



**Titularizadora
Colombiana**

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE CONSTITUCIÓN DEL
PRIMER PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS HIPOTECARIOS - TIS**

SIETE (7) DE DICIEMBRE DE 2016





Prospecto del Programa TIS

Sección 1 Principales Características

1.1 Información General	
Objeto	El Presente Prospecto de Información contiene la información relativa al Prospecto de Constitución del Programa de Emisión de Títulos TIS, cuyo objeto es el de estructurar, con cargo a un Cupo Global, la realización de varias Emisiones de títulos TIS a partir de la creación de Universalidades TIS, para ser colocados mediante oferta pública, durante la Vigencia de Autorización de la Oferta Pública de Emisión y Colocación.
Activos Subyacentes	Los Activos Subyacentes que conformarán las Universalidades TIS son Créditos Hipotecarios con sus Garantías Hipotecarias y demás derechos accesorios a ellos, originados por Confiar Cooperativa Financiera. Los Créditos deberán cumplir los criterios generales de selección establecidos en el presente Prospecto.
1.2 Relación de Partes Intervinientes	
Emisor	Titularizadora Colombiana S.A (con cargo y respaldo exclusivo de las Universalidades TIS); Dirección: Carrera 9A N°. 99-02 Piso 7; Tel. 6183030; Bogotá-Colombia; Página Web: www.titularizadora.com
Depositario y administrador de Pagos de la Emisión	Deceval: Dirección: Calle 24A N° 59 - 42 Torre 3 Oficina 501 Bogotá - Colombia; Tel: 376 5460; Fax: 376 5460 Página Web: www.deceval.com.co
Agentes Colocadores	Como Agentes Colocadores de los TIS actuarán las entidades con las cuales la Titularizadora celebre contratos de colocación y se indicarán en cada Prospecto Especial y en cada Aviso de Oferta.
Bolsa de Valores de Colombia	Dirección: Carrera 7 N°. 71-21 Torre B Of. 1201 Tel.: 3139800; Bogotá-Colombia; Página Web: www.bvc.com.co
Originador de los Créditos Hipotecarios	Confiar Cooperativa Financiera: Dirección General: Calle 52 No 49 – 40, Medellín-Colombia; Tel. 3077020; Bogotá-Colombia; Tel. 4441020; Medellín-Colombia; Página Web: www.confiar.coop
Vendedor Autorizado de los Créditos Hipotecarios	Confiar Cooperativa Financiera: Dirección General: Calle 52 No 49 – 40, Medellín-Colombia; Tel. 3077020; Bogotá-Colombia; Tel. 4441020; Medellín-Colombia; Página Web: www.confiar.coop
Administrador del Proceso de Titularización	Titularizadora Colombiana S.A: Dirección: Carrera 9A N°. 99-02 Piso 7; Tel. 6183030; Bogotá-Colombia; Página Web: www.titularizadora.com
Administrador Autorizado de los Créditos Hipotecarios	Confiar Cooperativa Financiera: Dirección General: Calle 52 No 49 – 40, Medellín-Colombia; Tel. 3077020; Bogotá-Colombia; Tel. 4441020; Medellín-Colombia; Página Web: www.confiar.coop



Prospecto del Programa TIS

Custodio Designado de los Créditos Hipotecarios	Datafile S.A. Carrera 68 No. 22-55, Teléfono 405-9174, Bogotá, Colombia ; Carrera 49 No. 61 Sur-540 Bodega 159, Medellín, Colombia www.datafile.com.co
Proveedor Mecanismo de Cobertura Parcial	Titularizadora Colombiana S.A: Dirección: Carrera 9A N°. 99-02 Piso 7; Tel. 6183030; Bogotá-Colombia; Página Web: www.titularizadora.com
Sociedad Calificadora de Valores	Fitch Ratings Colombia S.A. SCV: Dirección: Calle 69 A N°. 9 - 85; Tel. 3269999; Bogotá – Colombia; Página Web: www.fitchratings.com.co
Representante Legal de Tenedores	Como Representante Legal de Tenedores de las Universalidades TIS actuarán las entidades con las cuales la Titularizadora celebre Contratos de Representación Legal de Tenedores, y se indicarán en cada Prospecto Especial y en cada Aviso de Oferta.
Auditor Externo	Como Auditor Externo de las Universalidades TIS actuarán las entidades con las cuales la Titularizadora celebre Contratos de Prestación de Servicios de Auditoría Externa, y se indicarán en cada Prospecto Especial y en cada Aviso de Oferta.
1.3 Descripción general de la Emisión	
Denominación	Los TIS están denominados en Pesos Colombianos.
Página 15	
Ley de Circulación	A la orden
Página 15	
Régimen legal	Los TIS son valores y tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores conforme lo establece el parágrafo 5° del artículo 2 de la Ley 964 de 2005 y están sujetos a las reglas previstas en la ley, en el presente Prospecto, en el Reglamento de cada Emisión, en cada Prospecto Especial y en el Macrotítulo.
Página 15	
Clase de Títulos	Títulos hipotecarios que podrán ser de contenido crediticio y mixto. Los Títulos no serán participativos, ni los Títulos serán fugibles en ninguna de sus Emisiones.
Página 15	
Series de los Títulos	Las Series podrán ser A, B, C y MZ.
Página 15	
Series y Plazos de Redención en cada Emisión	Cada Emisión se compone de una o varias series y cada serie, a su vez, podrá tener una o varias subseries, cada una de las cuales tendrá condiciones financieras particulares aplicables exclusivamente a la respectiva Serie y Subserie de la correspondiente Emisión que se realice con cargo al Cupo Global. En los respectivos Prospectos Especiales, así como en los respectivos Avisos de Oferta, se señalarán las Series y Subseries de las que consta cada Emisión que se realice con cargo al Cupo Global, así como su plazo, rentabilidad, y cantidad de títulos que se emiten para cada una de las Series y Subseries.
Cupo Global del Programa	Trescientos Mil Millones de pesos (\$300.000.000.000.oo)
Monto por cada Emisión	En cada Prospecto Especial se establecerá el monto de la respectiva Emisión que se realice con cargo al Cupo Global.
Página 15 y 57	



Prospecto del Programa TIS

Número de títulos por Emisión	En cada Prospecto Especial se establecerá el número de TIS a emitir.
Páginas 57	
Valor nominal	El valor nominal de cada TIS será de Cien Mil (100.000) Pesos Colombianos.
Páginas 15 y 58	
Número Máximo de Títulos del Programa	Tres millones (3.000.000) de Títulos
Rentabilidad de los TIS	En los respectivos Prospectos Especiales así como en los Avisos de Oferta de cada Emisión se señalará la rentabilidad de cada Serie y Subserie de TIS de cada Emisión que se realice con cargo al Cupo Global.
Precio de Suscripción	Corresponde al Precio Par calculado a la Fecha de Cumplimiento de la Demanda en Firme, de la Subasta Holandesa o del Libro de Ofertas para el Primer Lote y a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting para el Segundo Lote de cada Emisión.
Página 58	
Condición de negociabilidad y transferencia	Con posterioridad a su suscripción, los TIS no estarán sujetos a mínimos ni múltiplos de negociación. Para efectos de su negociación se tomará como referencia el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIS de la Serie correspondiente a la fecha de realización de la transacción de que se trate, sin que en ningún caso el monto de negociación exceda dicho saldo.
Páginas 16 y 58	
Monto de la inversión	El monto de la inversión en TIS se establece como el resultado de multiplicar el total de los TIS suscritos por su valor nominal.
Página 58	
Emisiones desmaterializadas	Las Emisiones serán desmaterializadas y estarán representados en un Macrotítulo. Como consecuencia de la suscripción de los TIS y su adhesión a los Reglamentos los Tenedores aceptan su depósito en Deceval y renuncian a la posibilidad de materializarlos. El Costo de la desmaterialización de los Títulos que se emitan a partir de cada una de las emisiones con cargo al Cupo Global serán asumidos por la Universalidad TIS correspondiente.
Páginas 16 y 58	
Monto y Mínimo de suscripción	Cada uno de los TIS deberá expedirse por un número entero. Cuando el monto de suscripción de los TIS no corresponda a un número entero, tal monto de suscripción se aproximará al valor entero inferior. El monto mínimo de suscripción de los TIS en el mercado principal, de cualquiera de las Emisiones que se realicen con cargo al Cupo Global será determinado por la Titularizadora en el Aviso de Oferta Pública respectivo en atención al Mecanismo de Colocación y a los montos definidos en cada Reglamento.
Página 58	
Forma de pago	Los TIS deberán pagarse en Pesos Colombianos.
Página 58	
Mecanismos de Colocación	Según se defina en cada Prospecto Especial y en cada Aviso de Oferta, la adjudicación de los TIS podrá hacerse a través de alguno de los siguientes mecanismos: a) Demanda en Firme b) Subasta Holandesa



Prospecto del Programa TIS

	c) Construcción de Libro de Ofertas. d) Underwriting al mejor esfuerzo
Modalidad de las Ofertas	Cada Emisión tendrá una sola Fecha de Emisión y podrá ser ofrecida y colocada en uno o varios lotes mediante ofertas públicas en diferentes momentos a discreción del Emisor.
Destinatarios de la Oferta Pública	Las ofertas de los TIS estarán dirigidas a todo el público.
Página 62	
Término durante el cual podrán llevarse a cabo Emisiones con base en este Programa	De acuerdo con lo establecido en el artículo 5.6.10.1.3. del Decreto 2555 de 2010, la inscripción de un Programa de Emisión permitirá la realización de Emisiones múltiples y sucesivas por un periodo de tres (3) años.
Vigencia de las ofertas	La oferta de los TIS estarán vigentes durante el término señalado en el Aviso de Oferta Pública correspondiente a cada una de las Emisiones que se realicen con cargo al Cupo Global.
Página 63	
Plazo de Colocación de los Títulos de cada Emisión	El Plazo de Colocación de cada una de las Emisiones que se realicen con cargo al Cupo Global será definido en el Aviso de Oferta Pública respectivo.
Página 62	
Calificación de las Emisiones TIS	Fitch Ratings Colombia S.A. S.C.V.
Página 17	La calificación se asignará para cada Emisión dependiendo de las condiciones del mercado, los Títulos Emitidos, los Activos Subyacentes, las Coberturas definidas para cada Emisión. La actualización de las calificaciones asignadas a los TIS será informada en cada Prospecto Especial así como en el Aviso de Oferta respectiva.
Diferenciación e Identificación de cada Emisión y Universalidad TIS	Cada Emisión será realizada a partir de una Universalidad independiente y se diferenciará de las demás, identificándola con la denominación “TIS Pesos H” y con un número consecutivo. La primera Emisión y Universalidad será la “TIS Pesos H-1” y de ahí en adelante cada nueva Emisión y Universalidad incorporarán el número consecutivo que corresponda.
1.4 Condiciones y características de los Créditos Hipotecarios	
La totalidad de los Créditos Hipotecarios que conforman las Universalidades objeto de este Programa, deberán cumplir con los requisitos y condiciones definidos en la Ley 546 de 1999. Para el efecto deberán cumplir los Parámetros de Selección establecidos en el presente Prospecto.	
1.5 Mecanismos de Cobertura de las Emisiones	
Universalidades TIS	En los respectivos Prospectos Especiales y Avisos de Oferta de cada Emisión se relacionarán los Mecanismos de Cobertura que se podrán implementar para cualquiera de las emisiones que se realice con cargo al Cupo Global. A continuación se relacionan los Mecanismos de Cobertura que podrán ser utilizados para las emisiones:



Prospecto del Programa TIS

	<ul style="list-style-type: none">(i) Subordinación de la Emisión;(ii) Mecanismo de Cobertura Parcial TC;(iii) Exceso de Márgen;(iv) Ajuste de Balance de Capital Requerido(v) Causales de Suspensión de Pagos; y(vi) Mecanismo de Reducción de Tasa <p>Los mecanismos de cobertura referidos se implementarán de conformidad con el escenario esperado del comportamiento del Activo Subyacente de cada Emisión, con el objetivo principal de mitigar el riesgo de crédito derivado de los Créditos Hipotecarios, el cual puede afectar el pago de la Serie A privilegiada, teniendo en cuenta las condiciones del mercado, los mecanismos utilizados en emisiones TIPS, TIL y TER anteriores, las calificaciones de las Series Privilegiadas y Subordinadas que se busquen en cada Emisión, la compatibilidad de la estructura con las condiciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, y la inclusión de los mecanismos estándar a nivel internacional</p>
--	--

1.6 Código de Buen Gobierno de la Titularizadora

A la fecha de publicación del presente Prospecto la Titularizadora cuenta con un Código de Buen Gobierno Corporativo que puede ser consultado en la página web www.titularizadora.com. Adicionalmente, el Emisor efectúa de conformidad con la Circular Externa 028 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, el reporte de implementación de mejores prácticas corporativas contenidas en el Código País.

La información relacionada con este Programa de Emisión y las Emisiones podrá ser consultada en el sitio de internet www.titularizadora.com

SE CONSIDERA INDISPENSABLE LA LECTURA DEL PRESENTE PROSPECTO DE INFORMACIÓN DEL PROGRAMA Y LA DE LOS PROSPECTOS ESPECIALES CORRESPONDIENTES A CADA EMISIÓN, PARA QUE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS PUEDAN EVALUAR ADECUADAMENTE LA CONVENIENCIA DE LA INVERSIÓN

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

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

EL RECONOCIMIENTO EMISORES – IR OTORGADO POR LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA S.A. NO ES UNA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES INSCRITOS NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR

La información relacionada con la Emisión puede ser consultada en el sitio de internet



Prospecto del Programa TIS

www.titularizadora.com.

Última actualización de este Prospecto: 2 de diciembre de 2016

 Titularizadora Colombiana	 Titularizadora Colombiana	
EMISOR (Con cargo y respaldo exclusivo de las Universalidad TIS PESOS – H	ADMINISTRADOR MAESTRO ESTRUCTURADOR DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN TIS PESOS H	ORIGINADOR



Prospecto del Programa TIS

Sección 2 Información Adicional

En adición a la información y anexos del Presente Prospecto de Constitución del Programa, el texto de los documentos que se relacionan a continuación, podrán ser consultados en el sitio de internet www.titularizadora.com.

1. Contrato Maestro de Compraventa de Portafolio de Créditos Hipotecarios suscrito con Confiar Cooperativa Financiera el 10 de agosto de 2015, modificado mediante Otrosí No. 1 del 8 de marzo de 2016.
2. Contrato Maestro de Administración de Portafolio de Créditos Hipotecarios suscrito con Confiar Cooperativa Financiera el 10 de agosto de 2015, modificado mediante Otrosí No. 1 del 8 de marzo de 2016.
3. Contrato de Depósito y Administración de emisiones suscrito entre la Titularizadora y Deceval el 12 de abril de 2002 modificado mediante Otrosíes N°.001 del 12 de abril de 2002, 002 del 14 de noviembre de 2002 y 003 del 12 de noviembre de 2003.
4. Código de Buen Gobierno Corporativo de la Titularizadora.
5. Información financiera y contable de la Titularizadora.

Igualmente, para la suscripción de TIS de cada una de las Emisiones, los potenciales inversionistas tendrán a su disposición los documentos que serán detallados en el respectivo Prospecto Especial.



Prospecto del Programa TIS

Sección 3 Tabla de Contenido

SECCION 1	
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS	2
1.1 Información General	2
1.2 Relación de Partes Intervinientes.....	2
1.3 Descripción general de la Emisión.....	3
1.4 Condiciones y características de los Créditos Hipotecarios	5
1.5 Mecanismos de Cobertura de las Emisiones	5
1.6 Código de Buen Gobierno de la Titularizadora.....	6
SECCION 2	
INFORMACIÓN ADICIONAL.....	8
SECCION 3	
TABLA DE CONTENIDO	9
SECCION 4	
ALCANCE DE LAS REGLAS ESTABLECIDAS EN ESTE PROSPECTO Y FORMA DE LLEVAR A CABO LAS EMISIONES SUCESIVAS	13
4.1 Alcance de las Reglas Establecidas en este Prospecto	13
4.2 Forma de Llevar a Cabo las Emisiones.....	13
4.2.1. CON SUJECIÓN A LAS REGLAS DE ESTE PROGRAMA, CADA EMISIÓN SE PARTICULARIZARÁ MEDIANTE LA DEFINICIÓN DE LOS SIGUIENTES ASPECTOS, LOS CUALES QUEDARÁN CONSIGNADOS EN EL RESPECTIVO PROSPECTO ESPECIAL:	13
4.2.2. DIFERENCIACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS EMISIONES SUCESIVAS Y UNIVERSALIDADES TIS	14
4.3. Inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores y Autorización de Oferta Pública.....	14
SECCION 5	
RESUMEN DE LOS PRINCIPALES ASPECTOS DEL PROGRAMA	15
5.1. Estructura de las Emisiones.....	15
5.2. Características y condiciones de los TIS	16
5.2.1. RÉGIMEN LEGAL, DENOMINACIÓN Y LEY DE CIRCULACIÓN.....	16
5.2.2. CLASES.....	16
5.2.3. SERIES, PLAZOS Y TIPO DE TÍTULO.....	16
5.2.4. RENTABILIDAD DE LOS TIS.....	16
5.2.5. MONTO DE LA EMISIÓN Y NÚMERO DE TÍTULOS A EMITIR	16
5.2.6. VALOR NOMINAL E INVERSIÓN MÍNIMA	16
5.2.7. PRECIO DE SUSCRIPCIÓN.....	17
5.2.8. FORMA DE PAGO	17
5.2.9. FECHA DE EMISIÓN.....	17
5.2.10. CONDICIÓN DE NEGOCIABILIDAD Y TRANSFERENCIA	17
5.2.11. EMISIÓN DESMATERIALIZADA.....	17
5.3. Aspectos relacionados con el pago de intereses y capital a los Tenedores de los TIS	17
5.4. Régimen tributario de los TIS	17



Prospecto del Programa TIS

5.5.	Los Activos Subyacentes.....	18
5.5.1.	UNIVERSALIDADES TIS	18
5.6.	Aspectos relacionados con los Mecanismos de Cobertura de la Emisión	18
5.6.1.	MECANISMOS DE COBERTURA DE LAS UNIVERSALIDADES	18
5.7.	Calificación de la Emisiones.....	18
5.8.	Actividades desarrolladas por las Partes Intervinientes.....	18
5.8.1.	TITULARIZADORA.....	18
5.8.2.	AUDITORÍA EXTERNA	19
5.8.3.	REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES	19
5.8.4.	DECEVAL	19
5.8.5.	ORIGINADOR DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS.....	19
5.8.6.	VENDEDOR AUTORIZADO.....	19
5.8.7.	ADMINISTRADOR AUTORIZADO	19
5.8.8.	PROVEEDOR DEL MECANISMO DE COBERTURA PARCIAL TC.....	19
5.8.9.	BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA.....	20
5.9.	Mecanismos de revelación de información	20

SECCION 6

FACTORES DE RIESGO DE LAS EMISIONES.....21

6.1.	Riesgo de Crédito	21
6.2.	Riesgo de Prepago	21
6.3.	Riesgo Operativo Cobertura FRECH.....	22
6.4.	Riesgo de Reducción de Tasas de Interés por razón de Decisiones Administrativas	23
6.5.	Riesgo Sistémico.....	23
6.6.	Riesgo Operativo	24
6.7.	Otros riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios	24
6.7.1.	RIESGO DE DETERIORO DE LAS GARANTÍAS HIPOTECARIAS.....	24
6.7.2.	RIESGO DE MUERTE DE LOS DEUDORES.....	24

SECCION 7

ESTRUCTURA Y RÉGIMEN LEGAL DE LAS EMISIONES25

7.1.	Régimen legal de las Emisiones.....	25
7.1.1.	CREACIÓN Y SEPARACIÓN PATRIMONIAL DE LOS ACTIVOS SUBYACENTES DE LAS EMISIONES.....	25
7.2.	Estructura de las Emisiones.....	26
7.2.1.	REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DE CADA UNIVERSALIDAD TIS	26
7.3.	Administración del Proceso de Titularización, custodia y administración de las Emisiones, Auditoría Externa y Asamblea de Tenedores de TIS	29
7.3.1.	ADMINISTRACIÓN DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN.....	29
7.3.2.	FACULTADES DE LA TITULARIZADORA.....	30
7.3.3.	NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE LA TITULARIZADORA	30
7.3.4.	OBLIGACIONES A CARGO.....	30
7.3.5.	DERECHOS DE LA TITULARIZADORA	32
7.3.6.	REMOCIÓN DE LA TITULARIZADORA.....	32
7.3.7.	DEPÓSITO Y ADMINISTRACIÓN DE PAGOS DE LAS EMISIONES	33
7.3.8.	AUDITORÍA EXTERNA	34
7.3.9.	REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES	36



Titularizadora
Colombiana

Prospecto del Programa TIS

7.3.10.	ASAMBLEA DE TENEDORES DE TIS	39
7.4.	Vigencia, terminación y liquidación de cada Emisión	39
7.4.1.	TÉRMINO DE VIGENCIA DE CADA UNIVERSALIDAD TIS.....	40
7.4.2.	CAUSALES DE TERMINACIÓN DE LAS UNIVERSALIDADES TIS.....	40
7.4.3.	LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DE CADA UNIVERSALIDAD TIS.....	40
7.4.4.	REGLAS DE LIQUIDACIÓN DE LA UNIVERSALIDAD TIS	40
7.4.5.	ACTUALIZACIONES Y MODIFICACIONES AL PROSPECTO	41
7.4.6.	SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS	41
7.4.7.	LEY APLICABLE	41
7.4.8.	VALIDEZ	42

SECCION 8

DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS SUBYACENTES DE LA EMISIÓN.....43

8.1.	Activos Subyacentes.....	43
8.1.1.	PARÁMETROS DE SELECCIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS	43
8.2.	Condiciones de administración y custodia de los Créditos Hipotecarios	51
8.2.1.	ADMINISTRADOR DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS	51
8.3.	Separación y aislamiento patrimonial - Activos Subyacentes	57

SECCION 9

DESCRIPCIÓN DE LOS TIS Y DE LAS EMISIONES.....59

9.1.	Características de los TIS	59
9.1.1.	RÉGIMEN LEGAL, DENOMINACIÓN Y LEY DE CIRCULACIÓN.....	59
9.1.2.	CLASES.....	59
9.1.3.	SERIES, PLAZOS Y TIPO DE TÍTULO.....	59
9.1.4.	MONTO DE LA EMISIÓN Y NÚMERO DE TÍTULOS A EMITIR	59
9.1.5.	RENTABILIDAD	59
9.1.6.	CALIFICACIONES	59
9.1.7.	PRECIO DE SUSCRIPCIÓN.....	60
9.1.8.	FORMA DE PAGO	60
9.1.9.	MONTO DE LA INVERSIÓN	60
9.1.10.	MONTO Y MÍNIMO DE SUSCRIPCIÓN.....	60
9.1.11.	VALOR NOMINAL.....	60
9.1.12.	CONDICIÓN DE NEGOCIABILIDAD Y TRANSFERENCIA	60
9.1.13.	FECHA DE EMISIÓN.....	60
9.1.14.	EMISIÓN DESMATERIALIZADA.....	60
9.1.15.	DERECHOS DERIVADOS DE LOS TIS.....	61
9.1.16.	OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES	61
9.1.17.	LUGAR Y FORMA DE PAGO DE INTERESES Y CAPITAL DE LOS TIS	61
9.1.18.	RÉGIMEN TRIBUTARIO DE LOS TIS.....	61
9.1.19.	PAGOS DE INTERESES Y CAPITAL A LOS TENEDORES DE LOS TIS.....	62
9.1.20.	INFORMACIÓN SOBRE PAGOS DE INTERESES Y CAPITAL A LOS TENEDORES DE LOS TIS.....	63
9.1.21.	PROCEDIMIENTO PARA LA TRANSFERENCIA Y GRAVAMEN DE LOS TIS	63
9.2.	Mecanismos de Cobertura de la Emisión	63
9.3.	Condiciones de las ofertas y colocación de la Emisiones	64
9.3.1.	OFERTA PÚBLICA DE LOS TIS.....	64



Prospecto del Programa TIS

9.3.2.	DESTINATARIOS DE LA OFERTA	64
9.3.3.	PUBLICACIÓN DE LA OFERTA	64
9.3.4.	VIGENCIA DE LA OFERTAS	64
9.3.5.	PLAZO DE COLOCACIÓN	64
9.3.6.	MECANISMOS DE COLOCACIÓN.....	64

SECCION 10

CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN	65	
10.1.	Síntesis de la calificación de la Emisión	65
10.2.	Sociedad Calificadora de Valores - Información general.....	65

SECCION 11

INFORMACIÓN DEL EMISOR	66
-------------------------------------	-----------

11.1.	Constitución y autorizaciones	66
11.2.	Reformas estatutarias	66
11.3.	Capital social.....	66
11.4.	Composición accionaria.....	66
11.5.	Relaciones de subordinación.....	67
11.6.	Misión Corporativa	67
11.7.	Principios y directrices.....	67
11.8.	Organización y administración	68
11.8.1.	JUNTA DIRECTIVA.....	68
11.8.2.	PRESIDENTE DE LA COMPAÑÍA Y SUPLENTE	68
11.8.3.	GRUPO DE ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA	68
11.8.4.	GRUPO DE ASESORÍA LEGAL	68
11.8.5.	GRUPO DE ADMINISTRACIÓN DE LA EMISIÓN	69
11.9.	Evolución de la actividad comercial	69
11.10.	Información financiera	69
11.11.	Información sobre las relaciones laborales	69
11.12.	Descripción del sector económico	69
11.13.	Políticas de Buen Gobierno Corporativo	70
11.14.	Emisor Conocido y Recurrente	70
11.15.	Reconocimiento IR	70
11.16.	Calificación y Certificación de Calidad.....	70

SECCION 12

GLOSARIO	72
-----------------------	-----------

SECCION 13

REQUISITOS FORMALES	97
----------------------------------	-----------

13.1.	Autorización Junta Directiva.....	97
13.2.	Inscripción automática y autorización de oferta pública de los TIS	97
13.3.	Grupo de estructuración y elaboración de documentos legales de la Titularizadora Colombiana.....	97



Prospecto del Programa TIS

Sección 4

Alcance de las Reglas Establecidas en este Prospecto y Forma de Llevar a cabo las Emisiones Sucesivas

4.1. Alcance de las Reglas Establecidas en este Prospecto

El presente Prospecto de Información contempla varias Emisiones de Títulos TIS en desarrollo del Proceso de Titularización que se emprende dentro del Programa de Emisión, por lo que sus reglas se aplicarán sobre la totalidad de las Emisiones de Títulos TIS, en lo que resulte pertinente, a partir de las Universalidades TIS que se constituyan para tales efectos. Para claridad, cada Emisión, dentro del Programa de Emisión, implicará la creación de una Universalidad TIS distinta e independiente, y, cada Universalidad TIS para su creación y funcionamiento se sujetará a lo establecido en la Ley 546 de 1999, el Decreto 2555 de 2010 y las demás normas que resulten pertinentes.

Las Emisiones que se realizarán serán homogéneas pues se basan en Activos Subyacentes homogéneos, y su estructura financiera, legal, reglas y términos y condiciones comunes se revelan en el presente Prospecto de Información. En todo caso, se precisa que el presente Programa de Emisión no contempla o incorpora esquemas de acrecentamiento.

4.2. Forma de Llevar a Cabo las Emisiones

4.2.1. Con sujeción a las reglas de este Programa, cada Emisión se particularizará mediante la definición de los siguientes aspectos, los cuales quedarán consignados en el respectivo Prospecto Especial:

- a. La identificación de la Emisión con su número respectivo.
- b. La descripción e identificación de cada Universalidad TIS, la cual se estructurará siguiendo los criterios de selección generales establecidos en el presente Prospecto.
- c. Desglose de los Activos utilizados como Subyacente.
- d. La fijación de los Mecanismos de Cobertura que se implementarán para cada Emisión.
- e. La fijación de los plazos, Series, subseries, montos y tasas de los Títulos TIS de cada Emisión.
- f. La indicación del(los) Mecanismo(s) de Colocación escogidos para cada Emisión.
- g. La fijación de los aspectos relacionados con el pago de los intereses y capital a los Tenedores de los TIS.
- h. La definición de los Agentes Colocadores.
- i. La definición del Auditor Externo.
- j. La definición del Representante Legal de Tenedores
- k. La Calificación otorgada a la Emisión, con una síntesis de las razones expuestas por la Calificadora para su otorgamiento.
- l. La definición de la Prelación de Pagos
- m. La definición de los Gastos a cargo de la Universalidad
- n. Las advertencias definidas en la normativa vigente para las emisiones de valores.



Prospecto del Programa TIS

4.2.2. Diferenciación e Identificación de las Emisiones Sucesivas y Universalidades TIS

Cada Emisión será realizada a partir de una Universalidad independiente y se diferenciará de las demás, identificándola con la denominación “TIS Pesos H” y con un número consecutivo. La primera Emisión y Universalidad será la “TIS Pesos H-1” y de ahí en adelante cada nueva Emisión y Universalidad incorporarán el número consecutivo que corresponda.

4.3. Inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores y Autorización de Oferta Pública

La inscripción de un programa de emisión en el Registro Nacional de Valores y Emisores, permitirá la realización de emisiones múltiples y sucesivas de los Títulos TIS, para lo cual se requerirá previamente la autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.6.10.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

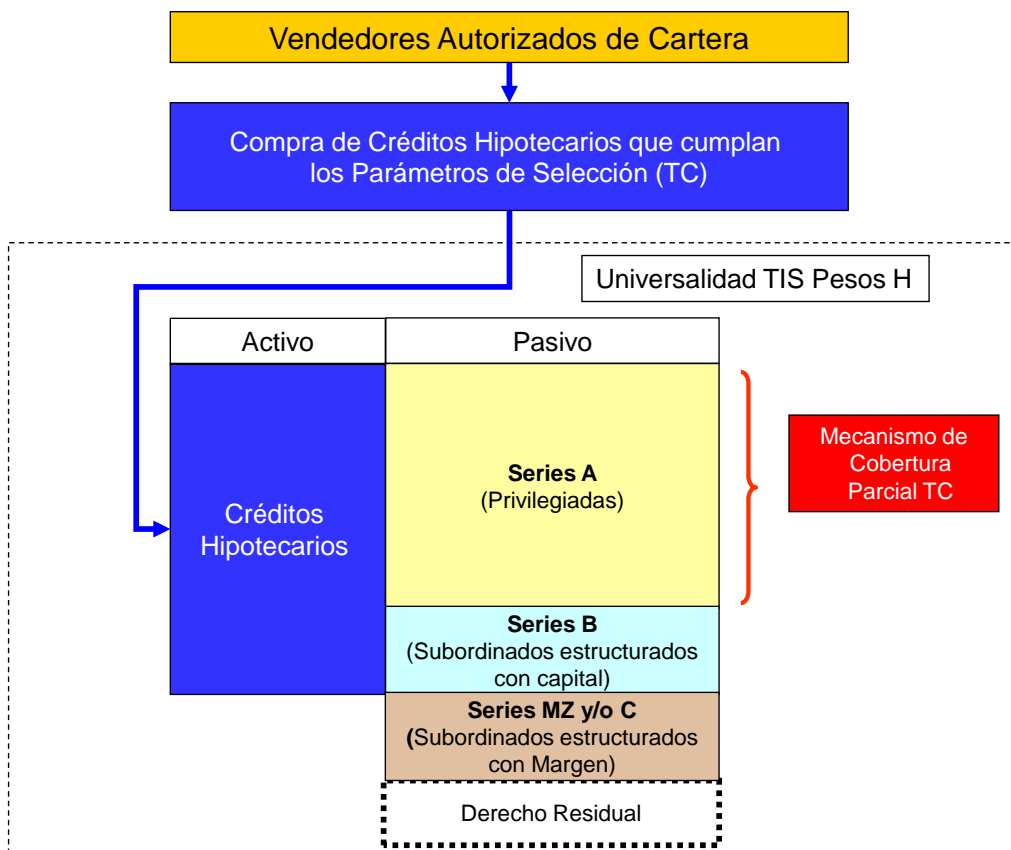


Prospecto del Programa TIS

Sección 5 Resumen de los principales aspectos del Programa

5.1. Estructura de las Emisiones

El proceso de titularización que da lugar a cualquiera de las Emisiones que realice la Titularizadora con cargo al Cupo Global, está conformado por Universalidades TIS a partir de las cuales se emiten los TIS para ser suscritos por el público. Los pagos por intereses, pagos por capital programados hacen parte del Flujo Recaudado en los términos del respectivo Reglamento, del Prospecto de Constitución del Programa y del respectivo Prospecto Especial. A manera de ilustración, a continuación se incluye una estructura tipo que permite entender la conformación del activo y el pasivo de una Universalidad. En todo caso, para cada Universalidad se incluirá la estructura definitiva en el Prospecto Especial con el detalle preciso de la conformación del activo y el pasivo para información de los inversionistas.



* Cada serie, podrá tener una o varias subseries, cada una de las cuales tendrá condiciones financieras particulares aplicables exclusivamente a la respectiva Serie y Subserie correspondiente.



Prospecto del Programa TIS

5.2. Características y condiciones de los TIS

5.2.1. Régimen legal, denominación y ley de circulación

Los TIS son valores y tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores conforme lo establece el parágrafo 5° del artículo 2 de la Ley 964 de 2005 y están sujetos a las reglas previstas en la ley, en el respectivo Reglamento, en el respectivo Prospecto Especial, en este Prospecto de Constitución del Programa y en el Macrotítulo, están denominados en Pesos Colombianos y su ley de circulación es a la orden.

5.2.2. Clases

Los TIS son títulos hipotecarios que podrán ser de contenido crediticio y mixto. Las características de los títulos de contenido crediticio y mixto son las establecidas en el artículo 5.6.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010. Los Títulos no serán participativos, ni los Títulos serán fugibles en ninguna de sus Emisiones.

5.2.3. Series, plazos y tipo de título

Los TIS podrán tener las siguientes Series: (i) A; (ii) B; (iii) C; y (iv) MZ. Así mismo, cualquiera de las emisiones que realice la Titularizadora con cargo al Cupo Global podrá estar compuesta de una o varias Series y cada Serie, a su vez, podrá tener una o varias Subseries, cada una de las cuales tendrá condiciones financieras particulares aplicables exclusivamente a la respectiva Serie y Subserie de la correspondiente Emisión. En los respectivos Prospectos Especiales, así como en los respectivos Avisos de Oferta, se señalarán las Series y Subseries de las que consta cada Emisión, así como su plazo, rentabilidad, y cantidad de títulos que se emiten para cada una de las Series y Subseries.

5.2.4. Rentabilidad de los TIS

En los respectivos Prospectos Especiales, así como en los respectivos Avisos de Oferta, se señalarán las Rentabilidades de cada Emisión para cada una de las Series y Subseries.

5.2.5. Monto de la Emisión y Número de Títulos a Emitir

Las Emisiones de Títulos TIS que se efectúen a partir de las Universalidades constituídas para el efecto, se efectuarán con cargo a un Cupo Global de \$300.000.000.000,00. En cada Prospecto Especial se señalará el monto de la respectiva Emisión.

5.2.6. Valor Nominal e Inversión Mínima

El Valor Nominal de los Títulos TIS será de cien mil (\$100.000) Pesos Colombianos.

Cada uno de los TIS deberá expedirse por un número entero. Cuando el monto de suscripción de los TIS no corresponda a un número entero tal monto de suscripción se aproximará al valor entero inferior. La inversión mínima será el equivalente a diez (10) TIS, es decir un millón (\$1.000.000) Pesos Colombianos.





Prospecto del Programa TIS

5.2.7. Precio de Suscripción

Corresponde al Precio Par calculado a la Fecha de Cumplimiento de la Demanda en Firme, de la Subasta Holandesa o del Libro de Ofertas, para el Primer Lote y a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting para el Segundo Lote de cada Emisión.

5.2.8. Forma de Pago

Los TIS deberán pagarse en moneda legal colombiana.

5.2.9. Fecha de Emisión

Es el Día Hábil en que se emiten los TIS y corresponde a la fecha de creación de la correspondiente Universalidad TIS mediante la expedición del respectivo Reglamento.

5.2.10. Condición de negociabilidad y transferencia

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

5.2.11. Emisión desmaterializada

Los TIS serán emitidos en forma desmaterializada y estarán representados en un Macrotítulo, el cual tiene por objeto respaldar el registro o anotación de las Emisiones en cuentas de depósito. Como consecuencia de la suscripción de los TIS y su adhesión al Reglamento, los Tenedores aceptan su depósito en Deceval y renuncian a la posibilidad de materializarlos. El Costo de la desmaterialización de los Títulos que se emitan a partir de cada una de las emisiones con cargo al Cupo Global serán asumidos por la Universalidad TIS correspondiente.

5.3. Aspectos relacionados con el pago de intereses y capital a los Tenedores de los TIS

Los pagos de capital e intereses de los TIS se realizarán con sujeción a la Prelación de Pagos y de conformidad con lo que se defina para tales efectos en el Prospecto Especial respectivo y en el Aviso de Oferta respectivo.

5.4. Régimen tributario de los TIS

Los rendimientos financieros de los TIS causados durante su vigencia están gravados con el impuesto sobre la renta y complementarios, o el impuesto que lo reemplace o haga sus veces de acuerdo con la normativa vigente correspondiente.



Prospecto del Programa TIS

5.5. Los Activos Subyacentes

5.5.1. Universalidades TIS

Los Activos Subyacentes que conforman las Universalidades TIS son los Créditos Hipotecarios junto con sus Garantías Hipotecarias y demás derechos accesorios a ellos y cualquier otro derecho derivado, directa o indirectamente, de los Créditos Hipotecarios, de los Contratos Maestros de Administración y de los Contratos Maestros de Compraventa.

5.6. Aspectos relacionados con los Mecanismos de Cobertura de la Emisión

Los Mecanismos de Cobertura de cualquiera de las Emisiones que se realicen con cargo al Cupo Global corresponden a los mecanismos de cobertura implementados en la respectiva Universalidad TIS.

5.6.1. Mecanismos de Cobertura de las Universalidades

En los respectivos Avisos de Oferta y Prospectos Especiales de cada Emisión se relacionarán los Mecanismos de Cobertura que se podrán implementar para cualquiera de las emisiones que se realice con cargo al Cupo Global. A continuación se indican los Mecanismos de Cobertura que podrán ser utilizados, los cuales igualmente se especificarán en cada Prospecto Especial: (i) Subordinación de la Emisión; (ii) Mecanismo de Cobertura Parcial TC; (iii) Exceso de Márgen; (iv), Ajuste de Balance de Capital Requerido, (v) Causales de Suspensión de Pagos; y (vi) Mecanismo de Reducción de Tasa.

Los mecanismos de cobertura referidos se implementarán de conformidad con el escenario esperado del comportamiento del Activo Subyacente de cada Emisión, con el objetivo principal de mitigar el riesgo de crédito derivado de los Créditos Hipotecarios, el cual puede afectar el pago de la Serie A privilegiada, teniendo en cuenta las condiciones del mercado, los mecanismos utilizados en emisiones TIPS, TIL y TER anteriores, las calificaciones de las Series Privilegiadas y Subordinadas que se busquen en cada Emisión, la compatibilidad de la estructura con las condiciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, y la inclusión de los mecanismos estándar a nivel internacional..

5.7. Calificación de la Emisiones

De conformidad con el artículo 5.6.10.2.12 del Decreto 2555 de 2010, los TIS que hagan parte de cada Emisión serán objeto de calificación por la Sociedad Calificadora de Valores.

5.8. Actividades desarrolladas por las Partes Intervinientes

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

5.8.1. Titularizadora

Actúa en cada una de las Emisiones que se realice con cargo al Cupo Global en su condición de Emisor (con cargo y respaldo exclusivo de las Universalidades TIS) y de administrador del Proceso de





Prospecto del Programa TIS

Titularización en los términos del artículo 2.21.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010. En tal condición tiene a su cargo la administración de las Universalidades TIS. En desarrollo de lo establecido en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005, la Titularizadora en su calidad de Emisor (con cargo y respaldo exclusivo de las Universalidades TIS) no responderá, en ningún caso, con su propio patrimonio por el pago de los TIS, de los derechos de las Partes Intervinientes ni de aquellos que tengan derechos exigibles contra las Universalidades TIS. Las obligaciones de la Titularizadora en desarrollo de las Emisiones son exclusivamente de medio y en ningún caso de resultado.

5.8.2. Auditoría Externa

Realiza la gestión de auditoría del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIS.

5.8.3. Representante Legal de Tenedores

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

5.8.4. Deceval

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

5.8.5. Originador de los Créditos Hipotecarios

Es la entidad que ha originado mediante su otorgamiento los Créditos Hipotecarios que conforman los Activos Subyacentes. En este caso Confiar Cooperativa Financiera.

5.8.6. Vendedor Autorizado

Es la entidad de la cual la Titularizadora adquiere los Créditos Hipotecarios que conforman los Activos Subyacentes. En este caso Confiar Cooperativa Financiera.

5.8.7. Administrador Autorizado

Tiene a su cargo la gestión de administración, recaudo y cobranza de los Créditos Hipotecarios, incluyendo la gestión de custodia de la Documentación de Origenación de conformidad con las condiciones de seguridad, conservación y control definidos por la Titularizadora. En este caso Confiar Cooperativa Financiera.

5.8.8. Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial TC





Prospecto del Programa TIS

Es la Titularizadora, quien otorga el Mecanismo de Cobertura Parcial TC para proveer recursos a la Universalidades TIS como garantía en caso de Defectos del Flujo Recaudado, de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC. Este Mecanismo de Cobertura operará para aquellas Emisiones en las que así se indique en los respectivos Avisos de Oferta y Prospectos Especiales.

5.8.9. Bolsa de Valores de Colombia

Es la entidad encargada de (i) la organización y ejecución del proceso de adjudicación bajo la metodología de Demanda en Firme, de Subasta Holandesa o de construcción del Libro de Ofertas, cuando de conformidad con el Aviso de Oferta y el Prospecto Especial, sea cualquiera de éstos uno de los mecanismos de colocación que se implementen para la respectiva Emisión, y (ii) el cumplimiento de las operaciones generadas a través del MEC.

5.9. Mecanismos de revelación de información

Para la divulgación de la información relacionada con las Emisiones y con la Titularizadora se ha habilitado el sitio de internet www.titularizadora.com. Igualmente habrá lugar a la divulgación de información a través de medios impresos, los cuales estarán a disposición de los inversionistas interesados cuando así lo soliciten por conducto de la Oficina de Atención de Inversionistas. Las solicitudes pueden ser dirigidas mediante comunicación electrónica a la dirección: inversionistas@titularizadora.com o mediante comunicación escrita enviada a la carrera 9A N°. 99-02 oficina 702 en la ciudad de Bogotá, Colombia.

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



Prospecto del Programa TIS

Sección 6 Factores de Riesgo de las Emisiones

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

6.1. Riesgo de Crédito

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

El Riesgo de Crédito se puede cubrir a través de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión, teniendo en cuenta que éste puede afectar las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIS de conformidad con la Prelación de Pagos establecida en ella en el siguiente orden: (i) pagos a los titulares de los derechos sobre los Residuos, (ii) pagos a las Series MZ y/o C; (iii) pagos a las Series B; (iv) Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, (vi) pago a las Series A; y (vii) atención de los egresos de cada Emisión.

6.2. Riesgo de Prepago

El Riesgo de Prepago es definido como la posibilidad de pago de capital anticipado de los TIS derivado de las desviaciones que se lleguen a presentar en los flujos de caja futuros de los Créditos Hipotecarios (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las Condiciones Contractuales de los Créditos Hipotecarios) como consecuencia de la amortización anticipada de los Créditos Hipotecarios. Para el efecto se tiene en cuenta que el monto de los recursos disponibles para el pago de intereses y capital de los TIS depende de los montos y oportunidad en que se recaudan en la Universalidad TIS el capital y los intereses de los Créditos Hipotecarios requeridos para realizar el pago oportuno de los TIS. La ocurrencia de desviaciones en los flujos de caja futuros de los Créditos Hipotecarios está determinada por la probabilidad de que los Deudores realicen Prepagos de los Créditos Hipotecarios, bien sea de manera voluntaria, o como resultado del reconocimiento de Indemnizaciones Provenientes de Seguros o del remate o venta de los bienes inmuebles que constituyen la Garantía Hipotecaria, entre otros. En tal sentido se debe tener en cuenta que los Prepagos de Créditos Hipotecarios pueden estar determinados por un sinnúmero de factores legales, económicos, geográficos, sociales, políticos, etc., como podrían ser entre otros: (i) la disposición contenida en el numeral 8 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 que establece la posibilidad de Prepago de Créditos Hipotecarios total o parcial en cualquier momento y sin ninguna limitación ni penalidad a los Deudores o (ii) la posibilidad de los Deudores de solicitar la Cesión de Créditos Hipotecarios a una entidad financiera, solicitud que generalmente puede presentarse por la



Prospecto del Programa TIS

más baja tasa de interés sobre el Crédito Hipotecario que le pueda ser ofrecida al Deudor en el mercado financiero hipotecario.

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

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

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

6.3. Riesgo Operativo Cobertura FRECH

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

Este riesgo ha sido considerado en las proyecciones de los flujos de caja de la Cobertura FRECH. Con base en los escenarios de tensión definidos se encuentra cubierto en su totalidad en relación con los TIS de Serie Privilegiada, bajo la consideración de que los mismos han sido estructurados para soportar



Prospecto del Programa TIS

escenarios de estrés de una calificación AAA inclusive, sin tener en cuenta en la proyección del flujo la totalidad de los pagos correspondientes a la Cobertura FRECH

En adición a lo anterior, el riesgo operativo Cobertura FRECH se mitiga mediante la inclusión en los Contratos de Administración de la obligación del Administrador Autorizado de responder con su propio patrimonio por el monto de la Cobertura FRECH dejado de recibir.

6.4. Riesgo de Reducción de Tasas de Interés por razón de Decisiones Administrativas

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

Para el caso de los TIS la proyección de los escenarios de comportamiento de los Créditos Hipotecarios (a partir de los cuales se estructuran los TIS) considera como uno de sus elementos, la tasa de estructuración, en lugar de tener en cuenta la tasa de interés promedio ponderada de los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH. En este sentido, el riesgo de reducción de tasas de interés de Créditos Hipotecarios por razón de decisiones administrativas se encontraría mitigado parcialmente, siempre que el nuevo límite de tasas de interés definido por decisión administrativa, según el caso, sea igual o superior a la tasa de estructuración. En el evento que el nuevo límite de tasa de interés definido administrativamente sea inferior a la tasa de estructuración, el riesgo de disminución de tasas de interés estaría descubierto en la proporción correspondiente a la diferencia entre la tasa de estructuración y nuevo límite de tasa de interés. La tasa de estructuración y la tasa de interés promedio ponderada se definirán para cada Proceso de Titularización en el respectivo Prospecto Especial.

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

6.5. Riesgo Sistémico

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



Prospecto del Programa TIS

Por su naturaleza imprevisible el Riesgo Sistémico no se encuentra cubierto ni garantizado en las Emisiones por lo cual no se estructura ni se ofrece ningún mecanismo de cobertura para mitigarlo. En tal sentido, el Riesgo Sistémico, en caso de presentarse, será asumido en su totalidad por el Tenedor.

6.6. Riesgo Operativo

El proceso de titularización se encuentra sujeto a contingencias o fallas de tipo tecnológico, de comunicaciones, de respaldo de la información, de procesos o de personas que pueden afectar el desarrollo normal de las actividades y compromisos de los participantes y de las Universalidades TIS. Para mitigar este riesgo se tienen previstos manuales y procedimientos de operación, así como planes de contingencia que buscan que no se produzcan o se reduzca el impacto de las interrupciones o fallas que afecten el desarrollo de las actividades del proceso de titularización.

6.7. Otros riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios

6.7.1. Riesgo de Deterioro de las Garantías Hipotecarias

El riesgo proveniente de conflagraciones físicas como incendio y terremoto que pueda afectar a los inmuebles objeto de Garantía Hipotecaria se encuentra cubierto a través de los Seguros que protegen los inmuebles, expedidos por las aseguradoras de conformidad con la relación que se incluya en el Anexo de Seguros de los Créditos Hipotecarios que hará parte de cada Prospecto Especial. Los Seguros normalmente son tomados por el valor comercial de la parte destructible de cada inmueble y corresponde al Administrador Autorizado mantener vigentes y actualizados dichos seguros.

6.7.2. Riesgo de muerte de los Deudores

Se define como el riesgo de fallecimiento de los Deudores por cualquier causa natural no preexistente o accidental que pueda generar la cesación en el pago de los Créditos Hipotecarios. Este riesgo se encuentra mitigado mediante las Pólizas de Vida Deudores expedidas por las aseguradoras de conformidad con la relación incluida en el Anexo de Seguros de los Créditos Hipotecarios que hará parte de cada Prospecto Especial.



Prospecto del Programa TIS

Sección 7

Estructura y régimen legal de las Emisiones

7.1. Régimen legal de las Emisiones

7.1.1. Creación y separación patrimonial de los Activos Subyacentes de las Emisiones

7.1.1.1. Universalidades TIS

Cada Emisión dentro del Programa de Emisión, implicará la creación de una Universalidad TIS distinta e independiente. De esta manera, los TIS que correspondan a una Emisión, serán emitidos a partir de cada Universalidad TIS, la cual será creada por la Titularizadora en ejercicio de sus facultades legales y estatutarias mediante la expedición de los Reglamentos correspondientes. Cada Universalidad TIS estará conformada al momento de su creación con los Créditos Hipotecarios adquiridos por la Titularizadora al Vendedor Autorizado, incluyendo la totalidad de derechos principales y accesorios derivados o relacionados con tales Créditos Hipotecarios. A la fecha de expedición del respectivo Reglamento, la Titularizadora habrá separado completamente de su patrimonio la totalidad de los Créditos Hipotecarios incluyendo la totalidad de los derechos principales y accesorios sobre los mismos, los cuales por virtud del respectivo Reglamento son aislados para conformar los Activos Subyacentes, proceso que será implementado para cada Emisión y Universalidad TIS. El presente Programa de Emisión no contempla esquemas de acrecentamiento para ninguna de las Universalidades TIS.

7.1.1.2. Normas aplicables

La creación y funcionamiento de cada Universalidad TIS está regulada por las disposiciones contenidas en la Ley 546 de 1999, la Ley 964 de 2005, el Decreto 2555 de 2010, la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Contable) y por las demás disposiciones que las modifiquen, sustituyan, desarrollen o complementen.

7.1.1.3. Aislamiento patrimonial

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

7.1.1.4. Destinación específica

En cumplimiento de lo señalado por el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 y el artículo 2.21.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010, los Activos Subyacentes estarán destinados exclusivamente al pago de los





Prospecto del Programa TIS

derechos consagrados a favor de los Tenedores, de las Partes Intervinientes y de todos aquellos que tengan derechos exigibles contra las respectivas Universalidades TIS en desarrollo del Proceso de Titularización, en los términos y condiciones señalados en el respectivo Reglamento de la Emisión que se realice con cargo al Cupo Global. Las Universalidades TIS tienen por objeto la separación patrimonial y aislamiento de los Activos Subyacentes para su titularización mediante las emisiones de los TIS. La Titularizadora en su calidad de Emisor (con cargo y respaldo exclusivo de las Universalidades TIS) únicamente podrá realizar con los Activos Subyacentes las gestiones indicadas en este Prospecto de Constitución del Programa, en el respectivo Prospecto Especial y en el respectivo Reglamento, tendientes al cumplimiento del objeto de las Emisiones que se realicen con cargo al Cupo Global.

7.2. Estructura de las Emisiones

7.2.1. Reglas de funcionamiento de cada Universalidad TIS

7.2.1.1. Separación patrimonial y contabilidad independiente

De conformidad con lo señalado en el numeral 7.1.1 de este Prospecto, cada Universalidad TIS cuenta con sistemas de información contable y financiera independientes y totalmente separados de aquellos establecidos para la Titularizadora o las demás Universalidades TIS que hagan parte de este Programa o que ésta haya creado o vaya a conformar en el futuro en desarrollo de su objeto social. A partir de dichos sistemas de información la Titularizadora llevará la contabilidad y preparará y emitirá los estados financieros de cada Universalidad TIS, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y en consideración con el marco técnico normativo establecido en el Anexo del Decreto 2784 de 2012 de conformidad con lo previsto en el párrafo 2° del artículo 1 del Decreto 2784 de 2012, modificado por el artículo 1° del Decreto 3024 de 2013. La información contable y financiera de cada Universalidad TIS será publicada en el sitio de internet www.titularizadora.com en donde podrá ser consultada por los interesados.

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

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

Además, se debe tener en cuenta que se aplica el marco técnico normativo establecido en el Anexo del Decreto 2784 de 2012 de conformidad con lo previsto en el párrafo 2° del artículo 1 del Decreto 2784 de 2012, modificado por el artículo 1° del Decreto 3024 de 2013.



Prospecto del Programa TIS

La valoración del Activo Subyacente y del pasivo correlativo de cada Universalidad TIS, para efectos de determinar el valor de los Derechos Residuales se realizará de manera integral conforme la metodología descrita a continuación:

7.2.1.2. Procedimiento de valoración de cada Universalidad TIS

El procedimiento de valoración de cada Universalidad TIS se sujetará a la regulación contenida en el Capítulo XV de la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Contable) y demás normas que la modifiquen, sustituyan, desarrollen o complementen.

7.2.1.2.1. Valoración del Activo Subyacente de cada Universalidad TIS

La valoración del Activo Subyacente se realizará por su valor presente estimado a partir de la proyección del flujo de caja, con referencia al Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente.

La diferencia entre el valor presente del Activo Subyacente y su valor en libros, se determina un mayor o menor valor del mismo según sea el caso en la valoración del Activo Subyacente.

Se ilustrará para cada Emisión que se realice, con cargo al Cupo Global, en un Anexo que hará parte de cada Prospecto Especial, el desarrollo y aplicación de la metodología de (i) proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios, (ii) estructuración y valoración del Proceso de Titularización y (iii) estructuración de los Mecanismos de Cobertura, para efectos de la proyección del flujo de caja, se tienen en cuenta en su totalidad los valores de la Cobertura FRECH que se reciben del Banco de la República durante su vigencia. Igualmente se tienen en cuenta en la proyección del flujo de caja los pagos por intereses que se reciben de los Deudores con posterioridad al vencimiento de la Cobertura FRECH bajo la consideración de que la totalidad de la tasa de interés pactada del Crédito Hipotecario es de cargo de los Deudores.

En la proyección del flujo de caja de los Créditos Hipotecarios con Cobertura Adicional no se consideran los montos correspondientes a la Cobertura Adicional aplicable con posterioridad al vencimiento del Término de Cobertura FRECH por lo que el flujo de caja se proyecta con la tasa de interés pactada una vez descontada la tasa de interés correspondiente a la Cobertura Adicional. Tampoco se tienen en cuenta en la proyección del flujo de caja los pagos por intereses que se recibirían de los Deudores en caso de que a la terminación de la Cobertura Adicional el Crédito Hipotecario se mantuviera vigente y en ejecución teniendo en cuenta que en este caso, la totalidad de la tasa de interés pactada a la originación del Crédito Hipotecario es de cargo de los Deudores.

7.2.1.2.2. Valoración del pasivo de cada Universalidad TIS

La valoración del pasivo se realizará por su valor presente estimado a partir de la proyección del flujo de caja, con referencia al Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente, teniendo en cuenta los egresos iniciales, egresos periódicos y demás gastos definidos en cada Reglamento para la estructura del Proceso de Titularización. Adicionalmente, se realizará la valoración de los costos de los



Prospecto del Programa TIS

Mecanismos de Cobertura, por su valor presente, determinado a partir de la proyección del flujo de caja de los costos del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.

7.2.1.2.3. Ajuste de la valoración de cada Universalidad TIS en caso de variación del Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente

En aquellos casos en que la Titularizadora evidencie que el Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente ha variado o puede variar materialmente durante el Término de Vigencia de la Emisión, deberá realizar el ajuste de la valoración de la Universalidad TIS, con sujeción a los parámetros definidos en los numerales 7.2.1.2.1 y 7.2.1.2.2 anteriores, tomando como referencia los factores de riesgo que dan lugar a la variación del Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente. En este sentido, se proyectará el flujo de caja del Activo Subyacente tomando como referencia el nuevo Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente definido por la Titularizadora al momento de realizar la valoración.

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

Será obligación de la Titularizadora la revisión periódica del Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente para determinar la ocurrencia, o posibilidad de ocurrencia, de variaciones materiales de los Escenarios Esperados de Comportamiento del Activo Subyacente. Dicha revisión será realizada como mínimo al cierre de cada Año Fiscal o con una periodicidad inferior, a discreción de la Titularizadora, en caso en que se presenten modificaciones en las condiciones de mercado que puedan implicar su ajuste inmediato.

7.2.1.2.4. Revelación del riesgo de pérdida o deterioro del flujo de caja del Activo Subyacente

Cuando durante la vigencia del proceso de Titularización o a su terminación, los Derechos Residuales sean positivos, se entenderá que existe un derecho sobre los Residuos en favor de sus titulares (beneficiarios). En caso contrario, existirá un déficit para el pago del pasivo de la Universalidad TIS correspondiente.

7.2.1.3. Estructura de ingresos, egresos y movimiento de balance de cada Universalidad TIS

La información correspondiente a la estructura de ingresos, egresos iniciales, condiciones de reembolso de egresos iniciales a la Titularizadora, de egresos periódicos y de movimiento de balance de cada Universalidad TIS será relacionada y descrita en el respectivo Reglamento de cada Emisión que se realice



Prospecto del Programa TIS

con cargo al Cupo Global, documento que podrá ser consultado en el sitio de internet de la Titularizadora www.titularizadora.com

7.2.1.4. Fuente de pago de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIS

Las obligaciones de pago a cargo de cada Universalidad TIS en los términos relacionados en la Prelación de Pagos tendrán como fuente de pago el producto de los Flujos Recaudados.

7.2.1.5. Inversiones Temporales

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

7.2.1.6. Prelación de pagos

La Prelación de Pagos de cada Emisión se efectuará dependiendo de las condiciones de mercado, de los Mecanismos de Cobertura utilizados y de los Títulos emitidos en cada Emisión, y se incluirá en cada Prospecto Especial.

7.2.1.7. Derecho sobre los Residuos

Para los efectos de cada Emisión, los derechos sobre los Residuos se asignan en cabeza del Vendedor Autorizado.

El Vendedor Autorizado está facultado para ceder la totalidad o parte de los derechos que existan o llegaren a existir a su favor sobre los Residuos. En tal evento, el cesionario en su condición de beneficiario de la totalidad o parte de tales derechos, deberá acreditar a satisfacción de la Titularizadora el título de la cesión correspondiente efectuada a su favor.

El pago de los Residuos se realizará conforme con la Prelación de Pagos de cada Emisión.

7.3. Administración del Proceso de Titularización, custodia y administración de las Emisiones, Auditoría Externa y Asamblea de Tenedores de TIS

7.3.1. Administración del Proceso de Titularización

La Titularizadora en su condición de administradora del Proceso de Titularización en los términos del artículo 5.6.10.2.3 del Decreto 2555 de 2010 tiene a su cargo la administración de cada Universalidad TIS derivada del presente Programa.



Prospecto del Programa TIS

En desarrollo de lo establecido en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005, la Titularizadora en su calidad de Emisor (con cargo y respaldo exclusivo de las Universalidades TIS) no responderá, en ningún caso, con su propio patrimonio por el pago de los TIS, ni de los derechos de las Partes Intervinientes, ni de aquellos que tengan derechos exigibles contra cada Universalidad TIS.

En su calidad de administrador del Proceso de Titularización y de cada Universalidad TIS le corresponde por una parte la administración del Activo Subyacente y por la otra la administración del pasivo estructurado, con la liquidación y pago de los rendimientos de los títulos.

7.3.2. Facultades de la Titularizadora

La Titularizadora cuenta con las más amplias facultades de decisión y disposición con sujeción a la ley y a los Reglamentos que se elaboren en virtud del presente Programa para el desarrollo de su gestión en calidad de administrador del Proceso de Titularización y de cada Universalidad TIS. En desarrollo de estas facultades la Titularizadora cuenta con la capacidad requerida para ejercer directamente o a través de terceros las acciones extrajudiciales o judiciales que sean convenientes, necesarias o requeridas para la adecuada protección de los Activos Subyacentes y en general de la totalidad de los derechos de cada Universalidad TIS y de los Tenedores.

7.3.3. Naturaleza de las obligaciones de la Titularizadora

Las obligaciones de la Titularizadora en desarrollo de lo establecido en el respectivo Reglamento, en el presente Prospecto de Constitución del Programa y en el respectivo Prospecto Especial de cualquiera de las Emisiones que se realicen con cargo al Cupo Global, son exclusivamente de medio y en ningún caso de resultado.

7.3.4. Obligaciones a cargo

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

- a. Realizar las Emisiones con cargo al Cupo Global de conformidad y en cumplimiento de las condiciones señaladas en el respectivo Reglamento, en este Prospecto de Constitución del Programa y en el respectivo Prospecto Especial.
- b. Administrar tanto el Proceso de Titularización como cada Universalidad TIS de conformidad con las estipulaciones contenidas en el respectivo Reglamento, en este Prospecto de Constitución del Programa y en el respectivo Prospecto Especial de cualquiera de las emisiones que se realicen con cargo al Cupo Global y con la misma prudencia, diligencia y dedicación que aplica para la administración de sus propios negocios.
- c. Mantener los Activos Subyacentes separados de los activos propios de la Titularizadora y de los que correspondan a otras universalidades que existan o llegaran a existir, incluyendo las derivadas del presente Programa, o que la Titularizadora pudiera llegar a conformar o a administrar.



Prospecto del Programa TIS

- d. Llevar la contabilidad y preparar los estados financieros de cada Universalidad TIS de conformidad con los principios y normas aplicables.
- e. Pagar a los Tenedores con los recursos de cada Universalidad TIS los derechos incorporados en los TIS en las Fechas de Pago.
- f. Pagar con sujeción a la Prelación de Pagos las obligaciones de pago a cargo de cada Universalidad TIS definidas en los egresos y en el movimiento de balance de cada Universalidad TIS.
- g. Realizar las Inversiones Temporales en los términos y condiciones establecidos en los Reglamentos.
- h. Ejercer en beneficio de cada Universalidad TIS los derechos consagrados en los Contratos Maestros de Compraventa en relación con las obligaciones de saneamiento de los Créditos Hipotecarios a cargo del Vendedor Autorizado.
- i. Ejercer en beneficio de cada Universalidad TIS los derechos consagrados en los Contratos Maestros de Administración en relación con las obligaciones a cargo del Administrador Autorizado.
- j. Suscribir, ejecutar, realizar y hacer cumplir todos aquellos actos y contratos necesarios para el desarrollo del Proceso de Titularización y la adecuada administración de cada Universalidad TIS.
- k. Realizar todas las gestiones requeridas y a su alcance en su calidad de administrador del Proceso de Titularización y de cada Universalidad TIS para la protección y defensa de los Activos Subyacentes.
- l. Poner en conocimiento del Representante Legal de Tenedores de la respectiva emisión, los hechos o circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Proceso de Titularización y solicitarle las autorizaciones a que haya lugar en los términos del Reglamento.
- m. Transferir los Residuos en cumplimiento de lo establecido en el respectivo Reglamento, el presente Prospecto de Constitución del Programa y en cada Prospecto Especial de cada una de las emisiones que se realice con cargo al Cupo Global.
- n. Rendir cuentas de su gestión y transferir la administración del Proceso de Titularización y de cada Universalidad TIS a la entidad o agente de manejo que designe la correspondiente Asamblea de Tenedores de TIS en caso de que haya lugar a su remoción como administradora del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIS en los términos de este Programa.
- o. Poner a disposición del Auditor Externo la información contable de la respectiva Universalidad TIS para efectos de que el Auditor Externo realice su revisión y emita su opinión sobre los estados financieros de dicha Universalidades TIS.



Prospecto del Programa TIS

- p. Suministrar la información y documentos que le solicite el Representante Legal de Tenedores en desarrollo del respectivo Reglamento.
- q. Velar por el suministro por parte del Auditor Externo de la Emisión al respectivo Representante Legal de Tenedores de la información relacionada con el desempeño de la Universalidad TIS.
- r. Informar al Representante Legal de Tenedores con la misma antelación y condiciones previstas para la convocatoria a los accionistas sobre las reuniones de la asamblea general de accionistas de la Titularizadora.
- s. Pagar al Representante Legal de Tenedores y al Auditor Externo con cargo a la respectiva Universalidad TIS en los términos del respectivo Reglamento, el valor de sus honorarios por el desarrollo de su gestión.
- t. Sujetarse en su totalidad para el cumplimiento de su gestión a las reglas contenidas en el respectivo Reglamento, el presente Prospecto de Constitución del Programa, en los Prospectos Especiales, y en los demás contratos suscritos en desarrollo del Proceso de Titularización.
- u. Las demás a su cargo en los términos señalados en la ley y en cada Emisión derivada del presente Programa.

7.3.5. Derechos de la Titularizadora

Por el desarrollo de su gestión en su condición de Emisor (con cargo y respaldo exclusivo de las Universalidades TIS) y administrador del Proceso de Titularización y de cada Universalidad TIS, la Titularizadora tiene el derecho de recibir una remuneración a título de comisión cuyo pago se realizará con cargo a cada Universalidad TIS, en los términos de los Reglamentos, con sujeción a la Prelación de Pagos, por los siguientes conceptos: i) comisión de estructuración, y ii) comisión de emisión. La forma de cálculo de estas comisiones se sujetará a los parámetros que se establezcan en cada uno de los Prospectos Especiales de cada una de las Emisiones que realice la Titularizadora con cargo al Cupo Global.

7.3.6. Remoción de la Titularizadora

La Titularizadora podrá ser removida de su gestión como administradora del Proceso de Titularización y de cualquiera de las Universalidades TIS por la decisión de la Asamblea de Tenedores de TIS correspondiente exclusivamente en los siguientes casos:

- a. En caso de que se declare mediante laudo arbitral en firme que la Titularizadora (i) ha incurrido en dolo o grave negligencia o descuido en el cumplimiento de sus funciones como administradora del Proceso de Titularización y de cada Universalidad TIS y; (ii) que como consecuencia de su gestión dolosa o negligente se ha afectado en materia grave el cumplimiento de las obligaciones a favor de los Tenedores, las Partes Intervinientes y todos aquellos que tengan derechos exigibles contra las Universalidades TIS en desarrollo del Proceso de Titularización. La decisión de la respectiva Asamblea de Tenedores de TIS para remover a la Titularizadora de su gestión como administradora



Prospecto del Programa TIS

del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIS en los términos señalados en este numeral se sujetará en cuanto a quórum, mayorías y votación calificada a los requisitos establecidos en el Reglamento correspondiente.

- b. Por la disolución, la liquidación, la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto la Titularizadora.

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

7.3.7. Depósito y administración de pagos de las Emisiones

El depósito y administración de pagos de las Emisiones serán realizados por Deceval quien además realizará las actividades operativas derivadas del depósito de las Emisiones y actuará como agente de pago conforme a los términos del Contrato de Depósito y Administración de las Emisiones suscrito entre la Titularizadora y Deceval. El Contrato de Depósito y Administración de las Emisiones puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.

7.3.7.1. Obligaciones a cargo de Deceval

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



Prospecto del Programa TIS

7.3.7.2. Obligaciones a cargo de la Titularizadora

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

7.3.8. Auditoría Externa

Cada Universalidad TIS contará durante su vigencia con un Auditor Externo. Los términos y condiciones estipulados para el desarrollo de la Auditoría Externa de cada Universalidad TIS se encuentran contenidos en el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa que se celebre entre la Titularizadora y el Auditor Externo para cada una de las emisiones que se realicen con cargo al Cupo Global, documentos que pueden ser consultados en el sitio de internet www.titularizadora.com.

7.3.8.1. Funciones

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



Prospecto del Programa TIS

7.3.8.2. Honorarios

Los honorarios de la Auditoría Externa serán de cargo de la respectiva Universalidad TIS y su pago se sujetará en todos los casos a la Prelación de Pagos. Los incrementos en el valor de honorarios de Auditoría Externa se regirán por lo señalado en el respectivo Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa que se suscriba en desarrollo del presente Programa. Cualquier otro incremento en el valor de los honorarios de la Auditoría Externa, por rubros o ajustes no contemplados en el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa requerirá en todos los casos la aprobación previa del respectivo Representante Legal de Tenedores, previa verificación de los motivos y fundamentos que dan lugar a dicho incremento, los cuales deberán ser definidos y sustentados por la Titularizadora para tal efecto.

7.3.8.3. Remoción y sustitución del Auditor Externo

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

La sustitución del Auditor Externo podrá ser efectuada directamente por la Titularizadora, sin necesidad de concepto previo favorable del Representante Legal de Tenedores correspondiente, únicamente cuando la Titularizadora decida no prorrogar el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa en los términos señalados para el efecto en dicho contrato.

7.3.8.4. Designación del nuevo Auditor Externo

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

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



Prospecto del Programa TIS

El referido proceso de selección también deberá ser aplicado por la Titularizadora en los casos de sustitución del Auditor Externo para lo cual bastará con que informe al Representante Legal de Tenedores la nueva entidad designada como Auditor Externo.

7.3.9. Representante Legal de Tenedores

7.3.9.1. Designación

Cada Emisión TIS contará con un Representante Legal de Tenedores, que desarrollará la representación legal de tenedores. En tal calidad también deberá velar respecto de la respectiva Emisión que se realice con cargo al Cupo Global, por el cumplimiento de todos los términos y condiciones de la Emisión correspondiente en los términos del respectivo Reglamento.

7.3.9.2. Actividades y obligaciones a cargo del Representante Legal de Tenedores

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

- a. Realizar todas las gestiones necesarias para la defensa de los intereses comunes de los Tenedores ante la Titularizadora, autoridades administrativas o judiciales y demás terceros cuando a ello hubiere lugar, incluyendo el ejercicio de la representación judicial de los Tenedores. En desarrollo de esta facultad el Representante Legal de Tenedores deberá actuar en nombre de los Tenedores en los procesos que se adelanten como consecuencia de la liquidación, la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto la Titularizadora.
- b. Solicitar y recibir de la Junta Directiva de la Titularizadora las informaciones que sean relevantes para la respectiva Emisión, en relación con los siguientes aspectos: (i) la gestión de los administradores de la Titularizadora; (ii) los principales riesgos de la Titularizadora en su condición de Emisor con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIS; (iii) las actividades de control interno de la Titularizadora en la medida en la cual puedan afectar la emisión; (iv) los principales riesgos de los Activos Subyacentes de la Universalidad TIS.
- c. Velar por el cumplimiento oportuno de todos los términos y formalidades de la respectiva Emisión derivada del presente Programa, del respectivo Prospecto Especial y de los contratos que se celebren para su desarrollo, realizando entre otras las siguientes actividades:
 - (i) Solicitar a la Titularizadora, al Auditor Externo de la Universalidad TIS correspondiente, y en caso de considerarlo necesario a la Superintendencia Financiera, los informes que considere del caso y las revisiones indispensables de los registros contables y demás documentos soporte de la situación financiera de cada Universalidad TIS.
 - (ii) Verificar el pago de las obligaciones a cargo de la Universalidad TIS en particular el pago de intereses y capital de los TIS.



Prospecto del Programa TIS

- (iii) Comprobar que los TIS redimidos sean anulados en los términos regulados en el respectivo Reglamento así como en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión.
 - (iv) Verificar la constitución, existencia y mantenimiento de los Mecanismos de Cobertura de la respectiva Emisión de conformidad con los términos previstos en el Reglamento, así como la forma de su utilización.
 - (v) Verificar el cumplimiento por parte de la Titularizadora de sus obligaciones de revelación y divulgación a los Tenedores de información relacionada con la respectiva Emisión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.6.10.3.2 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo modifiquen o sustituyan.
 - (vi) Autorizar la terminación anticipada de los Contratos de Administración correspondientes, en los casos definidos en tales instrumentos.
- d. Informar a los Tenedores y a la Superintendencia Financiera, a la mayor brevedad posible y por medios idóneos, sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Titularizadora y de las demás Partes Intervinientes en la respectiva Emisión.
 - e. Informar a los Tenedores con periodicidad semestral y en la respectiva Asamblea de Tenedores de TIS cuando a ello haya lugar, acerca de la situación de los activos titularizados a través de la Emisión, sobre el comportamiento y desarrollo de la Emisión, sobre las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses de los Tenedores y los demás hechos relevantes para los Tenedores en relación con la Emisión. Dicho informe deberá ponerse a disposición de los Tenedores a través de los mecanismos de divulgación de información de la respectiva Emisión establecidos en este Prospecto de Constitución del Programa, en el Prospecto Especial y por las normas aplicables.
 - f. Suministrar por solicitud de los Tenedores, de la Titularizadora o de la Superintendencia Financiera cuando a ello hubiere lugar, los informes adicionales que se requieran para mantener adecuadamente informados a los Tenedores sobre el comportamiento y desarrollo de la respectiva Emisión y cualquier otro hecho que pueda afectar sus derechos como Tenedores.
 - g. Aceptar su designación y asistir a las reuniones del Comité de Inversionistas de la Titularizadora en desarrollo de lo dispuesto en los estatutos sociales y la reglamentación formulada para el efecto por la Junta Directiva de la Titularizadora.
 - h. Aprobar la remoción y sustitución del Auditor Externo de la Universalidad TIS correspondiente, en los términos del respectivo Reglamento.
 - i. Aprobar la prolongación del Término de Vigencia de la respectiva Universalidad TIS cuando a ello hubiere lugar.



Prospecto del Programa TIS

- j. Autorizar por solicitud de la Titularizadora la Sustitución de Créditos Hipotecarios o la Recompra de Créditos Hipotecarios en los términos y condiciones definidas en el respectivo Reglamento.
- k. Autorizar la no realización de Sustituciones de Créditos Hipotecarios o Recompras de Créditos Hipotecarios previa solicitud debidamente fundamentada por parte de la Titularizadora.
- l. Aprobar la modificación del respectivo Reglamento y Prospecto Especial en los términos señalados en tales documentos.
- m. Aprobar las modificaciones del Prospecto de Constitución del Programa, en los términos señalados en este Prospecto.
- n. Intervenir con voz pero sin voto en todas las reuniones de la asamblea general de accionistas de la Titularizadora.
- o. Convocar cuando lo estime pertinente y presidir la respectiva Asamblea de Tenedores de TIS.
- p. Llevar el libro de actas de la respectiva Asamblea de Tenedores de TIS.
- q. Las demás funciones que le asigne la respectiva Asamblea de Tenedores de TIS.
- r. Las demás funciones que le correspondan según el respectivo Reglamento de la Emisión, este Prospecto, el respectivo Prospecto Especial y las normas aplicables.

7.3.9.3. Regulación integral

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

7.3.9.4. Honorarios del Representante Legal de Tenedores

Los honorarios del Representante Legal de Tenedores de la Emisión serán de cargo de la respectiva Universalidad TIS y su pago se sujetará en todos los casos a la Prelación de Pagos. El régimen de honorarios del Representante Legal de Tenedores y sus condiciones de pago serán regulados en el Contrato de Representación Legal de Tenedores correspondiente, documento que para cada Emisión podrá ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.



Prospecto del Programa TIS

7.3.10. Asamblea de Tenedores de TIS

7.3.10.1. Funciones y facultades

Son funciones y facultades de la Asamblea de Tenedores de cada Emisión las siguientes:

- a. Aprobar las modificaciones al respectivo Reglamento, y al Prospecto Especial de la respectiva Emisión, en los términos señalados en dichos documentos.
- b. Aprobar las modificaciones al Prospecto de Constitución del Programa de conformidad con los términos indicados en el presente Prospecto.
- c. Aprobar las cuentas que la Titularizadora presente en su calidad de administradora de la respectiva Emisión y de la Universalidad TIS y en general del Proceso de Titularización, cuando ello le fuere requerido.
- d. Remover en cualquier tiempo al respectivo Representante Legal de Tenedores y designar su reemplazo.
- e. Aprobar la liquidación anticipada de la Universalidad TIS en el caso señalado en el respectivo Reglamento.
- f. Aprobar la remoción de la Titularizadora como administradora del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIS en los términos del Reglamento y designar a la entidad o agente de manejo que vaya a continuar administrando el Proceso de Titularización así como los activos subyacentes y los pasivos de cada Universalidad TIS.
- g. Las demás que le correspondan por ley o ella misma se determine.

7.3.10.2. Reglas de funcionamiento

La Asamblea de Tenedores de TIS se regirá en cuanto a sus reglas de funcionamiento por las estipulaciones particulares contenidas en el respectivo Reglamento, documento que podrá ser consultado para cada Emisión en el sitio de internet www.titularizadora.com.

7.4. Vigencia, terminación y liquidación de cada Emisión

Cada una de las emisiones tendrá un término de vigencia de quince (15) años contados a partir de la Fecha de Emisión. Dicho Término de Vigencia de cada una de las emisiones podrá ser prolongado por la Titularizadora o por el agente de manejo en caso de remoción de la Titularizadora, en los casos en que sea necesario para la terminación del Proceso de Titularización.



Prospecto del Programa TIS

7.4.1. Término de Vigencia de cada Universalidad TIS

Cada Universalidad TIS tendrá un término de vigencia igual al de la Emisión es decir, por un período de quince (15) años. En todo caso el Término de Vigencia de cada Universalidad TIS podrá ser prolongado por la Titularizadora en los casos en que sea necesario para la terminación del Proceso de Titularización.

7.4.2. Causales de terminación de las Universalidades TIS

Son causales de terminación de las Universalidades TIS las siguientes: (i) el vencimiento del Término de Vigencia de cualquiera de las emisiones que se realicen con cargo al Cupo Global, salvo los casos en que haya lugar a su prolongación cuando sea necesario para la terminación del Proceso de Titularización en los términos señalados en el respectivo Reglamento, este Prospecto de Constitución del Programa, y en el respectivo Prospecto Especial; (ii) la determinación de Autoridad Competente y; (iii) cuando el Saldo de Capital Total de los TIS sea igual a cero (0).

La terminación de las Universalidades TIS se entenderá formalizada en la fecha de acaecimiento de la causal de terminación de la Universalidad TIS según corresponda.

7.4.3. Liquidación anticipada de cada Universalidad TIS

Habrà lugar a la liquidación anticipada de las Universalidades TIS en los siguientes eventos:

- a. Cuando el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Pago, sea menor o igual al 5% del Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios, a la Fecha de Emisión, y al mismo tiempo b) el Exceso de Diferencial sea menor a cero (0).
- b. En el caso de llegarse a presentar alguno de los eventos constitutivos de Riesgo Sistémico o cualquier otro evento que a juicio de la Titularizadora afecte o pueda afectar sustancialmente y de manera adversa y material los pagos correspondientes a los TIS, su valor de mercado para los Inversionistas y en general el comportamiento de la Emisión en todos los casos previa decisión de la Asamblea de Tenedores de TIS en los términos del Reglamento, el presente Prospecto de Constitución del Programa y el Prospecto Especial.
- c. En caso de terminación de la Universalidad TIS por orden de Autoridad Competente.

7.4.4. Reglas de Liquidación de la Universalidad TIS

Las reglas de liquidación de la Universalidad TIS se encuentran definidas para el efecto en el respectivo Reglamento, el cual podrá ser consultado en el sitio de internet de la Titularizadora www.titularizadora.com.



Prospecto del Programa TIS

7.4.5. Actualizaciones y modificaciones al Prospecto

El presente Prospecto sólo podrá ser modificado por escrito con la aceptación de la Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores de TIS cada Emisión. Si la modificación proyectada únicamente afecta una de las Emisiones en dicho caso se consultará a la Asamblea de Tenedores TIS de la Emisión correspondiente. En todo caso, la modificación al presente Prospecto podrá ser realizada con la aprobación previa de los Representantes Legales de Tenedores de cada Emisión, sin necesidad de la aprobación de las respectivas Asambleas de Tenedores de TIS, si la modificación a realizar (i) es simplemente formal o (ii) pretende la aclaración, reglamentación o complementación de aspectos de procedimiento o (iii) la aclaración, regulación o complementación de algún tema no previsto en este Prospecto pero que por su naturaleza tenga o pueda tener incidencia en el Proceso de Titularización, siempre que la modificación de que se trate no implique (x) cambio alguno en la estructura del Proceso de Titularización o de las Universalidades TIS o; (y) la alteración de los derechos de los Tenedores, de las Partes Intervinientes o de aquellos que tengan derechos exigibles contra las Universalidades TIS en desarrollo del Proceso de Titularización en los términos señalados en el respectivo Reglamento. Si la modificación proyectada no afecta las Emisiones ya realizadas sino que tiene efectos respecto de las futuras Emisiones, las mismas podrán ser efectuadas directamente por la Titularizadora. Lo anterior, sin perjuicio del trámite que eventualmente deba adelantarse ante la Superintendencia Financiera. En todos los casos en que haya lugar a la modificación de este Prospecto, se deberá informar a la Superintendencia Financiera, a la Sociedad Calificadora de Valores y al público mediante la publicación de la modificación correspondiente en el sitio de internet www.titularizadora.com.

Cuando sólo existan Residuos, el Prospecto de Constitución del Programa podrá ser modificado de común acuerdo entre la Titularizadora y los Tenedores de los Residuos, sin necesidad de aprobación previa del Representante Legal de Tenedores, de la Asamblea de Tenedores o de cualquier otro órgano de las Universalidades TIS.

7.4.6. Solución de Controversias

La solución de las controversias o diferencias que se llegaren a presentar entre Titularizadora y cualquiera de las Partes Intervinientes o demás terceros, que tenga derechos o participen en el Proceso de Titularización, por razón o con ocasión de lo establecido en el respectivo Reglamento, en el presente Prospecto de Constitución del Programa y el respectivo Prospecto Especial de cualquiera de las emisiones que se realicen con cargo al Cupo Global, o en su ejecución, se sujetarán al procedimiento de solución de controversias establecido en el respectivo Reglamento.

7.4.7. Ley aplicable

El Reglamento, el presente Prospecto de Constitución del Programa y el Prospecto Especial de cualquiera de las Emisiones que se realicen con cargo al Cupo Global serán interpretados de conformidad con las leyes de la República de Colombia.



Prospecto del Programa TIS

7.4.8. Validez

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



Prospecto del Programa TIS

Sección 8 Descripción de los Activos Subyacentes de la Emisión

8.1. Activos Subyacentes

Los Activos Subyacentes que conforman las Universidades TIS son Créditos Hipotecarios junto con sus Garantías Hipotecarias y demás derechos accesorios a ellos y cualquier otro derecho derivado, directa o indirectamente, de los Créditos Hipotecarios originados por Confiar Cooperativa Financiera, de los Contratos Maestros de Administración y de los Contratos Maestros de Compraventa. Los Activos Subyacentes que conformen cada Universalidad TIS serán descritos en el correspondiente Prospecto Especial y los Créditos Hipotecarios deberán cumplir con los Parámetros de Selección que se indican a continuación:

8.1.1. Parámetros de Selección de los Créditos Hipotecarios

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

Parámetros de Selección Créditos Hipotecarios Parámetros de Selección Créditos No VIS

Generales	<ul style="list-style-type: none">• Los Créditos No VIS deben cumplir con la reglamentación establecida por la Superintendencia Financiera al momento de la originación.• Los Créditos No VIS con Cobertura FRECH deben cumplir con la reglamentación definida en la Regulación FRECH al momento de la originación.• Los Créditos No VIS con Cobertura Adicional deben cumplir con la reglamentación definida por el Vendedor Autorizado al momento de la originación. Las reliquidaciones deben estar aplicadas o debidamente justificada su no aplicación.• Las reliquidaciones deben estar aprobadas por la Superintendencia Financiera para todos los Créditos No VIS.
-----------	---



Prospecto del Programa TIS

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



Prospecto del Programa TIS

Cuota	<ul style="list-style-type: none"> • Pagos mensuales
Moneda	<ul style="list-style-type: none"> • Pesos
Calificación de los Créditos No VIS de acuerdo con los parámetros de la Superintendencia Financiera.	<ul style="list-style-type: none"> • Como mínimo el 98% de los Créditos No VIS que conforman el portafolio de Créditos No VIS debe contar con calificación “A” y; • Como máximo el 2% de los Créditos No VIS que conforman el portafolio de Créditos No VIS puede contar con calificación “B”.
Scoring de Comportamiento:	<ul style="list-style-type: none"> • Condición aplicable exclusivamente a Créditos No VIS con un plazo transcurrido desde su originación igual o mayor a un (1) año y que cuenten con calificación “A”, en las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) Scoring de Comportamiento Mínimo de 873 y un LTV Actual menor o igual a 80%. O; (ii) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 826 y menor de 873 y un LTV Actual menor o igual a 60% o, (iii) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 690 y menor de 826 y un LTV Actual menor o igual a 50% o, (iv) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 484 y menor de 690 y un LTV Actual menor o igual a 40% o, (v) Scoring de Comportamiento menor a 484 y LTV Actual menor o igual a 30%.
Scoring de Originación	<ul style="list-style-type: none"> • Condición aplicable exclusivamente a Créditos No VIS con un plazo transcurrido desde su originación menor a un (1) año y que cuenten con calificación “A”, en alguna de las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) Scoring de Originación Mínimo de 939 y LTV Actual menor o igual a 80%; o (ii) Scoring de Originación mayor o igual a 918 y menor a 939 y LTV Actual menor de 70% o (iii) Scoring de Originación mayor o igual a 686 y menor a 918 y LTV Actual menor de 60%. O (iv) Scoring de Originación menor a 686 y LTV Actual menor de 50%.
Condiciones aplicables a Créditos No VIS Calificados en “B”	<ul style="list-style-type: none"> • Si se trata de Créditos No VIS desembolsados con anterioridad al año 2000, los mismos deben (i) tener una mora máxima menor o igual a 90 días y (ii) un LTV Actual menor o igual a 70%. • Si se trata de Créditos No VIS desembolsados con posterioridad al año 2000, los mismos deben cumplir alguno de los siguientes requisitos: <ul style="list-style-type: none"> (i) Mora máxima menor o igual a 90 días y LTV Actual menor o igual a 70% (ii) Mora máxima menor o igual a 120 días y LTV Actual menor o igual a 50%
Saldo de capital a la Fecha de Verificación de Parámetros de Selección	<ul style="list-style-type: none"> • Máximo \$500 millones sumando el saldo de capital vigente de los Créditos No VIS y de los Créditos Vinculados amparados por la misma Garantía Hipotecaria.
Plazo restante al momento de la originación	<ul style="list-style-type: none"> • Mínimo: 5 años
Plazo restante a la Fecha de Verificación de Parámetros de Selección	<ul style="list-style-type: none"> • Máximo: 20 años
Edad de los Créditos No VIS	<ul style="list-style-type: none"> • Mínimo 4 meses



Prospecto del Programa TIS

Créditos No VIS Reestructurados	<ul style="list-style-type: none"> • Créditos No VIS Reestructurados entendidos como aquellos Créditos No VIS en relación con los cuales se ha celebrado un acuerdo con los Deudores modificando las condiciones originalmente pactadas de los Créditos No VIS con el fin de normalizar su situación de mora que cumplan las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) el término transcurrido entre la fecha de la última reestructuración y la Fecha de Cierre sea superior a un (1) año y; (ii) durante dicho término los Créditos No VIS no hayan presentado situaciones de mora iguales o superiores a 60 días.
Créditos No VIS con acuerdos especiales	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Créditos No VIS que se encuentren sujetos a acuerdos especiales estipulados entre el Vendedor Autorizado y los Deudores que impliquen la modificación de las Condiciones Contractuales de los Créditos No VIS del Portafolio Seleccionado, tales como (i) disminuciones o aumentos temporales de tasa, (ii) condonación de capital e intereses sujeto a comportamiento al día de los Deudores, (iii) pago de parte de la cuota por parte del Vendedor Autorizado durante un período de tiempo definido dependiendo del comportamiento de pago de los Deudores, entre otros.
Reclamaciones/Procesos Jurídicos	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Créditos No VIS cuyo Deudor haya iniciado un proceso judicial de cualquier clase en contra del Vendedor Autorizado. • No se aceptan Créditos No VIS con Cobertura FRECH cuyo Deudor haya iniciado una reclamación administrativa, extrajudicial o judicial de cualquier clase en contra del Vendedor Autorizado o del Banco de la República por razón de la Cobertura FRECH. • No se aceptan Créditos No VIS con Cobertura Adicional cuyo Deudor haya iniciado una reclamación administrativa, extrajudicial o judicial de cualquier clase en contra del Vendedor Autorizado por razón de la Cobertura Adicional.
Propiedad	<ul style="list-style-type: none"> • Se debe acreditar la inexistencia de embargos, gravámenes o limitaciones de dominio que afecten la libre disponibilidad del activo.
Orden de prelación de Hipoteca	<ul style="list-style-type: none"> • Primer grado.
Garantías Hipotecarias	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Garantías Hipotecarias compartidas entre el Vendedor Autorizado y un tercero. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles ubicados en conjuntos, urbanizaciones, proyectos, agrupaciones, condominios, bloques residenciales o similares que (i) presenten problemas estructurales de cimentación o similares o (ii) se encuentren localizados en zonas afectadas por conflictos de orden público, como resultado de lo cual se haya producido un demérito, depreciación desvalorización del inmueble correspondiente con anterioridad a la Fecha de Cierre. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles que se encuentren en obra negra o gris. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles construidos con anterioridad al año 1960. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles que



Prospecto del Programa TIS

	<p>se encuentren sujetos a régimen de patrimonio histórico o conservación arquitectónica o en general cualquier otro régimen especial de conservación.</p> <ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Garantías Hipotecarias sobre inmuebles cuya propiedad haya sido enajenada por parte de uno, varios o la totalidad de los Deudores dentro de los doce meses anteriores a la Fecha de Cierre.
Relación cuota/ingreso a la fecha de originación del Crédito No VIS	<ul style="list-style-type: none"> • 30% para Créditos No VIS originados a partir del 1 de enero del 2000, de conformidad con la Ley 546 de 1999.
Cumplimiento requerimientos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT)	<ul style="list-style-type: none"> • Los Créditos No VIS deben cumplir con los requisitos y condiciones establecidos por el SARLAFT del Vendedor Autorizado y/o la reglamentación definida por la Superintendencia Financiera para la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo que se encuentren vigentes a la Fecha de Cierre. • El Deudor no debe estar incluido en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América

Parámetros de Selección Créditos VIS

Generales	<ul style="list-style-type: none"> • Los Créditos VIS deben cumplir con la reglamentación establecida por la Superintendencia Financiera al momento de la originación. • Los Créditos VIS con Cobertura FRECH deben cumplir con la reglamentación definida en la Regulación FRECH al momento de la originación. • Los Créditos VIS con Cobertura Adicional deben cumplir con la reglamentación definida por el Vendedor Autorizado al momento de la originación. • Las reliquidaciones deben estar aplicadas o debidamente justificada su no aplicación. • Las reliquidaciones deben estar aprobadas por la Superintendencia Financiera para todos los Créditos VIS.
-----------	---



Prospecto del Programa TIS

<p>Tipo de Crédito VIS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Otorgados a personas naturales. <ul style="list-style-type: none"> • Clasificados como vivienda por la Superintendencia Financiera, incluyendo créditos para (i) adquisición de vivienda nueva y usada y (ii) créditos para la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada. • Denominados en pesos colombianos. <ul style="list-style-type: none"> • Sistemas de amortización de abonos a capital constantes en pesos y de cuota constante en pesos aprobados por la Superintendencia Financiera incluyendo los sistemas de amortización para Créditos VIS con Cobertura FRECH o Cobertura Adicional, definidos en la Circular Externa 013 de 2009 de la Superintendencia Financiera. • Créditos VIS con Cobertura FRECH (i) con solicitud expresa de Cobertura FRECH por parte del Deudor, (ii) desembolsados con posterioridad al primero de abril de 2009, (iii) objeto exclusivo la construcción de vivienda propia o a la compra de vivienda nueva, (iv) cumplan con las demás condiciones de elegibilidad para la Cobertura FRECH establecidas en la Regulación FRECH, (v) tengan a la Fecha de Cierre la aceptación del Banco de la República a la solicitud de acceso de la Cobertura FRECH y (vi) Término de Cobertura FRECH no mayor a 7 años • Créditos VIS con Cobertura Adicional (i) con aceptación expresa de condiciones de Cobertura Adicional por parte del Deudor y (ii) Término de Cobertura Adicional no mayor a 8 años.
<p>Créditos Vinculados</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Créditos hipotecarios otorgados a los Deudores de los Créditos VIS exclusivamente en desarrollo del proceso de otorgamiento de alivios a los Deudores definido en los Decretos 2331 de 1998 y 688 de 1999 así como en la Circular Externa 011 de 1999 de Fogafin, que cumplan exclusivamente las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) hayan sido otorgados por el Vendedor Autorizado o éste último sea su propietario por haberlos adquiridos a Fogafin (ii) se encuentren amparados por la misma Garantía Hipotecaria del Crédito VIS (iii) No se encuentren en proceso de cobro judicial • Créditos VIS otorgados para la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada en los casos en que se encuentren amparados por la misma Garantía Hipotecaria del Crédito VIS otorgado por el Vendedor Autorizado para la adquisición de vivienda nueva o usada que cumplan exclusivamente las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) hayan sido otorgados por el Vendedor Autorizado (ii) Que los Deudores del Crédito VIS otorgados para la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada sean los mismos Deudores del Crédito VIS otorgado por el Vendedor Autorizado para la adquisición de vivienda nueva o usada (iii) no se encuentren en proceso de cobro judicial
<p>Cuota</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pagos mensuales



Prospecto del Programa TIS

Moneda	<ul style="list-style-type: none"> • Pesos
Calificación de los Créditos VIS de acuerdo con los parámetros de la Superintendencia Financiera.	<ul style="list-style-type: none"> • A
Scoring de Comportamiento:	<ul style="list-style-type: none"> • Condición aplicable exclusivamente a Créditos VIS con un plazo transcurrido desde su originación igual o mayor a un (1) año y que cuenten con calificación "A", en las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) Scoring de Comportamiento Mínimo de 873 y un LTV Actual menor o igual a 80%. o; (ii) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 826 y menor de 873 y un LTV Actual menor o igual a 60% o, (iii) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 690 y menor de 826 y un LTV Actual menor o igual a 50% o, (iv) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 484 y menor de 690 y un LTV Actual menor o igual a 40% o, (v) Scoring de Comportamiento menor a 484 y LTV Actual menor o igual a 30%.
Scoring de Originación	<ul style="list-style-type: none"> • Condición aplicable exclusivamente a Créditos VIS con un plazo transcurrido desde su originación menor a un (1) año y que cuenten con calificación "A", en alguna de las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (v) Scoring de Originación Mínimo de 939 y LTV Actual menor o igual a 80%; o (vi) Scoring de Originación mayor o igual a 918 y menor a 939 y LTV Actual menor de 70% o (vii) Scoring de Originación mayor o igual a 686 y menor a 918 y LTV Actual menor de 60%. O • Scoring de Originación menor a 686 y LTV Actual menor de 50%.
Saldo de capital a la Fecha de Verificación de Parámetros de Selección	<ul style="list-style-type: none"> • Máximo \$70 millones sumando el saldo de capital vigente de los Créditos VIS y de los Créditos Vinculados amparados por la misma Garantía Hipotecaria.
Valor máximo del Crédito VIS al momento de la Originación	<ul style="list-style-type: none"> • Monto máximo establecido en la ley aplicable para los Créditos VIS
Plazo restante al momento de la originación	<ul style="list-style-type: none"> • Mínimo: 5 años
Plazo restante a la Fecha de Verificación de Parámetros de Selección	<ul style="list-style-type: none"> • Máximo: 20 años
Edad de los Créditos VIS	<ul style="list-style-type: none"> • Mínimo 7 meses
Créditos VIS Reestructurados	<ul style="list-style-type: none"> • Créditos VIS Reestructurados entendidos como aquellos Créditos VIS en relación con los cuales se ha celebrado un acuerdo con los Deudores modificando las condiciones originalmente pactadas de los Créditos VIS con el fin de normalizar su situación de mora que cumplan las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) el término transcurrido entre la fecha de la última reestructuración y la Fecha de Cierre sea superior a un (1) año y; (ii) durante dicho término los Créditos VIS no hayan presentado



Prospecto del Programa TIS

	situaciones de mora iguales o superiores a 60 días.
Créditos VIS con acuerdos especiales	<ul style="list-style-type: none"> No se aceptan Créditos VIS que se encuentren sujetos a acuerdos especiales que impliquen la modificación de las Condiciones Contractuales de los Créditos VIS del Portafolio Seleccionado, tales como, entre otros, (i) disminuciones temporales de tasa, (ii) condonación de capital e intereses sujeto a comportamiento al día de los Deudores y (iii) pago de parte de la cuota por parte del Vendedor Autorizado durante un período de tiempo definido dependiendo del comportamiento de pago de los Deudores, entre otros.
Reclamaciones/Procesos Jurídicos	<ul style="list-style-type: none"> No se aceptan Créditos VIS cuyo Deudor haya iniciado un proceso judicial de cualquier clase en contra del Vendedor Autorizado. No se aceptan Créditos VIS con Cobertura FRECH cuyo Deudor haya iniciado una reclamación administrativa, extrajudicial o judicial de cualquier clase en contra del Vendedor Autorizado o del Banco de la República por razón de la Cobertura FRECH. No se aceptan Créditos VIS con Cobertura Adicional cuyo Deudor haya iniciado una reclamación administrativa, extrajudicial o judicial de cualquier clase en contra del Vendedor Autorizado por razón de la Cobertura Adicional.
Propiedad	<ul style="list-style-type: none"> Se debe acreditar la inexistencia de embargos, gravámenes o limitaciones de dominio que afecten la libre disponibilidad del activo.
Orden de prelación de Hipoteca	<ul style="list-style-type: none"> Primer grado.
Garantías Hipotecarias	<ul style="list-style-type: none"> No se aceptan Garantías Hipotecarias compartidas entre el Vendedor Autorizado y un tercero. No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles ubicados en conjuntos, urbanizaciones, proyectos, agrupaciones, condominios, bloques residenciales o similares que (i) presenten problemas estructurales de cimentación o similares o (ii) se encuentren localizados en zonas afectadas por conflictos de orden público, como resultado de lo cual se haya producido un demérito, depreciación desvalorización del inmueble correspondiente con anterioridad a la Fecha de Cierre. No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles que se encuentren en obra negra o gris. No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles construidos con anterioridad al año 1980. No se aceptan Garantías Hipotecarias sobre inmuebles cuya propiedad haya sido enajenada por parte de uno, varios o la totalidad de los Deudores dentro de los doce meses anteriores a la Fecha de Cierre.
Relación cuota/ingreso a la fecha de originación del Crédito VIS	<ul style="list-style-type: none"> 30% para Créditos VIS originados a partir del 1 de enero del 2000, de conformidad con la Ley 546 de 1999.



Prospecto del Programa TIS

Cumplimiento requerimientos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT)	<ul style="list-style-type: none">• Los Créditos VIS deben cumplir con los requisitos y condiciones establecidos por el SARLAFT del Vendedor Autorizado y/o la reglamentación definida por la Superintendencia Financiera para la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo que se encuentre vigente a la Fecha de Cierre.• El Deudor no debe estar incluido en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América
---	---

8.2. Condiciones de administración y custodia de los Créditos Hipotecarios

8.2.1. Administrador de los Créditos Hipotecarios

8.2.1.1. Descripción General del Administrador Autorizado

8.2.1.1.1. Naturaleza Jurídica

Confiar es una Cooperativa Financiera, empresa asociativa de derecho privado de economía solidaria, de naturaleza cooperativa, sin ánimo de lucro, de responsabilidad limitada, de número de asociados y patrimonio social variables e ilimitados, de duración indefinida, debidamente autorizada para funcionar por la resolución 1200 del 11 de noviembre de 2003 y regida por sus estatutos, la legislación cooperativa y las normas específicas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero. De conformidad con el Decreto 161 de 2005 tiene plena capacidad de administrar créditos de terceros y en consecuencia podrán tener la calidad de Administrador Autorizado de créditos hipotecarios que adquiera Titularizadora en desarrollo del proceso de titularización de la misma.

8.2.1.1.2. Historia

CONFIAR Cooperativa Financiera fue fundada el 3 de Julio de 1972, por un grupo de 33 Trabajadores de la Empresa Sofasa –Envigado- que, transformaron su fondo de ahorro para navidad, en una pequeña Cooperativa de Ahorro y Crédito. En el mes de septiembre de 1972 recibió personería jurídica de la Superintendencia Nacional de Cooperativas de aquella época.

A partir del año 1982 la Cooperativa hizo cambios importantes hacia un modelo más abierto, que incorporó conceptos modernos de la gestión cooperativa y administrativa, traduciéndose en nuevos productos y servicios, más asociados y un rápido crecimiento. La década del 90 fue el final de Cotrasofasa para trascender a CONFIAR Cooperativa Financiera, rompiendo el cerco del descuento por nómina pasando a la vinculación combinada de Asociados y Ahorradores, asalariados e independientes, con el fin de expandir la base de clientes pero sin dejar de lado su objeto cooperativista.

Los riesgos propios de la actividad de intermediación financiera y del escenario de crisis del sector financiero tradicional y cooperativo implicó que CONFIAR Cooperativa Financiera pasara a la vigilancia de



Prospecto del Programa TIS

la Superintendencia Financiera de Colombia, con mayores exigencias en materia de supervisión y control, derivado de un nuevo marco legal que la llevó a la conversión como Establecimiento de Crédito, según Resolución 1200 del 11 Noviembre de 2003.

Así mismo, CONFIAR está inscrita en el Fondo de Garantías de Entidades Cooperativas, el cual respalda los depósitos de los asociados hasta por COP 20 millones.

CONFIAR Cooperativa Financiera es una de las cinco Cooperativas Financieras que conforman el Sector Cooperativo Ahorro y Crédito del país con presencia en Colombia a través de 46 agencias en los departamentos de Antioquia, Bogotá, Boyacá, Casanare y Risaralda.

Confiar es la cooperativa financiera con la cartera más diversificada del sector. Al cierre de junio de 2016, la composición de los créditos era: 42% de consumo, 32% de hipotecarios, 20% de comerciales y 6% de microcrédito.

El sector de Cooperativas Financieras está concentrado ampliamente en la cartera de consumo, por lo que la estrategia de diversificación de la entidad puede ser una ventaja competitiva en el momento en que la dinámica del sector disminuya.

CONFIAR se encuentra calificado en Riesgo local por FITCH RATINGS en A (L.P) y F1 (C.P.) y por otra parte, se encuentra certificado del Servicio de Calidad para Gestión de Productos y Servicios de Ahorros y Crédito, con base en la Norma Técnica Colombiana (NTC) ISO 9001:2008

8.2.1.1.3. Aspectos Generales

La información de gobierno corporativo, orientación estratégica, gestión financiera, gestión organizacional, de participación de mercado y financiera de CONFIAR Cooperativa Financiera puede ser consultada en www.confiar.coop.

8.2.1.1.4. Cartera Hipotecaria de Confiar

La cartera hipotecaria de Confiar ha tenido una evolución creciente en los últimos 4 años, esta paso de \$136 mil millones en junio 2013 a \$228 mil millones en junio 2016, un crecimiento anual promedio del 19%. A cierre de junio de 2016 la cartera total tiene una concentración del 42% en créditos de consumo, 32% en créditos de vivienda, 20% en créditos comerciales y 6% en microcréditos.

A cierre de junio de 2016, Confiar ocupaba el segundo lugar en la cartera total del sector de Cooperativas Financieras con un 30% de participación. Dentro de la cartera hipotecaria, Confiar mantiene el primer lugar con el 80% de participación y sobre este, el 60% del total de desembolsos son destinados a vivienda de interés social. En cuanto a los depósitos, su principal fuente de fondeo para la colocación de créditos hipotecarios, Confiar ocupa el primer lugar con una participación del 30% en comparación con las demás cooperativas financieras.



Prospecto del Programa TIS

Los ingresos de la entidad provienen principalmente de los intereses por la colocación de cartera (88%) y, en menor medida, de las comisiones por los servicios de intermediación financiera (12%). Históricamente, el comportamiento de estos ingresos ha sido estable y no se espera que cambie en el corto y mediano plazo.

El segmento de cartera hipotecaria, con un 30% de participación dentro de la cartera total de Confiar, ha presentado un índice de cartera vencida en niveles del 2.0% en los últimos 6 años con un 1,41% a junio del 2016, tendencia que se ha mantenido por debajo del índice de cartera de los Bancos.

Cabe igualmente resaltar que el nivel de cubrimiento de la cartera vencida del segmento de cartera hipotecaria de Confiar a junio de 2016 es del 116,36%, mientras que para el sistema Bancario se encuentra en 86,4% al mismo corte.

8.2.1.1.5. La Certificación del Administrador Autorizado

La administración de los Créditos Hipotecarios ha sido encomendada al Administrador Autorizado, entidad que cuenta con la capacidad técnica, financiera y legal necesaria para el desarrollo de la gestión de los Créditos Hipotecarios y es poseedora de la red e infraestructura necesaria para garantizar su adecuada administración, recaudo y cobranza.

La designación y contratación del Administrador Autorizado está sujeta a un procedimiento de certificación previa por parte de la Titularizadora encaminado a la verificación del cumplimiento por parte del respectivo Administrador Autorizado de los Parámetros de Certificación. Los Parámetros de Certificación corresponde a las condiciones que el Administrador Autorizado debe (i) cumplir para poder realizar la gestión de administración de Créditos Hipotecarios y (ii) mantener durante la vigencia del respectivo Contrato Maestro de Administración y del Contrato de Administración correspondiente.

Los Parámetros de Certificación del Administrador Autorizado son los siguientes:

Parámetros de Certificación Administradores Autorizados

Aspecto evaluado	Descripción
Estructura corporativa	Revisión de la estructura organizacional con especial atención en las áreas de crédito y cartera hipotecaria.
Aspectos jurídicos	Análisis de la situación jurídica de la entidad, composición accionaria y contratos con terceros que tengan un impacto directo en la administración de la cartera hipotecaria.
Aspectos comerciales	Evaluación de la posición competitiva de la entidad frente al mercado y los principales productos y servicios que ofrece dentro del negocio hipotecario.
Aspectos financieros	Análisis detallado de los estados financieros, políticas de capitalización, portafolio de inversiones, etc., que permitan evidenciar la solidez económica de la entidad.



Prospecto del Programa TIS

Aspectos sobre otorgamiento y administración del crédito hipotecario	Revisión de las políticas, normas y procedimientos para otorgamiento.
Aspectos operativos	Análisis detallado de las normas y procedimientos establecidos en la entidad para la administración de la cartera en lo que se refiere a recaudo, cobranza, quejas y reclamos, seguros, garantías, contabilidad y administración de BRP entre otros.
Medición del riesgo de crédito	Estudio de la metodología utilizada por la entidad para medición del riesgo.
Aspectos tecnológicos	Análisis de las normas y procedimientos de seguridad tecnológica y de información que tenga la entidad para el negocio hipotecario. Así como la revisión de los planes de contingencia para atención del negocio en caso de desastres graves.
Aspectos del sistema de control interno	Revisión de las políticas, normas, elementos y procedimientos que conforman el sistema de control interno de la entidad y que permitan evidenciar el cumplimiento de la regulación vigente sobre la materia.

La Titularizadora revisa y evalúa los estándares de administración del Administrador Autorizado con el fin de monitorear la gestión del Activo Subyacente. Adicionalmente, realiza un proceso de revisión de la certificación inicial denominado recertificación anual mediante la solicitud de información al Administrador Autorizado, visitas en sitio a los procesos y el análisis de indicadores de gestión del periodo.

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

Confiar Cooperativa Financiera ha sido certificada por la Titularizadora como Administrador Autorizado.

8.2.1.2. Obligaciones a cargo del Administrador Autorizado

En cumplimiento de sus obligaciones contenidas en los Contratos Maestros de Administración y en el Contrato de Administración, el Administrador Autorizado asume la gestión de administración, custodia, recaudo y cobranza de los Créditos Hipotecarios incluyendo pero sin limitarse a las siguientes funciones: (i) La gestión de custodia de la Documentación de Originación de conformidad con las condiciones de seguridad, conservación y control definidos por la Titularizadora; (ii) obligaciones en relación con la causación, facturación, liquidación y cancelación de los Créditos Hipotecarios incluyendo para el caso de Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH y Cobertura Adicional la obligación de realizar los ajustes requeridos en su liquidación, aplicación y/o facturación en los casos de terminación de la Cobertura



Prospecto del Programa TIS

FRECH o de la Cobertura Adicional, de forma anticipada o por vencimiento del Término de Cobertura FRECH o del Término de Cobertura Adicional según corresponda; (iii) obligaciones específicas respecto de la administración de los recaudos de los Créditos Hipotecarios; (iv) obligaciones en relación con el procedimiento de cobro ante el Banco de la República de la Cobertura FRECH incluyendo las gestiones requeridas para obtener el pago correspondiente; (v) obligación específica de transferencia de recaudos efectuados por concepto del portafolio administrado incluyendo los recaudos por concepto de la Cobertura FRECH, correspondiente mediante depósito en la Cuenta de Recaudo; (vi) obligaciones específicas en relación con la atención de solicitudes y remisión de información a los Deudores; (vii) obligaciones específicas en relación con los procedimientos de Sustitución de Créditos Hipotecarios, Recompra de Créditos Hipotecarios y reliquidación de Créditos Hipotecarios; (viii) obligaciones específicas en relación con la gestión de cobranza administrativa, prejurídica y judicial de los Créditos Hipotecarios; (ix) atención y respuesta de las acciones de tutela, declarativas, populares o de grupo que los Deudores inicien y adelanten en contra del Administrador Autorizado y/o la Titularizadora; (x) obligaciones relacionadas con la administración, recepción y venta de BRP; (xi) obligaciones relacionadas con la administración de los Seguros; (xii) obligaciones relacionadas con la preparación y remisión de la totalidad de los reportes de información y gestión requeridos por la Titularizadora, las entidades de control y los Deudores; (xiii) obligaciones de confidencialidad y reserva en relación con los datos e informaciones de los Deudores dando cumplimiento a las normas que protegen el derecho al buen nombre y a la intimidad de los Deudores y; (xiv) en general realizar la gestión de administración de los Créditos Hipotecarios a su cargo por lo menos con el mismo grado de prudencia, diligencia y dedicación que aplican para la administración de sus propios créditos, dando cumplimiento y aplicación a las normas establecidas por la Superintendencia Financiera para el efecto.

8.2.1.3. Custodia de los Créditos Hipotecarios

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

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



Prospecto del Programa TIS

los Créditos Hipotecarios. Las condiciones particulares de la gestión de custodia se encuentran relacionadas en los Manuales.

En desarrollo de lo anterior la obligación de custodia a cargo del respectivo Administrador Autorizado será desarrollada por éste en todos los casos a través del siguiente Custodio Designado quien actuará por cuenta del Administrador Autorizado y mantendrá la Documentación de Origenación en sus propias instalaciones las cuales son distintas, separadas e independientes de aquellas propias del Administrador Autorizado:

Créditos Hipotecarios	Administrador Autorizado	Custodio Designado	Tipo de Custodia
Portafolio Confiar Cooperativa Financiera	Confiar Cooperativa Financiera	Datafile S.A.	Externa

8.2.1.4. Remuneración del Administrador Autorizado

Por la prestación de sus servicios de administración de los Créditos Hipotecarios el Administrador Autorizado recibe una comisión de administración liquidada de conformidad con lo establecido en el respectivo Contrato Maestro de Administración y en el respectivo Contrato de Administración.

Los pagos a favor del Administrador Autorizado por concepto de la comisión de administración se realizarán con cargo exclusivo a los recursos de las Universalidades TIS y se sujetarán en todo caso a la Prelación de Pagos. En ningún caso la Titularizadora estará en obligación de asumir con su patrimonio, los pagos por concepto de la comisión de administración ni ningún otro pago a favor del Administrador Autorizado derivado de la ejecución del Contrato de Administración.

8.2.1.5. Sustitución del Administrador Autorizado

8.2.1.5.1. Régimen de Sustitución del Administrador Autorizado

En desarrollo de lo dispuesto en las Cláusulas 12 y 13 (Causales de Terminación del Contrato y Eventos y procedimiento de sustitución del Administrador Autorizado, respectivamente) del Contrato Maestro de Administración, la Titularizadora está facultada a su discreción para la sustitución total o parcial del Administrador Autorizado en la administración de los Créditos Hipotecarios. Habrá lugar a la sustitución total del Administrador Autorizado cuando termine el Contrato Maestro de Administración o cualquiera de los Contratos de Administración, según lo previsto en el numeral 13.1 del Contrato Maestro de Administración y a la sustitución parcial por mutuo acuerdo entre las partes. En los eventos previstos en los numerales 12.1, 12.2, 12.6 y 13.6 del Contrato Maestro de Administración, referentes a la sustitución del Administrador Autorizado por terminación del contrato no habrá lugar a indemnización de ninguna clase de perjuicios a favor de las partes. La Titularizadora sustituirá al Administrador Autorizado en la



Prospecto del Programa TIS

administración de los portafolios administrados a su cargo, mediante el nombramiento de un Administrador Autorizado Sustituto para lo cual se tendrán en cuenta los mismos parámetros y condiciones definidos para la designación del Administrador Autorizado, conforme a lo previsto en el numeral 13.7 del Contrato Maestro de Administración. A partir de la designación del Administrador Autorizado Sustituto todos los términos y condiciones previstos en el Reglamento en relación con la administración de los Créditos Hipotecarios le serán aplicables a dicho Administrador Autorizado Sustituto.

8.2.1.5.2. Causales de Terminación

Habrà lugar a la terminación del Contrato Maestro de Administración y del Contrato de Administración correspondiente en cualquiera de los siguientes eventos: (i) mutuo acuerdo entre la Titularizadora y el Administrador Autorizado; (ii) fuerza mayor o caso fortuito que haga imposible el cumplimiento total de las obligaciones objeto del Contrato Maestro de Administración y/o de los Contratos de Administración; (iii) incumplimiento de las obligaciones asumidas por la Titularizadora o el Administrador Autorizado; (iv) incumplimiento o invalidez de las declaraciones y certificaciones efectuadas; (v) revocatoria de la certificación del Administrador Autorizado; (vi) por decisión de cualquiera de las partes en los términos y condiciones definidos en los Contratos Maestros de Administración; (vii) el pago total por capital e intereses del portafolio de Créditos Hipotecarios respectivo y la venta de la totalidad de los BRP administrados; (viii) la no renovación de la póliza de cumplimiento y; (ix) no mantener vigente y debidamente constituida la póliza de infidelidad y riesgos financieros.

8.2.1.5.3. Cesión del Contrato de Administración

En los términos del Contrato Maestro de Administración no habrá lugar a ceder, transferir, o subrogar los derechos u obligaciones contraídas por el Administrador Autorizado en virtud del Contrato de Administración, sin el previo consentimiento escrito de la Titularizadora. Cualquier cesión sin dicho consentimiento escrito se considerará sin efecto alguno.

8.3. Separación y aislamiento patrimonial - Activos Subyacentes

En desarrollo de lo señalado en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999, en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.21.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010, la Titularizadora a partir de la fecha de expedición del respectivo Reglamento separa y aísla completamente de su patrimonio la totalidad de los Activos Subyacentes con sujeción a los términos y condiciones definidos en el Reglamento. Tales Activos Subyacentes una vez separados y aislados pasan a conformar las Universalidades TIS.

La separación y aislamiento patrimonial de los Activos Subyacentes en los términos aquí definidos, implica la enajenación de la totalidad de los derechos de propiedad, intereses y beneficios en cabeza de la Titularizadora sobre cada uno de los Activos Subyacentes. A partir de la expedición del respectivo Reglamento, la Titularizadora implementa un sistema de información contable para cada Universalidad TIS independiente y totalmente separado de los sistemas de información contable de sus propios activos



Prospecto del Programa TIS

así como de los activos de las demás universalidades que haya creado o vaya a crear en el futuro, incluyendo aquellas que se constituyan con ocasión del presente Programa.

Como consecuencia de la creación de las Universalidades TIS y la separación patrimonial que se realice, la Titularizadora no tiene, en ningún evento, el derecho de disponer en su beneficio de los Activos Subyacentes ni usufructuarlos, gravarlos, usarlos o darles cualquier destinación diferente a la que se señale en el respectivo Reglamento, toda vez que tales Activos Subyacentes a partir de la Fecha de Suscripción del Reglamento, son separados y aislados del patrimonio de la Titularizadora. En tal sentido, la Titularizadora en su calidad de Emisor de los TIS (con cargo y respaldo exclusivo de las Universalidades TIS) y en su condición de Administrador de cada Universalidad TIS en los términos definidos en el Reglamento correspondiente, únicamente podrá realizar con los Activos Subyacentes las gestiones a su cargo, tendientes al cumplimiento del objeto de cada Universalidad TIS y del Proceso de Titularización.



Prospecto del Programa TIS

Sección 9

Descripción de los TIS y de las Emisiones

9.1. Características de los TIS

Los TIS tienen las siguientes características:

9.1.1. Régimen legal, denominación y ley de circulación

Los TIS son valores y tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores conforme lo establece el parágrafo 5° del artículo 2 de la Ley 964 de 2005 y están sujetos a las reglas previstas en la ley, en el presente Prospecto, en el Reglamento de cada Emisión, en cada Prospecto Especial y en el Macrotítulo.

9.1.2. Clases

Los TIS son títulos hipotecarios que podrán ser de contenido crediticio y mixto. Los Títulos no serán participativos, ni los Títulos serán fugibles en ninguna de sus Emisiones.

9.1.3. Series, plazos y tipo de título

Los TIS podrán tener las siguientes Series: A, B, C y MZ.

Cada Emisión se compone de una o varias Series y cada Serie, a su vez, podrá tener una o varias Subseries, cada una de las cuales tendrá condiciones financieras particulares aplicables exclusivamente a la respectiva Serie y Subserie de la correspondiente Emisión que se realice con cargo al Cupo Global. En los respectivos Prospectos Especiales, así como en los respectivos Avisos de Oferta, se señalarán las Series y Subseries de las que consta cada Emisión que se realice con cargo al Cupo Global, así como su plazo, rentabilidad, y cantidad de títulos que se emiten para cada una de las Series y Subseries.

9.1.4. Monto de la Emisión y número de títulos a emitir

En cada Prospecto Especial se establecerá el monto de la respectiva Emisión que se realice con cargo al Cupo Global.

9.1.5. Rentabilidad

En los respectivos Prospectos Especiales así como en los Avisos de Oferta de cada Emisión se señalará la rentabilidad de cada Serie y Subserie de TIS de cada Emisión que se realice con cargo al Cupo Global.

9.1.6. Calificaciones

De conformidad con el artículo 5.6.10.2.12 del Decreto 2555 de 2010, los TIS que hagan parte de cada Emisión serán objeto de calificación por la Sociedad Calificadora de Valores.



Prospecto del Programa TIS

9.1.7. Precio de Suscripción

Corresponde al Precio Par calculado a la Fecha de Cumplimiento de la Demanda en Firme, de la Subasta Holandesa o del Libro de Ofertas, para el Primer Lote y a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting para el Segundo Lote de cada Emisión.

9.1.8. Forma de Pago

Los TIS deberán pagarse en Pesos Colombianos.

9.1.9. Monto de la inversión

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

9.1.10. Monto y mínimo de suscripción

Cada uno de los TIS deberá expedirse por un número entero. Cuando el monto de suscripción de los TIS no corresponda a un número entero, tal monto de suscripción se aproximará al valor entero inferior. El monto mínimo de suscripción de los TIS en el mercado principal, de cualquiera de las Emisiones que se realicen con cargo al Cupo Global será determinado por la Titularizadora en el Aviso de Oferta Pública respectivo en atención al Mecanismo de Colocación y a los montos definidos en cada Reglamento.

9.1.11. Valor nominal

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

9.1.12. Condición de negociabilidad y transferencia

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

9.1.13. Fecha de Emisión

Corresponde a la fecha de creación de cada una de las Universalidades TIS mediante la expedición del respectivo Reglamento que se realicen con cargo al Cupo Global.

9.1.14. Emisión desmaterializada

Los TIS serán emitidos en forma desmaterializada y estarán representados en un Macrotítulo, el cual tiene por objeto respaldar el registro o anotación de las Emisiones en cuentas de depósito. Como



Prospecto del Programa TIS

consecuencia de la suscripción de los TIS y su adhesión al Reglamento, los Tenedores aceptan su depósito en Deceval y renuncian a la posibilidad de materializarlos.

9.1.15. Derechos derivados de los TIS

Los TIS conferirán a sus Tenedores (i) el derecho a recibir el pago de intereses y capital de los TIS en los términos y condiciones señalados en el Reglamento y en el Prospecto Especial, y (ii) los demás que se deriven del Reglamento, de este Prospecto de Constitución del Programa, del Prospecto Especial y de la ley.

9.1.16. Obligaciones de los Tenedores

Es obligación de los Tenedores (i) pagar totalmente el valor total de los títulos en la Fecha de Cumplimiento de los mismos y (ii) las demás que se deriven del Reglamento correspondiente y de la Ley. En todos los casos, la suscripción de los TIS implica la aceptación de los términos y condiciones establecidos en el Reglamento, en este Prospecto de Constitución del Programa y en el Prospecto Especial.

9.1.17. Lugar y forma de pago de intereses y capital de los TIS

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

9.1.18. Régimen tributario de los TIS

Los rendimientos financieros causados de los TIS durante su vigencia están gravados con el impuesto sobre la renta y complementarios.

9.1.18.1. Aspectos tributarios relacionados con las Emisiones

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

Impuesto	Beneficio tributario	Detalle
Renta	Exención del impuesto sobre la renta en rendimientos financieros de los títulos hipotecarios	No aplica. Esta exención quedó sin vigencia para emisiones nuevas realizadas con posterioridad al 23 de diciembre de 2010
Renta	No causación del impuesto	Las Universalidades TIS no son contribuyentes del impuesto de renta.



Prospecto del Programa TIS

	Beneficiario: - Universalidades TIS	
Industria y Comercio	No causación del impuesto. Beneficiario: - Universalidades TIS	Las Universalidades TIS no son sujetos pasivos del impuesto de industria y comercio.
Gravamen a los movimientos financieros (4 por Mil)	No causación del impuesto por la transferencia de los flujos en procesos de titularización. Beneficiario: - Titularizadora - Universalidades TIS	Estatuto Tributario artículo 881: Las sociedades titularizadoras, los establecimientos de crédito que administren cartera hipotecaria movilizada, y las sociedades fiduciarias, tendrán derecho a obtener la devolución del gravamen a los movimientos financieros que se cause por la transferencia de los flujos en los procesos de movilización de cartera hipotecaria para vivienda por parte de dichas entidades.
Impuesto de Timbre	No causación del impuesto sobre los títulos hipotecarios y demás documentos que se originen o deriven directamente de: – Operaciones de compra de cartera hipotecaria, – Titularización de Cartera – Colocación de títulos de cartera hipotecaria.	Numeral 56 del artículo 530 del Estatuto Tributario
IVA	Exclusión IVA pagado por concepto de comisiones por servicios en procesos de titularización	Numeral 13 del artículo 476 del Estatuto Tributario establece la exclusión del IVA sobre comisiones por servicios prestados para el desarrollo de procesos de titularización con cargo a las universalidades, siempre que dichos pagos por comisiones se realicen con cargo exclusivo a los recursos de la universalidad de que se trate

9.1.19. Pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIS

Los pagos de capital e intereses de los TIS se realizarán con sujeción a la Prelación de Pagos y de conformidad con lo que se defina para tales efectos en el Prospecto Especial respectivo y en el Aviso de Oferta respectivo.



Prospecto del Programa TIS

9.1.20. Información sobre pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIS

En el Día Hábil siguiente a cada Fecha de Liquidación la Titularizadora pondrá en conocimiento de los Tenedores y del público la información relacionada con los pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIS.

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

9.1.21. Procedimiento para la transferencia y gravamen de los TIS

La transferencia y circulación de los TIS cuando a ello hubiere lugar se sujetará a la condición de negociabilidad y transferencia de los TIS definida en el numeral 9.1.12 de este Prospecto y se efectuará mediante el mecanismo de anotación en cuenta, los Tenedores se legitimarán para el ejercicio de sus derechos con las constancias de depósito expedidos por Deceval en los términos del artículo 2.14.4.1.1 del Decreto 2555 de 2010 y del artículo 13 de la Ley 964 de 2005. La prenda, el embargo, secuestro y cualquier otra afectación o gravamen que afecte a los TIS se perfeccionará mediante el mecanismo de anotación en cuenta que efectúe Deceval, de conformidad con lo señalado en el artículo 593 y siguientes del Código General del Proceso, el artículo 629 y siguientes del Código de Comercio y todas aquellas normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

9.2. Mecanismos de Cobertura de la Emisión

En los respectivos Avisos de Oferta y Prospectos Especiales de cada Emisión se relacionarán los Mecanismos de Cobertura que se podrán implementar para cualquiera de las emisiones que se realice con cargo al Cupo Global. A continuación se indican los Mecanismos de Cobertura que podrán ser utilizados, los cuales igualmente se especificarán en cada Prospecto Especial:

- (i) Subordinación de la Emisión;
- (ii) Mecanismo de Cobertura Parcial TC;
- (iii) Exceso de Márgen;
- (iv) Ajuste de Balance de Capital Requerido
- (v) Causales de Suspensión de Pagos; y
- (vi) Mecanismo de Reducción de Tasa

Los mecanismos de cobertura referidos se implementarán de conformidad con el escenario esperado del comportamiento del Activo Subyacente de cada Emisión, con el objetivo principal de mitigar el riesgo de crédito derivado de los Créditos Hipotecarios, el cual puede afectar el pago de la Serie A privilegiada, teniendo en cuenta las condiciones del mercado, los mecanismos utilizados en emisiones TIPS, TIL y TER anteriores, las calificaciones de las Series Privilegiadas y Subordinadas que se busquen en cada Emisión, la compatibilidad de la estructura con las condiciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, y la inclusión de los mecanismos estándar a nivel internacional.



Prospecto del Programa TIS

9.3. Condiciones de las ofertas y colocación de la Emisiones

9.3.1. Oferta pública de los TIS

Los TIS se colocarán entre el público mediante oferta pública. Los TIS estarán inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE – y en la BVC.

9.3.2. Destinatarios de la oferta

La oferta de los TIS estará dirigida a todo el público.

9.3.3. Publicación de la oferta

La Titularizadora publicará el primer Aviso de Oferta Pública correspondiente a cada Emisión o tramo que se realice con cargo al Cupo Global en un diario de circulación nacional en su versión impresa. Los restantes Avisos de Oferta se publicarán en las ediciones digitales de cualquiera de los Diarios de Circulación Nacional o en el Boletín Diario de la Bolsa de Valores de Colombia, según estime conveniente.

9.3.4. Vigencia de la ofertas

La vigencia de la Oferta Pública de cada una de las Emisiones que se realicen con cargo al Cupo Global, será definida por la Titularizadora en el Aviso de Oferta Pública respectivo.

9.3.5. Plazo de Colocación

El Plazo de Colocación de cada una de las Emisiones que se realicen con cargo al Cupo Global será definido en el Aviso de Oferta Pública respectivo.

9.3.6. Mecanismos de Colocación

Según se defina en cada Prospecto Especial y en cada Aviso de Oferta, la adjudicación de los TIS podrá hacerse a través de alguno de los siguientes mecanismos:

- a. Demanda en Firme
- b. Subasta Holandesa
- c. Construcción del Libro de Ofertas
- d. Underwriting al mejor esfuerzo

9.3.6.1. Derecho de Adjudicación Adicional

La Titularizadora por decisión autónoma podrá a su discreción ejercer el derecho de adjudicación adicional para las Emisiones, para lo cual se sujetará al procedimiento establecido en el Prospecto Especial de la respectiva Emisión en la que se decida hacer uso de este mecanismo así como en el Instructivo correspondiente.



Prospecto del Programa TIS

Sección 10 Calificación de la Emisión

10.1. Síntesis de la calificación de la Emisión

Una síntesis de la calificación emitida por la Sociedad Calificadora de Valores para cada Emisión se incluirá en cada Prospecto Especial. El reporte completo de la calificación otorgada a cada Emisión podrá ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.

10.2. Sociedad Calificadora de Valores - Información general

Fitch Ratings Colombia S.A. SCV, antes denominada Duff & Phelps de Colombia fue la primera sociedad calificadora de valores autorizada para operar en Colombia mediante Resolución N°. 0712 de agosto 5 de 1994 de la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera). La entidad se encuentra inscrita en el Registro Nacional de Valores y Emisores. Duff & Phelps Credit Rating Co. tuvo su origen en Chicago, en 1932.

En 1991 Duff & Phelps fusionó sus actividades de calificación de valores con McCarthy, Crisanti & Maffei, sociedad calificadora de alto prestigio en los Estados Unidos, especializada en la calificación de emisiones de alto rendimiento. En el año 2000 Fitch-IBCA sociedad calificadora de valores con presencia en Europa y Estados Unidos adquirió a Duff & Phelps, con lo cual consolidó su operación como una de las tres calificadoras más grandes del mundo. La empresa resultante se denomina Fitch Inc.

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



Prospecto del Programa TIS

Sección 11

Información del Emisor

11.1. Constitución y autorizaciones

Mediante Resolución N°. 300 del 31 de mayo de 2001, la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera) autorizó la constitución de la Corporación Hipotecaria Colombiana S.A Sociedad Titularizadora. Con fecha 13 de julio de 2001, se constituyó la Titularizadora Colombiana S.A mediante escritura pública N°. 2989 de la Notaría 18 del Círculo de Bogotá. La Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera) expidió el Certificado de Autorización mediante Resolución 587 del 17 de agosto de 2001. Finalmente, el artículo 169 de la Ley 1753 de 2015 autorizó a las sociedades titularizadoras creadas por el artículo 14° de la Ley 546 de 1999, la titularización de activos no hipotecarios conforme lo previsto en el artículo 72° de la Ley 1328 de 2009. La denominación social actual de la compañía es Titularizadora Colombiana S.A. -Hitos- Sociedad Titularizadora de Activos Hipotecarios y No Hipotecarios.

11.2. Reformas estatutarias

Los estatutos sociales de la Compañía han sido modificados mediante escrituras públicas N°.s. 3264 del 25 de julio de 2001 de la Notaría 18 del Círculo de Bogotá (cambio de denominación social y aumento de capital autorizado), 1915 del 5 de octubre de 2001 (incorporación de normas de buen gobierno corporativo), 0136 del 25 de enero de 2002 (aumento de capital autorizado), 0650 del 3 de marzo de 2003 (capital autorizado), 1042 del 27 de mayo de 2003 (aumento de capital autorizado), 1958 del 27 de septiembre de 2004 (cambio de cierre de ejercicio de anual a trimestral), 2501 del 10 de diciembre de 2004 (cambio de cierre de ejercicio de trimestral a anual), 2036 del 11 de noviembre de 2005 (incluye en la denominación social la posibilidad de utilizar la sigla Titularizadora Colombiana S.A.), 2385 del 26 de diciembre de 2005 (reduce el quórum deliberatorio de la Junta Directiva), 506 del 14 de marzo de 2006 (reglamentar el funcionamiento del Comité de Auditoría) 2640 del 16 de diciembre de 2008 (modificación objeto social) de la Notaría Quince del Círculo de Bogotá, 0108 del 22 de enero de 2010 (modificación ajuste del derecho de preferencia) de la Notaría Octava del Círculo de Bogotá, 0395 del 2 de marzo de 2010 (modificación objeto social) de la Notaría Octava del Círculo de Bogotá, 0222 del 3 de marzo de 2011 (Escisión) de la Notaría 71 del Círculo de Bogotá, 1693 del 22 de octubre de 2015 (ajuste denominación y ampliación del objeto social) y 2081 del 23 de diciembre de 2015 (ajustes en materia de gobierno corporativo de acuerdo con el Nuevo Código País) de la Notaria 15 del Círculo de Bogotá.

11.3. Capital social

El capital autorizado es la cantidad de \$80.252.796.000. El capital suscrito y pagado de la Titularizadora asciende a la suma de \$59.855.375.000.

11.4. Composición accionaria

La composición accionaria de la Titularizadora es la siguiente:





Prospecto del Programa TIS

Accionista	Total acciones suscritas	Participación
Bancolombia S.A.	16.151.497	26,98%
Banco Caja Social S.A.	16.072.773	26,85%
Banco Davivienda S.A.	16.072.773	26,85%
Banco Comercial AV Villas S.A.	7.570.225	12,65%
Banco Colpatría S.A.	3.800.369	6,35%
Compañía de Seguros Bolívar S.A.	78.723	0,13%
Compañía Inversora Colmena S.A.	78.723	0,13%
Seguros de Vida Alfa S.A.	30.292	0,05%
Total	59.855.375	100%

11.5. Relaciones de subordinación

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

11.6. Misión Corporativa

La Titularizadora Colombiana es una sociedad titularizadora de activos hipotecarios y no hipotecarios, creada en el año 2001 con el objeto inicial de promover el desarrollo del mercado secundario de hipotecas en Colombia a través de la emisión de títulos que permitieran canalizar buena parte del ahorro institucional hacia el financiamiento de la vivienda. A su vez, la Titularizadora fue habilitada por el artículo 169 de la Ley 1753 de 2015 – Plan Nacional de Desarrollo – para llevar a cabo titularizaciones de activos no hipotecarios como mecanismo de fondeo en el mercado de capitales, lo que amplía su actividad, marco de actuación y le permite fortalecer su rol como emisor del mercado de valores.

11.7. Principios y directrices

La Titularizadora debe operar con base en principios de prudencia y generación de utilidades con un alto grado de transparencia; no conducir sus operaciones para el beneficio exclusivo de uno o más de los accionistas de la compañía; conducir sus operaciones y negocios con debida diligencia y eficiencia y de conformidad con prácticas financieras y de negocios razonables manteniendo adecuadas coberturas de seguros que reflejen estándares prudenciales y prácticas de negocios aplicables en compañías similares; velar porque los recursos de inversiones realizadas en ella se apliquen exclusivamente para sus operaciones; mantener un sistema de control de contabilidad y costos, un sistema de información gerencial y libros de contabilidad y demás registros requeridos, los cuales en conjunto reflejen adecuada y verazmente la condición financiera de la compañía y los resultados de sus operaciones de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados; conducir sus negocios de conformidad con las normas aplicables, así como en cumplimiento de las normas ambientales, de salud y seguridad ocupacional establecidas por la legislación colombiana; obtener y mantener vigentes todas las autorizaciones requeridas para el desarrollo de sus operaciones y negocios en Colombia; desarrollar y



Prospecto del Programa TIS

cumplir todas las condiciones y restricciones impuestas a la Compañía por las autorizaciones correspondientes; presentar todas las declaraciones tributarias que le correspondan y pagará los impuestos que se deriven a su cargo; igualmente implementará las medidas necesarias para constituir las reservas requeridas para el pago de sus obligaciones tributarias, cuando sea del caso.

11.8. Organización y administración

11.8.1. Junta Directiva

La Junta Directiva por el período 2015-2017 está compuesta por las siguientes personas, debidamente autorizadas para el ejercicio de sus cargos por la Superintendencia Financiera:

Principales	Suplentes
José Humberto Acosta Martín	Hernán Alzate Arias
Efraín Forero Fonseca	Álvaro Carrillo Buitrago
Juan Mario Laserna Jaramillo	Oscar Eduardo Gómez Colmenares
Diego Fernando Prieto Rivera	Jorge Alberto Linares Alarcón
Juan Camilo Ángel Mejía	Santiago Perdomo Maldonado

11.8.2. Presidente de la compañía y suplentes

El Presidente de la Titularizadora es el doctor Alberto Gutiérrez Bernal. Los representantes legales suplentes son los doctores Mauricio Amador Andrade Vicepresidente Financiero y Ricardo Molano León Secretario General.

11.8.3. Grupo de Estructuración Financiera

El grupo de estructuración financiera está conformado por:

Vicepresidente Financiero	Mauricio Amador Andrade
Vicepresidente de Desarrollo de Negocios	Adriana Martínez Antorveza
Director de Estructuración y Riesgo	Jaime Valencia Giraldo
Analista de Riesgo Crediticio	Ricardo Blanco Torres
Analista de Estructuración y Riesgo	Andrés Florez Rojas
Coordinador de Estructuración y Riesgo	Andrés Henderson Benavides

11.8.4. Grupo de Asesoría Legal

El grupo de asesoría legal está conformado por:

Secretario General	Ricardo Molano León
Coordinador Jurídico de Administración de	Bibiana Marcela Novoa Medina



Prospecto del Programa TIS

Emisiones	
Coordinador Jurídico de Estructuración de Emisiones	Jorge Andrés Montero Corredor
Abogada Secretaría general	Eliana Carolina Mejía López

11.8.5. Grupo de Administración de la Emisión

El grupo de administración de la emisión está conformado por:

Director de Operaciones	Silvio Eduardo Benavides Reyes
Director de Recuperación de Activos	Carlos Gaviria Arango
Directora de Control Financiero	Myriam Stella Carrillo Ortegón
Directora de Inversiones	Ana María Salcedo Ospina
Director de Tecnología	Andrés Villamil Rodríguez

11.9. Evolución de la actividad comercial

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

11.10. Información financiera

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

11.11. Información sobre las relaciones laborales

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

11.12. Descripción del sector económico

La titularización hipotecaria se relaciona fundamentalmente con tres sectores de la economía colombiana: el sector hipotecario, el sector construcción y el mercado de capitales. El sector hipotecario se reactivará en la medida en que como consecuencia de las titularizaciones disminuyan las tasas de colocación de los créditos hipotecarios y se aumenten los volúmenes de los mismos. Igualmente al incrementarse la demanda por viviendas el sector de la construcción mostrará signos de recuperación. La reactivación de estos sectores contribuirá al crecimiento del producto y a la generación de empleo. Adicionalmente, la titularización hipotecaria permitirá el desarrollo del mercado de capitales que por



Prospecto del Programa TIS

problemas de liquidez, bajo volumen y baja homogeneización de papeles no ha alcanzado en Colombia los niveles deseados.

11.13. Políticas de Buen Gobierno Corporativo

Los requerimientos y prácticas de buen gobierno de la Titularizadora están recogidos tanto en los estatutos sociales como en el Código de Buen Gobierno de la compañía; este último fue aprobado por la Junta Directiva mediante Acta No. 011 del 17 de abril de 2002 y sus modificaciones mediante Acta No. 016 del 7 de noviembre de 2002, Acta No. 078 del 24 de junio de 2008, Acta No. 094 del 21 de enero de 2010, Acta No. 123 del 26 de julio de 2012, Acta No. 138 del 21 de noviembre de 2013, Acta No. 139 del 12 de diciembre de 2013, Acta N°. 162 del 10 de diciembre de 2015, Acta N° 163 del 21 de enero de 2016 Y Acta No. 173 del 17 de noviembre de 2016. Puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.

11.14. Emisor Conocido y Recurrente

La Titularizadora Colombiana S.A. -HITOS- ha sido reconocida como Emisor Conocido y Recurrente en virtud del cumplimiento de los requisitos señalados en el numeral 6 del Capítulo II del Título I de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, motivo por el cual las emisiones de la Titularizadora Colombiana S.A. gozan de la aplicación del régimen de inscripción automática previsto en los artículos 5.2.2.1.12 y 5.2.2.1.13 del Decreto 2555 de 2010.

11.15. Reconocimiento IR

La Bolsa de Valores de Colombia S.A. le ha otorgado a la Titularizadora Colombiana S.A. HITOS el reconocimiento IR (Investor Relations) por la adopción de mejores prácticas en materia de revelación de información y relación con inversionistas.

Dicho reconocimiento ha sido otorgado por el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Contar con un representante para atender las consultas de los inversionistas, tanto en idioma español como idioma inglés.
- Revelar información adicional a la requerida de forma ordinaria, en inglés y español en su sitio web manteniendo la misma oportunamente actualizada.
- Publicar estados financieros (balance general y estado de resultados) con cifras consolidadas de manera trimestral.

11.16. Calificación y Certificación de Calidad

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





Prospecto del Programa TIS

Así mismo, desde el año 2011, la Titularizadora cuenta con Certificación de Calidad ISO 9001:2008 para el proceso de Administración Maestra de Emisiones de Titularización de Cartera Hipotecaria.



Prospecto del Programa TIS

Sección 12 Glosario

Los términos que aparecen en el texto del Prospecto de Constitución del Programa con letra inicial en mayúscula tendrán el significado que se les asigna en este glosario. De igual manera, los términos que son objeto de definición en este glosario tendrán dicho significado cuando los términos aparezcan con letra inicial en mayúscula en los textos de los Prospectos Especiales y Reglamentos, sus modificaciones o adicionales, salvo que en los glosarios de cualquiera de dichos documentos expresamente se contemple una definición diferente. Los términos podrán ser usados tanto en singular como en plural, siempre y cuando el contexto así lo requiera.

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | Activos Subyacentes | <p>Son los activos que conforman cada Universalidad TIS del Programa de Emisión que incluyen sin limitación los Créditos Hipotecarios con todos los derechos principales y accesorios que se derivan de los mismos, los derechos sobre los Seguros, los derechos sobre la Cobertura FRECH y la Cobertura Adicional, los activos o derechos derivados o relacionados con el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y cualquier otro derecho derivado de los Créditos Hipotecarios o de sus garantías.</p> <p>Cada Prospecto Especial que se realice dentro del Programa de Emisión, determinará las condiciones y características de los Activos Subyacentes a partir de los cuales se constituirá la respectiva Universalidad TIS.</p> |
| 2 | Administrador(es) Autorizado(s) | CONFIAR Cooperativa Financiera |
| 3 | Administrador Autorizado Sustituto | Es la persona jurídica que tiene la calidad de Administrador Autorizado y el cual en el evento de sustitución del Administrador Autorizado asume las obligaciones de administración de uno o varios de los portafolios de créditos hipotecarios. |
| 4 | Agentes Colocadores del Primer Lote | Son las sociedades comisionistas de bolsa encargadas de la colocación del Primer Lote |



Prospecto del Programa TIS

5	Agentes Colocadores del Segundo Lote	Son las sociedades comisionistas de bolsa encargadas de la colocación del Segundo Lote
6	Ajuste de Balance de Capital Requerido	Es el pago de capital adicional que se debe realizar a los TIS A en cada fecha de pago (después de haber efectuado los pagos de capital programado de los TIS A) para que una vez realizado dicho pago de capital adicional, el saldo de capital resultante de la sumatoria del Saldo de Capital Total de los TIS A y el Saldo de Capital Total de los TIS B después de la fecha de pago sea igual al Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días en la fecha de corte inmediatamente anterior. En los casos en que a la Fecha de Corte no se cuente con la información relativa al Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días, para efectos de Ajuste de Balance de Capital Requerido TIS A/TIS B, se tomará como referencia el Saldo Estimado de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días
7	Año	Es un período de doce (12) Meses.
8	Año Fiscal	Es el período de doce (12) Meses transcurrido entre el primero (1) de enero y el treinta y uno (31) de diciembre de cada Año.
9	Asamblea de Tenedores de TIS	Es la Asamblea de Tenedores de TIS de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento que corresponda a cada Universalidad TIS.
10	Auditor Externo	Es la entidad con la cual la Titularizadora celebra un Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa, y que se indicará en cada Prospecto Especial y en cada Aviso de Oferta de cada una de las emisiones que se realice con cargo al Cupo Global.
11	Autoridad Competente	Es la Superintendencia Financiera de Colombia entidad encargada de la supervisión y control de la Titularizadora y del Proceso de Titularización.



Prospecto del Programa TIS

12	Aviso de Oferta Pública	Es el aviso que se publicará por los medios establecidos en el presente Prospecto, con el objeto de ofrecer al público, los TIS resultantes de una determinada Emisión.
13	Aviso de Oferta Pública del Primer Lote	Es el documento que contiene el aviso de oferta pública de los TIS del Primer Lote
14	Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote	Es el documento que contiene el aviso de oferta pública de los TIS del Segundo Lote
15	Banco de la República	Es la persona jurídica de derecho público de rango constitucional en su condición de administrador del FRECH
16	BRP	Son los bienes recibidos en pago de Créditos Hipotecarios ya sea por adjudicación en remate, adjudicación en procesos concursales o directamente del Deudor, de conformidad con las reglas establecidas en los Contratos de Administración
17	BVC	Es la Bolsa de Valores de Colombia
18	Causales de Suspensión de Pagos	Son los eventos que dan lugar a la suspensión de Pagos de Intereses a los Títulos Subordinados dependiendo de la estructura definida en cada emisión.
19	Cesión de Créditos Hipotecarios	Es la opción consagrada a favor de los Deudores de Créditos Hipotecarios en el artículo 24 de la Ley 546 de 1999
20	Cobertura FRECH	Es la cobertura condicionada otorgada por el Gobierno Nacional a los Deudores con cargo a los recursos del FRECH con el fin de promover la financiación de vivienda individual de conformidad con lo dispuesto en la Regulación FRECH, la cual consiste en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés que se pacte en créditos hipotecarios de vivienda nueva, bajo las condiciones y requisitos señalados en la Regulación FRECH
21	Cobertura Adicional	Es la cobertura condicionada otorgada por los



Prospecto del Programa TIS

Vendedores Autorizados a los Deudores con cargo a sus propios recursos, aplicable exclusivamente al vencimiento del Término de Cobertura FRECH, por virtud de la cual se mantienen a favor de los Deudores durante el Término de Cobertura Adicional, las mismas condiciones aplicadas a los Crédito Hipotecarios con Cobertura FRECH durante el Término de Cobertura FRECH

- | | | |
|----|---|--|
| 22 | Código de Buen Gobierno | Documento que contiene las reglas de buen gobierno corporativo de la Titularizadora. |
| 23 | Comisión de Disponibilidad TC | Comisión a favor de la Titularizadora establecida en los términos definidos en el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC |
| 24 | Comité de Inversionistas | Es el comité creado por la Titularizadora conformado por representantes de inversionistas institucionales. |
| 25 | Condiciones Contractuales de los Créditos Hipotecarios | Son las condiciones de valor, plazo, tasa de interés y sistema de amortización de cada uno de los Créditos Hipotecarios, definidas en cada uno de los Pagarés |
| 26 | Contrato de Administración | Es el Contrato de Administración de portafolios de créditos hipotecarios suscritos entre los Administrador(es) Autorizado(s) y la Titularizadora, en virtud del cual aquellos han recibido el encargo de administrar los portafolios de créditos hipotecarios a su cargo |
| 27 | Contrato(s) de Compraventa | Son los Contratos de Compraventa suscritos entre la Titularizadora y CONFIAR Cooperativa Financiera |
| 28 | Contrato de Depósito y Administración de la Emisión | Es el contrato suscrito entre la Titularizadora y Deceval mediante el cual se entrega en depósito y administración el Macrotítulo que contiene la totalidad de los TIS emitidos |
| 29 | Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC | Es el documento otorgado por la Titularizadora por medio del cual se regulan las condiciones del |



Prospecto del Programa TIS

- Mecanismo de Cobertura Parcial TC mecanismo de garantía destinado a cubrir parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado de la Universalidad TIS.
- 30 Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa** Es el contrato de prestación de servicios suscrito entre la Titularizadora y el Auditor Externo que reglamenta los términos y condiciones en que se desarrollará la Auditoría Externa de cada Universalidad TIS para cada una de las emisiones que se realicen con cargo al Cupo Global.
- 31 Contrato Maestro de Administración** Es el Contrato Maestro de Administración de portafolios de créditos hipotecarios celebrados entre la Titularizadora y cada uno de los Administradores Autorizados y que rigen las relaciones entre las partes derivadas de los Contratos de Administración que se celebren periódicamente entre ellas. Para los efectos es el Contrato Maestro de Administración CONFIAR
- 32 Contrato Maestro de Compraventa** Es el Contrato Maestro de Compraventa de portafolios de créditos hipotecarios celebrados entre la Titularizadora y cada uno de los Vendedores Autorizados y que rigen las relaciones entre las partes derivadas de los Contratos de Compraventa que se celebren periódicamente entre ellas. Para los efectos es el Contrato Maestro de Compraventa CONFIAR
- 33 Contrato Marco Cobertura FRECH** Son los contratos marco suscritos entre el Banco de la República y los Vendedores Autorizados a través de los cuales se regulan las condiciones aplicables a la administración y acceso a la Cobertura FRECH
- 34 Contrato de Underwriting** Es el Contrato de Underwriting suscrito entre la Titularizadora y los Agentes Colocadores del Segundo Lote
- 35 Créditos Hipotecarios o Créditos** Son conjuntamente considerados los Créditos VIS y No VIS incluyendo aquellos sin y con Cobertura FRECH y Cobertura Adicional, según sea aplicable,



Prospecto del Programa TIS

los Créditos VIS y No VIS y los Créditos Vinculados, incluyendo las Garantías Hipotecarias, así como los Créditos Hipotecarios que reciba cada Universalidad TIS como resultado de Sustitución de los Créditos Hipotecarios.

Cada Prospecto Especial que se realice dentro del Programa de Emisión, identificará los Créditos que conformarán la respectiva Universalidad TIS.

36 **Créditos No VIS**

Son los créditos hipotecarios denominados en Pesos Colombianos con una tasa de interés fija durante su plazo que (i) cumplen las condiciones del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 y sus normas reglamentarias otorgados para la financiación de vivienda diferente a vivienda de interés social (en los términos definidos por la Ley 388 de 1997, la Ley 546 de 1999, el Decreto 4429 de 2005 y el Decreto 2190 de 2009 o las normas en que se incorporen) y (ii) para el caso de créditos hipotecarios con Cobertura FRECH y Cobertura Adicional cumplen (x) las condiciones definidas en la Regulación FRECH y (y) las definidas por el Vendedor Autorizado para el otorgamiento de la Cobertura Adicional.

37 **Créditos Vinculados**

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

38 **Créditos VIS**

Son los créditos hipotecarios denominados en Pesos Colombianos otorgados para la



Prospecto del Programa TIS

financiación de vivienda de interés social subsidiable que cumplan las condiciones del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 y sus normas reglamentarias, así como los requisitos para la obtención del subsidio de vivienda familiar (en los términos definidos por la Ley 388 de 1997, la Ley 546 de 1999, el Decreto 4429 de 2005 y el Decreto 2190 de 2009 o en las normas que los modifiquen o sustituyan)

- | | | |
|----|---|---|
| 39 | Cuenta de Depósito del Mecanismo de Cobertura Parcial TC | Es la cuenta bancaria asignada por la Titularizadora en su calidad de administrador de cada Universalidad TIS en la cual se depositan los recursos del Mecanismo de Cobertura Parcial TC |
| 40 | Cuenta de Recaudo | Es la cuenta SEBRA asignada por la Titularizadora en su calidad de administrador de la Universalidad TIS, a la cual los Administradores Autorizados deberán transferir la totalidad del Flujo Recaudado de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Contratos de Administración, o cualquier otra cuenta que la Titularizadora designe en caso de que el SEBRA deje de operar |
| 41 | Cuota Mensual | Es la suma a cargo de los Deudores pagadera periódicamente, determinada por el sistema de amortización que corresponde a cada Crédito Hipotecario, la cual incluye abonos ordinarios a capital, intereses corrientes y Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios |
| 42 | Cupo Global | Monto total autorizado a la Titularizadora por un valor total de Trescientos mil millones de Pesos Colombianos (\$300.000.000.000,00), con cargo al cual podrá realizar una o varias Emisiones de TIS, según sea el caso, bajo el Programa de Emisión y Colocación. |
| 43 | Custodio Designados | Es la entidad encargada de la custodia de la Documentación de Originación de los Créditos Hipotecarios que conforman los portafolios de créditos hipotecarios. |
| 44 | Deceval | Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia |



Prospecto del Programa TIS

S.A.

- | | | |
|-----------|-------------------------------------|--|
| 45 | Defectos del Flujo Recaudado | Es el monto calculado (a) en cada Fecha de Liquidación resultante de restar (i) el Flujo Recaudado de (ii) el monto total a pagar por los conceptos relacionados en los literales a. hasta h. inclusive de la Prelación de Pagos o (b) en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión resultante de restar (i) el Flujo Recaudado en Liquidación Anticipada de (ii) el monto total a pagar por los conceptos relacionados en los literales a. hasta h. inclusive de la Prelación de Pagos. En ningún caso el Defecto del Flujo Recaudado será inferior a cero (0) |
| 46 | Demanda en Firme | Es el mecanismo de de demanda en firme a través del cual la Titularizadora podrá realizar la colocación y adjudicación de los Títulos, el cual estará definido en el Aviso de Oferta Pública respectivo. |
| 47 | Derecho Residual | Es el derecho sobre los Residuos. |
| 48 | Deudores | Son las personas naturales titulares de los Créditos Hipotecarios y que deben realizar los pagos mensuales correspondientes de conformidad con las condiciones de los Pagarés y de las Garantías Hipotecarias por ellos otorgados |
| 49 | Día Hábil | Es el día en que los establecimientos de crédito están abiertos al público en Bogotá, Colombia. El día sábado en ningún caso será considerado como Día Hábil |
| 50 | Documentación de Originación | Son los documentos que deben ser entregados por los Vendedores Autorizados a la Titularizadora para el cumplimiento de su obligación de transferencia de la propiedad de cada uno de los Créditos Hipotecarios que conforman el portafolio de créditos hipotecarios objeto de compraventa en los términos definidos en los Contratos Maestros de Compraventa y en los Contratos de Compraventa |



Prospecto del Programa TIS

51	Emisión(es)	Una cualquiera o varias de las emisiones que realice la Titularizadora con cargo al Cupo Global, a través de la cuales se titularizan los Créditos Hipotecarios y se emiten los TIS.
52	Emisor	Es la Titularizadora Colombiana S.A en su condición de emisor de los TIS, con cargo y respaldo exclusivo de las Universalidades TIS
53	Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente	Es el escenario definido por la Titularizadora para la estructuración del Proceso de Titularización a la Fecha de Emisión, bajo el cual el Flujo Recaudado sería suficiente para atender el pago de la totalidad de los Títulos emitidos en cada Emisión.
54	Exceso de Márgen	Es el excedente que existe entre los intereses pagados a los Créditos Hipotecarios y los intereses pagados a los Títulos
55	Fecha de Cierre	Es la fecha acordada por la Titularizadora con los Vendedores Autorizados y determinada en los Contratos de Compraventa de Créditos Hipotecarios, en la cual se lleva a cabo la transferencia de la propiedad de cada uno de los Créditos Hipotecarios así como de sus Garantías Hipotecarias y demás accesorios.
56	Fecha de Corte	Es la fecha que corresponde a los dos (2) Días Hábiles inmediatamente anteriores a la Fecha de Liquidación
57	Fecha de Cumplimiento de la Demanda en Firme, de la Subasta Holandesa, o del Libro de Ofertas	Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública respectivo en que los suscriptores de los TIS deben pagar el valor de los TIS
58	Fecha de Cumplimiento del Underwriting	Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública respectivo en que los suscriptores de los TIS deben pagar el valor de los TIS
59	Fecha de Desembolso del Mecanismo de Cobertura Parcial TC	Corresponde al Día Hábil inmediatamente anterior a (i) la Fecha de Pago o (ii) la Fecha de Prepago de la Emisión, según sea aplicable.



Prospecto del Programa TIS

60	Fecha de Emisión	Es la definida en el Numeral 9.1.13 de este Prospecto.
61	Fecha de Liquidación	Siete (7) días calendario antes de la Fecha de Pago de cada Universalidad TIS. En todo caso, la fecha de liquidación específica o determinable que corresponde a cada Universalidad TIS será determinada en el Prospecto Especial correspondiente.
62	Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión	Corresponderá a los diez (10) Días Hábiles inmediatamente anteriores a la Fecha de Prepago de la Emisión. Cuando el día definido como Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión no corresponda a un Día Hábil, la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión será el Día Hábil inmediatamente siguiente
63	Fecha de Pago	Fecha en la cual se realizan los pagos de los Títulos de una Universalidad TIS. La fecha de pago específica o determinable que corresponde a cada Universalidad TIS será determinada en el Prospecto Especial correspondiente.
64	Fecha de Prepago de la Emisión	Es la fecha definida por la Titularizadora para realizar el Prepago de la Emisión en desarrollo del Procedimiento de Liquidación Anticipada
65	Fecha de Verificación de Parámetros de Selección	Es la fecha en la cual se verifican los Parámetros de Selección, según la misma se determina en el Prospecto Especial
66	Flujo Recaudado	Corresponde a la totalidad de los recursos recaudados por los Administradores Autorizados y recibidos por la respectiva Universalidad TIS por concepto de intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Créditos Hipotecarios, determinado en cada Fecha de Liquidación para el período de recaudo (según se defina en cada Prospecto Especial), inmediatamente anterior a dicha Fecha de Liquidación. Hacen parte del Flujo Recaudado pero sin limitarse, las sumas correspondientes a (i) Prepagos de los Créditos Hipotecarios; (ii)



Prospecto del Programa TIS

recuperación de capital en mora incluyendo ventas de BRP y recaudos por remates a favor de terceros de Garantías Hipotecarias; (iii) recaudos por concepto de venta de BRP; (iv) saldos a favor en procesos de Sustitución de Créditos Hipotecarios; (v) pagos recibidos por concepto de la Recompra de Créditos Hipotecarios; (vi) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos Hipotecarios; (vii) los pagos de Indemnizaciones Provenientes de Seguros; (viii) recaudos de valores por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de contratos de promesa de compraventa de BRP; (ix) recaudos por concepto de arrendamientos de BRP; (x) recursos derivados de la Cobertura FRECH y de la Cobertura Adicional; y (xi) cualquier otro derecho derivado directa o indirectamente de los Créditos Hipotecarios

67

Flujo Recaudado en Liquidación Anticipada

Corresponde a la totalidad de los recursos recaudados por los Administradores Autorizados y recibidos por la respectiva Universalidad hasta la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión por concepto de (a) intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Créditos Hipotecarios incluyendo recursos derivados de la Cobertura FRECH y de la Cobertura Adicional o (b) la venta de los Activos Subyacentes de la Universalidad en desarrollo del Procedimiento de Liquidación Anticipada. Hacen parte del Flujo Recaudado en Liquidación Anticipada pero sin limitarse, las sumas recibidas hasta la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión correspondientes entre otros a (i) Prepagos de los Créditos Hipotecarios; (ii) recuperación de capital en mora incluyendo recaudos por remates a favor de terceros de Garantías Hipotecarias; (iii) recaudos por concepto de venta de BRP; (iv) saldos a favor en procesos de Sustitución de Créditos Hipotecarios; (v) pagos recibidos por concepto de la Recompra de Créditos Hipotecarios; (vi) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos Hipotecarios; (vii) los pagos de Indemnizaciones Provenientes de Seguros de los Créditos Hipotecarios; (viii) los



Prospecto del Programa TIS

valores recibidos de los Vendedores Autorizados por el monto equivalente a la disminución del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios y el saldo de intereses de los Créditos Hipotecarios como consecuencia de una decisión judicial o administrativa de cualquier clase que ordene la reliquidación de los Créditos Hipotecarios y/o la reversión de los alivios aplicados en desarrollo de lo señalado por la Ley 546 de 1999; (ix) recaudos de valores por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de contratos de promesa de compraventa de BRP; (x) recaudos por concepto de arrendamientos de BRP; (xi) sumas recibidas por venta de los Activos Subyacentes; y (xii) cualquier otro derecho derivado, directa o indirectamente, de los Créditos Hipotecarios

68	Fogafin	Es el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras
69	FRECH	Es el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria definido en el artículo 48 de la Ley 546 de 1999 y el cual es administrado por el Banco de la República en los términos definidos por el Gobierno Nacional
70	Garantía Hipotecaria	Es el gravamen hipotecario constituido por el Deudor con el fin de respaldar el pago de los Créditos Hipotecarios
71	Indemnizaciones Provenientes de Seguros	Son las sumas de dinero desembolsadas por las aseguradoras a favor de la respectiva Universalidad TIS, de conformidad con los términos y condiciones de los Seguros.
72	Indicador de mora de más de treinta (30) días	Es el resultado de dividir (i) el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora mayor a treinta (30) días entre (ii) el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios. Se calcula teniendo en cuenta el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora mayor a treinta (30) días y el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios al último día del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de



Prospecto del Programa TIS

		Liquidación.
73	Indicador de mora de más de ciento veinte (120) días	Es el resultado de dividir (i) la sumatoria del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora superior a ciento veinte (120) días y el Saldo de Capital Contable de BRP entre (ii) la sumatoria del Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios y el Saldo de Capital Contable de BRP. Se calcula teniendo en cuenta el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora mayor a ciento veinte (120) días, el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios y el Saldo de Capital Contable de BRP al último día del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Liquidación
74	Instructivo	Es el instructivo operativo expedido por la BVC para reglamentar el proceso de adjudicación mediante mecanismo de Demanda en Firme, de Subasta Holandesa o de construcción de Libro de Ofertas y su cumplimiento a través del sistema MEC
75	Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC	Son los intereses por concepto de Utilizaciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC liquidados a la Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC
76	Inversiones Temporales	Son las inversiones de corto plazo (no superiores a noventa (90) días) realizadas con los recursos derivados del Flujo Recaudado
77	Inversionistas	Son las personas naturales o jurídicas suscriptores o adquirentes de los TIS
78	Liquidación	Es la determinación del valor en pesos a pagar por las operaciones resultantes de la adjudicación a través de la metodología de la Subasta Holandesa o Demanda en Firme la cual se realiza por la BVC a través del sistema serializado del MEC
79	Libro de Ofertas	Es el mecanismo de construcción del Libro de Ofertas a través del cual la Titularizadora podrá realizar la colocación y adjudicación de los



Prospecto del Programa TIS

Títulos, el cual estará definido en el Aviso de Oferta Pública respectivo.

80	LTV	Es la relación entre el Saldo de Capital del Crédito Hipotecario y el valor de la Garantía Hipotecaria de dos formas: (i) Original: al momento de la originación y (ii) Actual: a la fecha de expedición de cada Reglamento de la emisión que se realice con cargo al Cupo Global.
81	Macrotítulo	Es el instrumento propio de emisiones desmaterializadas que comprende un conjunto de derechos anotados en cuenta, respecto de los cuales no se han emitido títulos físicos individuales representativos de cada inversión en los TIS
82	Manuales	Son (i) el Manual de Operaciones – Compraventa de Créditos Hipotecarios y (ii) el Manual de Administración de Cartera Productiva, documentos en los que se establecen todos los procedimientos y mecanismos de operación para el desarrollo de Contratos de Compraventa y de Contratos de Administración
83	MEC	Es el Mercado Electrónico Colombiano administrado por la BVC
84	Mecanismo de Colocación	Término con el que, de manera indistinta, se hará referencia a la adjudicación realizada mediante Demanda en Firme, Subasta Holandesa, construcción del Libro de Ofertas o Contrato de Underwriting.
85	Mecanismos de Cobertura de la Emisión	Son la Subordinación de la Emisión, el Mecanismo de Cobertura Parcial TC, el Exceso de Margen, el Ajuste de Balance de Capital Requerido, las Causales de Suspensión de Pagos, el Mecanismo de Reducción de Tasa.
86	Mecanismo de Cobertura Parcial TC	Es el mecanismo de liquidez rotativo otorgado por la Titularizadora para proveer recursos a la respectiva Universalidad TIS para cubrir parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado de la respectiva Universalidad TIS de



Prospecto del Programa TIS

		conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
87	Mecanismo de Reducción de Tasa	Mecanismo de cobertura por virtud del cual la Titularizadora por conducto de los Administradores Autorizados está facultada para reducir las tasas de interés de los Créditos Hipotecarios.
88	Mes	Es un (1) mes calendario.
89	Monto Total de Adjudicación	Es la cantidad total de títulos adjudicada a los Inversionistas.
90	Normas Internacionales de Información Financiera NIIF	Conjunto de estándares internacionales de contabilidad promulgadas por el International Accounting Standards Board (IASB), que establece los requisitos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar sobre las transacciones y hechos económicos que afectan a una empresa y que se reflejan en los estados financieros.
91	Oficina de Atención de Inversionistas	Dependencia en cabeza de la Dirección de Inversiones de la Titularizadora encargada de atender y canalizar las solicitudes de los Inversionistas.
92	Originador de los Créditos Hipotecarios	CONFIAR Cooperativa Financiera
93	Pagarés	Son los títulos valores otorgados por los Deudores en favor de cada Vendedor Autorizado, los cuales contienen los términos y condiciones de los respectivos Créditos Hipotecarios
94	Pago de Capital de los TIS	Es cualquier pago que se realice a los Tenedores de los TIS por concepto de capital
95	Pago de Capital Anticipado de los TIS A	Son los pagos de capital que le corresponden a cada uno de los Tenedores de TIS A de conformidad con la Prelación de Pagos
96	Pago de Capital	Es el monto que le corresponde a cada uno de los



Prospecto del Programa TIS

	Programado de los TIS A	Tenedores de TIS A determinado de conformidad con la Prelación de Pagos.
97	Pago de Intereses	Es el monto por intereses que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIS en la respectiva fecha de pago, determinado de conformidad con el procedimiento que se defina en el respectivo Prospecto Especial y en el Aviso de Oferta respectivo
98	Parámetros de Certificación	Son las condiciones establecidas por la Titularizadora que debe cumplir y mantener una persona jurídica para tener la calidad de Administrador Autorizado.
99	Parámetros de Selección	Son las características y condiciones que deben cumplir los Créditos Hipotecarios para ser adquiridos por la Titularizadora a los Vendedores Autorizados en los términos definidos en el Reglamento y en el Prospecto de Información del Programa.
100	Partes Intervinientes	Son las relacionadas en el numeral 1.2. de este Prospecto.
101	Período de Liquidación de Intereses	Para (i) el primer pago de intereses es el primer Mes transcurrido entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Pago y; para (ii) los pagos subsiguientes corresponde al período transcurrido entre el día siguiente a la Fecha de Pago inmediatamente anterior y la Fecha de Pago del Mes correspondiente. En ambos casos se tomará base de liquidación 360/360
102	Pesos Colombianos	Es la moneda legal colombiana
103	Póliza de Seguro de Incendio y Terremoto	Es el contrato de seguro individual de deudores o el contrato de seguro de grupo deudores, cuyo beneficiario es la Titularizadora (en su condición de administradora del Proceso de Titularización) bajo el cual se amparan individualmente, a través de certificados de seguro, los riesgos de incendio, terremoto y riesgos afines que pesan sobre cada



Prospecto del Programa TIS

		inmueble sobre el cual se constituye la Garantía Hipotecaria
104	Póliza de Vida Deudores	Es el contrato de seguro individual de deudores o el contrato de seguro de grupo deudores, cuyo beneficiario es la Titularizadora (en su condición de administradora del Proceso de Titularización) bajo el cual se ampara individualmente a través de certificados de seguro la vida de cada Deudor
105	Porcentaje Estimado de Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días	Es el porcentaje aplicado para determinar el Saldo Estimado de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días resultante de dividir (i) el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días entre (ii) el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios ambos a la fecha en que se disponga de la información más reciente del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días
106	Precio Par	Es el definido en el numeral 9.1.7. de este Prospecto.
107	Prelación de Pagos	Es el orden y secuencia en el que se deben realizar los pagos a cargo de cada Universalidad TIS de conformidad con lo previsto en el respectivo Reglamento y en el Prospecto Especial de cada emisión que se realice con cargo al Cupo Global.
108	Prepago de la Emisión	Corresponde al (i) Pago de Capital de los TIS con anterioridad a la fecha de su vencimiento final y (ii) al pago de todas las obligaciones de la respectiva Universalidad TIS para con las Partes Intervinientes como consecuencia del Procedimiento de Liquidación Anticipada.
109	Prepago de los Créditos Hipotecarios	Corresponde a la ocurrencia de alguno de los siguientes eventos: (i) el pago total y/o parcial anticipado del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios; (ii) en los casos en que se reciban pagos por Cuotas Anticipadas a capital e intereses de los Créditos Hipotecarios; (iii) el pago total o



Prospecto del Programa TIS

parcial del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios como consecuencia del reconocimiento de Indemnizaciones Provenientes de Seguros; (iv) el pago total o parcial del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios como resultado del remate de los bienes inmuebles que constituyen la Garantía Hipotecaria y; (v) cualquier otro evento en virtud del cual se reciban pagos de Saldos de Capital de los Créditos Hipotecarios en fechas anteriores a las establecidos en el Pagaré que documenta cada Crédito Hipotecario

- | | | |
|------------|---|---|
| 110 | Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios | Son los valores que debe pagar mensualmente el Deudor de cada Crédito Hipotecario como precio de los Seguros. Estos valores no hacen parte de los ingresos de la respectiva Universalidad TIS y podrán ser recaudados en la Cuota Mensual por el correspondiente Administrador Autorizado, quien procederá a realizar su traslado a las respectivas aseguradoras según se indica en el respectivo Reglamento. |
| 111 | Primer Lote | Son los TIS ofrecidos por la Titularizadora en desarrollo de la oferta pública de colocación de los TIS cuya adjudicación se realiza mediante la metodología de Demanda en Firme, de Subasta Holandesa o a través de la construcción del Libro de Ofertas, según se defina en el Prospecto Especial. |
| 112 | Procedimiento de Liquidación Anticipada | Es el procedimiento de liquidación anticipada de la respectiva Universalidad definido en el Prospecto Especial y el respectivo Reglamento con ocasión del acaecimiento de cualquiera de los casos de liquidación anticipada de la respectiva Universalidad |
| 113 | Proceso de Titularización | Es el proceso de Emisión de TIS a partir de la titularización de los Créditos Hipotecarios |
| 114 | Programa o Programa de Emisión | Es el Primer Programa de Emisión y Colocación de títulos TIS, regulado por los artículos 5.6.10.1.3. y siguientes del Decreto 2555 de 2010, cuyo objeto es el de estructurar, con cargo a un Cupo Global, la |



Prospecto del Programa TIS

- realización de varias Emisiones de títulos TIS, para ser colocados mediante oferta pública, durante un término de tres (3) años. Los términos y condiciones de las Emisiones se establecen en el Reglamento y Prospecto Especial.
- 115 **Prospecto de Constitución del Programa** Es el documento dirigido a los inversionistas y al público en general, en el cual se consigna información relativa al Programa de Emisión.
- 116 **Prospecto(s) Especial(es)** Son cada uno de los Prospectos que reglamentan los términos y condiciones particulares de cada Emisión.
- 117 **Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Es la Titularizadora Colombiana S.A.
- 118 **Recompra de Créditos Hipotecarios** Procedimiento para cumplir la obligación a cargo de los Vendedores Autorizados en desarrollo del Contrato Maestro de Compraventa cuando los Créditos Hipotecarios no cumplen con los Parámetros de Selección definidos por la Titularizadora
- 119 **Recuperación Final de Créditos Hipotecarios** Es el recaudo en dinero que se obtiene como pago total y definitivo de un Crédito Hipotecario después de haber realizado todas las gestiones extrajudiciales y/o judiciales para su cobro. Si el pago final se obtiene mediante la recepción o adjudicación de un BRP, la recuperación final se entenderá realizada únicamente cuando se produzca el recaudo del precio de venta del BRP
- 120 **Registro Contable de la Valoración del Activo Subyacente** Es el registro contable correspondiente a la valoración de los flujos de caja derivados de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios incluyendo la Cobertura FRECH y del Mecanismo de Cobertura Parcial TC
- 121 **Reglamento** Es el Reglamento de cada una de las Emisiones de TIS que se realicen con cargo al Cupo Global.
- 122 **Regulación FRECH** Los decretos reglamentarios del FRECH



Prospecto del Programa TIS

actualmente se encuentran compilados en i) el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público (Decreto 1068 de 2015) el cual en su Libro 2, Parte 10, Título 1, Capítulos 4 y 5 compila los decretos 1143 y 1729 de 2009, 1176 de 2010, 4864 de 2011, 701 de 2013 y 154 de 2014 y ii) en el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda Ciudad y Territorio (Decreto 1077 de 2015) el cual en su libro 2, Parte 10, Título 3, Capítulo 1 compila el decreto 1190 de 2012; y las Resoluciones 954, 1274, 1707 y 3177 de 2009, 1139, 1291 y 2968 de 2010, 932, 1817, 2585, 3592 y 3971 de 2011, 535, 567 y 698 de 2012, 246, 499, 1007, 1263 y 4011 de 2013 y 015, 330 y 634 de 2014 todas del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y la Circular Externa 013 de 2009 de la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás normas que los modifiquen, sustituyan, complementen y/o desarrollen.

- | | | |
|------------|---|--|
| 123 | Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC | Son los pagos de capital por concepto de las Utilizaciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, a ser efectuados a la Titularizadora. |
| 124 | Representante Legal de Tenedores | Será la entidad encargada de realizar todos los actos de administración y conservación que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Tenedores de Títulos, en los términos establecidos en el artículo 5.6.10.2.5 del Decreto 2555 de 2010.

Toda vez que con cargo al Cupo Global del Programa pueden realizarse diferentes Emisiones, el Representante Legal de Tenedores para cada Emisión será anunciado en el correspondiente Aviso de Oferta Pública. |
| 125 | Residuo | Son los bienes en dinero o en especie resultantes después de pagar la totalidad de las obligaciones a cargo de la respectiva Universalidad TIS de la Prelación de Pagos que corresponden al |



Prospecto del Programa TIS

Vendedor Autorizado.

126	Riesgo de Crédito	Es el definido en el numeral 6.1. de este Prospecto de Constitución del Programa.
127	Riesgo de Deterioro de las Garantías Hipotecarias	Es el definido en el numeral 6.7.1. de este Prospecto de Constitución del Programa.
128	Riesgo de muerte de los Deudores	Es el definido en el numeral 6.7.2. de este Prospecto de Constitución del Programa.
129	Riesgo Operativo	Es el definido en el numeral 6.6. de este Prospecto de Constitución del Programa.
130	Riesgo Operativo Cobertura FRECH	Es el definido en el numeral 6.3. de este Prospecto de Constitución del Programa.
131	Riesgo de Prepago	Es el definido en el numeral 6.2. de este Prospecto de Constitución del Programa.
132	Riesgo de Reducción de Tasas de Interés por razón de Decisiones Administrativas	Es el definido en el numeral 6.4 de este Prospecto de Constitución del Programa.
133	Riesgo Sistémico	Es el definido en el numeral 6.5. de este Prospecto de Constitución del Programa.
134	Saldo de Capital Contable de BRP	Es el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios a la fecha en la cual fueron registrados como BRP en el balance de la Universalidad TIS
135	Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios	Es el saldo de capital vigente de cada uno de los Créditos Hipotecarios denominado en Pesos Colombianos
136	Saldo de Capital Total de Créditos Hipotecarios	Es la sumatoria de los Saldos de Capital de los Créditos Hipotecarios denominada en Pesos Colombianos
137	Saldo de Capital Vigente Tenedores de	Es el valor registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval por



Prospecto del Programa TIS

	los TIS	concepto del saldo de capital de los TIS denominado en Pesos Colombianos.
138	Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC	Corresponde en la Fecha de Emisión y en cada Fecha de Liquidación o en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión, a una cantidad denominada en Pesos Colombianos igual al resultado de restar (i) el Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC menos (ii) el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, sin que en ningún caso sea menor a cero (0).
139	Saldo Estimado de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días	Es el valor que se toma como referencia para el Ajuste de Balance de Capital Requerido el cual se calcula como el resultado de restar (a) el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días a la fecha en que se disponga de la información más reciente menos (b) el resultado de multiplicar el Porcentaje Estimado de Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días por (i) el número de Días Hábiles transcurridos entre la Fecha de Corte y la fecha en que se disponga de la información más reciente del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días y (ii) el promedio diario de pago de capital de los Créditos Hipotecarios del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Corte.
140	Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC	Es el valor denominado en Pesos Colombianos equivalente a la sumatoria de todas las Utilizaciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC que se encuentran pendientes de pago a la Titularizadora
141	Scoring de Comportamiento	Es el procedimiento para evaluación de Créditos Hipotecarios en relación con los cuales a la Fecha de Cierre, ha transcurrido un término igual o superior a doce (12) meses contados desde el momento de su originación y que cuenten con una calificación de riesgo de crédito “A”
142	Scoring de Originación	Es el procedimiento para evaluación de Créditos



Prospecto del Programa TIS

		Hipotecarios en relación con los cuales a la Fecha de Cierre, ha transcurrido un término inferior a doce (12) meses contados desde el momento de su originación y que cuenten con una calificación de riesgo de crédito “A”
143	SDNC	Significa situación de no conformidad de los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en los Contratos Maestros de Compraventa y en los Contratos de Compraventa
144	SEBRA	Sistema de transacciones electrónicas administrado por el Banco de la República
145	Seguros	Son la Póliza de Vida Deudores y la Póliza Seguros de Incendio y Terremoto, riesgos afines y en general todos los seguros que amparen riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios, con los Deudores, con las Garantías Hipotecarias o con los BRP
146	Segundo Lote	Son los TIS colocados mediante underwriting en desarrollo de la oferta pública de los TIS que realice la Titularizadora.
147	Series	Podrán ser las series A, B, C, MZ
148	Serie(s) Privilegiada(s)	Serie sobre la cual se estructuran principalmente los Mecanismos de Cobertura de una emisión, para lograr una mayor prioridad en su pago y una mejor calificación.
149	Serie(s) Subordinada(s)	Serie con menor prioridad de pago que la Serie Privilegiada
150	Sociedad Calificadora de Valores	Es la sociedad calificadora de las Emisiones que corresponde a Fitch Ratings Colombia S.A. S.C.V.
151	Superintendencia Financiera	Es la Superintendencia Financiera de Colombia entidad encargada de la supervisión y control de la Titularizadora y del Proceso de Titularización
152	Subseries	Define, para cada una de las Series, el plazo de redención de los TIS y la Tasa Máxima de éstos.



Prospecto del Programa TIS

153	Subasta Holandesa	Es el mecanismo de subasta holandesa a través del cual la Titularizadora podrá realizar la colocación y adjudicación de los Títulos, el cual estará definido en el Aviso de Oferta Pública respectivo.
154	Subordinación de la Emisión	Mecanismo por el cual se definen las prioridades de pago de los títulos de una emisión
155	Sustitución de Créditos Hipotecarios	Obligación a cargo de los Vendedores Autorizados en desarrollo de los Contratos Maestros de Compraventa cuando los Créditos Hipotecarios no cumplen con los Parámetros de Selección definidos por la Titularizadora
156	Tenedores	Son los suscriptores o adquirentes de los TIS
157	Término de Cobertura FRECH	Corresponde a los primeros siete (7) años de vigencia del Crédito Hipotecario en los términos de la Regulación FRECH
158	Término de Cobertura Adicional	Corresponde al número de años definido por el respectivo Vendedor Autorizado contado a partir del día inmediatamente siguiente a la fecha de expiración del Término de Cobertura FRECH, durante el cual se mantienen vigentes y en aplicación las condiciones del crédito hipotecario aplicadas durante el Término de Cobertura FRECH
159	Término de Vigencia de la Emisión	Quince (15) años contados a partir de la Fecha de Emisión.
160	Término de Vigencia de la Universalidad TIS	Corresponde al Término de Vigencia de cualquiera de las Emisiones que se realicen con cargo al Cupo Global.
161	TIS, Títulos TIS o Títulos	Son los títulos hipotecarios emitidos a partir de cada Universalidad TIS representativos de derechos sobre los Activos Subyacentes de cada Universalidad TIS.

Los TIS podrán ser Series A, B, C y MZ, los cuales a su vez podrán tener una o varias Subseries, cada



Prospecto del Programa TIS

una de las cuales tendrá condiciones financieras particulares aplicables exclusivamente a la respectiva Serie y Subserie correspondiente. Los TIS serán determinados en el Prospecto Especial con la Serie y/o Subserie que se indique en cada Emisión.

162	TIR	Significa, tasa interna de retorno
163	Titularizadora	Es la Titularizadora Colombiana S.A.
164	Títulos Subordinados	Títulos que tienen menor prelación de pago que la Serie Privilegiada.
165	Universalidad(es) o Universalidad(es) TIS	Una cualquiera de las Universalidades TIS Pesos H conformada por los Activos Subyacentes a partir de los cuales se emiten los TIS.
166	Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial TC	Es el desembolso de recursos bajo el Mecanismo de Cobertura Parcial TC, una vez cumplidas las condiciones para dicho desembolso previstas en el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC
167	Vendedor Autorizado	Es CONFIAR Cooperativa Financiera
168	Vida Promedio Ponderada	Es el tiempo promedio ponderado durante el cual el capital de los TIS es repagado
169	Vigencia de la Autorización de la Oferta Pública del Programa de Emisión y Colocación	Será de tres (3) años contados a partir de la inscripción en el RNVE.



Prospecto del Programa TIS

Sección 13 Requisitos formales

13.1. Autorización Junta Directiva

La Junta Directiva de la Titularizadora aprobó la constitución, inscripción e implementación del presente Programa de Emisión como consta en el Acta N° 172 correspondiente a la reunión del día 20 de octubre de 2016.

13.2. Inscripción automática y autorización de oferta pública de los TIS

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

13.3. Grupo de estructuración y elaboración de documentos legales de la Titularizadora Colombiana

Cargo	Nombre
Presidente	Alberto Gutiérrez Bernal
Vicepresidente Financiero	Mauricio Amador Andrade
Vicepresidente de Desarrollo de Negocios	Adriana Martínez Antorveza
Secretario General	Ricardo Molano León
Director de Estructuración y Riesgo	Jaime Valencia Giraldo
Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercados	Ana María Salcedo Ospina
Director de Operaciones	Silvio Eduardo Benavides Reyes
Analista de Inversiones	Sandra Moreno López
Analista de Mercados	Mónica Padilla Lozano
Coordinador de Estructuración y Riesgo	Andrés Henderson Benavides
Analista de Riesgo Crediticio	Ricardo Blanco Torres
Coordinador Jurídico de Estructuración de Emisiones	Jorge Andrés Montero Corredor
Coordinador Jurídico de Administración de Emisiones	Bibiana Marcela Novoa Medina
Abogada Secretaría General	Eliana Carolina Mejía López



Prospecto del Programa TIS

Certificación

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

En constancia de lo anterior se expide en la ciudad de Bogotá D.C., Colombia, a los siete (7) días del mes de diciembre de 2016.

Original Firmado

Alberto Gutiérrez Bernal
C.C. N°. 10.235.220 de Manizales
Representante legal

Original Firmado

Edgar Augusto Pedraza Pulido
Revisor Fiscal
c.c. No. 16.645.869 de Cali
Tarjeta Profesional No.19555-T