiducia.
- **“Flujos de Caja”**. Se entenderán como Flujos de Caja aquellos flujos provenientes del pago del Canon de Arrendamiento y de los valores destinados a cubrir cualquier desfase del Flujo de Caja mencionados en la cláusula 6.2.2. del Contrato de Fiducia y el punto 2, del numeral 2 del literal q, del capítulo I de la primera parte de este Prospecto que ingresarán a la Cuenta Concentradora a través del depósito de las ventas en efectivo (Cobertura de Cánones de Arrendamiento definido en la cláusula 6.2.2. del Contrato de Fiducia y el numeral 2 del literal q, del capítulo I de la primera parte de este Prospecto) que La 14 S.A. realice en el Almacén y cuyo titular será el Agente de Manejo como vocero del Patrimonio Autónomo. El total de los Flujos de Caja es el equivalente a uno punto veinticinco veces (1.25) el Canon de Arrendamiento.
- **“Fondo de Reserva para Servicio de Deuda”**. Es el Fondo que el Agente de Manejo constituirá el Día Hábil siguiente a la Fecha de Suscripción con la finalidad de servir como una reserva para atender el pago de Intereses y/o capital de los Títulos siguiendo la prelación de pagos definida en la cláusula 8.3 del Contrato de Fiducia y en el numeral 1 del literal d del capítulo I de la segunda parte del presente Prospecto. El nivel de cobertura de este Fondo de Reserva para Servicio de Deuda se preservará durante la vigencia de la Emisión y siempre y cuando existan recursos disponibles para ello.

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

- **“Gastos de Emisión y Colocación de los Títulos”**. Son aquellos costos y gastos descritos en la cláusula 8.2.1. del Contrato de Fiducia y en el numeral 2 del literal D, capítulo I de la segunda parte del presente Prospecto.
- **“Gastos del Inmueble”**. Son todos los costos y gastos relacionados con el Inmueble, como aquellos derivados del pago de los Impuestos que se generen sobre el mismo, el pago de las primas de los Seguros que amparan el Inmueble y los gastos relacionados con las Mejoras Útiles y Mejoras Necesarias que se realicen sobre el Inmueble.
- **“IPC”**. Es la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), para los últimos doce (12) meses, expresado como una tasa efectiva anual. En caso de que el Gobierno elimine el IPC, éste será reemplazado por el indicador que el Gobierno establezca en su reemplazo y sea reportado por la entidad que el Gobierno designe para tal efecto.
- **“Inmueble”**. Es el bien Inmueble que ha sido transferido por La 14 S.A. mediante un contrato de fiducia en administración y que, para efectos del Proceso de Titularización aquí presentado, fue entregado en comodato, mediante Oferta de Comodato, al Originador con la finalidad de que tal inmueble sea arrendado y los flujos originados del arrendamiento sirvan como respaldo del Proceso de Titularización. De igual forma y por ser una titularización de títulos de deuda con garantía inmobiliaria, el Inmueble esta afecto al cumplimiento de los pagos de capital e intereses de los Títulos. La administración del Inmueble la ejerce el Agente de Manejo como vocero del Patrimonio Autónomo. Identificación e individualización del Inmueble:

Local No. 35

Dirección	Lote de terreno ubicado entre la Calle 5° con Avenida Roosevelt. Lote y construcción de la edificación La 14 # 35 (Calle 5 # 50 – 103)
Ciudad	Cali
Matrícula Inmobiliaria	370-815468
Linderos	<p>Norte: partiendo del punto 1 con coordenadas N=6356.733, E=9539.435 y en sentido oeste-este al punto 5 con coordenadas N=6358.664, E=9557.361, en 18.03 mts con predio del Centro comercial Cosmocentro; del punto 5 con coordenadas N=6358.664, E=9557.361 y en sentido oeste-este al punto 3 con coordenadas N=6355.022, E=9566.408 en 9.75 mts con predio del Centro Comercial Cosmocentro; del punto 3 con coordenadas N=6355.022, E=9566.408, y en sentido oeste-este al punto 4 con coordenadas N=6308.422, E=9682.173 en 124.75 mts con predio del Centro Comercial Cosmocentro.</p> <p>Oriente: partiendo del punto 4 con coordenadas N=6308.422, E=9682.173 y en sentido Norte-Sur al punto 7 con coordenadas N=6258.559, E=9643.343, en 63.20 mts con calzada vehicular sobre la Avenida Roosvelt (Calle 6).</p> <p>Sur: Partiendo del punto 7 con coordenadas N=6258.559, E=9643.343, al punto 6 con coordenadas N=6296.166, E=9549.842 en sentido este-Oeste en 100.78 mts con <u>Zona verde a Ceder</u>.</p> <p>Occidente: Partiendo del punto 6 con coordenadas N=6296.166, E=9549.842, al punto E con coordenadas N=6354.452, E=9540.688 en sentido Sur-Norte en 59 mts con calzada vehicular sobre la Calle 5ª; del punto E con coordenadas N=6354.452, E=9540.688 al punto 2 con coordenadas N=6354.353, E=9539.809 en sentido este - oeste .88 mts con calzada vehicular sobre la Calle 5ª; partiendo del punto 2 con coordenadas N=6354.353, E=9539.809 al punto 1 con coordenadas N=6356.733, E=9539.435 en sentido Sur -- Norte en 2.41 mts con calzada vehicular sobre la Calle 5ª.</p>
Gravámenes	A la fecha no presenta.
Limitaciones Dominio	No presenta.

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

Medidas Cautelares	No presenta medidas cautelares vigentes.
Valor del Comercial	\$151.970.849.000

- **"Impuestos"**. Se entenderán como todos aquellos impuestos, directos o indirectos, relacionados con el Proceso de Titularización, que se generen de conformidad con las leyes y reglamentaciones tributarias del orden nacional, departamental, distrital y/o municipal.
- **"Intereses Causados Trimestralmente"**. Es el Saldo Pendiente multiplicado por $[(1+Tasa \text{ de Interés Anual})^{1/4}-1]$. Bajo esta metodología efectivamente se causan Intereses trimestre vencido de acuerdo con el rendimiento anual, se pagan sobre la base de un año de trescientos sesenta días (360) días compuestos por doce (12) meses de treinta (30) días.
- **"Intereses Corrientes o Intereses"**. Se entenderán como la suma equivalente al monto de Intereses causados y no pagados de los Títulos durante el Período de Causación inmediatamente anterior a la Fecha de Pago correspondiente.
- **"Inversiones Autorizadas"**. Los recursos de caja disponibles que se administran en cada una de las Cuentas del Patrimonio Autónomo, deberán ser invertidos de la siguiente manera:
 - Títulos de deuda emitidos por la Nación, entidades de derecho público, el Banco de La República, establecimientos financieros vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia y calificados en Colombia o a nivel internacional con una calificación de riesgo crediticio equivalente a nivel doméstico con una calificación AAA (Triple A) y riesgo de mercado uno (1) o dos (2). Los recursos de las Cuentas del Patrimonio Autónomo se podrán invertir en este tipo de Títulos, siempre y cuando los vencimientos no sean mayores a dos (2) Días Hábiles antes de la siguiente Fecha de Pago.
 - Cuentas de ahorro de establecimientos de crédito con una calificación de riesgo crediticio AAA (Triple A). Se podrán invertir en este tipo de cuentas los recursos que se encuentran en la Cuenta de Gastos y en la Cuenta Concentradora.
 - En carteras colectivas abiertas y sin pacto de permanencia administradas por fiduciarias o por terceros, siempre y cuando dichas carteras cuenten con una calificación de riesgo crediticio a nivel doméstico de AAA (Triple A) y una calificación de riesgo de mercado uno (1) o dos (2) y con fecha de vencimiento no superior a dos (2) días hábiles antes de la siguiente Fecha de Pago. Estas inversiones son aplicables a los recursos que se encuentran en la Cuenta de Gastos y en la Cuenta Concentradora siempre y cuando la cartera colectiva en la que invierta cumpla las condiciones aquí descritas.
 - Títulos de deuda emitidos por sociedades anónimas emisores de valores sujetos al control de la Superintendencia Financiera de Colombia, siempre que tengan una calificación de riesgo crediticio a nivel doméstico igual a AAA (Triple A) y una calificación de riesgo de mercado uno (1) o dos (2) cuyo vencimiento no sea mayor a dos (2) Días Hábiles antes de la siguiente Fecha de Pago. Los recursos de la Cuenta de Pago de Intereses y la Cuenta para Amortización a Capital se invertirán en este tipo de Títulos.
- **"Inversión Mínima"**. Es la mínima inversión permitida a los Inversionistas para adquirir Títulos de la Emisión, la cual será de DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.000.000 M/Cte).
- **"Inversionistas Calificados"**. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.4.0.5 de la Resolución 400 de 1995, subrogada por el artículo 2 del Decreto 1121 de 2008, se entenderán por Inversionistas Calificados todas aquellas personas calificadas como Inversionistas Profesionales en los términos del Título Quinto, Parte Primera de la mencionada Resolución. En tal sentido, se entenderá como Inversionista Calificado todo cliente que cuente con la experiencia y conocimientos necesarios para comprender, evaluar y gestionar adecuadamente los riesgos inherentes a cualquier decisión de inversión. El Inversionista Calificado deberá acreditar un patrimonio igual o superior a diez mil (10.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes y al menos una de las siguientes condiciones:
 - i. Ser titular de un portafolio de inversión de valores igual o superior a cinco mil (5000) salarios mínimos legales mensuales vigentes o
 - ii. Haber realizado directa o indirectamente quince (15) o más operaciones de enajenación o tipo de adquisición, durante un periodo de sesenta (60) días calendario en un tiempo que no supere los dos (2) años anteriores al momento en que se vaya a realizar la calificación del cliente. El valor agregado

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

de estas operaciones debe ser igual o superior al equivalente a treinta y cinco mil (35.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

- **“La 14 S.A.”**. Es la sociedad denominada “Almacenes La 14 S.A.”, sociedad anónima domiciliada en Cali, constituida mediante escritura pública número 4420 del 23 de diciembre de 1963 en la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali el 7 de enero de 1964 bajo la partida número 26984. La sociedad cuenta con matrícula mercantil número 11069-4 y con NIT 890300346-1 y que para efectos de este Prospecto y del Contrato de Fiducia es la Arrendataria dentro de la Oferta de Arrendamiento mencionada en el presente Prospecto.
- **"Ley"**. Se entenderá por Ley, para efectos del Contrato de Fiducia y del presente Prospecto, la Constitución, la ley, ordenanzas, decretos, normas, reglamentos, decisiones judiciales o arbitrales en firme y cualquier restricción o limitación emitida por un organismo estatal, que sea de obligatoria observancia en la República de Colombia.
- **“Master Servicer”**. Será la sociedad Colfinanzas S.A. una vez la Emisión se encuentre en el mercado, dejando de actuar en su calidad de estructurador de la misma.
- **“Mejoras Útiles”**. Son todas aquellas reparaciones, obras, construcciones realizadas sobre el Inmueble, que aumente su valor, ello en los términos del Código Civil, el aumento del valor del Inmueble por razón de la realización de las mejoras será determinado por los peritos encargados de realizar el avalúo del Inmueble.
- **“Mejoras Necesarias”**. Son todas aquellas refacciones, reparaciones o construcciones consideradas indispensables para que el Inmueble tenga vocación de uso, en los términos del Código Civil.
- **“Oferta de Arrendamiento”**. Es el instrumento jurídico mediante el cual se regula el arrendamiento del Inmueble por parte de Inversiones La 14 como arrendadora a favor de La 14 S.A. como arrendataria. Esta relación jurídica genera el Flujo de Caja que soportará financieramente la Emisión.
- **“Oferta de Comodato”**. Es el instrumento jurídico mediante el cual se regula la entrega del Inmueble a la Originadora para que posteriormente está lo pueda entregar en arrendamiento y así generar el Flujo de Caja que soportará financieramente la Emisión.
- **"Originadora"**. Es la sociedad Inversiones la 14 S.A., sociedad existente y debidamente constituida de conformidad con las leyes de la República de Colombia.
- **"Partes"**. Se entenderán por Partes, en conjunto, la Originadora y el Agente de Manejo. El término "Parte" se aplicará a cualquiera de ellas indistintamente en el presente Prospecto.
- **"Patrimonio Autónomo o Patrimonio Autónomo Inversiones La 14 2009-01"**. Es el fideicomiso denominado Patrimonio Autónomo Inversiones La 14 2009-01, transformado conforme a la Cláusula 3.1. del Contrato de Fiducia y a través del cual se instrumenta el Proceso de Titularización.
- **“Período de Causación”**. Los Intereses se causarán trimestre vencido.
- **"Periódicos"**. Para efectos del presente Prospecto y del Contrato de Fiducia, se entenderán como Periódicos cualquiera de los siguientes: La República, El Tiempo, Portafolio.
- **"Pesos"**. Para efectos del presente Prospecto y del Contrato de Fiducia, se entenderá como Pesos la moneda legal y corriente en circulación dentro de la República de Colombia.
- **“Póliza de Seguro”**. Es la póliza de seguro que ampara el Inmueble cubriendo los siguientes riesgos: Incendio y Terremoto, Actos Mal Intencionados de Terceros, con cobertura de lucro cesante y cuyo beneficiario será el Patrimonio Autónomo.
- **“Proceso de Titularización”**. Es el proceso de titularización de flujos de caja con respaldo inmobiliario que se regula por el Contrato de Fiducia, a través del cual se emitirán Títulos de deuda con respaldo inmobiliario, regido por la Resolución 400 de 1995, específicamente en el artículo 1.3.6.2 y cuya Emisión se realiza conforme a lo estipulado en el Contrato de Fiducia y en el presente Prospecto.

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

- **"Prospecto de Información o Prospecto"**. Es el presente documento, contentivo de los términos y condiciones de la Emisión y colocación de los Títulos.
- **"Recursos Disponibles o Recursos"**. Son los recursos de que dispone el Patrimonio Autónomo durante todo el tiempo de vigencia del Patrimonio Autónomo, correspondientes a (i) los Flujos de Caja y (ii) los rendimientos generados por las sumas de que sea titular el Patrimonio Autónomo.
- **"Recursos Disponibles Extraordinarios"**. Son aquellos recursos que ingresan al Patrimonio Autónomo de forma extraordinaria, los cuales pueden ser (i) que se haga efectiva la garantía descrita en la cláusula 6.2.4. del Contrato de Fiducia y numeral 4, del literal Q, del capítulo I de la primera parte de este Prospecto o que se haga efectiva la compra anticipada del Inmueble por La 14 S.A., (ii) el pago de los valores asegurados en la póliza que se menciona en el numeral 6.2.5. del Contrato de Fiducia y en el numeral 5 del literal q del capítulo I de la primera parte del presente Prospecto.
- **"Remuneraciones de la Operación"**. Son todos aquellos gastos, comisiones, honorarios y otras remuneraciones causadas pero no pagadas a favor del Agente de Manejo conforme al Contrato de Fiducia.
- **"Resolución 400"**. Es la Resolución 400 de 1995 expedida por la Sala General de la Superintendencia de Valores (hoy la Superintendencia Financiera de Colombia) y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
- **"Saldo Pendiente"**. Con respecto a cualquiera de las Series de los Títulos y en cada Fecha de Pago, será el monto suscrito de la Serie correspondiente menos las amortizaciones a capital, efectuadas con anterioridad a esa Fecha de Pago.
- **"Series"**. Son las series A y B en que se divide la Emisión. Dichas series tienen las siguientes características:

Serie	Montos	Plazos de Redención Máxima en Meses	Tasa Máxima
A	\$ 27.000.000.000,00	96 Meses	IPC + 5%
B	\$ 63.000.000.000,00	144 Meses	IPC + 6%

*Los plazos de redención se cuentan a partir de la Fecha de Emisión.

- **"Tasa de Interés Anual"**. Es la tasa ofrecida para los Títulos, que equivale al IPC del inicio del Período de Causación, expresada como una tasa efectiva anual, sumada en los puntos porcentuales adicionales que se ofrecen en la respectiva Serie (margen), la cual se calcula aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{Tasa de Interés Anual} = (1 + \text{IPC}\%) * (1 + \text{margen}\%) - 1$$

- **"Tenedores de los Títulos o Tenedor"**. Serán los Inversionistas que adquieran, de conformidad con lo dispuesto en el presente Prospecto para ello, los Títulos
- **"Títulos o Títulos Inversiones La 14 2009-01"**. Son los Títulos de Inversión denominados "Títulos Inversiones La 14 2009-01" que se emiten en el Proceso de Titularización que aquí se regula a través del Patrimonio Autónomo, cuya circulación es a la orden y los cuales conceden un derecho de contenido crediticio a su Tenedor.

PRIMERA PARTE – DE LOS VALORES

CAPÍTULO I – CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN

Los Flujos de Caja base de la presente Titularización, serán destinados al Pago de Capital e Intereses a favor de cada uno de los Tenedores de los Títulos, es por ello que para el presente Prospecto se consideran Flujos de Caja los provenientes del pago de los Cánones de Arrendamiento, indemnizaciones por no pago oportuno, y los demás montos propios de la ejecución de la Oferta de Arrendamiento sobre el Inmueble, de los cuales La 14 S.A. actúa como arrendatario y la Originadora como arrendadora en su calidad de comodataria del Inmueble, e incluso la venta del Inmueble para asumir las obligaciones de la Emisión en los casos en los cuales no existan más recursos, en los términos, límites y condiciones establecidos en este documento y en el Contrato de Fiducia.

La siguiente información con respecto de los Títulos está sujeta en su totalidad al Contrato de Fiducia, donde se encuentran establecidas las condiciones de la transferencia del Inmueble y las obligaciones de las Entidades Participantes.

A. CLASE DE VALOR OFRECIDO, DERECHOS QUE INCORPORAN LOS VALORES Y LEY DE CIRCULACIÓN.

1. Clase de Título Ofrecido

Los Títulos son de contenido crediticio, transferibles mediante anotaciones en cuenta y creados a través del mecanismo de titularización o movilización de activos, de conformidad con las normas que regulan esta figura establecidas en la Resolución 400 de 1995 de la Superintendencia de Valores (Hoy Superintendencia Financiera de Colombia). Estos Títulos serán ofrecidos mediante oferta pública en el segundo mercado.

2. Derechos que Incorporan Los Títulos

Los Títulos conceden al Tenedor un derecho de crédito frente al Patrimonio Autónomo, incorporando para el Tenedor el derecho a percibir la cancelación del capital y de los rendimientos ofrecidos en el aviso de oferta. Los Recursos Disponibles que integran el Patrimonio Autónomo respaldan el pasivo adquirido por el Patrimonio Autónomo con los Tenedores por la adquisición de los Títulos.

3. Ley de Circulación

De acuerdo con la cláusula 7.1. del Contrato de Fiducia, los Títulos serán a la orden y con un plazo de redención conforme se indica en el cuadro descrito en el literal C del capítulo I de la Primera Parte del presente Prospecto, contado desde la Fecha de Emisión, y tendrán un valor nominal de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.00) cada uno.

En todo momento, los Títulos sólo podrán ser suscritos en el mercado primario y/o en el mercado secundario por un monto que sea igual o mayor a la Inversión Mínima. Sin embargo, corresponde únicamente al Colocador cerciorarse que los Títulos suscritos en el mercado primario cumplan con lo referente a la Inversión mínima, así como que los inversionistas ostenten la calidad de Inversionistas Calificados, pues la negociación en secundario, solo podrá darse entre este tipo de inversionistas.

Los Títulos se colocarán a valor nominal, o de descuento, lo cual será definido en los respectivos avisos de oferta. El porcentaje del descuento a otorgar será definido por la Originadora y se incluirá en el aviso de oferta respectivo. Los Títulos deberán ser pagados de contado por su suscriptor en la Fecha de Suscripción.

**B. CANTIDAD DE TÍTULOS OFRECIDOS, VALOR DE LOS TÍTULOS, PRECIO DE SUSCRIPCIÓN,
INVERSIÓN MÍNIMA Y MONTO TOTAL DE LA OFERTA.**

1. Cantidad de Títulos Ofrecidos

El Agente de Manejo, actuando por cuenta y a nombre del Patrimonio Autónomo emitirá y colocará, a través de los Colocadores, un máximo de Noventa Mil (90.000) Títulos de contenido crediticio que hacen parte de las Series A y B, por un valor total de NOVENTA MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$90.000.000.000.00) obligándose, por lo tanto, con los recursos del Patrimonio Autónomo y hasta concurrencia de ellos, al pago del Capital y de los Intereses a sus Tenedores, de acuerdo con las condiciones que se determinan en el Contrato de Fiducia, en el presente Prospecto y en el macrotítulo correspondiente.

2. Valor de los Títulos

Los Títulos tendrán un valor nominal de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.00) cada uno.

Estos Títulos se colocaran a valor nominal, o de descuento, lo cual será definido en los respectivos avisos de oferta. El porcentaje del descuento a otorgar será definido por la Originadora y se incluirá en el aviso de oferta respectivo. Los Títulos deberán ser pagados de contado por su suscriptor en la Fecha de Suscripción.

3. Precio de Suscripción e Inversión Mínima

El precio de suscripción de los Títulos, así como la Inversión Mínima que debe realizar el Inversionista es de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00), equivalentes a DIEZ (10) Títulos.

4. Monto Total de la Oferta

El monto total de la oferta es de Noventa Mil (90.000) Títulos por un valor total de NOVENTA MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$90.000.000.000.00).

C. CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DE LOS TÍTULOS OFRECIDOS

Los Títulos son indivisibles y en consecuencia, cuando por cualquier causa legal o convencional un Título pertenezca a varias personas, éstas deberán designar un representante común y único que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de Tenedor legítimo del Título y comunicarlo así al Administrador de la Emisión. En el evento de no ser realizada y comunicada tal designación, el Administrador de la Emisión podrá aceptar como representante, para todos los efectos, a cualquiera de los Tenedores del Título.

Las acciones legales para ejecutar el cobro de los Intereses y del capital de los Títulos prescribirán en tres (3) años contados desde la fecha de exigibilidad, de conformidad con las normas generales para la prescripción de los Títulos contenidos en el Código de Comercio.

Los rendimientos financieros de estos Títulos se someterán a la retención en la fuente, de acuerdo con las normas tributarias vigentes. Así mismo, si a ello hubiese lugar, los Tenedores de los Títulos acreditarán ante el Agente de Manejo que no están sujetos a la retención en la fuente, mediante comunicación escrita y enviada con cinco (5) Días Hábiles de antelación a la Fecha de Pago que corresponda.

La Emisión de Títulos constará de las siguientes Series, montos por Serie y tasas máximas como se describe a continuación:

Serie	Montos	Plazos de Redención Máxima en Meses	Tasa Máxima
A	\$ 27.000.000.000,00	96 Meses	IPC + 5%
B	\$ 63.000.000.000,00	144 Meses	IPC + 6%

*Los plazos de redención se cuentan a partir de la Fecha de Emisión.

D. DESMATERIALIZACIÓN TOTAL DE LA EMISIÓN

La totalidad de la Emisión se adelantará en forma desmaterializada, por lo que los Tenedores de los Títulos renuncian a la posibilidad de materializarlos. Se entiende por Emisión desmaterializada aquella en la cual los Títulos que han sido colocados en el mercado primario y en el mercado secundario, que están representados en un Título global o macrotítulo, el cual comprende un conjunto de derechos anotados en cuenta en un número específico de Títulos de determinado valor nominal. Teniendo en cuenta que en virtud de la Ley 27 de 1990 y del Decreto Reglamentario 437 de 1992 se crearon y regularon las Sociedades Administradoras de Depósitos Centralizados de Valores, cuya función principal es recibir en depósito los Títulos inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores, para su custodia y administración, eliminando el riesgo de su manejo físico, la custodia y el pago de la Emisión será realizada por el Administrador de la Emisión, conforme a los términos del contrato de prestación de servicios para la custodia y pago desmaterializado de la Emisión, suscrito entre el Agente de Manejo y el Administrador de la Emisión

Para todo lo referente a la globalización, reposición, embargo, secuestro, remate, o cualquier otro trámite referente a los Títulos se hará remisión expresa al Reglamento de Operaciones del Administrador de la Emisión. o en su defecto cualquier norma que lo sustituya, adicione o modifique y se regirá por las normas consagradas dentro del mismo.

Su expedición y entrega se hará mediante anotación en cuenta o subcuenta de depósito de los Tenedores en el Administrador de la Emisión, siempre que su Tenedor sea el mismo y los diversos Títulos correspondan a la misma Serie.

E. DEFINICIÓN DE FECHAS DE APROBACIÓN, CONSTITUCIÓN, EMISIÓN, PAGO Y SUSCRIPCIÓN.

1. Fecha de Aprobación.

Es la fecha en la cual la Superintendencia Financiera de Colombia verifica el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 1.4.0.8 y 1.4.0.12 de la Resolución 400, para que los Títulos se entiendan inscritos en Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE.

2. Fecha de Transformación.

Es el día de la firma y perfeccionamiento del Contrato de Fiducia.

3. Fecha de Emisión.

Es el Día Hábil siguiente al día en que se publique el primer aviso de oferta pública de la Emisión, día a partir del cual los Títulos empiezan a generar Intereses.

4. Fecha de Pago.

Fecha en la cual se pagará a los Tenedores de los Títulos los Intereses devengados por los Títulos y la cuota de amortización de capital de los mismos, según corresponda y cuando fuere el caso. De acuerdo con la estructura financiera de la Emisión y las condiciones de pago de capital e intereses de los Títulos, es un riesgo inherente a la misma que una vez agotados los mecanismos de apoyo crediticio que se señalan en el Contrato de Fiducia y en el presente Prospecto, es posible que no se produzca el pago de capital e intereses de los Títulos en la Fecha de Pago establecida. En ese orden de ideas, se entenderá que la Emisión ha entrado en estado de default, cuando se hayan agotado la totalidad de los Mecanismos de Apoyo Crediticio, descritos en la cláusula 6.2 del Contrato de Fiducia, y adicionalmente, se haya vencido el plazo de cuatro (4) años, establecido en la cláusula 9.5 del mismo, para la venta del Inmueble, sin que la misma se haya podido llevar a cabo. Durante ese periodo de tiempo no se realizará el pago de capital e intereses de los títulos en las Fechas de Pago. No obstante lo anterior, los valores de Intereses no pagados, se causaran y se pagaran al momento de la venta del Inmueble junto con el saldo remanente de capital pendiente de pago. La primera Fecha de Pago será tres (3) meses después de la Fecha de Emisión y las siguientes Fechas de Pago serán cada trimestre subsiguiente a la primera Fecha de Pago. Las amortizaciones a capital se realizarán en las Fechas de Pago establecidas en el siguiente cuadro, por lo que en las demás Fechas de Pago solo se pagarán intereses.

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

Cuadro de Amortización a Capital de la Emisión				
	Fecha de Amortización a Capital*	Valor Pago a Capital	IPC Proyectado para la fecha de Pago	Margen%
Serie A	30 Meses	\$2.250.000.000.00	4,11%	5,00%
	36 Meses	\$2.250.000.000.00	4,58%	5,00%
	42 Meses	\$2.250.000.000.00	4,11%	5,00%
	48 Meses	\$2.250.000.000.00	4,58%	5,00%
	54 Meses	\$2.250.000.000.00	4,11%	5,00%
	60 Meses	\$2.250.000.000.00	4,58%	5,00%
	66 Meses	\$2.250.000.000.00	4,11%	5,00%
	72 Meses	\$2.250.000.000.00	4,58%	5,00%
	78 Meses	\$2.250.000.000.00	4,11%	5,00%
	84 Meses	\$2.250.000.000.00	4,58%	5,00%
	90 Meses	\$2.250.000.000.00	4,11%	5,00%
	96 Meses	\$2.250.000.000.00	4,58%	5,00%
Serie B	99 Meses	\$3.937.500.000.00	4,85%	6,00%
	102 Meses	\$3.937.500.000.00	4,11%	6,00%
	105 Meses	\$3.937.500.000.00	3,94%	6,00%
	108 Meses	\$3.937.500.000.00	4,58%	6,00%
	111 Meses	\$3.937.500.000.00	4,85%	6,00%
	114 Meses	\$3.937.500.000.00	4,11%	6,00%
	117 Meses	\$3.937.500.000.00	3,94%	6,00%
	120 Meses	\$3.937.500.000.00	4,58%	6,00%
	123 Meses	\$3.937.500.000.00	4,85%	6,00%
	126 Meses	\$3.937.500.000.00	4,11%	6,00%
	129 Meses	\$3.937.500.000.00	3,94%	6,00%
	132 Meses	\$3.937.500.000.00	4,58%	6,00%
	135 Meses	\$3.937.500.000.00	4,85%	6,00%
	138 Meses	\$3.937.500.000.00	4,11%	6,00%
141 Meses	\$3.937.500.000.00	3,94%	6,00%	
144 Meses	\$3.937.500.000.00	4,58%	6,00%	

* Número de Meses contados a partir de la Fecha de Emisión

En caso que el día del mes que corresponda a la Fecha de Pago no exista en el respectivo mes de vencimiento, para dicho mes de vencimiento se tendrá como tal el último día calendario del mes correspondiente. En caso que una Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, el pago correspondiente se hará el Día Hábil inmediatamente siguiente a dicha fecha, sin que esto genere Intereses adicionales, salvo para el último pago de Intereses de cada una de las Series.

5. Fecha de Suscripción.

Es la fecha en la cual, cada título es efectivamente colocado y pagado.

F. FECHA, LUGAR Y FORMA DE PAGO

El capital de los Títulos se amortizará en los periodos que se indican en el presente literal y en una Fecha de Pago. Los Intereses devengados por los Títulos se causarán desde la Fecha de Emisión y se pagarán

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

trimestre vencido en las Fechas de Pago. La primera Fecha de Pago será tres (3) meses después de la Fecha de Emisión y las siguientes Fechas de Pago serán cada trimestre subsiguiente a la primera Fecha de Pago.

Las amortizaciones a capital de los Títulos, se realizarán para cada una de las Series de conformidad con los términos definidos en el cuadro de amortización a capital de la Emisión que se presenta en esta sección. Así mismo, se aclara que la amortización a capital de la Serie A será de forma semestral, siendo la primera amortización a capital en el mes treinta (30) contado a partir de la Fecha de Emisión, y se continuará ininterrumpidamente hasta el mes noventa y seis (96), completando con ello un total de doce (12) amortizaciones a capital, mientras que la amortización de la Serie B será de forma trimestral, la cual empezará a contarse desde el mes noventa y seis (96) de la Emisión, siendo la primera amortización para esta Serie, tres (3) meses después de dicha fecha, es decir el mes noventa y nueve (99) y terminará en el mes ciento cuarenta y cuatro (144) desde la Fecha de Emisión, completando con ello, dieciséis (16) amortizaciones a capital, como se muestra en el cuadro a continuación. Todas las amortizaciones de los Títulos se harán en una Fecha de Pago.

Cuadro de Amortización a Capital de la Emisión				
	Fecha de Amortización a Capital	Valor Pago a Capital	IPC Proyectado para la Fecha de Pago	Margen%
Serie A	30 Meses	\$2.250.000.000.00	4,11%	5,00%
	36 Meses	\$2.250.000.000.00	4,58%	5,00%
	42 Meses	\$2.250.000.000.00	4,11%	5,00%
	48 Meses	\$2.250.000.000.00	4,58%	5,00%
	54 Meses	\$2.250.000.000.00	4,11%	5,00%
	60 Meses	\$2.250.000.000.00	4,58%	5,00%
	66 Meses	\$2.250.000.000.00	4,11%	5,00%
	72 Meses	\$2.250.000.000.00	4,58%	5,00%
	78 Meses	\$2.250.000.000.00	4,11%	5,00%
	84 Meses	\$2.250.000.000.00	4,58%	5,00%
	90 Meses	\$2.250.000.000.00	4,11%	5,00%
	96 Meses	\$2.250.000.000.00	4,58%	5,00%
Serie B	99 Meses	\$3.937.500.000.00	4,85%	6,00%
	102 Meses	\$3.937.500.000.00	4,11%	6,00%
	105 Meses	\$3.937.500.000.00	3,94%	6,00%
	108 Meses	\$3.937.500.000.00	4,58%	6,00%
	111 Meses	\$3.937.500.000.00	4,85%	6,00%
	114 Meses	\$3.937.500.000.00	4,11%	6,00%
	117 Meses	\$3.937.500.000.00	3,94%	6,00%
	120 Meses	\$3.937.500.000.00	4,58%	6,00%
	123 Meses	\$3.937.500.000.00	4,85%	6,00%
	126 Meses	\$3.937.500.000.00	4,11%	6,00%
	129 Meses	\$3.937.500.000.00	3,94%	6,00%
	132 Meses	\$3.937.500.000.00	4,58%	6,00%
	135 Meses	\$3.937.500.000.00	4,85%	6,00%
	138 Meses	\$3.937.500.000.00	4,11%	6,00%
	141 Meses	\$3.937.500.000.00	3,94%	6,00%
	144 Meses	\$3.937.500.000.00	4,58%	6,00%

*Los plazos de redención de los Títulos se cuentan a partir de la Fecha de Emisión.

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

En caso de que el día del mes que corresponda a la Fecha de Pago no exista en el respectivo mes de vencimiento, se tendrá como tal el último día calendario del mes correspondiente. En caso de que alguna de las Fechas de Pago no fuese Día Hábil en Colombia, el pago correspondiente deberá verificarse el Día Hábil inmediatamente siguiente a dicha fecha, sin que esto genere Intereses adicionales, salvo para el último pago de Intereses de cada Serie, pues en los términos de la Resolución 274 de 2.004 de la Superintendencia de Valores (Hoy Superintendencia Financiera de Colombia), en caso en que el día del último pago de Intereses de alguna de las Series corresponda a un Día No Hábil, el Emisor deberá pagar los Intereses el Día Hábil siguiente y reconocer los Intereses hasta ese día. Los Títulos que se coloquen con posterioridad a la Fecha de Emisión, en su valor de colocación incluirán los Intereses causados durante el Periodo de Causación correspondiente a la fecha en que sean suscritos. Esto es, que los Títulos que se suscriban posteriormente a la Fecha de Emisión se colocarán por valor nominal. Sin embargo, los Títulos se pueden colocar a valor de descuento lo cual se determinará en el aviso de oferta y que será de acuerdo con las condiciones de mercado en el momento de la colocación, al cual se le adicionarán los Intereses causados desde la Fecha de la Emisión hasta la Fecha de Suscripción de los Títulos, correspondientes al respectivo Periodo de Causación.

Los pagos de Intereses y Amortizaciones a Capital, en cada Fecha de Pago, se realizarán a través del Administrador de la Emisión mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta designada por cada uno de los depositantes directos.

Si transcurren tres (3) meses desde la fecha en que se debieron cancelar los Intereses o el Capital de un Título sin que se presente el Tenedor para su cobro, estas sumas serán entregadas por el Administrador de la Emisión al Agente de Manejo para que, por cuenta y en nombre del Patrimonio Autónomo, deposite el importe por cuenta y riesgo del Tenedor, en entidades autorizadas para recibir, produciendo con esto los efectos del pago. En tal sentido, la obligación de pago del Patrimonio Autónomo quedará extinguida. Una vez se rediman los valores de los Títulos emitidos y suscritos, el Agente de Manejo informará de este hecho una vez haya realizado la consignación antes mencionada, a la Superintendencia Financiera de Colombia dentro de los treinta (30) días siguientes a su ocurrencia, con debida certificación suscrita por (i) el representante legal del Agente de Manejo, (ii) el revisor fiscal del Agente de Manejo, de conformidad a lo indicado en el artículo 1.1.2.28. de la Resolución 400.

Los Títulos deberán ser pagados de contado por su suscriptor en el momento en que los mismos sean suscritos. Tal momento corresponderá a la Fecha de Suscripción.

G. PAGO DE INTERESES Y/O AMORTIZACIÓN A CAPITAL, PERIODICIDAD Y MODALIDAD DE PAGO

En cada Fecha de Pago, los Intereses serán una suma equivalente al monto de Intereses Causados Trimestralmente para cada uno de los Títulos que hacen parte de la Serie A y de la Serie B durante el Periodo de Causación inmediatamente anterior a la Fecha de Pago correspondiente. Cada Periodo de Causación se iniciará el día uno (1) posterior a la Fecha de Pago de cada trimestre y terminará en la próxima Fecha de Pago, con excepción del primer Periodo de Causación que se iniciará en la Fecha de Emisión y terminará tres (3) meses después. La Tasa de Interés Anual de cada uno de los Títulos de cada una de las Series, será la tasa IPC vigente del inicio del Periodo de Causación de Intereses expresada en Tasa Efectiva Anual, sumada en los puntos adicionales que se ofrecen en cada Serie (margen) según sea el caso. En todo caso, los Recursos Disponibles serán distribuidos por el Agente de Manejo a prorrata a título de Intereses entre cada una de las Series, basándose en el valor del Capital de cada Serie. y en el evento de quedar algún saldo pendiente de pago de Intereses, el mismo será capitalizado al saldo de cada Serie y se pagará en la siguiente Fecha de Pago.

Cada trimestre los Intereses devengados por los Títulos se determinarán de la siguiente manera: Saldo Pendiente multiplicado por $[(1+Tasa\ de\ Interés\ Anual)^{1/4}-1]$. Bajo esta metodología efectivamente se causan Intereses trimestre vencido de acuerdo con el rendimiento anual, se pagan sobre la base de un año de trescientos sesenta días (360) días compuestos por doce (12) meses de treinta (30) días.

El pago de los Intereses y la Amortización a Capital a los Tenedores de los Títulos en cada Fecha de Pago, conforme al Contrato de Fiducia y al presente Prospecto, será realizado directamente por el Administrador de la Emisión, al ser la Emisión totalmente desmaterializada. El Agente de Manejo debe transferir al Administrador de la Emisión, vía SEBRA, los dineros necesarios para cumplir el pago de los Intereses y de

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

capital de los Títulos suscritos, esta transferencia se realizará a mas tardar dos (2) Días Hábiles antes de cada Fecha de Pago. Lo anterior de conformidad con la cláusula 8.4. del Contrato de Fiducia.

De conformidad con lo establecido en la Resolución 400, artículo 1.2.1.5., el factor que se utilice para el cálculo y liquidación de Intereses, deberá emplear seis (6) decimales aproximados por el método de redondeo, ya sea que se exprese como una fracción decimal (0,000000) o como una expresión porcentual (0.0000%). En este sentido se aplicará en su integridad lo señalado en la Resolución 0274 de 2004 expedida por la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera de Colombia).

El Administrador de la Emisión, realizará el pago a los Tenedores que sean o estén representados por depositantes directos con servicio de administración de valores. Los pagos de los Intereses y las Amortizaciones a Capital, en cada Fecha de Pago, se realizarán a través de la red de pagos del Administrador de la Emisión. El pago se adelantará mediante la transferencia electrónica de fondos a la cuenta designada por cada uno de los depositantes directos.

El plazo máximo de redención de los Títulos es el que se encuentra indicado en el cuadro establecido en la portada del presente Prospecto y se contará a partir de la Fecha de Emisión. Cada una de las Series de los Títulos tendrá amortizaciones a capital fijas de conformidad con lo señalado en el siguiente cuadro:

Serie	Montos	Plazos de Redención Máxima en Meses	Periodicidad de la Amortización a Capital	Valor de Cada Amortización a Capital
A	\$ 27.000.000.000,00	96 Meses	Semestral	\$ 2.250.000.000,00
B	\$ 63.000.000.000,00	144 Meses	Trimestral	\$ 3.937.500.000,00

*Los plazos de redención de los Títulos se cuentan a partir de la Fecha de Emisión.

Las amortizaciones a capital de los Títulos, se realizarán para cada una de las Series de conformidad con los términos definidos en el cuadro de amortización a capital de la Emisión que se presenta en esta sección. Así mismo, se aclara que la amortización a capital de la Serie A será de forma semestral, siendo la primera amortización a capital en el mes treinta (30) contado a partir de la Fecha de Emisión, y se continuará ininterrumpidamente hasta el mes noventa y seis (96), completando con ello un total de doce (12) amortizaciones a capital, mientras que la amortización de la Serie B será de forma trimestral, la cual empezará a contarse desde el mes noventa y seis (96) de la Emisión, siendo la primera amortización para esta Serie, tres (3) meses después de dicha fecha, es decir el mes noventa y nueve (99) y terminará en el mes ciento cuarenta y cuatro (144) desde la Fecha de Emisión, completando con ello, dieciséis (16) amortizaciones a capital, como se muestra en el cuadro a continuación. Todas las amortizaciones de los Títulos se harán en una Fecha de Pago.

Cuadro de Amortización a Capital de la Emisión				
	Fecha de Amortización a Capital	Valor Pago a Capital	IPC Proyectado para la Fecha de Pago	Margen%
Serie A	30 Meses	\$2.250.000.000.00	4,11%	5,00%
	36 Meses	\$2.250.000.000.00	4,58%	5,00%
	42 Meses	\$2.250.000.000.00	4,11%	5,00%
	48 Meses	\$2.250.000.000.00	4,58%	5,00%
	54 Meses	\$2.250.000.000.00	4,11%	5,00%
	60 Meses	\$2.250.000.000.00	4,58%	5,00%
	66 Meses	\$2.250.000.000.00	4,11%	5,00%
	72 Meses	\$2.250.000.000.00	4,58%	5,00%
	78 Meses	\$2.250.000.000.00	4,11%	5,00%
	84 Meses	\$2.250.000.000.00	4,58%	5,00%
	90 Meses	\$2.250.000.000.00	4,11%	5,00%
	96 Meses	\$2.250.000.000.00	4,58%	5,00%

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

Serie B	99 Meses	\$3.937.500.000.00	4,85%	6,00%
	102 Meses	\$3.937.500.000.00	4,11%	6,00%
	105 Meses	\$3.937.500.000.00	3,94%	6,00%
	108 Meses	\$3.937.500.000.00	4,58%	6,00%
	111 Meses	\$3.937.500.000.00	4,85%	6,00%
	114 Meses	\$3.937.500.000.00	4,11%	6,00%
	117 Meses	\$3.937.500.000.00	3,94%	6,00%
	120 Meses	\$3.937.500.000.00	4,58%	6,00%
	123 Meses	\$3.937.500.000.00	4,85%	6,00%
	126 Meses	\$3.937.500.000.00	4,11%	6,00%
	129 Meses	\$3.937.500.000.00	3,94%	6,00%
	132 Meses	\$3.937.500.000.00	4,58%	6,00%
	135 Meses	\$3.937.500.000.00	4,85%	6,00%
	138 Meses	\$3.937.500.000.00	4,11%	6,00%
	141 Meses	\$3.937.500.000.00	3,94%	6,00%
144 Meses	\$3.937.500.000.00	4,58%	6,00%	

*Los plazos de redención de los Títulos se cuentan a partir de la Fecha de Emisión.

La Tasa de Interés Anual de los Títulos será el IPC vigente del inicio del Periodo de Causación de Intereses expresada en tasa efectiva anual, sumada en los puntos adicionales que se ofrecen en la respectiva Serie (margen). Cada trimestre los Intereses devengados por los Títulos se determinarán utilizando la siguiente fórmula:

$$\text{Saldo Pendiente multiplicado por } \{[1+\text{Tasa de Interés Anual}]^{1/4}-1\}.$$

Bajo esta metodología, efectivamente se causan Intereses trimestre vencido de acuerdo con el rendimiento anual y se pagan sobre la base de un año de trescientos sesenta días (360) días compuestos por (12) doce meses de treinta (30) días.

H. DEMANDA DE TÍTULOS EN EL MERCADO SECUNDARIO Y PREPAGO DE LA EMISIÓN.

En cualquier tiempo de vigencia de la Emisión y conforme a la cláusula 7.3. del Contrato de Fiducia, con los Recursos Disponibles Extraordinarios, en primer orden, el Agente de Manejo previa autorización del Comité Fiduciario, podrá demandar la compra de Títulos en el mercado secundario, en proporción a los Recursos Disponibles Extraordinarios, en cualquier orden, sin importar la Serie a la que pertenezcan los mismos, operando de esta forma la figura jurídica denominada confusión. El anterior procedimiento será válido previo visto bueno y por escrito del Comité Fiduciario. El ofrecimiento de compra de los Títulos de la Serie que se pretenda adquirir por parte del Agente de Manejo a los Tenedores de los Títulos, no genera para estos últimos la obligación de aceptar dicha oferta de compra.

El valor máximo de demanda de los Títulos en el mercado secundario será establecido por el Comité Fiduciario teniendo en cuenta las condiciones de mercado existentes en el momento en el que se decida activar la demanda de Título en el Mercado Secundario y tal decisión será comunicada por escrito al Agente de Manejo para la ejecución de la operación.

En el caso en que los Tenedores de los Títulos de la Serie que se pretenda demandar en el mercado secundario acepten la oferta de compra, el Agente de Manejo girará de la Cuenta Concentradora los Recursos Disponibles Extraordinarios con los que se va a realizar la operación de compra.

Para efectos de perfeccionar la recompra de los Títulos que conformen la Serie que se pretende adquirir se realizará el correspondiente registro mediante anotación en cuenta en el Administrador de la Emisión y operará la figura de la confusión en los términos del párrafo segundo del artículo 2 de la Ley 964 de 2005 antes del vencimiento del Título, es decir, una vez se perfeccione la readquisición del respectivo Título.

De igual forma y en segundo orden, con los Recursos Disponibles Extraordinarios el Agente de Manejo podrá prepagar la Emisión, en proporción a los Recursos Disponibles Extraordinarios, y a prorrata de cada uno de los Títulos que conforman las Series que se encuentren en circulación, conforme a la tabla prevista en la cláusula 7.2. del Contrato de Fiducia y en el literal G del Capítulo I de la Primera Parte del presente Prospecto, previa instrucción escrita del Comité Fiduciario. Para ello el Agente de Manejo notificará a los Inversionistas por escrito mediante publicación en un Periódico donde informe sobre la activación de esta cláusula de prepago, con por lo menos seis (6) meses de antelación a la Fecha de Pago en la cual se realizará el prepago de los Títulos. En esa comunicación indicará el monto y la Serie o Series a prepagar. El prepago es de obligatoria aceptación para los Tenedores de los Títulos.

El pago que se realice a los Tenedores de los Títulos se realizará mediante la anotación en cuenta por intermedio del Administrador de la Emisión.

Por la ejecución del prepago de la Emisión, el Agente de Manejo reconocerá a favor de los Tenedores de los Títulos un cero punto veinticinco (0.25%) sobre el capital a prepagar.

I. COMISIONES Y GASTOS CONEXOS DE TODO TIPO QUE OBLIGATORIAMENTE DEBA DESEMBOLSAR EL SUScriptor.

El costo de la comisión de suscripción de esta Emisión será asumida por el Emisor.

Los Inversionistas deberán asumir los gastos que se produzcan como consecuencia del gravamen a los movimientos financieros-GMF (4x1000) al momento de efectuar el pago por los Títulos. Es posible que los Inversionistas deban asumir el pago de alguna comisión a favor de sus respectivos depositantes directos, a través de los cuales se creará la cuenta de cada uno de los Inversionistas en el Administrador de la Emisión. Esta comisión será convenida por el Inversionista y el respectivo depositante directo.

La adquisición o enajenación de acciones en la Bolsa de Valores de Colombia-BVC a través de una sociedad comisionista de bolsa puede generar a favor de esta última el pago de una comisión que habrá de ser convenida por el Inversionista con la respectiva sociedad comisionista de bolsa.

J. BOLSA DE VALORES O SISTEMAS DE NEGOCIACIÓN EN LOS CUALES ESTARÁN INSCRITOS LOS TÍTULOS.

Los Títulos están inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia – BVC.

K. OBJETIVOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DE LA EMISIÓN

En contraprestación por la cesión de los Flujos de Caja que realiza la Originadora en virtud del Contrato de Fiducia, y con sujeción a los términos y condiciones previstos en el presente Prospecto, el Agente de Manejo, con cargo a los recursos del Patrimonio Autónomo recibidos como consecuencia de la suscripción de los Títulos, realizará las siguientes operaciones:

- i. Apropiará la suma de DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.558.595.584) para constituir el Fondo de Reserva para Servicio de Deuda.
- ii. Rembolsará a la Originadora los Gastos de Emisión y Colocación de los Títulos; y
- iii. El saldo remanente lo girará a la Originadora para el pago de las acreencias con terceros anteriores a la fecha de colocación de la presente Emisión todas las cuales se han originado como resultado de la construcción de Calima Centro Comercial en la ciudad de Bogotá D.C.

L. MEDIOS A TRAVÉS DE LOS CUALES SE DARÁ A CONOCER LA INFORMACIÓN DE INTERÉS PARA LOS INVERSIONISTAS.

La información de interés de la Emisión para los Inversionistas se dará a conocer por medio de los informes que realice el Agente de Manejo de conformidad con lo dispuesto en el literal E del capítulo primero de la Segunda Parte del presente Prospecto y la cláusula 4.4. del Contrato de Fiducia y los que trimestralmente presente el Master Servicer. Los informes que sean preparados por el Agente de Manejo podrán ser

consultados en la siguiente página Web: www.superfinanciera.gov.co y los que elabore el Master Servicer podrán ser consultados en la página Web www.colfinanzas.com y por remisión en medio electrónico de los mismos a la dirección electrónica registrada por los Inversionistas o cualquier interesado. La información de interés de la Emisión será remitida a la Superintendencia Financiera de Colombia.

M. CONSIDERACIONES SOBRE IMPUESTOS

Para efectos del tratamiento tributario del Patrimonio Autónomo constituido dentro de este Proceso de Titularización, se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- i. El Patrimonio Autónomo no es contribuyente del impuesto a la renta y complementarios siempre que exista la posibilidad de identificar los beneficiarios de las utilidades o rentas del Patrimonio Autónomo.
- ii. En el evento en que no se puedan identificar los beneficiarios, en razón de que el Contrato se encuentre sometido a condiciones suspensivas, revocatorias u otras circunstancias, el Patrimonio Autónomo es contribuyente del impuesto a la renta y complementario asimilado a una sociedad anónima.
- iii. Cuando se puedan identificar los beneficiarios del Contrato, las utilidades o rentas se gravan en cabeza de estos. Así las cosas, se considera que los ingresos que se originan en el Contrato de Fiducia se causan en cabeza de los beneficiarios en la medida en que el Patrimonio Autónomo los vaya obteniendo de acuerdo con las reglas contables de causación.

N. ADMINISTRADOR DE LA EMISIÓN.

El Administrador de la Emisión realizará la custodia y administración de los Títulos y cobrará al Agente de Manejo los vencimientos de los mismos. Así mismo, ejercerá todas las actividades operativas derivadas del depósito de la Emisión, dentro de las cuales se incluyen las siguientes obligaciones y responsabilidades, sin perjuicio de las estipuladas en la Oferta Mercantil de venta de servicios de depósito y administración de la Emisión desmaterializada que para el efecto se suscriba con El Administrador de la Emisión:

- i. Registrará el Macrotítulo representativo de la Emisión, que comprende el registro contable de la misma, la custodia, la administración y control del título global, lo cual incluye el control sobre el saldo circulante de la Emisión, monto emitido, colocado, en circulación, cancelado, por colocar y anulado de los Títulos. El Macrotítulo así registrado respaldará el monto efectivamente colocado base diaria. Para estos efectos, el Patrimonio Autónomo se compromete a hacer entrega del Macrotítulo un día antes de la publicación del aviso de oferta de colocación de los Títulos.
- ii. Registrará y anotará en cuenta la información sobre:
 - Las enajenaciones y transferencias de los derechos anotados en cuenta o subcuentas de depósito. Para el registro de las enajenaciones de derechos en depósito, se seguirá el procedimiento establecido en el reglamento de operaciones del Administrador de la Emisión.
 - Las ordenes de expedición o anulación de los derechos anotados en cuenta de depósito.
 - Las pignoraciones y gravámenes, para lo cual el titular o titulares de los derechos seguirán el procedimiento establecido en el reglamento de operaciones del Administrador de la Emisión
 - El saldo en circulación bajo el mecanismo de anotación en cuenta.
 - Los embargos de los derechos anotados en cuentas de depósito, de conformidad con el reglamento de operaciones del Administrador de la Emisión.
- iii. Cobrará al Patrimonio Autónomo los derechos patrimoniales que estén representados por anotaciones en cuenta a favor de los respectivos beneficiarios cuando estos sean o estén representados por depositantes directos con servicio de administración de los Títulos. El pago de los derechos patrimoniales para los depositantes directos sin servicio de administración de valores, procederá de acuerdo con el reglamento de operaciones del Administrador de la Emisión.

Para tal efecto, el Administrador de la Emisión presentará dos liquidaciones: una previa y la definitiva. La pre-liquidación de las sumas que deben ser giradas por el Patrimonio Autónomo, se presentará dentro del término de cinco (5) Días Hábiles anteriores a la Fecha de Pago. Esta deberá sustentarse indicando el saldo de la Emisión que circula en forma desmaterializada y la periodicidad de pago de Intereses.

El Agente de Manejo y el Master Servicer, verificarán la pre-liquidación elaborada por el Administrador de la Emisión y acordarán con ésta los ajustes correspondientes, en caso de presentarse discrepancias. Para realizar los ajustes, tanto el Administrador de la Emisión como el Agente de Manejo y/o el Master Servicer se remitirán a las características de la Emisión tal y como se encuentran establecidas en este Prospecto y en el Contrato de Fiducia.

Posteriormente, el Administrador de la Emisión presentará al Agente de Manejo, dentro de los dos (2) Días Hábiles anteriores a la Fecha de Pago, una liquidación definitiva sobre los Títulos en depósitos administrados a su cargo. El Agente de Manejo, solo abonará en la cuenta del Administrador de la Emisión los derechos patrimoniales correspondientes cuando se trate de Tenedores vinculados a otros depositantes directos o que sean depositantes directos con servicio de administración de valores. Para tal efecto, enviará al Administrador de la Emisión una copia de la liquidación definitiva de los Títulos realizados a los respectivos beneficiarios, después de descontar los montos correspondientes a la retención en la fuente que proceda para cada uno y consignará mediante transferencia electrónica de fondos o por otro mecanismo acordado con el Administrador de la Emisión a la cuenta designada por éste, el valor de la liquidación, según las reglas previstas en el reglamento de la Emisión para pago de Intereses y Capital. La transferencia de recursos será efectuada por el Agente de Manejo mas tardar dos (2) Días Hábiles antes de cada Fecha de Pago.

- iv. Informará a los Tenedores y a los entes del control al Día Hábil siguiente al vencimiento del pago de los derechos patrimoniales, el incumplimiento del pago de los respectivos derechos, cuando quiera que el Agente de Manejo no provea los recursos con el fin de que estos, los Tenedores, ejerciten las acciones a que haya lugar.

El Administrador de la Emisión no asume ninguna responsabilidad del Agente de Manejo cuando éste no provea los recursos para el pago oportuno de los vencimientos, ni por las omisiones o errores en la información que los depositantes directos le suministren, derivados de las ordenes de expedición, suscripción, transferencias, gravámenes o embargos de los derechos incorporados.

- v. Remitirá los informes mensuales al Agente de Manejo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cierre del mismo en los cuales se refleje:
- Los pagos efectuados a los Tenedores de los Títulos.
 - Los saldos de la Emisión depositada.
 - Las anulaciones efectuadas durante el mes correspondiente, las cuales afectan el límite circulante de la Emisión.
- vi. Actualizará el monto del Título global depositado, por encargo del Patrimonio Autónomo, a partir de las operaciones de expedición, cancelación al vencimiento, anulaciones y retiros de valores del Depósito, para lo cual el Administrador de la Emisión tendrá amplias facultades.
- vii. En los eventos de prepagos establecido en la cláusula 7.3 del Contrato de Fiducia y en el literal H, del capítulo I, de la primera parte del presente Prospecto, el Comité Fiduciario, por medio del Agente de Manejo informará por escrito al Administrador de la Emisión, con ocho (8) días de antelación a la realización del prepago. Igualmente informará por escrito sobre la Serie a prepagar y el nuevo saldo de cada Serie afectada.
- viii. En el evento de recompra de los Títulos establecido en la cláusula 7.3 del Contrato de Fiducia y en el literal H, del capítulo I, de la primera parte del presente Prospecto el Comité Fiduciario, por medio del Agente de Manejo, informará al Administrador de la Emisión el mismo día en que se lleve a cabo dicha operación en la Bolsa de Valores de Colombia. Sobre tal evento, el Administrador de la Emisión procederá en el término de dos (2) días hábiles a cancelar anticipadamente (amortización extraordinaria) el saldo recomprado.

El domicilio principal del Administrador de la Emisión, Deposito Centralizado de Valores de Colombia DECEVAL S.A., es en la Carrera 10 No. 72 – 33 Torre B, Piso 5, de la ciudad de Bogotá D.C (PBX: 571-376 5460 Fax: 571-345 9950).

O. FUNCIONAMIENTO DEL MECANISMO DE DESMATERIALIZACIÓN

El Administrador de la Emisión de los Títulos, de acuerdo con su reglamento operativo, expedirá a solicitud de los Tenedores de los Títulos, o de sus depositantes directos, el certificado de depósito sobre los Títulos administrados y de propiedad del respectivo Inversionista. Los certificados expedidos por el Administrador de la Emisión no tienen vocación circulatoria y solo sirven para el ejercicio del derecho que en el certificado se incorpora.

El Administrador de la Emisión, podrá realizar adicionalmente labores de agente de pago del Patrimonio Autónomo en cada Fecha de Pago.

P. REGLAS PARA LA TRANSFERENCIA Y EL GRAVAMEN

Por ser a la orden y desmaterializados, los Títulos se transferirán mediante anotación en cuenta o subcuentas de depósito. Para la enajenación de derechos en depósito, se seguirá el procedimiento establecido en el reglamento de operaciones del Administrador de la Emisión.

La prenda de los Títulos desmaterializados se considerará perfeccionada cuando se registre en el conjunto de derechos anotados en cuenta, el correspondiente gravamen sobre un número determinado de estos derechos.

Las pignoraciones y gravámenes, para lo cual el titular o titulares de los derechos seguirán lo establecido en el reglamento del Administrador de la Emisión en sus artículos 66 a 72 inclusive y en la ley 27 de 1990 y demás normas que lo reglamentan.

El embargo, secuestro y cualquier otra afectación o gravamen se perfeccionará de acuerdo con reglas que indica el artículo 681 y siguientes del Código de Procedimiento Civil de Colombia y el 629 y siguientes del Código de Comercio de Colombia y todas aquellas normas que las modifiquen, complementen o sustituyan.

Q. MECANISMOS DE APOYO CREDITICIO.

Como mecanismos de apoyo crediticio, la Emisión de los Títulos que se instrumenta por medio de este Prospecto, cuenta con los que se indican a continuación:

1. Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda

El Fondo de Reserva para Servicio de Deuda es un mecanismo de apoyo crediticio que constituye el Agente de Manejo el Día Hábil siguiente a la Fecha de Suscripción con la finalidad de servir como una reserva para atender el pago de Intereses y/o amortización a capital de los Títulos siguiendo la prelación de pagos definida en la cláusula 8.3 del Contrato de Fiducia y en el numeral 1 del literal D del capítulo I de la segunda parte del presente Prospecto, y se utilizará en el evento en que se presente una Deficiencia. El nivel de cobertura del Fondo de Reserva para Servicio de Deuda se preservará durante la vigencia de la Emisión y siempre y cuando existan recursos disponibles para ello.

El Fondo de Reserva para Servicio de Deuda se constituirá con los dineros que resulten de la suscripción efectiva de los Títulos en la Fecha de Suscripción y, se conformará en una cuantía equivalente a cuatro (4) veces el valor de los Intereses que se causen dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la Fecha de Emisión de los Títulos. El Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda será re calculado mensualmente durante la vigencia de la Emisión de acuerdo al monto de los Títulos en circulación, es decir, que siempre contará con el equivalente a cuatro (4) veces el valor de los Intereses que se causen en treinta (30) días con respecto a los Títulos en circulación. Dicho cálculo será realizado por el Agente de Manejo y será validado por el Master Servicer a más tardar en los primeros quince (15) días corrientes de cada mes y dicha información será publicada en los informes trimestrales que sean elaborados por el Master Servicer. Los recursos que hacen parte de este Fondo se apropiarán por el Agente de Manejo, en las cuantías antes señaladas en la Fecha de Suscripción y durante la vigencia de la Emisión. Con los Recursos Disponibles se mantendrá su nivel de cobertura. Los recursos de este Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda serán invertidos por el Agente de Manejo en las Inversiones Autorizadas.

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

El Fondo de Reserva para Servicio de Deuda se constituirá con: (i) los recursos provenientes de la Emisión de los Títulos en cada Fecha de Suscripción y (ii) los Recursos Disponibles.

No obstante lo anterior, si los Flujos de Caja experimentan niveles de Deficiencia por debajo del índice de cobertura de flujo de caja sobre servicio de deuda que se define en la cláusula 6.2.6. del Contrato de Fiducia y numeral 6 de esta sección, el Agente de Manejo, previa aprobación del Comité Fiduciario, podrá agotar el Fondo de Reserva para Servicio de Deuda y deberá restablecerlo en su nivel de cobertura inicial con los Recursos Disponibles de acuerdo con el procedimiento que se indica en la cláusula 8.3 del Contrato de Fiducia y en el numeral 1 del literal D del capítulo primero de la segunda parte del presente Prospecto, si los mismos fueren suficientes.

El valor inicial del Fondo de Reserva para Servicio de Deuda, de colocarse la totalidad de los Títulos, es de DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.558.595.584.00).

El mantenimiento del Fondo de Reserva para Servicio de Deuda tiene como objetivo primordial maximizar la probabilidad del pago oportuno de los Intereses y la cuota de amortización de Capital a los Tenedores de los Títulos, de acuerdo con el orden de prelación establecido en la cláusula 8.3 del Contrato de Fiducia y del numeral 1 del literal D del Capítulo I de la Segunda Parte del presente Prospecto. El pago de los Intereses y de la cuota de amortización a Capital de los Títulos en cada Fecha de Pago se hará en primer lugar con los recursos depositados en la Cuenta de Pago de Intereses y en la Cuenta para Amortización a Capital y subsidiariamente, conforme a lo previsto en la presente sección, con los recursos del Fondo de Reserva para Servicio de Deuda.

Cuando se haga necesario disponer de las sumas que hagan parte del Fondo de Reserva para Servicio de Deuda para atender el pago de los Intereses y/o Capital de los Títulos, el Agente de Manejo liquidará las Inversiones Autorizadas en el monto necesario para atender dichos pagos antes del vencimiento de la respectiva Fecha de Pago.

Una vez todos los Costos y Gastos del Patrimonio Autónomo hayan sido cubiertos en su totalidad, así como cuando el capital de los Títulos haya sido reducido a cero y se haya realizado el pago de los Intereses de los Títulos, cualquier suma remanente del Fondo de Reserva para Servicio de Deuda, será restituido a la Originadora.

Si en cualquier Fecha de Pago existiese Deficiencia en los Recursos Disponibles para el pago de los Títulos, el Agente de Manejo podrá cubrir dicha Deficiencia con los Recursos Disponibles con que cuenta el Fondo de Reserva para Servicio de Deuda.

El Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda se reajusta cada mes de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{Fondo de Reserva para el Pago de Servicio de Deuda}_n = (\text{Intereses Causados}_{n-1}) \times 4$$

En el caso en el cual sea necesario agotar el Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda, el Agente de Manejo restablecerá dicho Fondo en su nivel de cobertura, lo cual realizará utilizando los Recursos Disponibles siempre y cuando tales Recursos sean suficientes para restablecerlo. En el evento en que los Recursos Disponibles no sean suficientes para restablecer el nivel de cobertura del Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda, este se restablecerá con los recursos provenientes de la activación de los mecanismos de apoyo crediticio indicados en los numerales 3 y 4, en su orden, de este literal y las cláusulas 6.2.3. y 6.2.4. del Contrato de Fiducia, respectivamente.

2. Cobertura de Pago de Cánones de Arrendamiento

Para garantizar la existencia de Flujo de Caja y el pago oportuno de los Cánones de Arrendamiento, el Patrimonio Autónomo contará con una Cuenta Concentradora en la cual La 14 S.A. depositará diariamente las sumas de dinero generadas por el cien por ciento (100%) de las ventas en efectivo de todos los bienes y/o servicios que se realicen en el Almacén, hasta completar uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento mensual, derivado de la Oferta de Arrendamiento y, de conformidad con lo establecido en este numeral.

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

El Agente de Manejo en su calidad de vocero del Patrimonio Autónomo apropiará diariamente el valor consignado por La 14 S.A en la Cuenta Concentradora, hasta la concurrencia de uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento pactado en la Oferta de Arrendamiento, la apropiación del uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento antes mencionado se hará a partir del primer Día Hábil de cada mes y hasta la fecha en que se hayan obtenido la totalidad de los Recursos, la cual no deberá ser superior a los quince (15) días comunes de cada mes de conformidad con la Oferta de Arrendamiento. Si lo depositado en la Cuenta Concentradora proveniente de las sumas de dinero generadas por el cien por ciento (100%) de las ventas en efectivo de todos los bienes y/o servicios que se realicen en el Almacén, no es suficiente para completar el uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento, el Master Servicer informará de tal situación al Agente de Manejo para que este a su vez informe inmediatamente a La 14 S.A. y La Originadora.

La 14 S.A. deberá girar el déficit dentro de los cinco (5) días comunes siguientes a la fecha en la cual La Originadora, previa notificación del Agente de Manejo, informe por escrito a La 14 S.A., la existencia del déficit. Si vencido el plazo anterior La 14 S.A. no consigna el déficit calculado, la Originadora deberá asumir ese valor dentro de los cinco (5) días comunes siguientes, activando así la cobertura descrita en el numeral 3 del presente literal y cláusula 6.2.3. del Contrato de Fiducia.

En razón de lo anterior, es posible concluir que existe un término máximo para la cancelación del uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento en la Cuenta Concentradora, el cual corresponde a veinticinco (25) días calendario.

El dinero de las cajas del Almacén con el que se cancelará el valor pactado en la Oferta de Arrendamiento será entregado por La 14 S.A. en el Almacén a la empresa Brinks de Colombia S.A., entidad especializada en el transporte de valores y transportado diariamente por la misma. En ese sentido, Brinks de Colombia S.A. es responsable de recibir el dinero, transportarlo al depósito correspondiente, conciliar el monto físico del dinero recibido con el de los reportes entregados por La 14 S.A. y finalmente depositarlo directamente en la Cuenta Concentradora, de conformidad con las instrucciones impartidas por el Agente de Manejo.

La destinación del uno punto veinticinco (1.25) veces del Canon de Arrendamiento será la siguiente:

1. El uno (1) es el equivalente al Flujo de Caja que respalda la Emisión de los Títulos.
2. El cero punto veinticinco (0.25) adicional al Canon de Arrendamiento pactado en la Oferta de Arrendamiento se empleará para cubrir cualquier desfase en el Flujo de Caja, ya sea porque los Costos y Gastos ejecutados por el mismo sean mayores a los proyectados inicialmente o que exista alguna volatilidad de la tasa de interés que afecte el Flujo de Caja y que dicho desfase de caja no pueda ser atendido por el Flujo de Caja propio del Patrimonio Autónomo, se procederá a utilizar el cero punto veinticinco (0.25) del canon adicional que ha sido consignado en la Cuenta Concentradora por parte del arrendatario del Inmueble. En todo caso, la restitución del cero punto veinticinco (0.25) adicional al Canon de Arrendamiento a favor de La 14 S.A. no operará ante la ocurrencia de cualquiera de los siguientes eventos objetivos, los cuales deberán ser validados por el Comité Fiduciario:
 - Que durante cada Comité Fiduciario en el que se realice el presupuesto trimestral de la Emisión, así como en cada una de las revisiones mensuales que se haga al mismo, se proyecte que en la siguiente Fecha de Pago el Índice de Cobertura para Servicio de Deuda descrito en el numeral 6 de esta sección sea inferior al uno punto cinco (1.5) veces.
 - Que se presente un incremento intra-año de más de doscientos cincuenta puntos básicos (250 pb) en el índice de precios al consumidor – IPC, respecto del mismo indicador del último periodo fiscal enero-diciembre publicado por el DANE o quien haga sus veces.
 - Que el presupuesto de gastos aprobado para cada trimestre y revisado mensualmente, tenga en su ejecución valores superiores a los proyectados.
 - Que las Inversiones Autorizadas tanto del Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda, como de la caja que se encuentre excedentaria en el Fideicomiso no renten cuando menos el 50% del índice de precios al consumidor - IPC.

Presentados uno cualquiera de los eventos antes descritos, se procederá a apropiarse el cero punto veinticinco veces (0.25) adicional al Canon de Arrendamiento que ingresa mensualmente, y no se restituirá hasta que no se restablezcan las condiciones normales al interior del Fideicomiso y del Flujo de Caja de la Emisión. De ser empleada esta cobertura, dicho valor no deberá ser reembolsado a La 14 S.A. y en ningún caso compensará cánones de arrendamiento futuros.

Una vez se presente la apropiación del uno punto veinticinco (1.25) veces del Canon de Arrendamiento, el Agente de Manejo debe informar inmediatamente al Master Servicer para que este le transmita tal información a La 14 S.A., y suspenda las consignaciones en efectivo de las ventas de bienes y/o servicios del Almacén hasta el mes siguiente. La obligación del Master Servicer de informar la apropiación del uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento será durante toda la vigencia de la Emisión.

El Agente de Manejo tiene la obligación de restituir a La 14 S.A. el cero punto veinticinco (0.25) adicional del Canon de Arrendamiento de cada mes o el saldo de éste en caso de ser utilizado por el Patrimonio Autónomo, posterior al corte de cuentas que será presentado por el Agente de Manejo dentro de los cinco (5) Días Hábiles del mes siguiente, el cual tiene por finalidad determinar la necesidad de apropiación del cero punto veinticinco (0.25) adicional al Canon de Arrendamiento.

No obstante lo anterior, el Agente de Manejo empezará a restituir mensualmente el cero punto veinticinco (0.25), antes mencionado, a partir del cuarto (4º) Canon de Arrendamiento. Lo anterior, con el propósito, que el Patrimonio Autónomo cuente con una cobertura de aproximadamente cero punto setenta y cinco (0.75) veces el Canon de Arrendamiento durante toda la vigencia de la Emisión. Estos recursos estarán depositados en la Cuenta Concentradora y serán utilizados en aquellos casos en los cuales exista deficiencia de recursos en el Patrimonio Autónomo o cuando transcurridos los veinticinco (25) días calendario, descritos en esta sección, no se haya apropiado el uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento del respectivo mes, en este evento el Agente de Manejo destinará dichos recursos para completar el uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento adeudado, sin que esto exima a La 14 S.A. de la obligación de pago derivada de la Oferta de Arrendamiento.

En los casos en los cuales se agote el cero punto setenta y cinco (0.75) veces de cobertura, el Agente de Manejo deberá apropiarse el cero punto veinticinco (0.25) adicional del Canon de Arrendamiento hasta volver a completar aproximadamente el cero punto setenta y cinco (0.75).

La restitución que realice el Agente de Manejo, del cero punto veinticinco (0.25) adicional se realizará a La 14 S.A. con una única instrucción que está le imparta al Agente de Manejo por intermedio del Master Servicer. Dicha instrucción consistirá básicamente en la orden de consignación o giro a la cuenta que en ese mes determine La 14 S.A. El giro debe ser realizado a más tardar al Día Hábil siguiente a la instrucción impartida por el Master Servicer.

Es obligación de La 14 S.A. desde la aceptación de la Oferta de Arrendamiento, consignar el cien por ciento (100%) de los dineros en efectivo de las ventas de bienes y/o servicios que realice en el Almacén hasta concurrencia del uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento. En ese sentido deberá instruir por escrito y a quien corresponda, para realizar dicha transferencia de dinero a la Cuenta Concentradora. El Master Servicer deberá validar diariamente la consignación que realice La 14 S.A. en la Cuenta Concentradora así como el total de las ventas en efectivo de bienes y/o servicios que realice La 14 S.A. en el Almacén hasta concurrencia del uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento.

Así mismo, con la orden de compra mediante la cual se aceptó la Oferta de Arrendamiento del Inmueble, La 14 S.A. se compromete a no desviar los recursos diarios provenientes de las ventas de bienes y/o servicios que realice el Almacén a otras cuentas cuyo titular sea La 14 S.A. Esto deberá ser verificado por el Master Servicer.

Este Mecanismo de Apoyo Crediticio con que cuenta la Emisión mitiga el riesgo de desviación del Flujo de Caja que respalda la misma y no exime a La 14 S.A. en su condición de arrendatario de la obligación de cancelar el uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento.

3. Obligación de pago de la Originadora

Durante toda la vigencia de la Emisión, si en cualquier Fecha de Pago, los Recursos Disponibles, adicionados en las cantidades depositadas en el Fondo de Reserva para Servicio de Deuda son insuficientes, se hará exigible la cobertura de pago de Cánones de Arrendamiento y si estos son insuficientes para el pago de los Intereses y/o amortización a capital de los Títulos, y no habiendo cumplido La 14 S.A. su obligación de pago en los términos del título anterior, la Originadora, con sus propios recursos, se compromete a asumir el valor de los Intereses y/o Capital pendientes de pago en cualquier Fecha de Pago. No obstante lo anterior el Agente de Manejo tiene la obligación de apropiarse el producto de las ventas de bienes y/o servicios que se realicen en

el Almacén hasta completar el Flujo de Caja correspondiente para el mes en el que se haga efectiva esta cobertura.

Para activar esta cobertura, el Agente de Manejo con quince (15) días calendario de antelación a la Fecha de Pago informará a la Originadora por escrito la necesidad de asumir las sumas requeridas para completar el valor de los Intereses y/o Capital en esa Fecha de Pago. Recibida la anterior notificación, la Originadora se compromete a que los dineros faltantes se depositen en la Cuenta Concentradora a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Pago. El Agente de Manejo no tendrá responsabilidad alguna frente a los Inversionistas si la Originadora no cumple con la obligación aquí asumida y ésta última será la única responsable frente a éstos.

Esta cobertura también será aplicable a los casos en los cuales La 14 S.A. como arrendataria del Inmueble no cancele el uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento de conformidad con lo establecido en el numeral 2 de este literal de acuerdo al procedimiento definido allí.

4. Disposición del Inmueble

Si, durante la vigencia de la Emisión, en cualquier Fecha de Pago, acontecen todos los siguientes eventos: (i) que los Recursos Disponibles adicionados en las cantidades depositadas en el Fondo de Reserva para Servicio de Deuda son insuficientes, (ii) que se agote la cobertura de pago de Cánones de Arrendamiento y (iii) que no sea posible cumplir la obligación de pago por parte de la Originadora, se presentará una insuficiencia de Recursos para el pago de los rubros indicados en la segunda y tercera prelación de la cláusula 8.3. del Contrato de Fiducia y del numeral 1 del literal D, del Capítulo I de la Segunda Parte de este Prospecto, y por ende, se dispondrá la venta del Inmueble.

En el caso en que se presente algún incumplimiento por parte de La 14 S.A., en ejecución de las obligaciones emanadas de la Oferta de Arrendamiento, La Originadora cederá parcialmente su posición contractual a favor del Agente de Manejo, única y exclusivamente respecto al ejercicio de la facultad de dar por terminada la Oferta de Arrendamiento y solicitar la restitución del Inmueble, puesto que el cumplimiento de las demás obligaciones a cargo del Arrendatario continuarán en cabeza de La 14 S.A. En todo caso se procederá con la venta del Inmueble, en los términos y condiciones que se indican en la cláusula 9.5. del Contrato de Fiducia. En ese sentido, el Agente de Manejo deberá iniciar el proceso de venta del Inmueble y con su producto, se cancelarán los costos y gastos del Patrimonio Autónomo y, a más tardar a los tres (3) días hábiles posteriores al ingreso de los recursos, se amortizarán anticipadamente los Títulos y se cancelarán los Intereses pendientes de pago. Una vez los costos y gastos del Patrimonio Autónomo hayan sido cubiertos en su totalidad, que el capital de los Títulos haya sido reducido a cero (0) y se haya realizado el pago de los Intereses de los Títulos pendientes de pago, cualquier suma remanente resultante de la venta del Inmueble será restituido a la Originadora. En todo caso, si los Recursos Disponibles Extraordinarios provenientes de la venta del Inmueble, no fueren suficientes para el pago del capital de la totalidad de las Series, estos recursos se distribuirán a prorrata dentro de las Series vigentes.

Se entenderá que la Emisión ha entrado en estado de default, cuando se hayan agotado la totalidad de los Mecanismos de Apoyo Crediticio, descritos en la cláusula 6.2 del Contrato de Fiducia, y adicionalmente, se haya vencido el plazo de cuatro (4) años, establecido en la cláusula 9.5 del mismo, para la venta del Inmueble, sin que la misma se haya podido llevar a cabo. Durante ese periodo de tiempo no se realizará el pago de capital e intereses de los títulos en las Fechas de Pago. No obstante lo anterior, los valores de Intereses no pagados, se causaran y se pagaran al momento de la venta del Inmueble junto con el saldo remanente de capital pendiente de pago.

En este orden de ideas se reitera, que durante la vigencia del plazo de los cuatro (4) años, previamente indicado, se continuaran causando Intereses sobre el saldo a capital de los Títulos, quedando la Emisión en stand by, hasta tanto se venza dicho plazo. Es facultad de la Asamblea de Tenedores, determinar si el proceso de venta del Inmueble se adelanta de acuerdo con lo previsto en la cláusula 9.5 del Contrato de Fiducia, o si por el contrario se ejecuta la dación en pago que define la misma cláusula, en su numeral vi. Vencido el plazo de los cuatro (4) años antes indicado, la Asamblea de Tenedores, podrá decidir si continua con el proceso de venta del inmueble, o si decide que el mismo sea materia de oferta de arrendamiento a favor de terceros, o si estructura cualquier otra alternativa de negocio sobre el Inmueble, o si por el contrario decide que opere la dación en pago definida en el numeral vi de la cláusula 9.5 del Contrato de Fiducia, la que se realizará de acuerdo a lo señalado en la misma.

5. Coberturas adicionales

Adicional a las garantías y coberturas antes mencionadas para el pago de Intereses y Capital de la Emisión, el Inmueble cuenta con una póliza de seguro con cobertura para terremoto, incendio, asonada y lucro cesante.

La cobertura mencionada anteriormente fue constituida por La 14 S.A., y el beneficiario de la misma será el Patrimonio Autónomo.

A continuación se detalla la póliza de seguro adicional constituida sobre el Inmueble.

Póliza No.	1501207003923
Tomador	La 14 S.A.
Beneficiario	Patrimonio Autónomo Inversiones La 14 2009-01
Asegurado	La 14 S.A.
Ramo	Todo Riesgo Daños Materiales
Amparos	Incendio y/o Rayo, Explosión, Actos mal intencionados de terceros, Asonada, Motín, Conmoción Civil o Popular y Huelga, Extended Coverage, Daños por Agua, Anegación, Avalancha y Deslizamiento, Terremoto, Temblor y/o Erupción Volcánica, Sustracción, Equipo Electrónico y Rotura de Maquinaria, Lucro Cesante por daños materiales y Lucro Cesante por Rotura de Maquinaria.
Vigencia	Junio 30 de 2010

6. Índice de Cobertura de Flujo de Caja Sobre Servicio de Deuda

Dentro del desarrollo del modelo financiero de la Emisión de los Títulos, se ha incorporado un indicador de cobertura de Flujo de Caja sobre servicio de deuda se calcula, para los periodos en los que haya lugar al pago de servicio de deuda, de la siguiente manera:

$$\text{Índice de Cobertura de Flujo de Caja} = \left(\frac{\text{Caja Inicial}_n + \text{Caja Generada}_n + \text{Fondo de Reserva}_n - \text{Otros Costos y Gastos}_n}{\text{Pago Intereses}_n + \text{Amortización a Capital}_n} \right)$$

n = Periodo o mes en cual se hacer el cálculo del índice de Cobertura de Flujo de Caja sobre Servicio de Deuda. En periodo en el que se realiza el cálculo del índice es solo cuando se da al pago de servicio de deuda.

Caja Inicial_n = Es el flujo final de Caja del mes inmediatamente anterior

Caja Generada_n = Corresponde al total de las entradas de efectivo del periodo (mes) en el que se calcula el Índice de Cobertura de Flujo de Caja. Se definen como entradas de efectivo entre otros, el uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento, y los rendimientos generados por el Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda.

$\text{Fondo de Reserva}_n$ = El Valor del Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda en el periodo en el que calcula el Índice de cobertura de Flujo de Caja.

$\text{Otros Costos y Gastos}_n$ = El valor de los costos y gastos descritos en la cláusula 6.1.3. y 8.2.2. del Contrato de Fiducia en el periodo en el que se calcula el Índice de cobertura de Flujo de Caja.

Pago Intereses_n = El valor del pago de los intereses que se realiza en el periodo en el que se calcula el Índice de cobertura de Flujo de Caja.

Amortización a Capital_n = El valor de la amortización a capital que se realiza en el periodo en el que se calcula el Índice de cobertura de Flujo de Caja.

Dentro de la estructura del modelo financiero de la Emisión, se ha incorporado un índice de cobertura de Flujo de Caja sobre servicio de deuda, el cual refleja en cada Fecha de Pago el Flujo de Caja, más el Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda, más la caja inicial de cada Fecha de Pago (caja final del Patrimonio Autónomo del mes inmediatamente anterior), es suficiente para cubrir el servicio de deuda en cuando menos uno punto cinco (1,5) veces.

Esto quiere decir que los recursos con que cuenta el Patrimonio Autónomo son suficientes para asumir todos los costos y gastos del Proceso de Titularización y que las proyecciones realizadas por el Estructurador se están cumpliendo de acuerdo a los supuestos empleados.

Este índice debe ser calculado por el Agente de Manejo, a más tardar a los siete (7) días comunes siguientes a cada Fecha de Pago, y posteriormente lo debe presentar al Master Servicer para que en siete (7) días comunes lo valide.

El no cumplimiento de este índice de cobertura no representa un default para la Emisión, sin embargo permite que el Comité Fiduciario imparta las instrucciones para ejecutar la Cobertura de Pago de los Cánones de Arrendamiento, lo que quiere decir que el cero punto veinticinco (0.25) adicional al Canon de Arrendamiento mensual no será restituido a La 14 S.A. en el siguiente mes, hasta tanto no se restablezca la cobertura mínima del Índice de Cobertura de Flujo de Caja Sobre Servicio de Deuda.

Dicho índice será publicado por el Master Servicer en cada uno de los informes trimestrales que este presente, los cuales podrán ser consultados en su página Web.

R. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE LOS TÍTULOS.

1. Derechos de los Tenedores de los Títulos.

Los Tenedores de los Títulos, además de los que les corresponden como acreedores del Patrimonio Autónomo, tienen los siguientes derechos:

- i. Percibir en cada Fecha de Pago la amortización a Intereses y/o la amortización a Capital, según sea el caso, de acuerdo al ofrecimiento establecido en el aviso de oferta.
- ii. Exigir al Agente de Manejo y al Master Servicer las rendiciones de cuentas y los informes, respectivamente, en los términos y condiciones definidas en la cláusula 4.4 del Contrato de Fiducia y en el literal E del Capítulo I de la Segunda Parte del presente Prospecto.
- iii. Solicitar al Agente de Manejo que convoque a la asamblea general de Tenedores de Títulos, siempre que tal solicitud sea elevada por un número de Tenedores que represente por lo menos el diez por ciento (10%) de los Títulos en circulación.
- iv. Negociar los Títulos de acuerdo con su ley de circulación y de conformidad con las normas legales que regulan la materia.

2. Obligaciones de los Tenedores de los Títulos.

Las principales obligaciones de los Tenedores de Títulos son las siguientes:

- i. Cancelar oportunamente el precio de suscripción de los Títulos en los términos y condiciones aquí previstos.
- ii. Informar al Administrador de la Emisión sobre cualquier gravamen o limitación de dominio de que sean objeto los Títulos que posean.
- iii. Asumir, con cargo a los Recursos que les correspondan en cada pago de los Títulos, el impuesto por

retención en la fuente que deba pagarse con ocasión del pago de Intereses generados por los Títulos. La mencionada retención en la fuente será practicada por el Agente de Manejo a los Tenedores de los Títulos con excepción de aquellos que sean agentes auto retenedores o que sean exentos de dicha contribución, previa certificación que acredite tal condición debidamente presentada al Agente de Manejo.

- iv. Proporcionar la participación individual de cada beneficiario de los Títulos en caso de que el Título tenga dos (2) o más beneficiarios.
- v. Los impuestos, tasas, contribuciones y retenciones existentes o que se establezcan en el futuro sobre el Capital, los Intereses o los rendimientos, deberán ser pagados en la forma legalmente establecida por cuenta exclusiva de cada Tenedor del Título.
- vi. Las demás obligaciones que les correspondan de conformidad con lo previsto en este Prospecto, en el Contrato o en la Ley.

S. LUGAR DONDE SE REALIZARÁ LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE LOS TÍTULOS Y PERIODICIDAD

La Asamblea de Tenedores de los Títulos se realizará en las instalaciones del Agente de Manejo. Dichas reuniones deberán realizarse por lo menos una vez al año y de manera extraordinaria, cuando las circunstancias así lo prevean o para tratar temas que sean de urgencia manifiesta para el Patrimonio Autónomo a juicio del Agente de Manejo y/o Master Servicer.

T. CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN

El Agente de Manejo, en su calidad de vocero del Patrimonio Autónomo, y la Originadora, han acordado solicitar a Fitch Ratings Colombia S.A., como Agencia Calificadora, la calificación de los Títulos ofrecidos.

La calificación, por definición, es la opinión de la Agencia Calificadora acerca del nivel de riesgo de crédito (retraso en el pago e incumplimiento) asociado con los Títulos. Se trata, en definitiva, de una valoración de la probabilidad de que los Tenedores de los Títulos reciban los pagos que les corresponden en las fechas previstas para los mismos.

Para realizar su análisis, la Agencia Calificadora, confiará en las manifestaciones formuladas por las Entidades Participantes en el proceso, por sus auditores, abogados, y por otros expertos relacionados con el Proceso de Titularización, respecto de la exactitud de la información que le ha sido proporcionada en relación con la calificación de los Títulos emitidos y con el posterior seguimiento. La calificación asignada por La Agencia Calificadora podrá ser objeto de revisión o suspensión en cualquier momento. El reporte completo de calificación se encuentra disponible en el presente Prospecto en el Anexo No. 9.

CAPÍTULO II – CONDICIONES DE LA OFERTA Y DE LA COLOCACIÓN

A. CONDICIONES, PLAZO DE COLOCACIÓN DE LOS TÍTULOS Y VIGENCIA DE LA OFERTA.

1. Condiciones de Colocación de los Títulos.

Los Títulos están inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A. para su colocación y posterior negociación en el mercado secundario. Los Títulos se ofrecen a Inversionistas Calificados, ajustándose a las siguientes condiciones:

- i. Una vez obtenidas las autorizaciones o Aprobaciones Gubernamentales por parte de las autoridades competentes, el Agente de Manejo, procederá a publicar el Aviso de Oferta en los Periódicos.
- ii. Los Títulos se colocarán mediante oferta pública en el mercado primario, que va dirigida al Segundo Mercado, es decir, a Inversionistas Calificados.
- iii. El Plazo de Colocación será de treinta y seis (36) meses contados a partir de la Fecha de Emisión. La vigencia de la oferta pública se determinará en cada uno de los avisos de oferta que se publiquen posteriormente para cada lote de colocación, el cierre de la oferta se verificará a las doce del día (12:00 m) del último Día Hábil del plazo indicado en el respectivo aviso de oferta pública.
- iv. La suscripción de los Títulos podrá efectuarse a través de cualquier comisionista de bolsa inscrito en la Bolsa de Valores de Colombia S.A., mediante contrato de Underwriting en firme siempre y cuando medie

comunicación escrita al Colocador que se defina en cada aviso de oferta pública, quién actuará como agente líder de la colocación de los Títulos.

- v. Los Títulos serán colocados a través de la Bolsa de Valores de Colombia por las firmas comisionistas inscritas en la Bolsa de Valores de Colombia, y en desarrollo de un contrato de underwriting en firme.
- vi. El valor de cada Título deberá ser pagado en su totalidad al momento de su suscripción.

Si el Agente de Manejo opta por la opción de colocar los Títulos al descuento, el valor de descuento en que se realizarán las ofertas se determinará en cada uno de los Avisos de Oferta.

2. Plazo de Colocación de los Títulos.

Es el término durante el cual los Inversionistas podrán adquirir los Títulos de la Emisión sujetos a que no se hayan colocado la totalidad de los mismos con anterioridad al vencimiento del término aquí estipulado, el cual será de treinta y seis (36) meses contados a partir de la Fecha de Emisión.

3. Vigencia de la Oferta.

El vencimiento de la oferta se determinará en cada uno de los avisos de oferta que se publiquen.

B. MODALIDAD PARA ADELANTAR LA OFERTA.

La oferta de los Títulos se adelantará a través de cualquiera de los mecanismos de colocación descritos en el literal d de este capítulo.

C. MEDIOS A TRAVÉS DE LOS CUALES SE FORMULARÁ LA OFERTA.

La oferta de los Títulos se realizará mediante la publicación del aviso de oferta pública en un Periódico. Durante el plazo de vigencia de la oferta, cualquier hecho relevante en relación con la oferta que a juicio de La Originadora o de la Superintendencia Financiera de Colombia, deba ser comunicado a los destinatarios de la oferta, se hará mediante la publicación de un aviso en un Periódico, y a través del mecanismo de información relevante, de resultar aplicable.

D. CONDICIONES GENERALES PARA LA ADJUDICACIÓN DE LOS TÍTULOS

Las demandas deben ser presentadas por los agentes colocadores a través de sistema electrónico de adjudicación administrado por la Bolsa de Valores de Colombia. Esta sesión de colocación por Internet será empleada para llevar a cabo la colocación de los Títulos en el mercado primario, cuando se trate de colocaciones en firme o en los demás eventos autorizados por la Superintendencia Financiera de Colombia, a través del mecanismo de subasta holandesa o demanda en firme.

La sesión de colocación por Internet implica la recepción del encargo para la ejecución de la operación y contempla la recepción de demandas, aceptación o rechazo de las mismas y adjudicación de acuerdo con el mecanismo establecido en el instructivo operativo que la Bolsa de Valores de Colombia publique para cada operación. Así mismo, la sesión incluye el proceso de cumplimiento de todas las operaciones resultantes de la adjudicación y liquidación a través del sistema de adjudicación de los Títulos, las cuales serán compensadas por los mecanismos previstos en el Reglamento MEC de la Bolsa de Valores de Colombia.

Los Títulos se colocaran mediante el sistema de adjudicación administrado por la Bolsa de Valores de Colombia, el cual se llevará a cabo de acuerdo con lo que se defina en el instructivo operativo que emita la Bolsa de Valores de Colombia y de conformidad con los siguientes aspectos:

- Etapas en la sesión de colocaciones por Internet.

- i. Parametrización: La Bolsa de Valores de Colombia configurará el sistema de adjudicación de los Títulos de acuerdo con los datos entregados por el emisor en el encargo recibido.
- ii. Ingreso de demandas por parte de los Colocadores: Los Colocadores deberán presentar las demandas en los horarios y las condiciones establecidas en el instructivo operativo emitido para la colocación de los Títulos.
- iii. Presentación de demandas recibidas al emisor y ratificación de monto a colocar: Una vez finalizado el ingreso de demandas por parte de los Colocadores, la Bolsa de Valores de Colombia presentará al

emisor las demandas recibidas para que éste ratifique el monto a adjudicar según lo establecido en el Instructivo Operativo correspondiente.

- iv. Adjudicación: La Bolsa de Valores de Colombia será el encargado de realizar la adjudicación de los valores de acuerdo con el procedimiento que se indique en el instructivo operativo respectivo y que se describe a continuación.

E. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS MECANISMOS DE COLOCACIÓN DE LOS TÍTULOS.

1. Subasta Holandesa

El mecanismo de adjudicación mediante subasta holandesa, en el evento en que se determine este mecanismo, se realizará a través del sistema electrónico de adjudicación administrado por la Bolsa de Valores de Colombia se atienden todas las Series de manera simultánea.

Cuando el mecanismo de colocación sea mediante subasta, la Bolsa de Valores de Colombia será la entidad encargada de realizar la adjudicación de los lotes de acuerdo con el instructivo operativo que para el efecto elabore y publique dicha entidad, y de conformidad con los términos antes enunciados.

Condiciones de Presentación de Demandas:

Los inversionistas deberán presentar sus demandas a través de los Colocadores, quienes a su vez deberán presentar las demandas ante la Bolsa de Valores de Colombia en los términos que se describan en el aviso de oferta respectivo, así como en el instructivo operativo correspondiente que determine la Bolsa de Valores de Colombia.

De acuerdo con este Prospecto el valor nominal de cada Título es de UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000.00 M/CTE), los destinatarios de la oferta presentarán sus demandas de compra indicando el monto en pesos, el cual no podrá ser inferior a DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.000.000.00 M/CTE), los cuales representan diez (10) Títulos, lo anterior conforme al aviso de oferta que se publique para estos efectos.

Los destinatarios de la oferta deben remitir las demandas al Colocador de acuerdo a los términos y condiciones que se definan en el respectivo aviso de oferta publicado. Las demandas se deben presentar el Día Hábil siguiente a la publicación del aviso de oferta pública del respectivo lote. El Fax deberá permitir la constancia de la fecha y hora de recepción de las demandas. Los destinatarios de la oferta deberán presentar demandas de compra, indicando la(s) Serie(s) demandada(s), el monto demandado para cada Serie y la tasa de interés o el margen propuesto para cada Serie. Dicho margen debe ser establecido teniendo en cuenta la tasa máxima y las Series presentadas en el aviso de oferta pública. Aquellas demandas cuyo contenido no contemplen las Series y tasas propuestas serán consideradas como no aprobadas. Solo se aprobarán aquellas demandas cuyo contenido contemple todo lo aquí requerido y lo dispuesto en el instructivo operativo que publique la Bolsa de Valores de Colombia para el efecto.

Por el hecho de presentar una demanda, se entenderá que tanto el Colocador como el inversionista aceptan las condiciones previstas en el presente Prospecto, reglamento de colocación y aviso de oferta.

A la "hora de cierre" finalizará la recepción de demandas con destino a la subasta y la Bolsa de Valores de Colombia adelantará la adjudicación siguiendo los criterios que se describen en el respectivo instructivo operativo publicado por la Bolsa de Valores de Colombia.

Posteriormente la Bolsa de Valores de Colombia comunicará a los Colocadores las operaciones que les fueron adjudicadas mediante el mecanismo que se determine en el instructivo operativo.

Durante la vigencia de la oferta, el revisor fiscal del líder Colocador, deberá certificar vía *Información Relevante*, al final del día, a la Superintendencia Financiera de Colombia el adecuado desarrollo de los procesos de demanda y adjudicación de los Títulos.

Criterios de Adjudicación de la Subasta:

Al cierre del horario establecido para presentar las demandas la Bolsa de Valores de Colombia procederá a adjudicar los Títulos, bajo el sistema de Subasta Holandesa, con sujeción a los siguientes criterios:

- i. La Bolsa de Valores de Colombia procederá a aceptar o rechazar las demandas presentadas, de acuerdo con los criterios antes establecidos en el instructivo operativo correspondiente..
- ii. Clasificará y totalizará las demandas aceptadas por cada Serie ofrecida.
- iii. Si la cantidad total demandada fuere inferior o igual al total ofrecido para la Serie, se procederá a adjudicar todas las demandas a la mayor tasa demandada, y nunca podrá ser superior a la tasa máxima establecida por el Agente de Manejo.
- iv. En caso que la cantidad demandada fuere superior al monto de la oferta, se procederá a ordenar las demandas aceptadas de acuerdo con el criterio de tasa de demanda de menor a mayor y:
 - a. Se establecerá la tasa de corte para cada Serie ofrecida, que corresponderá a la tasa mayor a la cual se pueda adjudicar el total determinado por el emisor para la Serie, la cual en ningún caso podrá ser superior a la tasa máxima establecida en el respectivo aviso de oferta.
 - b. Todas las demandas presentadas a una tasa mayor a la tasa de corte establecida se eliminarán.
 - c. Todas las demandas presentadas a una tasa menor a la tasa de corte establecida, serán adjudicadas por la cantidad demandada.
 - d. En caso que existiere un saldo de una Serie por adjudicar menor al total de las demandas presentadas a la tasa de corte, se procederá a adjudicar a la tasa de corte el saldo a prorrata de las demandas, respetando el criterio de valor nominal e inversión mínima.
 - e. Si por efectos del prorrateo y de las condiciones de valor nominal e inversión mínima, el total adjudicado pudiere resultar inferior al total ofrecido en la Serie respectiva, este saldo se adicionará: i) a la demanda a la cual le fue asignada la menor cantidad por efectos del prorrateo, siempre y cuando el valor total adjudicado no supere el valor demandado, ii) En caso que el valor total adjudicado supere el valor demandado, sólo se adjudicará hasta el total demandado y la diferencia pendiente por adjudicar se adicionará a la demanda siguiente con menor cantidad asignada, respetando también el valor total demandado de ésta y así sucesivamente hasta adjudicar la cantidad total ofrecida, iii) 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. En ningún caso habrá dos (2) tasas de corte diferentes para Serie.

En el evento en el cual no se presenten propuestas a la Subasta Holandesa la Bolsa de Valores de Colombia declarará desierta la subasta.

Vencida la vigencia de la oferta, en caso de que queden saldos del monto total ofrecido, se podrán ofrecer los Títulos en un nuevo aviso de oferta pública, en las condiciones que el Agente de Manejo determine.

El valor de cada Título deberá ser pagado íntegramente al momento de la suscripción de los mismos.

2. Demanda en Firme

El mecanismo de adjudicación de demanda en firme, en el evento en que se determine este mecanismo mediante aviso de oferta, se realizará en las siguientes condiciones:

Los destinatarios de la oferta presentarán sus demandas de compra desde el Día Hábil siguiente de la publicación del aviso de oferta pública correspondiente, indicando las Series demandadas y el monto demandado para cada Serie. Las demandas deben ser presentadas al Colocador que se designe mediante el aviso de oferta pública de los Títulos, a partir de las nueve de la mañana (9:00 a.m.) del Día Hábil siguiente a la fecha de la publicación del aviso de oferta pública correspondiente ("hora de apertura"), y hasta que expire la vigencia de la oferta a las 12:00 am ("hora de cierre").

Durante la vigencia de la oferta, el revisor fiscal del agente líder de colocación deberá certificar en la página Web de la Superintendencia Financiera de Colombia bajo el carácter de *Información Relevante*, al final del día, el adecuado desarrollo de los procesos de demanda y adjudicación. Los Gastos generados por este asesor o auditor serán cubiertos con cargo del Patrimonio Autónomo.

Para efecto de la adjudicación de los Títulos, primará la hora de recepción de los fax en las oficinas del Colocador sobre la hora de envío de los mismos. En caso de que la demanda de compra enviada vía fax sea

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

ilegible, el Colocador lo comunicará al inversionista quien deberá reenviar el fax a las oficinas de el Colocador, donde, para la adjudicación de los Títulos, primará la hora inicial de envió sobre la hora de reenvío del fax. En todo caso, el tiempo límite para retransmitir el fax debe ajustarse al tiempo establecido para presentar aceptaciones a la oferta en el respectivo aviso de oferta pública.

Si el valor demandado supera el valor ofertado para cada una de las Series, el Emisor procederá con la adjudicación. Primero se adjudicaran los Títulos de la Serie A y finalmente los de la Serie B.

La adjudicación de los Títulos a los destinatarios de la oferta se realizará por orden de llegada, por lo tanto, en caso de que la demanda de los Títulos supere la oferta no habrá lugar a prorrateo, sino a fraccionamiento, si fuere el caso.

El valor de cada Titulo deberá ser pagado íntegramente al momento de la suscripción.

F. MERCADO SECUNDARIO Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN.

Los Títulos se encuentran inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia y por lo tanto son valores libremente negociables a través de los sistemas transaccionales de la Bolsa de Valores de Colombia. La metodología de valoración para los Títulos es aquella establecida de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Bolsa de Valores de Colombia.

SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN DEL EMISOR

CAPÍTULO I – INFORMACIÓN GENERAL.

A. EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

El Patrimonio Autónomo que se transforma mediante el Contrato de Fiducia se registrará por los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio de Colombia y demás normas concordantes y por las estipulaciones del Contrato de Fiducia.

El Patrimonio Autónomo está conformado por el Inmueble y por los Flujos de Caja.

No obstante el objeto del Contrato de Fiducia, como requisito para publicar el primer Aviso de Oferta será indispensable que el Patrimonio Autónomo haya apropiado cuando menos un Canon de Arrendamiento.

B. DEL CONTRATO DE FIDUCIA.

1. Partes del Contrato de Fiducia

1.1. Agente de Manejo

El Agente de Manejo, que será la sociedad HELM FIDUCIARIA S.A. (antes Helm Trust S.A.), es una sociedad Fiduciaria, constituida bajo la forma de Sociedad Comercial Anónima, sometida a control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia. Legalmente constituida y registrada mediante Escritura Pública 6128 del 23 de septiembre de 1991 de la Notaría 18 de Bogotá D.C, con permiso de funcionamiento conferido mediante Resolución No. 3612 del 4 de octubre de 1991 expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia.

1.1.1. Objeto Social

El Agente de Manejo tiene por objeto exclusivo la realización de negocios fiduciarios que le sean encomendados y, en general, realizar todas las operaciones legalmente permitidas a las sociedades fiduciarias con sujeción a los requisitos, restricciones y limitaciones impuestas por las leyes de la República de Colombia, especialmente las consignadas en el Título XI del libro cuarto del Código del Comercio, en la Ley 45 de 1.923, y en la Ley 45 de 1990 y las demás normas que las adicionen o reformen.

1.1.2. Domicilio

Domicilio: Carrera 7 No. 27 -18 Piso 19
Ciudad y País: Bogotá D.C. – Colombia
Teléfono: (571) 3394560
Fax: (571) 3276732

1.1.3. Duración

El término de duración del Agente de Manejo se extiende hasta el veintitrés (23) de Septiembre de 2091.

1.1.4. Permisos de Funcionamiento

El Agente de Manejo está autorizado para funcionar mediante la Resolución 3.612 del 4 de Octubre de 1991, de la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia).

1.1.5. Registro Mercantil

El Agente de Manejo está registrado en el Registro Mercantil con la Matrícula No. 00473832.

1.1.6. Capital y Reservas

El Agente de Manejo tiene el Capital y las Reservas establecidas en la siguiente tabla:

Capital Autorizado	\$ 16.000.000.000
No. de Acciones	16.000.000
Valor Nominal	\$ 1.000
Capital Suscrito	\$ 15.938.125.000
No. de Acciones	15.938.125
Valor Nominal	\$ 1.000
Capital Pagado	\$ 15.938.125.000
No. de Acciones	15.938.125
Valor Nominal	\$ 1.000

1.1.7. Composición Accionaria

La Composición Accionaria del Agente de Manejo es la siguiente:

ACCIONISTA	NUMERO DE ACCIONES	% DE PARTICIPACIÓN
Helm Bank S.A., antes Banco de Crédito S.A.	14.981.956	94,00074%
Helm Leasing S.A., antes Leasing de Crédito S.A.	953.096	5,97998%
Compañía Real Inmobiliaria S.A.	921	0.00578%
Colempresas S.A.	1.231	0.00772%
Puente de Piedra S.A.	921	0.00578%
Total	15.938.125	100%

1.1.8. Órganos de Administración

El Agente de Manejo cuenta con los siguientes órganos administrativos y personas que componen los mismos:

Junta Directiva	
Principales	Suplentes
James Patrick Fenton	Rafael Pardo Soto
Mark Crisp	Carlos Eduardo Ruiz
Alicia Robayo Duque	Carlos Enrique Esguerra Feres
Carmina Ferro Iriarte	Fernando Rodríguez Carrizosa
Edgar Alberto Mora Hernández	Luis Ernesto Torres Rodríguez

Administración	
Edgar Alberto Mora Hernandez	Presidente
Luis Ernesto Torres Rodríguez	Vicepresidente Comercial
Alicia Robayo	Directora Jurídica

1.1.9. Revisores Fiscales y Contadores

GRANT THORNTON ULLOA GARZON

Revisores Fiscales

Principal: **Jose Jairo Simbaqueva Valero**, con cédula de ciudadanía número 19.374.170 expedida en Bogotá D.C. y con T.P. 17861-T.

Suplente: **Yadeira Cuellar Cuellar** con cédula de ciudadanía número 20.532.526 expedida en Fómeque (Cundinamarca) y con T.P. 61672-T.

Contadores

Principal: **Danilo Amézquita Galindo**; con cédula de ciudadanía número 79.153.711 expedida en Usaquén y con T.P. 15006-T.

1.1.10. Información Financiera

Los Estados Financieros del Agente de Manejo al corte del 30 de septiembre de 2009, comparados con el mismo corte del año anterior son las siguientes:

El desglose de los Estados Financieros con corte a diciembre de 2008 se encuentra detallado en el Anexo 10.

1.1.11. Calificación de Riesgo del Agente de Manejo

El Agente de Manejo está calificado Triple A (AAA) por la sociedad calificadora Fitch Ratings Colombia S.A. en Fortaleza en la Administración de Portafolios.

1.1.12. Funciones del Agente de Manejo

En desarrollo de lo establecido en el Contrato de Fiducia, el Agente de Manejo tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones y funciones:

- i. Apropiar las sumas correspondientes de la colocación de los Títulos para asumir los costos a los que se refiere la cláusula 8.2.1. y 4.8. del Contrato de Fiducia y en el numeral 2 del literal D del capítulo I de la Segunda Parte del presente Prospecto, así como la constitución del Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda.
- ii. Reembolsar a la Originadora los Gastos de Emisión y Colocación de los Títulos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la Fecha de Suscripción, con cargo a los recursos obtenidos mediante la suscripción de los Títulos y previa la constitución del Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda.
- iii. Recaudar los dineros resultantes de la suscripción de los Títulos y realizar los pagos y apropiaciones referidas, en los numerales i y ii del presente numeral, en dicho orden. El Agente de Manejo deberá girar a la Originadora el saldo remanente de dichos pagos.
- iv. En coordinación con la Originadora y el Estructurador, cuando sea el caso, solicitar las autorizaciones requeridas para emitir y colocar los Títulos.
- v. Administrar las Cuentas del Patrimonio Autónomo en los términos y condiciones previstos en el Contrato de Fiducia y ejercer los derechos de disposición, información y giro de la Cuenta Concentradora en los términos y condiciones indicados en el presente Prospecto.
- vi. Invertir los recursos del Patrimonio Autónomo de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fiducia.
- vii. En coordinación con la Originadora solicitar a la Agencia Calificadora la calificación inicial de los Títulos y dar cabal cumplimiento a las obligaciones que a su cargo se deriven del Contrato de Fiducia, en aras de mantener la calificación inicialmente asignada.
- viii. Emitir los Títulos y suscribir los contratos tendientes a lograr la colocación de los Títulos, en nombre y por cuenta exclusiva del Patrimonio Autónomo, en las condiciones que se establecen en el Contrato de Fiducia y en el presente Prospecto y pagar a los Tenedores de los Títulos los derechos incorporados en los mismos con los recursos del Patrimonio Autónomo. No obstante lo anterior, los Tenedores de los Títulos no tendrán acción civil contra el Agente de Manejo, salvo por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en el Contrato de Fiducia.
- ix. Abrir y mantener abiertas las Cuentas del Patrimonio Autónomo para recibir los Flujos de Caja en los términos y condiciones previstos en el Contrato de Fiducia.

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

- x. Invertir los Recursos Disponibles de conformidad con lo indicado en el Contrato de Fiducia. En todo caso, el Agente de Manejo no garantiza rendimientos, por cuanto su obligación es de medio y no de resultado.
- xi. Determinar y calcular, conforme a lo establecido por el Administrador de la Emisión, todas las sumas que deben ser pagadas conforme a lo mencionado en el Capítulo 8 del Contrato de Fiducia, indicando las sumas necesarias para cada Fecha de Pago y retirar de las Cuentas correspondientes, las sumas necesarias para pagar las obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo en cada Fecha de Pago.
- xii. Conformar con los Recursos Disponibles las Cuentas del Patrimonio Autónomo de que trata la sección 6.1. del Contrato de Fiducia.
- xiii. Realizar, con cargo a las Cuentas del Patrimonio Autónomo, los pagos oportunos de las obligaciones del Patrimonio Autónomo, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo 8 del Contrato de Fiducia.
- xiv. Dar cumplimiento a las obligaciones de información que se señalan en las Cláusulas 4.4 y 4.5 del Contrato de Fiducia.
- xv. Mantener los bienes del Patrimonio Autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios y llevar la contabilidad del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con los principios señalados en la Ley y de acuerdo con las instrucciones que imparta la Superintendencia Financiera de Colombia para el efecto.
- xvi. Cumplir con la totalidad de las obligaciones que a su cargo se desprenden del contrato suscrito con la Agencia Calificadora.
- xvii. Realizar los trámites necesarios para la liquidación del Patrimonio Autónomo, incluyendo los relativos a la decisión de liquidarlo anticipadamente en los eventos previstos en el Contrato de Fiducia, de conformidad con lo establecido en el capítulo 9 del mismo.
- xviii. Rendir cuentas comprobadas de su gestión, de acuerdo con las instrucciones impartidas a las sociedades fiduciarias por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Circular Externa 007 de 1.996 de la Superintendencia Bancaria (hoy la Superintendencia Financiera) y las normas que la modifiquen, aclaren o sustituyan. En todo caso, la Originadora y el Master Servicer, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que ésta sea remitida podrá solicitar información razonable sobre el funcionamiento del Proceso de Titularización y el Agente de Manejo deberá suministrar dicha información cuando ésta se encuentre a su alcance. En caso contrario, el Agente de Manejo deberá indicar al solicitante de la información la Entidad Participante a la cual éste se puede dirigir para obtener la información requerida. Vencido el término de treinta (30) días calendario sin que se reciban observaciones se entenderá que se ha aprobado la rendición de cuentas.
- xix. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el Contrato de Fiducia.
- xx. Cumplir diligentemente con la finalidad prevista en el Contrato de Fiducia, entendiendo que de acuerdo con la Ley, las obligaciones del Agente de Manejo son de medio y no de resultado.
- xxi. Suscribir el contrato de administración con el Administrador de la Emisión, para efectos de llevar a cabo la administración desmaterializada de la Emisión en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fiducia.
- xxii. Cumplir con los deberes de información relevante en los términos establecidos en el Decreto 3139 de 2006 y demás normas concordantes.
- xxiii. Solicitar a la Originadora los recursos monetarios necesarios para la atención de los gastos y costos de la Emisión y del Patrimonio Autónomo, cuando el Patrimonio Autónomo no cuente con los recursos suficientes para hacerlo.
- xxiv. Constituir la Cuenta Concentradora el Día Hábil siguiente a la Fecha de Transformación, en la cual el arrendatario del Inmueble debe depositar diariamente el Cien por Ciento (100%) del valor de las ventas en efectivo de bienes y/o servicios del Almacén; así como apropiar dichas sumas de dinero hasta la concurrencia de uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento pactado en la Oferta de Arrendamiento.
- xxv. Remitir por medio electrónico o físico a la Agencia Calificadora todos los informes que sean elaborados por el Agente de Manejo, dentro de los plazos definidos en la cláusula 4.4 del Contrato de Fiducia.
- xxvi. Apropiar los valores destinados a cubrir cualquier desfase del Flujo de Caja mencionados en la cláusula 6.2.2. numeral 2 del Contrato de Fiducia, que ingresarán a la Cuenta Concentradora a través del depósito de las ventas en efectivo que realice La 14 S.A.
- xxvii. Vincular mediante un contrato de prestación de servicios a la sociedad Colfinanzas S.A., en calidad de Master Servicer, dicho contrato será con el Patrimonio Autónomo y tendrá una duración igual a la de la Emisión y cuyas funciones se encuentran regladas en el presente Prospecto. Lo anterior por instrucción de la Originadora.
- xxviii. Las demás que establezca la Ley o el Contrato de Fiducia.

El Agente de Manejo, en ningún caso, estará obligado a aportar recursos propios para la ejecución o finalización del Proceso de Titularización, ni para atender gastos propios del Patrimonio Autónomo.

En todo caso, el Agente de Manejo no asume ninguna responsabilidad por la inexactitud o por la falta de veracidad que pueda contener la información del presente Prospecto. En este sentido, el Agente de Manejo queda exento ante cualquier tercero u otra persona, de toda responsabilidad que se ocasione por la inexactitud o por la falta de veracidad de la información aquí suministrada.

1.2. La Originadora

La Originadora de la emisión que se regula en el presente Prospecto, es la sociedad “Inversiones La 14 S.A.” sociedad anónima con domicilio en la ciudad de Cali, constituida mediante Escritura Pública No. 4478 del 4 de noviembre de 1983, protocolizada en la Notaria Décima de Cali, en donde la denominación de la sociedad era INVERSIONES HECAR S.A. y posteriormente mediante escritura 4796 del 29 de diciembre de 2000, protocolizada en la Notaria Octava del Círculo de Cali, se modificó la denominación social pasando a Inversiones La 14 S.A.

1.2.1. Objeto Social

El Objeto Social de la Originadora, es, conforme lo mencionado en la Escritura Pública 2569 del 29 de agosto de 2008, en la cual se modifica el objeto social de la compañía por el que se presenta a continuación:

La Originadora tendrá como objeto social la planeación, contratación, construcción, ejecución y comercialización de un centro comercial situado en la Avenida Calle 19 No. 28 – 80 de la ciudad de Bogotá D.C., o de otras obras diferentes a esta, quien lo podrá construir por sí o para sí, por administración delegada, o por intermedio de fiduciaria y en este caso, sería fideicomitente, beneficiaria y promotora del proyecto, o en compañía de otras sociedades o personas naturales nacionales o extranjeras y en este caso la Originadora sería copartícipe o socia, o por alianzas estratégicas, con persona natural o jurídica nacional o extranjera.

En desarrollo de su objeto social podrá llevar a cabo actividades del sector de la construcción o inmobiliario, en especial podrá invertir en la compra, venta, arrendamiento o permuta de bienes muebles o inmuebles destinados a la construcción, o su reforma para sí o para otros, bien sea de interés social o de otros estratos altos; la prestación de asesoría técnica en el campo de la construcción; la representación de firmas constructoras y fabricantes de equipos y materiales, nacionales y extranjeras; constituir la fiducia de administración inmobiliaria o de titularización para la construcción de centros comerciales o de otro tipo de inmuebles en el territorio nacional o el exterior, para sí misma, para terceros, sean estas entidades públicas o privadas, nacional o extranjeras. Podrá asociarse, escindirse, fusionarse o incorporarse a otra u otras empresas que se dediquen a negocios o actividades similares, así sean sociedades o personas naturales; celebrar todos los contratos civiles y/o comerciales necesarios para el cumplimiento del objeto social, tales como, pero sin limitarlos el de abrir cuantas y depósitos en entidades financieras, adquirir prestamos, asociarse en sociedades por acciones, o en sociedades de personas, participar en consorcios, uniones garantías sobre bienes muebles e inmuebles y en general participar en sociedades que sean filiales o subsidiarias; girar, aceptar, endosar, negociar, tener, cobrar, protestar y negociar toda clase de títulos valores, efectuar importaciones y exportaciones de acuerdo con las leyes nacionales e internacionales y en general realizar los actos que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones de orden legal o convencional derivadas de la existencia y actividad de la sociedad.

1.2.2. Domicilio

Domicilio : Carrera 1 Calle 70, Centro Comercial Calima, Piso 7º
Ciudad y País : Cali – Colombia
Teléfono : (57 2) 431 5202
Fax : (57 2) 431 5202

1.2.3. Duración

La vigencia de la Originadora será hasta el 31 de Diciembre de 2025.

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

1.2.4. Registro Mercantil

La Originadora se encuentra inscrita en el Registro Mercantil con la Matrícula Mercantil No. 131402-4. De acuerdo con el Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad, esta tiene en el registro mercantil el establecimiento de comercio ubicado en Carrera 7 No. 10 – 64 Oficina 901 Edificio Alhach de Cali.

1.2.5. Capital y Reservas

La Originadora tiene el Capital y las Reservas establecidas en la siguiente tabla:

Capital Autorizado	\$ 800.000.000
No. de Acciones	800
Valor Nominal	\$ 1.000.000
Capital Suscrito	\$ 800.000.000
No. de Acciones	800
Valor Nominal	\$ 1.000.000
Capital Pagado	\$ 800.000.000
No. de Acciones	800
Valor Nominal	\$ 1.000.000

1.2.6. Composición Accionaría

La Composición Accionaria de la Originadora es la siguiente:

Accionista	No. de Acciones	Total de Capital	Participación
Jaime Cardona Parra	104	\$ 104.000.000	13,00%
Gustavo Cardona Parra	88	\$ 88.000.000	11,00%
Alberto Cardona Parra	80	\$ 80.000.000	10,00%
Humberto Cardona Parra	64	\$ 64.000.000	8,00%
Carlos Arturo Cardona Parra	48	\$ 48.000.000	6,00%
Jorge Cardona Parra	48	\$ 48.000.000	6,00%
José Ariel Cardona Parra	48	\$ 48.000.000	6,00%
Darío Antonio Cardona Parra	48	\$ 48.000.000	6,00%
Lelia Cardona de Echeverry	48	\$ 48.000.000	6,00%
Martha Cardona Parra	48	\$ 48.000.000	6,00%
Marina Cardona Parra	48	\$ 48.000.000	6,00%
Almacenes La 14 S.A.	32	\$ 32.000.000	4,00%
Clarisa Cardona de Marín	16	\$ 16.000.000	2,00%
María Lucila Montoya de Cardona	16	\$ 16.000.000	2,00%
Blanca Nelly Marín Cardona	4	\$ 4.000.000	0,50%
Clara Lucia Marín Cardona	4	\$ 4.000.000	0,50%
Gloria Inés Marín Cardona	4	\$ 4.000.000	0,50%
Héctor Fabio Marín Cardona	4	\$ 4.000.000	0,50%
Luz Amparo Marín Cardona	4	\$ 4.000.000	0,50%
Martha Cecilia Marín Cardona	4	\$ 4.000.000	0,50%
Olga Lucia Marín Cardona	4	\$ 4.000.000	0,50%
Rodrigo Marín Cardona	4	\$ 4.000.000	0,50%
Inversiones Carmoher S.A.	8	\$ 8.000.000	1,00%
Adriana María Cardona Montoya	4	\$ 4.000.000	0,50%
Clara Inés Cardona Montoya	4	\$ 4.000.000	0,50%
Jhon Jairo Cardona Montoya	4	\$ 4.000.000	0,50%
Luis Fernando Cardona Montoya	4	\$ 4.000.000	0,50%
Olga Luz Cardona Montoya	4	\$ 4.000.000	0,50%
María Elena Cardona Montoya	4	\$ 4.000.000	0,50%
Capital Suscrito y Pagado	800	\$ 800.000.000	100%
Capital Autorizado			

1.2.7. Órganos de Administración

La Originadora está compuesta por los siguientes órganos administrativos y personas que componen los mismos:

Junta Directiva	
Principales	Suplentes
Jaime Cardona Parra	Iván Darío Cardona
Gustavo Cardona Parra	Gloria Inés Marín Cardona
Carlos Arturo Cardona	Olga Luz Cardona

La actual junta directiva de la compañía fue elegida por la Asamblea General de Accionistas como consta en la Escritura Pública 626 del 28 de febrero de 2005 protocolizada en la Notaría Doce (12) del Círculo de Cali.

Las funciones de la Junta directiva, de acuerdo con los estatutos sociales son:

- i. Elegir el Gerente de la Compañía para un periodo de Dos (2) años, removerlo libremente y señalarle su remuneración.
- ii. Designar dos (2) representantes legales suplentes que lo remplazaran en las faltas absolutas o temporales.
- iii. Nombrar un representante legal jurídico permanente y dos (2) suplentes con capacidad para representar a la Compañía, para periodos de un (1) año, removerlos libremente, reelegirlos y fijarles su remuneración.
- iv. Autorizar todo acto o contrato cuya cuantía sea superior a dos mil (2000) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes para la época del acto o contrato; para estos efectos no se permitirá fraccionar las operaciones o negocios jurídicos.

Administración	
Humberto Cardona Parra	Gerente General
Héctor Fabio Marín Cardona	Primer Suplente del Gerente General
Darío Antonio Cardona Parra	Segundo Suplente del Gerente General

1.2.8. Revisoría Fiscal

DELOITTE & TOUCHE LTDA.

Los revisores fiscales de la Originadora son los siguientes:

Revisor Fiscal Principal: **Kenelma Judith Palencia Cabana**; identificada con cedula de ciudadanía No. 29.181.230 de Cali (Valle del Cauca) y con T.P. 107626-T.

Revisor Fiscal Suplente: **Cristian Ricardo Arroyave Carvajal**; identificado con cedula de ciudadanía No. 16.918.482 de Cali (Valle del Cauca) y con T.P. 128153-T.

Contador

Principal: **Gladys Figueredo Castillo**; identificada con cédula de ciudadanía No. 31.907.972 de Cali (Valle del Cauca) y con T.P. 27477-T

1.2.9. Relaciones Laborales

La Originadora sostiene unas excelentes relaciones con su equipo de colaboradores y cumple a cabalidad con sus obligaciones laborales y de seguridad social, siendo respetuosa de los preceptos legales, lo cual le permite mantener unas relaciones cálidas, justas, de acercamiento y escucha, de mejoramiento, de reconocimiento y desarrollo tanto organizacional como personal, facilitando la integración y el trabajo en

equipo, situaciones que permiten que no exista sindicato y que existan pocas reclamaciones por parte de sus colaboradores ante la Oficina de Trabajo o Juzgados Laborales.

1.2.10. Información Financiera

i. Principales activos del Originador a septiembre 30 de 2009.

Activo	Valor
Propiedad Planta y Equipo	\$ 191.302.892.885
Intangibles	\$ 76.667.721.860
Inversiones Permanentes	\$ 17.598.525.750
TOTAL	\$ 285.569.140.495

ii. Planes de desarrollo por parte de la Originadora.

Inversiones La 14 actualmente se encuentra desarrollando la construcción de Calima Centro Comercial en el corazón de Bogotá D.C.. Este proyecto está ubicado en la Carrera 30 con Calle 19 y comprende un área construida aproximada de 241.000m², sobre un lote de aproximadamente 54.000m². Sobre la misma se desarrollarán dos almacenes anclas; una tienda de Almacenes La 14 S.A. y otra de bienes complementarios enfocados al hogar y la construcción. El área neta comercial de Calima Centro Comercial, será de aproximadamente 39.000m², que incluirán entre otros, salas de cine, plazoleta de comidas, y más de 350 locales comerciales modulares. Está área sumada a las áreas de los locales anclas alcanzan casi los 66.000m² de comercio, acompañadas de más de 2.300 parqueaderos. Adicionalmente, se ha proyectado la construcción de un edificio de oficinas con un área aproximada de 11.000 m² el cual se ubicará sobre uno de los vértices del Centro Comercial. El proyecto y su estructura de financiación se encuentra fundamentada a través de operaciones de largo plazo con entidades financieras de primer nivel y como la presente emisión de títulos de contenido crediticio de Inversiones La 14 S.A., dándole autonomía al proyecto, sin comprometer el lote y la construcción de este como garantía de ninguna obligación financiera. De esta manera, Calima Centro Comercial se encuentra financiado a largo plazo, lo cual garantiza el retorno de la inversión sobre la base de los cánones futuros generados por el alquiler de los diferentes espacios comerciales comprendidos dentro del complejo, al compás del crecimiento patrimonial de sus accionistas generados por la valorización del inmueble.

El objetivo de este proyecto es consolidar la condición de desarrollador inmobiliario de Inversiones La 14 en una plaza de alta valorización como lo es Bogotá D.C., con un proyecto que cuenta con los mayores estándares ambientales y tecnológicos, que es punta de lanza del proceso de renovación urbana que se está llevando a cabo sobre el centro de la capital colombiana. De igual manera, y de acuerdo con informes periódicos de The Nielsen Company, Bogotá D.C. concentra más del 38% del mercado nacional del Retail, lo que se ha constituido en una de las principales motivaciones del Grupo La 14 de incursionar en el mayor mercado del país tanto en el negocio inmobiliario como en el de ventas al por menor.

iii. Proyectos de la Originadora.

La única Inversión que se espera desarrollar la Originadora en un horizonte de 3 a 5 años es Calima Centro Comercial, actualmente en ejecución y con fecha de entrega octubre de 2010.

Sin embargo, la Originadora no descarta el desarrollo de nuevos proyectos, lo cual dependerá de las oportunidades que se presenten en el mercado.

1.2.11. Estados Financieros

Los Estados Financieros de la Originadora junto con sus notas se encuentran en el Anexo 11.

2. Beneficiarios del Contrato de Fiducia.

Son beneficiarios del Patrimonio Autónomo: (i) Los Tenedores de los Títulos hasta que se haya cancelado la totalidad de los Intereses y del capital de los Títulos suscritos; (ii) el Agente de Manejo dentro de las condiciones y términos del Contrato de Fiducia; y (iii) la Originadora, dentro de las condiciones y términos del Contrato de Fiducia. Habiendo cancelado la totalidad de los Intereses y capital de todas las Series conforme a los derechos incorporados en los Títulos y los demás Costos y Gastos a cargo del Patrimonio Autónomo, el Agente de Manejo,

actuando en nombre y por cuenta del Patrimonio Autónomo, restituirá a la Originadora todos los recursos y activos remanentes del Proceso de Titularización regulado en el Contrato de Fiducia, lo anterior de conformidad con la cláusula 2.3. del mencionado Contrato.

3. Duración del Contrato de Fiducia

De conformidad con la cláusula 3.2. del Contrato de Fiducia, el Patrimonio Autónomo tendrá una duración o vigencia igual al término de redención de los Títulos adicionado en dos (2) meses calendario. No obstante lo anterior, el Patrimonio Autónomo podrá ser liquidado en los términos del Capítulo 9 del Contrato de Fiducia y el literal H, del capítulo I de la segunda parte de este Prospecto

C. CUENTAS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

- i. La totalidad de los ingresos que reciba el Patrimonio Autónomo se consignan en la Cuenta Concentradora, desde la cual el Agente de Manejo apropiará el uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento del Inmueble, esto es, el valor del Canon de Arrendamiento y el cero punto veinticinco (0.25) adicional para cubrir cualquier desfase del Flujo de Caja cuando se presente por lo menos alguna de las situaciones descritas en el numeral 2 de la cláusula 6.2.2. del Contrato de Fiducia y numeral 2 del literal q, del capítulo I de la parte primera de este Prospecto, dicho valor solo podrá ser restituido a La 14 S.A., como remanentes siempre y cuando no exista deficiencia en el Flujo de Caja que necesariamente implique la disposición de los mismos.
- ii. La gestión de administración de los recursos depositados en la Cuenta Concentradora corresponderá al Agente de Manejo de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fiducia. Las inversiones de los recursos que integran las Cuentas del Patrimonio Autónomo deberán realizarse en las Inversiones Autorizadas.
- iii. A través de las Cuentas del Patrimonio Autónomo se harán todos los pagos a cargo del mismo de acuerdo con la frecuencia de cada uno de ellos.
- iv. En cada Fecha de Pago, el Patrimonio Autónomo realizará el cargo correspondiente en cada una de las Cuentas del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con la destinación prevista para cada Cuenta y según la liquidación previa del Agente de Manejo.
- v. Los saldos que resulten de las Cuentas del Patrimonio Autónomo no podrán ser utilizados, de ninguna forma por el Agente de Manejo para compensar automáticamente ningún tipo de deuda u otros Gastos por cuenta del Patrimonio Autónomo.
- vi. El Agente de Manejo podrá utilizar los servicios de cualquier banco de primera línea en Colombia para los efectos de manejo de las Cuentas, siempre que no se desmejore por ese hecho la calificación concedida a la Emisión.

1. Cuenta Concentradora

La Cuenta Concentradora se aprovisionará con los Recursos Disponibles y los Recursos Disponibles Extraordinarios, y de allí se direccionarán a las siguientes cuentas del Patrimonio Autónomo, hasta la concurrencia del valor definido de los montos que se apropien en cada una de ellas de conformidad con el presupuesto de costos y gastos del Patrimonio Autónomo (anexo 4 del Contrato de Fiducia) atendiendo el orden de prelación que se indica a continuación:

Las cuentas a las cuales se deben direccionar los recursos que hacen parte de la Cuenta Concentradora son:

- Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda
- Cuenta de Gastos
- Cuenta de Pago de Intereses
- Cuenta para Amortización a Capital

Los recursos remanentes después de provisionar las cuentas del Patrimonio Autónomo reposarán en la Cuenta Concentradora.

2. Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda

La descripción de este fondo se encuentra en la cláusula 6.2.1. del Contrato de Fiducia y en el numeral 1, literal Q del Capítulo I de la primera parte de este Prospecto.

3. Cuenta de Gastos

El Agente de Manejo deberá presentar un presupuesto de gastos que deberá ser trimestral para atender el mantenimiento del Patrimonio Autónomo, dentro de los cuales se deben incluir los siguientes rubros: (i) Comisión fiduciaria del Agente de Manejo, (ii) Comisión de Administración de los Títulos al Administrador de la Emisión, (iii) mantenimiento del Registro Nacional de Valores y Emisores - RNVE (cuando sea el caso), (iv) mantenimiento de la inscripción en la Bolsa Valores de Colombia - BVC (Cuando sea el caso), (v) Comisión del Master Servicer, (vi) mantenimiento de la calificación a la sociedad calificadoradora (cuando sea el caso), (vii) Gastos del Inmueble (cuando sea el caso) y (viii) demás gastos y costos necesarios para el mantenimiento del Patrimonio Autónomo.

Una vez realizado el presupuesto de gastos y aprobado por el Comité Fiduciario, lo cual deberá producirse dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Transformación, el Agente de Manejo trasladará los recursos correspondientes a dicho presupuesto desde la Cuenta Concentradora. Si tal aprobación no se produce en el plazo antes mencionado o si el Comité Fiduciario en cualquier tiempo de vigencia de la emisión, no aprueba el presupuesto de costos y gastos, el Agente de Manejo tendrá la facultad de trasladar los recursos que considere necesarios para la cobertura de costos y gastos desde la Cuenta Concentradora.

4. Cuenta de Pago de Intereses

Una vez el Agente de Manejo apropie los dineros correspondientes de la Cuenta de Gastos, procederá con los Recursos Disponibles, a provisionar la Cuenta de Pago de Intereses. Dicha cuenta debe tener como mínimo el valor correspondiente a los intereses causados en el Periodo de Causación para la siguiente Fecha de Pago.

5. Cuenta para Amortización a Capital

Una vez el Agente de Manejo haya apropiado los dineros correspondientes a la Cuenta de Gastos y a la Cuenta de Pago de Intereses, procederá a provisionar con los Recursos Disponibles de la Cuenta Concentradora, la Cuenta para Amortización a Capital hasta la concurrencia del monto de amortización a capital a ser pagado a los Tenedores de los Títulos en la siguiente fecha de amortización a capital.

D. PRELACIÓN DE PAGOS, RECURSOS Y GASTOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Los Recursos Disponibles serán utilizados para el pago de todas las obligaciones del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con el orden de prelación establecido en la cláusula 8.3. del Contrato de Fiducia y en la cuantía calculada conforme a lo establecido en la siguiente cláusula.

1. Prelación de la Asignación de los Recursos Disponibles.

El primer Día Hábil de cada mes el Agente de Manejo distribuirá y/o restituirá los Recursos Disponibles recibidos durante el mes anterior, dando aplicación al siguiente orden de prelación:

Primero, se transferirán a la Cuenta de Gastos los recursos necesarios para atender durante dicho trimestre, los costos y gastos del Patrimonio Autónomo estipulados en la cláusula 8.2.2. del Contrato de Fiducia.

Segundo, se transferirán a la Cuenta de Pago de Intereses los recursos necesarios para atender el pago de Intereses correspondientes a la siguiente Fecha de Pago, una vez se haya apropiado el valor respectivo de la Cuenta de Gastos.

Tercero, para las series A y B, se transferirán a la Cuenta para Amortización a Capital los recursos necesarios para atender el pago de cada una de las amortizaciones a Capital de conformidad con lo estipulado en la cláusula 7.2 del Contrato de Fiducia y en el literal F del Capítulo I de la Primera Parte del presente Prospecto, una vez se haya apropiado el valor respectivo de la Cuenta de Gastos y de la Cuenta de Pago de Intereses.

Cuarto, se restablecerá la cobertura mínima del Fondo de Reserva para Servicio de Deuda.

Quinto, Los saldos remanentes serán restituidos a la Originadora únicamente al final de la Emisión, una vez se haya realizado efectivamente el pago de la última Serie vigente y sean atendidos los gastos necesarios para liquidar el Patrimonio Autónomo.

Los pagos a cargo del Patrimonio Autónomo se realizarán de la cuenta correspondiente hasta por el monto de dicha cuenta, salvo por los pagos de Intereses y/o de Capital que podrán realizarse, en casos de Deficiencia, con los Recursos Disponibles y, posteriormente con el Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda.

Durante toda la vigencia de la Emisión, si en cualquier Fecha de Pago los Recursos Disponibles, adicionados en las cantidades depositadas en el Fondo de Reserva para Servicio de Deuda, no son suficientes para el pago de Intereses y/o amortización de capital de los Títulos y agotados estos recursos, el Agente de Manejo procederá a requerir a la Originadora para que con sus recursos propios transfiera la suma respectiva para cancelar los Intereses y/o amortización de Capital de los Títulos en la respectiva Fecha de Pago, lo anterior de conformidad con la cláusula 6.2.3 del Contrato de Fiducia y el numeral 3 del Literal Q del capítulo I de la Primera Parte y si esta no atiende esa obligación de pago, el Agente de Manejo deberá disponer del Inmueble e iniciar el proceso de venta del mismo atendiendo el procedimiento indicado en la cláusula 9.5 del Contrato de Fiducia y con el producto de la venta del Inmueble, a más tardar a los tres (3) días hábiles posteriores al ingreso de los recursos, se amortizarán anticipadamente los Títulos y se cancelarán los Intereses pendientes de pago y los demás costos y gastos a cargo del Patrimonio Autónomo. Una vez todos los costos y gastos del Patrimonio Autónomo hayan sido cubiertos en su totalidad, así como cuando el capital de los Títulos haya sido reducido a cero (0) y se haya realizado el pago de los Intereses de los Títulos, cualquier suma remanente resultante de la venta del Inmueble será restituida a la Originadora. En todo caso, los Recursos Disponibles serán distribuidos por el Agente de Manejo a prorrata a título de Intereses entre cada una de las Series, basándose en el valor del Capital de cada Serie y en el evento de quedar algún saldo pendiente de pago de Intereses, el mismo será capitalizado al saldo de cada Serie y se pagará en la siguiente Fecha de Pago.

Parágrafo. En los casos en los cuales se disminuya el nivel de cobertura del Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda, el Agente de Manejo transferirá de los Recursos Disponibles en la Cuenta Concentradora, de forma prioritaria a dicho Fondo de Reserva para Servicio de Deuda, para completar el nivel mínimo de cobertura, de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula 6.2.1 del Contrato de Fiducia y en el numeral 1 del Literal Q del Capítulo I de la Primera Parte del presente Prospecto.

2. Pagos y restituciones a cargo del Patrimonio Autónomo.

El Patrimonio Autónomo tendrá a su cargo los siguientes costos y gastos:

i) Los Gastos de Emisión y Colocación de los Títulos serán los siguientes:

- Derechos de Oferta Pública: No hay lugar a este pago pues los Títulos se ofertarán en el mercado primario y harán parte del Segundo Mercado, de conformidad con el artículo noveno de la Resolución 1245 de 2006.
- Inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE. Los valores emitidos por patrimonios autónomos pagan el cero punto cero ocho (0,08) por mil del valor del Patrimonio Autónomo pagaderos en la Fecha de Aprobación.
- Inscripción en Bolsa de Valores – BVC. La inscripción de los Títulos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A., incluye: el valor de la inscripción, los impuestos por transferencias bancarias, el impuesto a las ventas - IVA y la retención en la fuente, pagaderos en la Fecha de Aprobación. Será de 0,0564% sobre el monto total ofertado en cada Emisión, y no podrá ser mayor a CINCUENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$55.200.000.00 M/CTE).
- Los honorarios cobrados por la Agencia Calificadora, por concepto de la calificación inicial de los Títulos.
- Los honorarios cobrados por el Estructurador, por concepto de estructuración financiera y jurídica de la Emisión.
- Impuesto de Timbre por la suscripción del Contrato de Fiducia de acuerdo a la regulación vigente sobre el monto de la remuneración del Agente de Manejo tal como se describe en la cláusula 4.8 del Contrato de Fiducia.
- Comisión de Colocación: Los porcentajes sobre el valor colocado, pagaderos por una sola vez dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se coloquen los Títulos, la cual no superará el dos por ciento (2%) del valor colocado. Estos pagos se realizarán una vez exista autorización previa y por escrito de la Originadora.
- Contribuciones o Impuestos que generen las transferencias bancarias, si fuere el caso.
- Otros Gastos: Dentro de éstos se encuentran otras comisiones a las Entidades Participantes, la impresión del Prospecto de Colocación, avisos en los Periódicos y avisos publicitarios en prensa, así como los

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

gastos de la estructuración legal y financiera y los demás costos y gastos en que deba incurrir el Patrimonio Autónomo para cumplir con lo estipulado en el Contrato de Fiducia y en el presente Prospecto.

- Los Gastos de Emisión y Colocación de los Títulos serán sufragados en su totalidad por la Originadora y reembolsados a la misma dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Suscripción, con los dineros recaudados por la suscripción de los Títulos, previa presentación de la respectiva cuenta de cobro.

ii) Otros costos y gastos del Patrimonio Autónomo.

En adición a lo anterior, el Patrimonio Autónomo tendrá a su cargo los siguientes costos y gastos, que serán cubiertos con los recursos de la Cuenta de Gastos:

- Comisión del Agente de Manejo constituida por una suma mensual, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.8 del Contrato de Fiducia.
- Comisión del Master Servicer constituida por una suma mensual, de conformidad con lo establecido en el Numeral 3 del literal D del Capítulo I de la Segunda Parte del presente Prospecto.
- Mantenimiento de la calificación de los Títulos de parte de la Agencia Calificadora, pagadera previa presentación de la cuenta de cobro por parte de la Agencia Calificadora.
- Pago de cuota de mantenimiento anual al Registro Nacional de Valores y Emisores - RNVE, que se calculará conforme a la Resolución 1245 de 2006 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.
- Pago al Administrador de la Emisión: corresponde a este una tarifa que se facturará de conformidad con el contrato a celebrarse con el Administrador de la Emisión.
El Administrador de la Emisión presentará las cuentas de cobro en forma mensual al Agente de Manejo dentro de los cinco Días Hábiles siguientes a su causación, dicha cuenta contendrá un detalle de las operaciones realizadas. Si pasados cinco días siguientes a la fecha de entrega de la cuenta de cobro no se ha realizado el pago, el Patrimonio Autónomo reconocerá al Administrador de la Emisión intereses de mora sobre las sumas adeudadas, a la tasa máxima autorizada permitida por la Ley, y dichos Intereses se pagarán conjuntamente con la cuenta de cobro con cargo al Patrimonio Autónomo.
- Pago del valor por renovación de la inscripción de los Títulos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A. por cada año de vigencia de los Títulos, valor que se incrementará de acuerdo con la reglamentación de la Bolsa de Valores Colombia S.A.
- El cien por ciento (100%) del valor del impuesto de timbre pagadero sobre la base de la comisión fiduciaria del Agente de Manejo.
- Los Gastos del Inmueble y la póliza de seguro que se menciona en el numeral 6.2.5. del Contrato de Fiducia y del numeral 5, literal Q, del Capítulo I de la Primera Parte de este Prospecto.
- Los gastos y costos de la empresa de transporte de valores a la que se hace referencia en la cláusula 6.2.2. del Contrato de Fiducia y numeral 2 del literal Q del capítulo I de la primera parte de este Prospecto.
- Cualquier Impuesto generado por los pagos de los gastos del Patrimonio Autónomo.

PARÁGRAFO. En el evento en que se de inicio a la disposición del inmueble descrita en la cláusula 6.2.4. del Contrato de Fiducia, y en el término definido de cuatro (4) años para la venta del mismo el que se encuentra establecido en la cláusula 9.5 del mismo, la Originadora se obliga a asumir con sus propios recursos durante el periodo enunciado o inferior si se da la venta del inmueble antes del límite máximo, la totalidad de los costos y gastos del Patrimonio Autónomo Definidos en el presente literal.

- iii) Los Intereses de los Títulos suscritos, los cuales se pagarán con los recursos de la Cuenta de Pago de Intereses y del Fondo de Reserva para Servicio de Deuda, cuando fuere el caso.
- iv) Las amortizaciones a capital de los Títulos suscritos. Se apropiarán los recursos que hagan parte de la Cuenta para Amortización a Capital, en las cuantías necesarias según lo dispuesto en la cláusula 7.2. del Contrato de Fiducia y en el literal F del Capítulo I de la Primera Parte del presente Prospecto, para el pago de las amortizaciones a capital de cada una de las Series.
- v) Los saldos remanentes serán restituidos a la Originadora una vez se hayan cancelado todas las Series y no exista ninguna obligación pendiente e imputable al Originador por concepto de la Emisión.

El Agente de Manejo responderá por dolo y hasta por culpa leve ante la Originadora y ante los Tenedores de los Títulos por los pagos y restituciones realizados, cuando los mismos no se efectúen de conformidad al procedimiento establecido en el Contrato de Fiducia. Por su parte, el Agente de Manejo no asume responsabilidad alguna por el uso de los recursos que le den los destinatarios de los pagos.

El Impuesto denominado gravamen a las transacciones financieras GMF (4x1000), en caso de generarse en el desarrollo de las actividades propias del Patrimonio Autónomo se pagará con cargo a la Cuenta de Gastos.

La realización de la totalidad de los pagos y restituciones se efectuará mediante transferencia electrónica de fondos, excepto el pago de Impuestos que se podrá hacer mediante cheque o Tidis. El Patrimonio Autónomo realizará la liquidación de las retenciones y descuentos fiscales a que haya lugar de acuerdo con las normas legales vigentes.

El Agente de Manejo contabilizará, de conformidad a las normas contables vigentes, todos y cada uno de los pagos y restituciones que sean efectuados.

3. Comisión del Master Servicer

Por sus servicios, el Master Servicer percibirá una remuneración mensual, la cual consta en la oferta de servicios de supervisión aceptada mediante orden de compra por parte del Agente de Manejo, quedando autorizado el Agente de Manejo para descontar dicha suma en las fechas previstas.

La tarifa estipulada por el Master Servicer será gravada con el impuesto de valor agregado a las ventas – IVA, el cual será asumido por el Patrimonio Autónomo, así como cualquier otro impuesto o gravamen que se cause durante el desarrollo de la Emisión.

E. OBLIGACIONES Y PLAZOS DE INFORMES

El Agente de Manejo tendrá las siguientes obligaciones y plazos de informes:

- i) El Agente de Manejo deberá cumplir con la obligación de rendir cuentas al Master Servicer y a la Originadora, conforme a los artículos 1234 y 1236 del Código de Comercio, dando cumplimiento al procedimiento establecido para tal efecto en la Circular 007 de 1996 de la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia);
- ii) El Agente de Manejo, conforme al artículo 1.1.2.18. literal f Numeral 1 de la Resolución 400 y a la información que reciba del Master Servicer, presentará a la Superintendencia Financiera de Colombia, a más tardar, los días treinta (30) de marzo de cada año, la actualización del avalúo técnico de los Flujos de Caja con corte al día treinta y uno (31) de diciembre del año inmediatamente anterior y remitirá copia del mismo a la Agencia Calificadora;
- iii) El Agente de Manejo deberá presentar trimestralmente a la Superintendencia Financiera de Colombia y a la Agencia Calificadora los estados financieros en los formatos que para el efecto establezca dicha entidad, conforme a los siguientes términos: (a) el informe trimestral con corte a diciembre de cada año durante la vigencia de la Emisión, a más tardar el día primero (1º) de marzo del año inmediatamente siguiente, incluyendo las notas a los estados financieros; y (b) los informes trimestrales con corte a marzo, junio y septiembre, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la terminación del respectivo período.
- iv) El Agente de Manejo deberá presentar un informe mensual a la Superintendencia Financiera, dentro de los diez primeros días de cada mes durante la vigencia de la Emisión, mediante el cual indicará lo dispuesto en el artículo 1.2.6.2. de la Resolución 400 en lo aplicable al régimen del Mercado primario y remitirá copia del mismo a la Agencia Calificadora.
- v) El Agente de Manejo, en representación del Patrimonio Autónomo, se compromete a informar inmediatamente una vez entre en conocimiento del respectivo hecho, a la Superintendencia Financiera de Colombia, la Bolsa de Valores de Colombia, al Master Servicer y a la Agencia Calificadora sobre todo hecho relevante u operación o acto extraordinario o significativo que se produzca en relación con los Flujos de Caja, con los Títulos, con el Inmueble, con el Patrimonio Autónomo o con el Agente de Manejo, que sean de trascendencia para la determinación del precio de los Títulos o para la circulación en el mercado de los Títulos o los demás hechos relevantes indicados en el artículo 1 de la Resolución 932 de 2.001 y complementada por la Circular Externa 007 de 2.001 y por la Circular Externa 1 de 2.002, todas ellas emanadas de la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera de Colombia). No obstante lo anterior, y en concordancia con lo prescrito por las normas antes mencionadas, cuando quiera que dicho conocimiento ocurra en un horario por fuera de la jornada de trabajo habitual del Agente de Manejo, o en un día sábado o feriado, se deberá divulgar tan pronto como sea posible dentro del Día Hábil siguiente al de su conocimiento.

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

El Agente de Manejo deberá analizar cada hecho, acto u operación susceptible de constituir información relevante, evaluando las circunstancias particulares y concretas que lo caractericen, a fin de divulgarlo cuando corresponda de acuerdo con lo previsto en las normas antes mencionadas.

Los Tenedores de los Títulos a través del Master Servicer, podrán solicitar dentro de los diez (10) días hábiles anteriores a la Fecha de Pago de los Títulos, información razonable al Agente de Manejo acerca de la situación de los Flujos de Caja, del Inmueble y del estado del Patrimonio Autónomo y suministrarla a los Tenedores de los Títulos cuando éstos la soliciten, así como toda la información necesaria y conveniente para la ejecución del Contrato de Fiducia.

- vi) Igualmente, el Agente de Manejo deberá preparar y enviar a la Superintendencia Financiera de Colombia todos los documentos e informaciones adicionales a los señalados en los numerales anteriores, que deban remitirse de conformidad con la Ley o que sean solicitados por esta Superintendencia.
- vii) La Originadora se compromete a publicar anualmente, dentro de la página web del Master Servicer, los Estados Financieros (Balance General y Estado de Ganancias y Pérdidas de fin de ejercicio) para que los Inversionistas y el público en general puedan acceder a los mismos. Paralelamente se obliga a remitir los Estados Financieros (Balance General y Estado de Ganancias y Pérdidas de fin de ejercicio) a la Superintendencia Financiera de Colombia, así como al Agente de Manejo, durante el término de vigencia de ésta Emisión. Lo anterior debe ser cumplido dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de aprobación de los Estados Financieros anteriormente mencionados por parte de la Asamblea de Accionistas.

F. NOTIFICACIÓN

Los documentos y la información descritos con anterioridad estarán disponibles en las oficinas del Agente de Manejo ubicadas en Bogotá D.C en la dirección indicada en la portada del presente Prospecto.

Dichos documentos serán enviados a la Superintendencia Financiera de Colombia y a la Agencia Calificadora.

El Agente de Manejo adicionalmente deberá proporcionar a la Superintendencia Financiera de Colombia y a la Agencia Calificadora cualquier documento o información que ellos puedan requerir en conexión con el Proceso de Titularización que aquí se indica.

G. VALUACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

El Agente de Manejo deberá presentar a la Superintendencia Financiera de Colombia el método o procedimiento de valuación del Patrimonio Autónomo conforme a las instrucciones que para el efecto imparta dicha entidad, de acuerdo al artículo 1.3.1.9. de la Resolución 400.

Al cierre de cada mes, el Agente de Manejo valorará el Patrimonio Autónomo conforme al siguiente procedimiento:

- i) Los avalúos o re avalúos del Inmueble elaborados de acuerdo con métodos de reconocido valor técnico por la Lonja de Avaluadores de Cali y del Occidente Colombiano, de manera colegiada o en su defecto, certificado por esta agremiación o practicados por un avaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores. En todo caso, dichos avalúos o re avalúos habrán de considerar, entre otros factores, las posibilidades reales de realización del Inmueble en función de la actividad económica a la cual se encuentran afectos y la capacidad futura de generación de caja de los mismos;
- ii) Los recursos generados por concepto de Cánones de Arrendamiento del Inmueble que conforman el Patrimonio Autónomo.
- iii) Las Inversiones Autorizadas efectuadas con los recursos líquidos del Patrimonio Autónomo y los rendimientos financieros generados por las mismas.
- iv) El valor del Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda.
- v) Los Costos y Gastos del Patrimonio Autónomo, regulados en el numeral 2 del Literal D del Capítulo I de la Segunda Parte de este Prospecto y la cláusula 8.2 del Contrato de Fiducia.

Sin perjuicio de lo anterior, cada vez que se actualice el valor del Inmueble mediante un avalúo comercial, el resultado del mismo será el que se tome como base para realizar los ajustes necesarios de ahí en adelante. Los avalúos y/o re avalúos del inmueble deberán ser aprobados por el Comité Fiduciario.

Por otra parte, si en algún momento la Lonja de Avaluadores de Cali y del Occidente Colombiano crea algún tipo de índice para ajustar el valor comercial del Inmueble, el Agente de Manejo podrá utilizarlo para los efectos pertinentes previa instrucción del Comité Fiduciario y la autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia y de la Agencia Calificadora.

Al cierre de cada mes, el Agente de Manejo valorará el Patrimonio Autónomo conforme al siguiente procedimiento:

El método para la valuación del Patrimonio Autónomo corresponderá al valor presente neto de los Flujos de Caja, adicionado el valor comercial del Inmueble. Para tal efecto, el Agente de Manejo tomará el valor de los Flujos de Caja proyectados, se le restará el valor de los egresos, y los traerá a valor presente con una tasa de descuento del IPC más ocho (8) puntos porcentuales (IPC+ 8%).

$$VPN = \frac{\sum_x^n (Vi - Ve)_{n-x}}{(1 + Tm)^{n-x}}$$

Donde:

VPN : Valor Presente Neto del Fideicomiso.

Vi : Valor de los ingresos mensuales que recibe el Fideicomiso.

Ve : Valor de los egresos mensuales del Fideicomiso.

n : Periodos mensuales que van hasta el último mes de pago de las remuneraciones.

X : Mes en el se quiere hallar el Valor Presente Neto.

Tm : Tasa de interés con la que se descuenta el flujo. Corresponde en nuestro caso, al IPC de los doce (12) meses anteriores a la fecha del cálculo adicionado en cuatro (4) puntos porcentuales y expresados en términos mensuales.

De acuerdo a la anterior fórmula, es importante recordar la característica del valor de los ingresos totales y del valor de los egresos.

El valor de los ingresos totales que recibe el Patrimonio Autónomo provienen del Fondo de Reserva para Servicio de Deuda y de los ingresos financieros.

El valor de los egresos corresponde a lo documentado en el presupuesto de costos y gastos anexo al Contrato de Fiducia (Anexo 4), así como los Intereses originados por la Emisión de los Títulos.

H. TERMINACIÓN O LIQUIDACIÓN

1. Causales de Terminación del Contrato de Fiducia.

El Contrato de Fiducia terminará en la fecha en la que se hubiesen extinguido íntegramente la totalidad de las obligaciones del Patrimonio Autónomo, de conformidad con los términos y condiciones de ese Contrato de Fiducia, o en la fecha en que se proceda a la liquidación del Patrimonio Autónomo. También serán causales de terminación del mencionado Contrato de Fiducia, las siguientes:

- I. El cumplimiento de la finalidad prevista en el Contrato de Fiducia o la imposibilidad absoluta de lograrlo en virtud de un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito.
- II. En el evento de venta del Inmueble en los términos y condiciones previstos en la cláusula 6.2.4. del Contrato de Fiducia y el numeral 4, literal q, Capítulo I de la Primera Parte de este Prospecto.
- III. El vencimiento definitivo del término de vigencia del Patrimonio Autónomo.
- IV. El incumplimiento de las obligaciones de la Originadora, especialmente aquellas obligaciones estipuladas en los literales ii), iii) y vi) de la Cláusula 3.5. del Contrato de Fiducia, cuando las mismas no hayan sido saneadas dentro de un período de sesenta (60) Días Hábiles contados desde la fecha en que se haya presentado el evento de incumplimiento.

- V. Prepago total de las Series de la Emisión, de acuerdo con la cláusula 7.3. del Contrato de Fiducia y literal H del Capítulo I de la Primera Parte del presente Prospecto.

2. Liquidación del Patrimonio Autónomo.

El Patrimonio Autónomo se liquidará a la terminación de la vigencia del mismo, caso en el cual el Agente de Manejo procederá a cancelar todos los costos y gastos del Patrimonio Autónomo señalados en este Prospecto y en el Contrato de Fiducia, y retornará los remanentes y el Inmueble a la Originadora, excepto en el evento previsto en el cláusula 6.2.4. del Contrato de Fiducia y el numeral 4, literal Q, del Capítulo I de la Primera Parte de este Prospecto.

La situación de liquidación del Patrimonio Autónomo será notificada por el Agente de Manejo a los Tenedores de los Títulos mediante publicación en los Periódicos y por escrito a la Superintendencia Financiera de Colombia y a la Agencia Calificadora.

3. Otros Eventos de Liquidación.

En caso de que se presente un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito que hagan estrictamente menester la liquidación anticipada del Patrimonio Autónomo, se procederá al pago a prorrata de los Títulos emitidos de acuerdo con la prelación de pagos de que trata la cláusula 8.3. del Contrato de Fiducia y numeral 1 del Literal D del Capítulo I de la segunda parte de este Prospecto, evento que se desarrollará por el Agente de Manejo. El Patrimonio Autónomo podrá recomprar los Títulos en el mercado y liquidar las obligaciones en éstos contempladas.

En todo caso el Patrimonio Autónomo se podrá liquidar cuando se paguen o extingan, por cualquier medio, todas las obligaciones a cargo del mismo.

I. PROCEDIMIENTO ANTE LA LIQUIDACIÓN DE UNA DE LAS PARTES DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN

1. Liquidación de la Originadora

En caso de la liquidación obligatoria o voluntaria de la Originadora se procederá de la siguiente manera:

- i. La Originadora deberá informar inmediatamente al Agente de Manejo las razones que motivaron la declaratoria de liquidación de la sociedad, aportando copia del acto respectivo.
- ii. El Agente de Manejo establecerá si a la fecha de liquidación de la Originadora, existen obligaciones pendientes de pago que deban ser presentadas al Liquidador designado para la sociedad, siguiendo los trámites jurídicos que correspondan para el efecto.
- iii. El Agente de Manejo convocará en una Asamblea de Tenedores, en la cual presentará un informe detallado de la situación con base en la información suministrada por la Originadora y planteará las situaciones y posibles riesgos que puedan presentarse para el Patrimonio Autónomo y en especial, para efectos de la atención de las obligaciones que se encuentren a cargo del Patrimonio Autónomo. De igual manera, en dicha reunión el Master Servicer procederá a solicitar las instrucciones y autorizaciones que requiera para efectos de orientar las actuaciones que sean requeridas dentro del proceso de liquidación de la Originadora.
- iv. El Agente de Manejo actuará en nombre de los Tenedores en los procesos judiciales y/o administrativos derivados de la liquidación de la Originadora, para lo cual se hará parte del respectivo proceso dentro del término legal, acompañado a su solicitud una copia autentica del Contrato de Fiducia mediante el cual fue conformado el Patrimonio Autónomo y una constancia con base en sus registros sobre el monto insoluto del empréstito y sus intereses.
- v. Teniendo en cuenta que la Originadora ostenta la calidad de beneficiario del Patrimonio Autónomo y que dichos beneficios se circunscriben a los remanentes resultantes de la ejecución de las finalidades del mismo en el momento de generarse dichos remanentes, estos serán puestos a disposición del Liquidador atendiendo los procedimientos y términos legales.

En el evento que la situación de liquidación de la Originadora afecte el Patrimonio Autónomo la obtención de la fuente de recursos necesaria para la atención de los gastos a su cargo, el Agente de Manejo solicitará a la asamblea de Tenedores de los Títulos impartir las instrucciones necesarias para efectos de determinar una nueva fuente de recursos que permita la atención de los gastos del Patrimonio Autónomo y en el evento que la

misma no sea definida, el Agente de Manejo se exonerará de cualquier responsabilidad en su pago y procederá a liquidar el Patrimonio Autónomo. Lo anterior sin perjuicio de las responsabilidades que le competen de la Originadora en virtud de lo previsto en el Contrato de Fiducia y de las gestiones de reclamación que para el efecto adelante el Agente de Manejo, siempre y cuando cuente con las instrucciones emitidas por el Comité Fiduciario y existan recursos en el Patrimonio Autónomo para adelantar dichas gestiones.

2. Liquidación del Administrador de la Emisión o del Agente de Manejo

Si se produce la liquidación del Administrador de la Emisión, el Agente de Manejo procederá a notificar por escrito en un término de diez (10) días hábiles, contados a partir del conocimiento de la liquidación a los Tenedores de los Títulos, para que estos elijan en un término de dos (2) meses, contados a partir de la notificación efectuada por el Agente de Manejo, a una sociedad que reemplace al Administrador de la Emisión, previo aviso a la Superintendencia Financiera de Colombia y a la Sociedad Calificadora. Si no es posible la consecución de una entidad que sustituya al Administrador de la Emisión, el Agente de Manejo ordenará la materialización de los Títulos y asumirá, previo ajuste de la comisión fiduciaria, las funciones de agente de pago y administrador de la emisión, actividad que realizará desde la dirección anunciada en el Contrato de Fiducia y en el presente Prospecto.

En caso de la liquidación del Agente de Manejo del Proceso de Titularización:

- i. El Agente de Manejo deberá informar en forma inmediata a los Tenedores de los Títulos, las razones que motivaron la declaratoria de liquidación de la sociedad, aportando copia del acto respectivo.
- ii. Al día siguiente a la fecha de la declaratoria de liquidación del Agente de Manejo, éste, en coordinación con la Originadora, iniciará las gestiones pertinentes, para que la Originadora elija, en un término de dos (2) meses, contados a partir de la notificación efectuada por El Agente de Manejo, una sociedad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, para que desempeñe el cargo del Agente de Manejo que ha sido liquidado durante el presente Proceso de Titularización, previo aviso a la Superintendencia Financiera de Colombia y a la Sociedad Calificadora. La sociedad fiduciaria seleccionada como agente de manejo sustituto, deberá cumplir con los siguientes requisitos:
 - a. Contar con permiso de funcionamiento por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia
 - b. Tener experiencia acreditada de más de tres años en el manejo de Procesos de Titularización como Agente de Manejo.
 - c. Aceptar, sin limitaciones, los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fiducia.
 - d. Tener, como mínimo, una cantidad de capital suscrito y pagado, más las reservas, una suma de USD \$3.000.000.00 a la tasa representativa del mercado del día de la sustitución.
 - e. La sociedad fiduciaria interesada en recibir la cesión del fideicomiso deberá estar calificada como mínimo en categoría Doble A (AA), por parte de una sociedad calificadora legalmente establecida en Colombia.

Todos los costos y gastos generados por la sustitución y cesión de contratos serán a cargo del Patrimonio Autónomo.

CAPÍTULO II – INFORMACIÓN PARTICULAR DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN.

A. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE QUE GENERA POR LA VÍA DEL ARRENDAMIENTO EL FLUJO DE CAJA NECESARIO PARA LA EMISIÓN

1. Ficha Técnica del Inmueble

Dirección	Lote de terreno ubicado entre la Calle 5° con Avenida Roosevelt. Lote y construcción de la edificación La 14 # 35 (Calle 5 # 50 - 103)
Ciudad	Cali
Matrícula Inmobiliaria	370-815468
Linderos	Norte: partiendo del punto 1 con coordenadas N=6356.733, E=9539.435 y en sentido oeste-este al punto 5 con coordenadas N=6358.664, E=9557.361, en 18.03 mts con predio del Centro

comercial Cosmocentro; del punto 5 con coordenadas N=6358.664, E=9557.361 y en sentido oeste-este al punto 3 con coordenadas N=6355.022, E=9566.408 en 9.75 mts con predio del Centro Comercial Cosmocentro; del punto 3 con coordenadas N=6355.022, E=9566.408, y en sentido oeste-este al punto 4 con coordenadas N=6308.422, E=9682.173 en 124.75 mts con predio del Centro Comercial Cosmocentro.

Oriente: partiendo del punto 4 con coordenadas N=6308.422, E=9682.173 y en sentido Norte-Sur al punto 7 con coordenadas N=6258.559, E=9643.343, en 63.20 mts con calzada vehicular sobre la Avenida Roosevelt (Calle 6).

Sur: Partiendo del punto 7 con coordenadas N=6258.559, E=9643.343, al punto 6 con coordenadas N=6296.166, E=9549.842 en sentido este-Oeste en 100.78 mts con Zona verde a Ceder.

Occidente: Partiendo del punto 6 con coordenadas N=6296.166, E=9549.842, al punto E con coordenadas N=6354.452, E=9540.688 en sentido Sur-Norte en 59 mts con calzada vehicular sobre la Calle 5ª; del punto E con coordenadas N=6354.452, E=9540.688 al punto 2 con coordenadas N=6354.353, E=9539.809 en sentido este - oeste .88 mts con calzada vehicular sobre la Calle 5ª; partiendo del punto 2 con coordenadas N=6354.353, E=9539.809 al punto 1 con coordenadas N=6356.733, E=9539.435 en sentido Sur -- Norte en 2.41 mts con calzada vehicular sobre la Calle 5ª.

Gravámenes	A la fecha no presenta.
Limitaciones Dominio	No presenta.
Medidas Cautelares	No presenta medidas cautelares vigentes.
Valor Comercial	\$151.970.849.000

2. Sobre el entorno del Inmueble (El Centro Comercial Cosmocentro)

En el Anexo 12 se presenta un análisis realizado por el Sistema Integrado de Transporte Masivo MIO (SITM MIO), sobre la importancia de las Estaciones Terminales del sistema, dado que una de ellas se encuentra ubicada frente a la fachada de la calle 5 del Centro Comercial Cosmocentro. De igual manera, se presenta también el resumen de un análisis realizado por parte de EGM (Estudio General de Medios), sobre el mercado objetivo del Centro Comercial Cosmocentro y su participación en Cali, comparado contra los principales centros comerciales de la ciudad.

3. Sobre el Almacén de La 14 No. 35 que Funciona en el Inmueble

El Almacén fue inaugurado en el 2003, en el Centro Comercial Cosmocentro, El Centro De Todos, está ubicado frente a una de las principales estaciones del sistema de transporte masivo (MIO) de la ciudad de Cali, por lo cual es considerado como un punto con gran afluencia de público y potenciales clientes para el Almacén.

El Centro Comercial es considerado como uno de los mejores centros comerciales ubicados en la ciudad de Cali, adicional a ello como uno de los mejores puntos comerciales en toda la ciudad.

Por otro lado, de acuerdo con los cálculos del sistema de transporte masivo (MIO) la estación que se ubica sobre la entrada de la Calle 5 del Centro Comercial Cosmocentro, movilizará aproximadamente unas ochenta mil (80.000) personas al día, lo que se constituye en un potencial de clientes adicionales muy importante para el punto de venta.

Como el slogan del Centro Comercial lo indica, el Almacén cuenta con una ubicación estratégica en la ciudad de Cali, lo que le ha permitido alcanzar muy rápidamente un muy buen lugar en ventas, siendo de los más rentables para La 14 S.A., lo anterior de conformidad con el corte a octubre de 2009 en donde el Almacén ocupó el quinto (5º) lugar de ventas para La 14 S.A..

El Almacén cuenta con una superficie de tres (3) pisos, cada uno de siete mil metros cuadrados (7000 mts²) de área comercial, distribuidos de la siguiente manera:

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

- Primer piso. Está destinado al supermercado.
- Segundo piso. Está destinado para juguetería y papelería.
- Tercer piso. Está destinado para satisfacer las necesidades del hogar (electrodomésticos, ferretería y artículos para el hogar).

4. Ventas Históricas del Almacén

Ventas Históricas del Almacén La 14 No. 35 - Cosmocentro (Cifras en \$1.000.000)						
Meses	Ventas 2004	Ventas 2005	Ventas 2006	Ventas 2007	Ventas 2008	Ventas 2009
Enero	\$ 1.718	\$ 3.789	\$ 4.043	\$ 4.599	\$ 4.789	\$ 5.000
Febrero	\$ 1.866	\$ 3.490	\$ 3.708	\$ 4.334	\$ 4.590	\$ 4.582
Marzo	\$ 1.944	\$ 3.845	\$ 4.017	\$ 4.597	\$ 4.641	\$ 4.786
Abril	\$ 1.996	\$ 3.611	\$ 4.032	\$ 4.388	\$ 4.641	\$ 4.608
Mayo	\$ 2.492	\$ 3.989	\$ 4.451	\$ 4.752	\$ 4.912	\$ 5.140
Junio	\$ 2.624	\$ 3.799	\$ 4.386	\$ 4.783	\$ 4.810	\$ 4.835
Julio	\$ 2.874	\$ 4.214	\$ 4.875	\$ 5.005	\$ 5.024	\$ 5.354
Agosto	\$ 4.053	\$ 4.775	\$ 5.332	\$ 5.467	\$ 5.772	\$ 5.773
Septiembre	\$ 3.769	\$ 4.156	\$ 4.840	\$ 5.147	\$ 4.894	\$ 4.927
Octubre	\$ 3.762	\$ 4.006	\$ 4.476	\$ 4.530	\$ 4.817	\$ 4.949
Noviembre	\$ 3.886	\$ 4.161	\$ 4.804	\$ 4.926	\$ 5.282	
Diciembre	\$ 5.465	\$ 6.031	\$ 7.118	\$ 7.521	\$ 7.368	
TOTAL	\$ 36.449	\$ 49.864	\$ 56.082	\$ 60.049	\$ 61.542	\$ 49.956

Fuente: La 14 S.A.

5. Póliza de Seguro que Ampara el Inmueble

La información detallada de la póliza con la que cuenta el Inmueble se encuentra en el numeral 5 del literal Q del Capítulo de la Primera Parte del presente Prospecto.

B. DESCRIPCIÓN DE LAS OFERTAS

1. Descripción de la Oferta de Comodato

1.1. Partes

- **Comodante:** HELM FIDUCIARIA S.A., antes Helm Trust S.A., (El Agente de Manejo) quien actúa como Vocera del Fideicomiso de Administración La 14 Cosmocentro (Hoy el Patrimonio Autónomo, de acuerdo a la transformación que se realizó mediante la suscripción del Contrato de Fiducia).
- **Comodatario:** Inversiones La 14 S.A. representada por Humberto Cardona Parra (La Originadora).

1.2. Objeto

Por medio de la Oferta de Comodato, el Agente de Manejo se compromete a entregar a título gratuito y en préstamo de uso el Inmueble a favor de la Originadora para que una vez sea aceptada la Oferta de Comodato la Originadora pueda disponer materialmente de las áreas del Inmueble en favor de terceros y en su beneficio personal, pudiendo ceder el uso y goce de esas áreas a cualquier título jurídico que no implique disposición del derecho de dominio.

1.3. Obligaciones del Comodante

Con la aceptación de la oferta mercantil de Comodato el Agente de Manejo se compromete a:

- Conceder el uso y goce del Inmueble a La Originadora, en la fecha y condiciones establecidas en la Oferta de Comodato.
- No prometer en venta, ni vender el Inmueble a terceros durante la vigencia de la Oferta de Comodato.
- Recibir el Inmueble en la fecha estipulada en la Oferta de Comodato.
- Permitir el uso y goce del Inmueble por medio de cualquier título jurídico a favor de La Originadora, siempre y cuando no implique la disposición plena del derecho de dominio.

- v. Salir al saneamiento del Inmueble cuando se vea afectado el uso y goce del mismo.

1.4. Obligaciones del Comodatario

Con la aceptación de la oferta mercantil de Comodato La Originadora se compromete a:

- i. Restituir el Inmueble al Agente de Manejo, en el mismo estado y condiciones en que fue entregado, una vez se cumpla el plazo mencionado en la Oferta de Comodato.
- ii. Efectuar las mejoras necesarias en el Inmueble para preservar su estado de uso y posibilitar su explotación así como realizar sobre el mismo los actos de conservación y reparación necesarios para su preservación, y asumir los costos derivados de esas mejoras.
- iii. Permitir las visitas al Inmueble que requiera hacer al Agente de Manejo o sus delegados.
- iv. Cancelar los servicios públicos de energía eléctrica, teléfono, acueducto y alcantarillado del Inmueble durante el término de la Oferta de Comodato.
- v. Poner toda su diligencia en la conservación del Inmueble dado en comodato, siendo responsable de todo deterioro que éste sufra por su culpa o la de terceros y por accidente.
- vi. Registrar, inscribir, publicitar, informar y advertir por todos los medios idóneos posibles, que el Inmueble hace parte del Patrimonio Autónomo y que detenta el uso del mismo a título de Comodato.
- vii. Notificar al Agente de Manejo de forma inmediata de todo acto o hecho susceptible de afectar la situación jurídica del Agente de Manejo en su calidad de titular de dominio del Inmueble objeto de la Oferta de Comodato, o de generar cualquier responsabilidad a sí mismo o que pudieran sufrir terceros como consecuencia del uso del mismo. Para efectos de todo lo anterior, se considerará como único responsable a La Originadora. En todos los casos en las cuales La Originadora no cumpla con las obligaciones prescritas en este numeral, el Agente de Manejo tendrá derecho a resolver el comodato por responsabilidad de La Originadora, más los daños y perjuicios que tal incumplimiento pudiere provocar.
- viii. Las demás obligaciones de comodatario derivadas de las disposiciones legales y de la Oferta de Comodato.

En el evento en el cual el Inmueble sea arrendado por La Originadora y los derechos económicos derivados de ese contrato sean cedidos, esta se compromete a cancelar los Cánones de Arrendamiento que dejen de ser pagados por La 14 S.A., bien sea total o parcial, así como los servicios públicos y cuotas de administración que se causen durante el periodo de incumplimiento por parte del arrendatario del Inmueble, previo requerimiento escrito del Agente de Manejo.

1.5. Condiciones Especiales de la Oferta de Comodato.

La Oferta de Comodato, además de los términos y condiciones establecidos en el texto de la misma, tendrá las siguientes condiciones especiales:

- i. El Comodato termina una vez se cumpla el plazo concedido en la Oferta de Comodato. Vencido este plazo La Originadora estará obligada a hacer la entrega material del Inmueble.
- ii. En el caso de presentarse una prórroga al Comodato, la Originadora deberá notificar al Agente de Manejo su intención de extender el Comodato, con dos (2) meses de anticipación a la terminación del mismo.
- iii. La Originadora, en su calidad de Comodatario, renuncia al derecho de retención que le confiere la Ley, así mismo declara que las mejoras que se realicen en el Inmueble acceden al mismo y serán de propiedad del Patrimonio Autónomo.

1.6. Terminación Anticipada de la Oferta de Comodato.

La Oferta de Comodato se podrá terminar anticipadamente por parte del Agente de Manejo. De ser el caso, La Originadora deberá proceder con la respectiva entrega del Inmueble. Los casos en los cuales procede la terminación anticipada son los siguientes:

- i. Cuando se presente el incumplimiento al Contrato de Fiducia, en el cual se encuentra el Inmueble o se proceda con la liquidación del mismo.
- ii. Por la disolución y liquidación de La Originadora.
- iii. Incumplimiento de alguna de las obligaciones pactadas en la cláusula cuarta de la Oferta de Comodato.
- iv. Por mutuo acuerdo entre las partes.

La terminación de la Oferta de Comodato será efectiva por la sola manifestación de voluntad del Agente de Manejo, mediante comunicado escrito que le remitirá al Originador, el cual declaró que acepta los términos previstos en la Oferta de Comodato.

1.7. Vigencia de la Oferta de Comodato

El término de duración de la Oferta de Comodato, es hasta por quince (15) años contados a partir de la suscripción de la misma, que en todo caso no podrá ser inferior a la vigencia de los Títulos y un (1) año más.

2. Descripción de la Oferta de Arrendamiento

Partes en la Oferta de Arrendamiento

- **Arrendador:** HUMBERTO CARDONA PARRA, representante de INVERSIONES LA 14 S.A., quien actúa como comodatario del Inmueble del Patrimonio Autónomo Inversiones La 14 2009-01 (La Originadora).
- **Arrendataria:** LA 14 S.A., representada por LELIA CARDONA DE ECHEVERRY como consta en el certificado de existencia y representación de la cámara de comercio respectiva.

Objeto de la Oferta de Arrendamiento

La Originadora entrega el Inmueble en arrendamiento a La 14 S.A., y éste recibe de aquel al mismo título, y a su vez, este último se obliga para con el primero a pagar por el goce del Inmueble un Canon de Arrendamiento mensual del cero punto sesenta por ciento (0.60%) del valor comercial del Inmueble a la fecha de perfeccionamiento de la Oferta de Arrendamiento.

Obligaciones del Arrendador

Emitida la orden de compra, por medio de la cual se acepta la Oferta de Arrendamiento, La Originadora debe asumir las siguientes obligaciones:

- i. Respetar el derecho de preferencia a favor de La 14 S.A. para retomar en arriendo el Inmueble objeto de la Oferta de Arrendamiento, en caso de reparación, reconstrucción o nueva edificación.
- ii. Para que se haga efectivo el derecho de preferencia mencionado en el numeral i anterior, La Originadora deberá informar a La 14 S.A. con treinta (30) días de anticipación a la fecha en que podrá entregar el Inmueble, y éste deberá dar aviso a La Originadora sobre su decisión de hacer efectivo o no el derecho de preferencia con no menos de quince (15) días de anterioridad a la fecha de entrega.
- iii. Informar a La 14 S.A. con no menos de seis (6) meses de antelación la fecha de terminación del arrendamiento.
- iv. Informar a La 14 S.A. con por lo menos seis (6) meses de antelación el desalojo del Inmueble objeto del arrendamiento por la necesidad de obras de construcción o reparación, o por necesidad de La Originadora para utilizar el inmueble en una empresa sustancialmente diferente de la que tiene La 14 S.A.. Dicha notificación deberá constar por escrito.
- v. Respetar el derecho preferente de compra a favor de La 14 S.A. establecido en la cláusula décima primera de la Oferta de Arrendamiento.
- vi. De ceder los derechos económicos derivados de la Oferta de Arrendamiento, realizar los trámites necesarios para que el cesionario apropie los cánones de arrendamiento y demás derechos económicos que se deriven de la misma.
- vii. Ceder la posición contractual de arrendador en la Oferta de Arrendamiento al Agente de Manejo en el evento en que La 14 S.A. incumpla la obligación de pago del uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento emanada en la Oferta de Arrendamiento, única y exclusivamente respecto al ejercicio de la facultad de dar por terminado dicha Oferta de Arrendamiento y, acto seguido, solicitar la restitución del Inmueble arrendado, puesto que el cumplimiento de las demás obligaciones a cargo del Arrendatario continuarán en cabeza de La 14 S.A.
- viii. Las demás obligaciones señaladas en la Oferta de Arrendamiento y en la Ley.

Obligaciones del Arrendatario

Emitida la orden de compra, por medio de la cual se acepta la Oferta de Arrendamiento, LA 14 S.A., como Arrendatario dentro de la Oferta de Arrendamiento, debe asumir las siguientes obligaciones:

- i. Informar diariamente al Master Servicer por medio físico a la dirección Calle 4Norte No. 1N-10, Suite 705 o vía correo electrónico (colfinanzas@colfinanzas.com) el volumen de ventas diarias discriminadas por medio de pago que se realicen en el Almacén, así como la consignación diaria en la Cuenta Concentradora, dichos informes deberán contar con los respectivos soportes.
- ii. Consignar diariamente el ciento por ciento (100%) del valor de las ventas en efectivo de bienes y/o servicios que se realicen en el Almacén, en la Cuenta Concentradora descrita en la cláusula quinta, de la Oferta de Arrendamiento hasta completar el un punto veinticinco (1.25) veces el Valor Del Canon De Arrendamiento.
- iii. Suministrar toda la información que sea solicitada por la Originadora o el Master Servicer. Dicha información deberá ser remitida al solicitante en un plazo no mayor cinco (5) Días Hábiles.
- iv. Garantizar que los recursos provenientes de las ventas del Almacén serán depositados en la Cuenta Concentradora y que dichos recursos no serán desviados o destinados a otras cuentas distintas, hasta tanto no se haya completado el uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento cada mes.
- v. Realizar en el Inmueble los actos de conservación y reparación necesarios para su preservación, y asumir los costos derivados de esas mejoras en los términos y condiciones indicados en la cláusula décima de la Oferta de Arrendamiento.
- vi. Pagar de forma oportuna los servicios públicos del Inmueble. La aceptación de la Oferta de Arrendamiento, junto con los recibos cancelados por La Originadora, constituyen título ejecutivo para cobrar judicialmente a La 14 S.A. los servicios que dejare de pagar, siempre que tales montos correspondan al periodo en que éste tuvo en su poder el Inmueble.
- vii. Tramitar y mantener vigentes las licencias, permisos y autorizaciones que las normas nacionales y municipales le impongan a La 14 S.A. para el funcionamiento del establecimiento de comercio que opera en el Inmueble, si a ellos hubiere lugar.
- viii. Cancelar los impuestos que graven la actividad mercantil que realizará en el Inmueble.
- ix. Aceptar la Cesión de la posición Contractual de La Originadora señalada en el numeral 7 de la cláusula octava de la Oferta de Arrendamiento, en caso de que La 14 S.A. incumpla cualquiera de las obligaciones de la Oferta de Arrendamiento, entendiéndose que esta cesión se efectúa única y exclusivamente respecto al ejercicio de la facultad de dar por terminado el contrato de arrendamiento, puesto que el cumplimiento de las demás obligaciones a cargo del Arrendatario continuarán en cabeza de La 14 S.A., hasta tanto no se de por terminado el mismo.
- x. Las demás indicadas en la Oferta de Arrendamiento y en la ley.

Si lo depositado en la Cuenta Concentradora, proveniente de las sumas de dinero generadas por el cien por ciento (100%) de las ventas en efectivo de todos los bienes y/o servicios que se realicen en el Almacén, no es suficiente para completar el uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento, La 14 S.A. deberá girar el déficit dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en la cual La Originadora, previa notificación del Agente de Manejo y/o el Master Servicer, informe por escrito a La 14 S.A. la existencia del déficit.

Canon de Arrendamiento Mensual

Durante la vigencia de la Oferta de Arrendamiento, LA 14 S.A. cancelará a título de Canon De Arrendamiento mensual la suma de NOVECIENTOS ONCE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL NOVENTA Y CUATRO PESOS MCTE. (\$911.825.094.00), que corresponde a un porcentaje equivalente al cero punto sesenta por ciento (0.60%) del valor comercial del Inmueble a la fecha de perfeccionamiento de la Oferta de Arrendamiento. Las partes dentro de la Oferta de Arrendamiento, acuerdan que el valor del canon mensual se ajustará en todos los meses de enero durante la vigencia de la misma en un porcentaje equivalente al Índice de Precios al Consumidor - IPC, certificado por el DANE, o por la entidad que haga sus veces, correspondiente al año calendario inmediatamente anterior a aquel en el cual se produzca el reajuste, adicionado en un punto porcentual (1% E.A.), lo que quiere decir que el reajuste del canon será de IPC + 1% E.A.. No obstante lo anterior, sin perjuicio a lo decretado por el DANE o por la entidad que haga sus veces, en ningún caso el IPC para el reajuste del Canon de Arrendamiento podrá ser inferior al 2% E.A..

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

El canon será cancelado mes anticipado en la forma como se indica en la cláusula quinta de la Oferta de Arrendamiento, a más tardar dentro de los primeros quince (15) días comunes de cada mes y así de forma sucesiva hasta la terminación del arrendamiento. Para este efecto, La Originadora se obliga a expedir y entregar a La 14 S.A. con la debida oportunidad la factura respectiva con el lleno de los requisitos legales.

La 14 S.A. faculta al Agente de Manejo para que apropie un cero punto veinticinco (0.25) adicional al Canon De Arrendamiento antes pactado y que sea destinado para cubrir cualquier déficit de caja en el Patrimonio Autónomo del cual hace parte el Inmueble.

Para garantizar el pago del Canon De Arrendamiento del Inmueble y el cero punto veinticinco (0.25) adicional, La 14 S.A. se obliga a consignar diariamente en la cuenta que indique el Agente de Manejo, el producto de las ventas en efectivo de bienes y/o servicios que se realicen en el Inmueble donde opera el Almacén hasta completar el uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del canon de arrendamiento,

Este valor se debe apropiar dentro del plazo pactado en la Oferta de Arrendamiento, es decir, dentro de los primeros quince (15) días comunes de cada mes o, de lo contrario, se generaran intereses de mora a cargo de La 14 S.A. y a favor del titular de los derechos económicos derivados de esa Oferta de Arrendamiento, esto es el Patrimonio Autónomo, a la tasa máxima legal permitida.

En el momento en que La 14 S.A. cumpla a cabalidad con la obligación previamente descrita, el Agente de Manejo deberá informar de este hecho a La 14 S.A..

El Agente de Manejo tiene la obligación de restituir a La 14 S.A. el cero punto veinticinco (0.25) adicional del Canon de Arrendamiento de cada mes o el saldo de éste en caso de ser utilizado por el Patrimonio Autónomo, posterior al corte de cuentas que será presentado por el Agente de Manejo dentro de los cinco (5) Días Hábiles del mes siguiente, el cual tiene por finalidad determinar la necesidad de apropiación del cero punto veinticinco (0.25) adicional al Canon de Arrendamiento.

No obstante lo anterior, el Agente de Manejo empezará a restituir mensualmente el cero punto veinticinco (0.25), antes mencionado, a partir del cuarto (4º) Canon de Arrendamiento.

La restitución se realizará a favor de La 14 S.A. por medio del giro a la cuenta que este instruya. Dicha instrucción consistirá básicamente en la orden de consignación o giro a la cuenta que en ese mes determine La 14 S.A. El giro en referencia debe ser realizado a más tardar al Día Hábil siguiente a la instrucción impartida por el Master Servicer, quien para estos efectos será el intermediario de La 14 S.A. con el Patrimonio Autónomo.

Si lo depositado en la Cuenta Concentradora, proveniente de las sumas de dinero generadas por el cien por ciento (100%) de las ventas en efectivo de todos los bienes y/o servicios que se realicen en el Almacén, no es suficiente para completar el uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento, La 14 S.A. deberá girar el déficit dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en la cual La Originadora, previa notificación del Agente de Manejo, informe por escrito a La 14 S.A., la existencia del déficit.

El dinero de las cajas del Almacén con el que se cancelará el valor pactado la Oferta De Arrendamiento será entregado en el Inmueble por La 14 S.A. a la empresa transportadora de valores designada por el Agente de Manejo, en los términos y condiciones que se establezcan en el contrato de prestación de servicios que se suscriba con la misma.

Los costos que se generen como consecuencia del servicio previamente mencionado estarán a cargo del Agente de Manejo.

Cesión de la Posición Contractual en la Oferta de Arrendamiento

Ninguna de las partes dentro de la Oferta de Arrendamiento, se encuentra facultada para ceder su posición contractual, excepto en el evento en que se presente el incumplimiento de la obligación de pago del Canon de Arrendamiento, de acuerdo con las causales de terminación descritas en los numerales 1 y 2 de la cláusula decima tercera de la Oferta de Arrendamiento. Sin embargo, si los derechos económicos derivados de la Oferta de Arrendamiento son cedidos de conformidad con la cláusula décima séptima de la misma, La Originadora tiene la obligación de ceder automáticamente y parcialmente su posición contractual única y exclusivamente a favor del cesionario como titular de los derechos económicos, esto es el Patrimonio

Autónomo, entendiendo que esta cesión se efectúa única y exclusivamente respecto al ejercicio de la facultad de dar por terminado el contrato de arrendamiento y proceder con la venta del Inmueble de conformidad con el Contrato de Fiducia al que se encuentra vinculado el Inmueble, puesto que el cumplimiento de las demás obligaciones a cargo del arrendatario continuarán en cabeza de La 14 S.A.

En caso de presentarse la cesión de posición contractual antes mencionada, La 14 S.A., manifiesta de antemano con la aceptación de la Oferta de Arrendamiento su ratificación y aceptación de la cesión parcial que se realice.

Derecho preferente de compra en la Oferta de Arrendamiento

La 14 S.A. en cualquier momento de vigencia de la Oferta de Arrendamiento, cuenta con el derecho preferente de compra del Inmueble. Los recursos obtenidos por la venta del mismo por parte de LA 14 S.A. serán girados a la Cuenta Concentradora y se procederá con la demanda de los Títulos en mercado secundario y en segundo lugar con el prepago de los Títulos de conformidad con las reglas definidas en la cláusula 7.3. del Contrato de Fiducia y el literal H del Capítulo 1 de la Primera Parte de este Prospecto, puesto que los recursos provenientes de la venta del Inmueble son Recursos Disponibles Extraordinarios,

El Inmueble se enajenará previa realización de un avalúo comercial ordenado por el Agente de Manejo y elaborado por la Lonja de Avaluadores de Cali y del Occidente Colombiano, con el cual se fijará el precio de venta base del Inmueble.

Si la Oferta de Arrendamiento es cedida a un tercero, el Inmueble será ofrecido en venta mediante comunicación escrita y remitida mediante correo certificado primeramente a La Originadora quien dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes debe manifestar su intención de compra. Si transcurrido este plazo no hay intención de compra por parte de La Originadora mediante comunicación escrita y remitida mediante correo certificado, el Inmueble se ofrecerá a La 14 S.A. quien dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes decidirá si lo compra o no mediante comunicación escrita y remitida mediante correo certificado.

En cualquier momento puede presentarse interés por parte de La 14 S.A. de adquirir el Inmueble por medio de una compraventa, en tal sentido se deberá seguir el siguiente procedimiento:

1. La 14 S.A. debe remitir una comunicación escrita al Agente de Manejo donde manifieste su intención de adquirir el Inmueble.
2. El Agente de Manejo en un plazo no mayor a siete (7) días comunes debe comunicarse con La 14 S.A. donde manifieste su intención de venta del Inmueble.
3. De ser definido el valor de venta del Inmueble se procederá con la respectiva negociación.

En ningún caso el precio de venta o compra del Inmueble podrá ser inferior del mayor valor entre el valor fiscal del Inmueble, el valor catastral del Inmueble y el valor pendiente por pagar de Capital e Intereses de los Títulos en circulación.

Causales de Terminación de la Oferta de Arrendamiento.

Son causales de terminación de la Oferta de Arrendamiento, sin perjuicio de las que la ley consagra, las siguientes:

1. El no pago de tres (3) cánones sucesivos de arrendamiento, o de cualquier otra suma a cargo de La 14 S.A. por cualquier otro concepto, lo cual dará lugar a la terminación anticipada del arrendamiento sin necesidad de desahucio, siempre y cuando no sea por un caso de fuerza mayor o caso fortuito.
2. La no consignación diaria de las ventas en efectivo de bienes y/o servicios que se realicen en el Inmueble en la Cuenta Concentradora, por más de tres (3) días hábiles sucesivos, siempre y cuando no sea por un caso de fuerza mayor o caso fortuito o la consignación de las ventas en efectivo de bienes y/o servicios que se realicen en el Inmueble en una cuenta distinta a la informada hasta tanto no complete el uno punto veinticinco (1.25) veces el Canon De Arrendamiento mensual.
3. La destrucción total del Inmueble objeto de la Oferta de Arrendamiento, siempre y cuando no exista culpa o dolo de La 14 S.A.
4. El subarriendo total sin autorización previa del Agente de Manejo.

5. El cambio que La 14 S.A. haga del uso específico del Inmueble, sin autorización del Agente de Manejo.
6. La destinación del Inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el Inmueble o la salubridad de sus usuarios.
7. La no cancelación de los servicios públicos que se generen sobre el Inmueble objeto de arriendo, durante tres (3) meses sucesivos, siempre y cuando no sea por un caso de fuerza mayor o caso fortuito.
8. Expiración del término de vigencia señalado en la cláusula décima segunda de la Oferta de Arrendamiento.
9. La liquidación de La 14 S.A.

Vigencia

El término de duración del arrendamiento es hasta por catorce (14) años contados a partir de la suscripción del mismo. El arrendamiento se renovará automáticamente a su vencimiento bajo los mismos términos y condiciones.

C. ASAMBLEA DE TENEDORES DE LOS TÍTULOS

1. Funciones

La función principal de la Asamblea de Tenedores de los Títulos, sin perjuicio de las demás que se le asignan, es la de tomar las decisiones y dar las instrucciones que el Agente de Manejo requiera para dar cumplimiento al objeto y finalidad de la Emisión. Entre otras y a título enunciativo se mencionan las siguientes:

- i. La iniciación y financiación de las acciones legales a que haya lugar en virtud de los contratos que se suscriban por el Agente de Manejo con ocasión de la Emisión.
- ii. La de cualquier modificación en las condiciones y características de los Títulos, modificaciones estas que en todo caso deben ser aprobadas por La Originadora.
- iii. Las que se refieran a la solución y manejo de hechos imprevistos que surjan durante la vigencia de la Emisión.

2. Convocatoria

La Asamblea de Tenedores deberá ser convocada por lo menos con ocho (8) Días Hábiles de antelación, mediante comunicación escrita dirigida a cada uno de los Tenedores de los Títulos o mediante la publicación en un Periódico, indicando el objeto de la reunión.

Igualmente, la Asamblea de Tenedores de Títulos deberá ser convocada por el Agente de Manejo, o por su revisor fiscal, a solicitud de cualquier número de Tenedores de Títulos que representen al menos el diez por ciento (10%) o más de los Títulos en circulación.

Si no hubiere quórum para deliberar y decidir en la reunión de primera convocatoria, podrá citarse a una segunda reunión, que deberá llevarse a cabo no antes de tres (3) ni después de diez (10) Días Hábiles de la fecha fijada para la primera reunión.

La Asamblea de Tenedores podrá deliberar de manera presencial, o no presencial. Cuando se haga sesión presencial, se hará en las oficinas de la Fiduciaria y ésta entidad llevará la secretaría de la Asamblea. Cuando se haga sesión no presencial, se realizará de acuerdo con las normas que previstas en la Ley 222 de 1995 para las reuniones no presenciales de las asambleas o juntas de socios de sociedades.

3. Quórum

La Asamblea de Tenedores podrá deliberar validamente con la presencia de cualquier número plural de Tenedores que represente no menos del cincuenta y uno por ciento (51%) de los respectivos Títulos en circulación. Por regla general las decisiones de la Asamblea de Tenedores se adoptarán por la mayoría absoluta de los votos presentes.

Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de primera convocatoria, podrá citarse a una nueva reunión, con arreglo a lo previsto en el numeral anterior; en dicha reunión bastará la presencia de cualquier número plural de Tenedores de Títulos para deliberar y decidir válidamente, hecho sobre el cual deberá advertirse claramente en el aviso. En el caso de esta segunda convocatoria, el proyecto de aviso y la indicación de los medios que se utilizarán para su divulgación deberán ser sometidos a consideración de la Superintendencia Financiera de Colombia con una antelación de por lo menos tres (3) Días Hábiles respecto a la fecha prevista para la publicación o realización del aviso de convocatoria. Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de aquellos casos en que de acuerdo con lo dispuesto en las normas legales se exija un quórum decisorio superior.

Si no hubiere quórum para deliberar y decidir en la reunión de la segunda convocatoria, podrá citarse a una nueva reunión, que no podrá llevarse a cabo antes de tres (3) ni después de diez (10) Días Hábiles contados desde la fecha prevista para la reunión de la segunda convocatoria, en la cual bastará la presencia de cualquier número de Tenedores de Títulos para deliberar y decidir válidamente.

Las decisiones sobre modificación de las condiciones de los Títulos, requieren el voto favorable de un número plural que represente la mayoría numérica de los respectivos Tenedores presentes y el ochenta por ciento (80%) de los Títulos en circulación. En este último caso en el aviso de convocatoria deberá indicarse que el objeto de la reunión es someter a consideración de la asamblea la modificación de las condiciones de los Títulos, así como el quórum necesario para deliberar y decidir.

Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de la primera convocatoria respecto a los temas citados anteriormente, podrá citarse a una segunda reunión, en la cual se podrá decidir válidamente con el voto favorable de un número plural que represente la mayoría numérica de los Tenedores presentes y el cuarenta por ciento (40%) de los Títulos en circulación. Sobre este hecho deberá advertirse expresamente a los Tenedores en la convocatoria. Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de segunda convocatoria, podrá citarse a una nueva reunión, en la cual bastará la presencia de cualquier número plural de Tenedores para deliberar y decidir válidamente, hecho sobre el cual deberá advertirse claramente en el aviso de convocatoria.

D. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

1. El Comité Fiduciario

El Comité Fiduciario se encuentra conformado por el Master Servicer, un representante de La Originadora y el Agente de Manejo. Todos tendrán voz y voto.

El Comité Fiduciario se reunirá de manera ordinaria cada tres meses con por lo menos quince (15) días comunes previos a la siguiente Fecha de Pago y extraordinariamente cuando las necesidades del Patrimonio Autónomo lo exijan, mediante convocatoria escrita y remitida por el Agente de Manejo.

Las funciones del comité fiduciario son:

- i. Solicitarle al Agente de Manejo información referente al desarrollo del Patrimonio Autónomo.
- ii. Emitir autorización escrita al Agente de Manejo para la compra de los Títulos en el mercado secundario.
- iii. Dar instrucción escrita al Agente de Manejo para realizar el prepago de la Emisión.
- iv. Aprobar o improbar los avalúos y/o re avalúos realizados al Inmueble.
- v. Ordenar al Agente de Manejo la apropiación del cero punto veinticinco (0.25) adicional al Canon de Arrendamiento, en los casos en los cuales se presente alguna de las situaciones descritas en el numeral 2 de la cláusula 6.2.2. del Contrato de Fiducia y en el numeral 2 del literal Q, del capítulo I de la parte I de este Prospecto.
- vi. Todas las demás definidas en la ley, en el Contrato de Fiducia y en el presente Prospecto.

2. Master Servicer

El Master Servicer de esta Emisión tiene que ser contratado por el Agente de Manejo y con cargo a los recursos del Patrimonio Autónomo. Para estos efectos La Originadora designa como Master Servicer a **COLFINANZAS S.A.**, sociedad constituida como sociedad anónima, de acuerdo con las leyes de la República de Colombia, mediante Escritura Pública 106 otorgada el día 12 de febrero de 1982 en la Notaría 24 de

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Manizales, cuyo objeto social consiste, entre otras actividades, en la prestación de asesoría en actividades relacionadas con el mercado de capitales.

El Master Servicer podrá solicitar, cuando lo estime necesario, información razonable al Agente de Manejo acerca de la situación del Inmueble, de la Oferta de Arrendamiento y de los Flujos de Caja del Patrimonio Autónomo y en general, del estado del Patrimonio Autónomo y suministrarle información a los Tenedores de los Títulos cuando éstos la soliciten, así como la posibilidad de solicitar toda la información necesaria y conveniente para la ejecución del Proceso de Titularización regulado en el presente Prospecto. El Master Servicer, deberá proveer información sobre el comportamiento de los Títulos en forma permanente a los participantes del mercado colombiano de capitales.

El Master Servicer tendrá la responsabilidad de verificar y constatar los Flujos de Caja que ingresan al Patrimonio Autónomo. Para el efecto realizará seguimiento y control al pago de los Cánones de Arrendamiento, así como de los movimientos de la Cuenta del Patrimonio Autónomo y en ese sentido, la Originadora deberá presentar al Agente de Manejo un informe mensual dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes al último ingreso de cada mes calendario, el cual será remitido al Master Servicer, junto con la situación completa de ejecución de la Oferta de Arrendamiento, relación de pagos realizados por Gastos del Inmueble con los respectivos soportes.

El Master Servicer tendrá la responsabilidad de verificar la información suministrada por el Agente de Manejo y publicar un informe sobre el estado de la Emisión y la proyección de Flujos de Caja, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a cada Fecha de Pago. A su vez en dicho informe se debe anunciar a los inversionistas la posibilidad de prepago de la Emisión. Por otro lado, en ese mismo informe debe presentar entre otras, el estado en el cual se encuentra el Inmueble, y el valor de los recursos que ingresan al Patrimonio Autónomo por concepto de pago del valor del uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento y en general, del estado de las Cuentas del Patrimonio Autónomo. Los Inversionistas o cualquier interesado puede acceder a cada uno de los informes trimestrales referentes al Proceso de Titularización, previo registro gratuito en la página Web del Master Servicer (www.colfinanzas.com), con el propósito que dicha información sea remitida directamente a la dirección electrónica registrada por el Inversionista o cualquier interesado.

Así mismo el Master Servicer hará las recomendaciones respectivas al Comité Fiduciario para que este determine si da instrucción o no al Agente de Manejo para la apropiación del cero punto veinticinco (0.25) adicional al Canon de Arrendamiento del Inmueble.

En caso que la sociedad Colfinanzas S.A. sea liquidada, la Emisión siempre contará con un master servicer al que se le cederá íntegramente el contrato de prestación de servicios que tiene con el Agente de Manejo. Dicho órgano deberá ser una sociedad legalmente constituida en Colombia, que a su vez deberá acreditar que durante los últimos cinco (5) años haya estructurado cuando menos dos (2) emisiones, las que deberán encontrarse en circulación y vigentes a la fecha de su nombramiento como master servicer. Para tales efectos, al Agente de Manejo deberá buscar y contactar, cuando menos tres (3) sociedades que cumplan como mínimo con estos requisitos en un término máximo de tres (3) meses a partir de anuncio de liquidación de Colfinanzas S.A.. Una vez cumplido éste término, el Agente de Manejo presentará a los candidatos en el Comité Fiduciario, para que éste órgano elija el nuevo master servicer. En caso tal, que el Comité Fiduciario no logre escoger a la sociedad que desempeñará las funciones de master servicer de la Emisión, se citará una asamblea extraordinaria de tenedores, para que sea ésta la encargada de elegirlo. No obstante lo anterior, y durante el tiempo en que no haya master servicer, será El Comité Fiduciario, quien ejecutará las obligaciones de dicho órgano hasta tanto no se establezca uno nuevo.

Adicional a lo anterior, deberá asumir todas y cada una de las obligaciones emanadas del Contrato de Fiducia y del presente Prospecto.

CAPÍTULO III – INFORMACIÓN SOBRE LOS RIESGOS.

La inversión en los Títulos aquí ofrecidos implica un nivel de riesgo considerado como bajo. Además de los asuntos enunciados en otras secciones de este Prospecto, los siguientes son riesgos relacionados con los Títulos ofrecidos que deben ser considerados por los potenciales Tenedores de los Títulos:

- **Obligaciones limitadas de las entidades participantes en el proceso de Titularización:** La Emisión de los Títulos no ha sido garantizada por ninguna entidad pública o privada, incluyendo al Agente de Manejo, salvo la obligación de pago de capital e intereses de los Títulos contraída por la Originadora en el marco de este documento y en el Contrato. Adicionalmente, las entidades participantes no asumen responsabilidad alguna por la deficiencia de los Flujos de Caja. Tampoco asumirán, en cualquier otra forma, responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen término de la operación, ni otorgarán garantías o avales, sin perjuicio de las responsabilidades asumidas por ellas en el Contrato de Fiducia.
- **Riesgos derivados de las Tasas de Interés:** Como la Tasa de Interés de los Títulos se ajusta trimestralmente, el rendimiento de los mismos estará directamente relacionado con las variaciones en el IPC. Los cambios en ésta representarán la causa más importante de variaciones en el rendimiento para los Inversionistas en las Series.
- **Liquidez secundaria sin desarrollar:** Los Títulos ofrecidos no tienen liquidez garantizada en el mercado secundario. A pesar de que los Títulos estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A., en la actualidad no se puede asegurar que esto brindará a los Tenedores liquidez. No obstante, La Originadora, a través del contrato de supervisión suscrito con el Master Servicer, proveerá información sobre el comportamiento de los Títulos en forma permanente a los participantes del mercado colombiano de capitales, con el fin de facilitar su liquidez secundaria.
- **Riesgos del Contrato de Fiducia Mercantil:** Si bien el Contrato de Fiducia Mercantil que sirve de base al presente Proceso de Titularización es irrevocable y no obstante las declaraciones y certificaciones por parte de La Originadora y del Agente de Manejo en el sentido de que el Contrato de Fiducia, que es verdadero, no propicia un estado de insolvencia, ni produce un desequilibrio en el patrimonio de La Originadora que le impida satisfacer sus obligaciones para con terceros; existe la posibilidad de que, en un futuro La Originadora no pudiera eventualmente atender algunas de sus obligaciones anteriores al perfeccionamiento del Contrato de Fiducia y alguno de estos acreedores pudiese intentar perseguir los bienes que conforman el Patrimonio Autónomo, en los términos del artículo 1238 del Código de Comercio. La Superintendencia Financiera ha interpretado el artículo 1238 del Código de Comercio, en el sentido de que, además de probar la preexistencia del crédito, los acreedores de la Originadora deben probar que la constitución del Patrimonio Autónomo es la causa directa de la insolvencia del deudor.
- **Liquidación de las partes:** Ante evento de liquidación del Agente de Manejo, el Patrimonio Autónomo cuyos activos respaldan la Emisión no entrará dentro de la masa de liquidación y estará separado de los propios del Agente de Manejo por mandato expreso del artículo 1233 del Código de Comercio, lo que implica que los Flujos de Caja base del Proceso de Titularización seguirán siendo fuente de pago para los Tenedores de los Títulos y solo se generará un cambio material en la persona jurídica del Agente de Manejo, quién podrá ceder sus posición como tal dentro de la operación según el Contrato de Fiducia, a otra entidad fiduciaria autorizada como tal por parte de la Superintendencia Financiera. Frente a lo anterior el Agente de Manejo a través de su liquidador, se obliga a notificar su situación de liquidación atendiendo lo señalado en el artículo 232 del Código de Comercio.

No obstante lo anterior, un riesgo inherente a la Emisión y que debe ser conocido por el Inversionista es con respecto a la liquidación de la Originadora y de La 14 S.A..

En el evento en el cual la Originadora sea liquidada, automáticamente las relaciones jurídicas en el Contrato de Fiducia, la Oferta de Comodato y la Oferta de Arrendamiento se terminarían extinguiendo así el Flujo de Caja de la Emisión.

Si La 14 S.A. se liquida, se daría por terminada la Oferta de Arrendamiento, extinguiendo así el Flujo de Caja de la Emisión.

Es de aclarar que tanto en el evento de liquidación de la Originadora como de La 14 S.A., ésta emisión cuenta con un Inmueble como respaldo de la misma, procediendo así su venta de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 9.5 del Contrato de Fiducia y numeral 4 del literal q del capítulo I de la primera parte de este Prospecto.

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

- **Otros riesgos**, tales como aquellos derivados de la insolvencia de las partes, incumplimiento de contratos base de los Flujos de Caja, son los siguientes:

Riesgo	Parte	Mitigación
Insolvencia	La 14 S.A.	<p>Si los Flujos de Caja que sustentan la Emisión son insuficientes, la Originadora tiene la obligación de asumir con sus propios recursos dicha insuficiencia. En el caso en que estos últimos sean a su vez insuficientes, el Agente de Manejo apropiará aproximadamente el cero punto setenta y cinco (0.75) adicional al Canon de Arrendamiento que se encuentra disponible en la Cuenta Concentradora. Por último, en el evento en que la apropiación del cero punto setenta y cinco (0.75) adicional al Canon de Arrendamiento siga siendo insuficiente para cubrir los Flujos de Caja, se hará efectivo el mecanismo de apoyo crediticio definido en el numeral 1 del literal q del capítulo I de la parte primera de este Prospecto, el cual solo entrará en funcionamiento en la siguiente Fecha de Pago.</p> <p>Una vez agotadas las coberturas establecidas en el presente Proceso de Titularización, se procederá a la venta del Inmueble que respalda la Emisión para garantizar el pago del Capital y los Intereses pendientes de los Títulos emitidos.</p>
Insolvencia	La Originadora	<p>Dado que la Originadora respalda los Flujos de Caja, ante cualquier incumplimiento por parte de La 14 S.A. dentro de los términos descritos en el Contrato de Fiducia, y en caso de insolvencia de la Originadora o incumplimiento de la Oferta de Arrendamiento, el Agente de Manejo procederá a efectuar la venta del Inmueble lo cual es suficiente para atender el pago de Capital e Intereses de la Emisión.</p>
Terminación Anticipada de la Oferta de Comodato	Patrimonio Autónomo – La Originadora	<p>En el evento en el cual se presente una de la causales que da lugar a la terminación anticipada de la Oferta de Comodato, el Agente de Manejo recuperará la tenencia del Inmueble y se hará parte en la Oferta de Arrendamiento como arrendador por la cesión de posición contractual que opera automáticamente. En todo caso, ante cualquier terminación anticipada de la Oferta de Comodato el Patrimonio Autónomo está facultado para efectuar la venta del Inmueble.</p>
Terminación Anticipada de la Oferta de Arrendamiento	La Originadora – La 14 S.A.	<p>Ante cualquiera de las causales de terminación anticipada de la Oferta de Arrendamiento, se extingue la relación jurídica que da origen al Flujo de Caja de la Emisión, por lo cual el Agente de Manejo debe proceder con la venta del Inmueble de conformidad con la cláusula 9.5 del Contrato de Fiducia y numeral 4 del literal q del capítulo I de la primera parte de este Prospecto.</p>
Disminución de las Ventas en Efectivo Realizadas en el Almacén	La 14 S.A.	<p>Si las ventas en efectivo por los bienes y/o servicios que se realicen en el Almacén no son suficientes al día quince (15) de cada mes para atender el pago del uno punto veinticinco (1.25) veces el Canon de Arrendamiento, el Master Servicer informará al Agente de Manejo para que éste a su vez informe a La 14 S.A. y posteriormente a La Originadora para que procedan a cubrir, en este orden, los dineros faltantes para completar el uno punto veinticinco (1.25) veces el Canon de Arrendamiento, de conformidad con lo definido en la cláusula 6.2.2. del Contrato de Fiducia y numeral 2 del literal q del capítulo I de la primera parte de este Prospecto. En todo caso, si las ventas en efectivo del Almacén</p>

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

		que opera en el Inmueble no son suficientes para atender el pago del uno punto veinticinco (1.25) veces el Canon de Arrendamiento, no se extingue la obligación de pago que tiene La 14 S.A. en virtud de la Oferta de Arrendamiento, por lo cual esta última deberá salir a cubrir su obligación con los recursos de toda su operación. Si a pesar de lo anterior, la obligación, a la que se hace referencia, no es atendida por La 14 S.A., ni por la Originadora, se dará cumplimiento al mecanismo de venta del Inmueble descrito en la cláusula 9.5. del Contrato de Fiducia y numeral 4 del literal q del capítulo I de la primera parte de este Prospecto.
Desvío de Recursos de las Ventas en Efectivo realizadas en el Inmueble	La 14 S.A.	<p>El desvío de recursos de las ventas de bienes y/o servicios en efectivo que se realicen en Almacén constituyen una causal de terminación anticipada a la Oferta de Arrendamiento, extinguiendo así el Flujo de Caja. En este evento, el Agente de Manejo debe proceder con la venta del Inmueble para atender las obligaciones de la Emisión.</p> <p>La verificación del no desvío de recursos de las ventas en efectivo de bienes y/o servicios que se realicen en el Almacén estará a cargo del Master Servicer quien a su vez debe informar al Agente de Manejo, el cual a debe advertir cualquier irregularidad ante la no apropiación del uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento a más tardar el día quince (15) de cada mes.</p> <p>Para garantizar el depósito en la Cuenta Concentradora, se contratarán los servicios de una empresa transportadora de valores, la cual deberá recoger diariamente los dineros en efectivo de las ventas de bienes y/o servicios que se realicen en el Almacén y consignarlos en la Cuenta Concentradora.</p> <p>La empresa transportadora de valores solo será responsable por los eventos en que exista diferencia entre el dinero efectivamente entregado por La 14 S.A. y el efectivamente consignado en la Cuenta Concentradora.</p>
Imposibilidad de realizar ventas en el Almacén	La 14 S.A.	<p>Ante cualquier circunstancia que imposibilite a La 14 S.A. del ejercicio de su objeto social, de modo tal que no sea viable la realización de ventas en el Inmueble, se activará la póliza de lucro cesante constituida por La 14 S.A. y cuyo beneficiario será el Patrimonio Autónomo hasta concurrencia del uno punto veinticinco (1.25) veces el Canon de Arrendamiento, siempre y cuando dichas circunstancias sean ajenas a La 14 S.A.</p> <p>Si la circunstancia que impide que se realicen ventas en el Almacén es imputable a La 14 S.A. por un hecho u omisión de ésta, la obligación del pago de uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento no se extingue y por lo tanto La 14 S.A. deberá responder con todos los recursos disponibles de su operación para atender dicho pago.</p>
Demoras en el pago de los Cánones de Arrendamiento	La 14 S.A.	Esta demora está en función del traslado de recursos a la Cuenta Concentradora de las ventas de bienes y/o servicios que realice La 14 S.A. en el Almacén, caso en el cual La 14 S.A. tiene cinco (5) días comunes adicionales para realizar el pago del uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento. Si vencido este término La 14 S.A. no realiza el pago, La Originadora tiene la obligación de realizar el pago del uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento en un término de

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

		<p>cinco (5) días comunes. Si los mismos son insuficientes el Agente de Manejo apropiará aproximadamente el cero punto setenta y cinco (0.75) adicional al Canon de Arrendamiento que se encuentra disponible en la Cuenta Concentradora.</p>
Cesación de Pagos	La 14 S.A.	<p>En caso de que La 14 S.A. cese el pago de los Cánones de Arrendamiento, la Originadora debe ceder su posición contractual en la Oferta de Arrendamiento al Agente de Manejo, para que éste ejecute la terminación anticipada de la Oferta de Arrendamiento y proceda con la respectiva venta del Inmueble. Lo anterior no exonera a La 14 S.A. de las obligaciones pendientes a su cargo dentro de los términos de la Oferta de Arrendamiento y por lo tanto seguirá respondiendo por las multas, sanciones y demás obligaciones que se deriven del incumplimiento de la misma, las cuales serán atendidas con todos los recursos de su operación incluso si éstos son diferentes a los generados en el Inmueble.</p> <p>El producto de la venta del Inmueble es suficiente para atender el pago de capital e Intereses de la Emisión.</p>
Fluctuación de la tasa de interés	Patrimonio Autónomo	<p>Ante cualquier fluctuación de la Tasa de Interés Anual, el Estructurador tuvo en cuenta una cobertura natural, la cual consiste en que los intereses que se pagan a los Tenedores se calculan sobre la base del IPC más un margen, y los Flujos de Caja disponibles para atender este pago se reajustan en el mes de enero de cada año de acuerdo con el IPC. La anterior estructura genera la cobertura, teniendo en cuenta que tanto las entradas como las salidas de efectivo más representativas se reajustan con base en el mismo indicador, minimizando en el mediano plazo cualquier fluctuación que se pueda presentar en el comportamiento de la tasa de interés.</p>
Variación de las condiciones financieras	Patrimonio Autónomo	<p>Ante cualquier variación en las condiciones financieras bajo las cuales se estructuró el modelo financiero de la Emisión, y sobre el cual se proyectaron los indicadores de cobertura de flujo de caja sobre servicio de deuda existe un mecanismo de revisión continua de estos parámetros. Dicha revisión estará a cargo tanto del Master Servicer, como del Comité Fiduciario, para determinar si existe una variación sustancial en las condiciones financieras que deteriore el indicador de cobertura de flujo de caja sobre servicio de deuda por debajo del nivel mínimo de uno punto cinco (1.5) veces.</p> <p>El Master Servicer presentará la recomendación al Comité Fiduciario referente a la necesidad de apropiar y no restituir el cero punto veinticinco (0,25) adicional al Canon de Arrendamiento a La 14 S.A., hasta tanto no se restablezcan las condiciones óptimas y el indicador de cobertura pueda recobrar al menos su nivel mínimo de uno punto cinco (1.5) veces. El deterioro del indicador de cobertura se puede dar por cualquiera de las siguientes situaciones, las cuales deberán ser constantemente monitoreadas por el Master Servicer y el Comité Fiduciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incremento intra-año del IPC: esto puede afectar el comportamiento del indicador de cobertura en la medida en que el canon de arrendamiento se reajusta con base en el IPC cada enero, mientras que los intereses que se pagan a los Tenedores de los Títulos se calculan de manera trimestral con el IPC de doce (12) meses vigente para la fecha de cálculo certificado por el DANE. - Baja rentabilidad de las Inversiones Autorizadas: esto puede

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS EMITIDOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN DE FLUJOS DE CAJA CON RESPALDO INMOBILIARIO**

		<p>afectar el comportamiento del indicador de cobertura en la medida en que la rentabilidad de las Inversiones Autorizadas se ubique en niveles inferiores al 50% del IPC.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incremento en los costos y gastos del Patrimonio Autónomo: Esto puede afectar el comportamiento del indicador de cobertura en la medida en que un incremento sustancial de los costos y gastos del Patrimonio Autónomo respecto a lo proyectado, disminuyen los Recursos Disponibles dentro del mismo y por tanto pueden llegar a deteriorar el indicador de cobertura de flujo de caja sobre servicio de deuda por debajo del nivel mínimo, esto es el uno punto cinco (1,5) veces.
Imposibilidad en la venta del Inmueble	Tenedores de los Títulos	<p>En el evento en que el Agente de Manejo no pueda vender el Inmueble, los Tenedores de los Títulos recibirán el mismo en dación de pago si esta fuere su decisión adoptada mediante Asamblea de Tenedores hasta la concurrencia de los Títulos que posean, configurándose con ello una comunidad. De lo contrario, se ejecutará las decisión tomada mediante la Asamblea de Tenedores.</p>
Liquidación del Contrato de Fiducia	Agente de Manejo – La Originadora	<p>Si el Contrato de Fiducia se liquida anticipadamente, el Patrimonio Autónomo se extinguirá automáticamente a menos que La Originadora lo transfiera a otra sociedad fiduciaria.</p> <p>La liquidación del Contrato de Fiducia se podrá presentar una vez se incurra en alguna de las causales de liquidación descritas en la cláusula 9.1. del Contrato de Fiducia.</p> <p>No obstante lo anterior de conformidad con la cláusula 2.3. del Contrato de Fiducia los beneficiarios del mismo son los (i) Tenedores de los Títulos hasta que se haya cancelado la totalidad de los Intereses y del capital de los Títulos suscritos; (ii) el Agente de Manejo dentro de las condiciones y términos del Contrato de Fiducia; y (iii) la Originadora, dentro de las condiciones y términos del Contrato de Fiducia. Habiendo cancelado la totalidad de los Intereses y capital de todas las Series conforme a los derechos incorporados en los Títulos y los demás costos y gastos a cargo del Patrimonio Autónomo, el Agente de Manejo, actuando en nombre y por cuenta del Patrimonio Autónomo, restituirá a la Originadora todos los recursos y activos remanentes del Proceso de Titularización regulado en el Contrato de Fiducia.</p>

Se destaca para conocimiento de todos los Inversionistas que la Emisión entrará en estado de default, cuando se hayan agotado la totalidad de los Mecanismos de Apoyo Crediticio, descritos en la cláusula 6.2 del Contrato de Fiducia, y adicionalmente, se haya vencido el plazo de cuatro (4) años, establecido en la cláusula 9.5 del Contrato de Fiducia, para la venta del Inmueble, sin que la misma se haya podido llevar a cabo. Durante ese periodo de tiempo no se realizará el pago de capital e intereses de los títulos en las Fechas de Pago, no obstante lo anterior, los valores de Intereses no pagados, se causaran y se pagaran al momento de la venta del Inmueble junto con el saldo remanente de capital pendiente de pago.

TERCERA PARTE – GENERALIDADES

A. ASPECTOS LEGALES Y TÉCNICOS DE LA OPERACIÓN

Los aspectos legales relacionados con toda la operación han sido estudiados y revisados por **COLFINANZAS S.A.**

B. CONTROL LAVADO DE ACTIVOS

Para poder participar en el proceso de colocación, los inversionistas que estén interesados en adquirir los Títulos deberán allegar el formulario de vinculación de inversionistas debidamente diligenciado con sus respectivos anexos, a más tardar al momento de aceptación de la oferta, de acuerdo con lo previsto en la Circular Externa No. 062 de 2007 y la Circular Externa 060 de 2008 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, acerca de los mecanismos para la prevención y control del lavado de activos.

C. ADVERTENCIAS

La inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores y la autorización de la oferta pública por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia no implicará calificación ni responsabilidad alguna por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia acerca de las personas naturales o jurídicas inscritas ni sobre el precio, la bondad o la negociabilidad del valor, o de la respectiva Emisión, ni sobre la solvencia del Emisor. La Inscripción de los Títulos en el Registro Nacional de Valores y Emisores se lleva a cabo mediante el oficio 2008049335 del 4 de diciembre de 2009 de la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual comunica el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en la Resolución 400, según lo establece el artículo 1.4.0.8 de dicha Resolución.

DOCUMENTOS ANEXOS

1. Contrato de Fiducia y anexos.
2. Los Flujos de Caja; resumen de las entradas y salidas de efectivo del Patrimonio Autónomo y los supuestos base de proyección.
3. Certificación expedida por el Representante Legal del Agente de Manejo y del respectivo Revisor Fiscal de acuerdo a lo establecido en el literal a) del artículo 10 de la Resolución 2375 de 2006.
4. Certificación expedida por el Representante Legal de la Originadora de acuerdo a lo establecido en el literal a) del artículo 10 de la Resolución 2375 de 2006.
5. Certificación expedida por el Representante Legal del Estructurador y Master Servicer de acuerdo a lo establecido en el literal a) del artículo 10 de la Resolución 2375 de 2006.
6. Certificación Revisor Fiscal del Agente de Manejo de la composición accionaria.
7. Balance Inicial del Patrimonio Autónomo y Valoración del Patrimonio Autónomo.
8. Documento de Calificación.
9. Estados Financieros Agente de Manejo.
10. Estados Financieros de la Originadora.
11. Sobre el entorno del Inmueble (El Centro Comercial Cosmocentro).
12. Avalúo del Inmueble.
13. Estados Financieros de Almacenes La 14 S.A.