



**Titularizadora
Colombiana**

**PROSPECTO DE COLOCACIÓN
TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS E-8**

ONCE (11) DE OCTUBRE DE 2006

Sección 1
Principales características de la Emisión TIPS E-8

1.1 Relación de Partes Intervinientes	
Emisor	Titularizadora Colombiana S.A (con respaldo exclusivo de la Universalidad TIPS E-8): Dirección: Carrera 9A No. 99-02 Piso 7; Tel. 6183030; Bogotá-Colombia; Página Web: www.titularizadora.com
Depositario y administrador de pagos de la Emisión	Deceval: Dirección: Carrera 10 No. 72-33 Torre B Piso 5; Tel.3765460; Bogotá – Colombia; Página Web: www.deceval.com.co
Agentes Colocadores del Primer Lote	- Afin S.A.: Dirección: Carrera 15 No. 106-64 Piso 2; Tel: 6372055-5226856-6373393; Bogotá-Colombia; Página Web: www.afin.com
	- Corficolombiana S.A: Dirección: Carrera 13 No 26-45 Pisos.3,6,7,8,14; Tel.:2863300; Fax: 2860163 Bogotá-Colombia Página Web: www.corficolombiana.com.co
	- Correval S.A: DirecciónCalle 34 No. 6-65; Tel.:3394400; Fax: 3204812; Bogotá-Colombia; Página Web: www.correval.com
	- Davivalores S.A: Dirección: Carrera 7 No. 31-42 Piso 6; Tel.:6069355-2866955; Bogotá-Colombia; Página Web: No disponible
	- Inversionistas de Colombia S.A: Dirección: Carrera 7 No. 114-43 P. 4; Tel.: 6537000; Fax: 6537029; Bogotá-Colombia; Página Web: www.invercol.com
	- Suvalor S.A: Dirección: Calle 72 No. 8-24 Piso 7 Bogotá-Colombia; Tel: 3120028 Bogotá-Colombia y (4)2304000 (Medellín-Colombia); Página Web: www.suvalor.com
	- Valores Bogotá S.A.: Dirección Calle 36 No. 7-47 Piso 6; Tel.: 3446200; Bogotá-Colombia; Página Web: No disponible.
Agentes Colocadores del Segundo Lote	- Davivalores S.A: Dirección: Carrera 7 No. 31-42 Piso 6; Tel.: 6069355-2866955; Bogotá-Colombia; Página Web: No disponible
	- Suvalor S.A: Dirección: Calle 72 No. 8-24 piso 7 Bogotá-Colombia; Tel: 3120028 Bogotá-Colombia y (4)2304000 (Medellín-Colombia); Página Web: www.suvalor.com
Bolsa de Valores de Colombia	Dirección: Carrera 7 No. 71-21 Torre B Of. 1201 Tel.: 3139800; Bogotá-Colombia; Página Web: www.bvc.com.co
Emisor de los Títulos Hipotecarios retitularizados	Titularizadora Colombiana S.A (con respaldo exclusivo de la Universalidad No VIS y de la Universalidad VIS): Dirección: Carrera 9A No. 99-02 piso 7° Bogotá-Colombia; Tel. 6183030; Página Web: www.titularizadora.com
Depositario de los Títulos Hipotecarios retitularizados	Deceval: Dirección: Carrera 10 No. 72-33 Torre B Piso 5; Tel.3765460; Bogotá – Colombia; Página Web: www.deceval.com.co
Originadores de los Créditos Hipotecarios	- Bancolombia: Dirección General: Carrera 52 No. 50-20; Tel. (4) 2660800; Medellín-Colombia, www.bancolombia.com.co
	- Banco Davivienda: Dirección General: Cra 7 No. 31-10 Tel: 3300000; Bogota - Colombia; Página Web: www.davivienda.com
Vendedores Autorizados de	- Bancolombia: Dirección General: Carrera 52 No. 50-20; Tel. (4) 2660800; Medellín-Colombia, www.bancolombia.com.co

los Créditos Hipotecarios	- Banco Davivienda: Dirección General: Cra 7 No. 31-10 Tel: 3300000; Bogota - Colombia; Página Web: www.davivienda.com																
Administradores Autorizados de los Créditos Hipotecarios	- Bancolombia: Dirección General: Carrera 52 No. 50-20; Tel. (4) 2660800; Medellín-Colombia, www.bancolombia.com.co - Banco Davivienda: Dirección General: Cra 7 No. 31-10 Tel: 3300000; Bogota - Colombia; Página Web: www.davivienda.com																
Custodios Designados de los Créditos Hipotecarios	- Portafolio Bancolombia: Domesa S.A Dirección: Calle 19 No. 69-47; Tel.: 4240528; Bogotá-Colombia; Página Web: www.domesa.com.co - Portafolio Davivienda: Manejo Técnico de Información (MTI) S.A; Dirección: Calle 15 N° 36-55; Tel.: 2773311; Fax: 3681678; Bogotá-Colombia; Página Web: www.thomas-tdv.com																
Proveedores Mecanismos de Cobertura Parcial Universalidad No VIS	Corporación Financiera Internacional (IFC por su sigla en ingles) Dirección: 2121 Pennsylvania, NW, Washington, DC 20433 –USA Página Web: www.ifc.org Titularizadora Colombiana S.A: Dirección: Carrera 9A No. 99-02 Piso 7; Tel. 6183030; Bogotá-Colombia; Página Web: www.titularizadora.com																
Garante de los Títulos VIS A E-8	La Nación a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras Fogafin: Dirección: Carrera 7 No. 35-42; Tel.: 3394240; Bogotá-Colombia; Página Web: www.fogafin.gov.co																
Sociedades Calificadoras de Valores	- Duff & Phelps de Colombia: Dirección: Calle 69 A No. 9 - 85; Tel.: 3269999; Bogotá – Colombia; Página Web: www.dcrcolombia.com.co - BRC Investor Services: Dirección: Calle 98 No 22-64 Oficina 1210; Tel.: 2362500; Bogotá – Colombia; Página Web: www.brc.com.co																
Representante Legal de Tenedores	Alianza Fiduciaria S.A.: Dirección: Avenida 15 No. 100-43; Tel: 6447700; Bogotá – Colombia; Página Web: www.alianzafiduciaria.com.co																
Auditor Externo	PricewaterhouseCoopers Ltda.: Dirección Calle 100 No. 11A-35 Piso 6; Tel. 6340555; Bogotá – Colombia; Página Web: www.pwc.com																
1.2 Descripción general de la Emisión TIPS																	
Denominación	Los TIPS están denominados en UVR.																
Página 69																	
Ley de circulación	A la orden																
Página 69																	
Régimen legal	Tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores y están sujetos a las reglas previstas en la ley, en el Reglamento TIPS, en el Prospecto de Colocación y en el Título Global.																
Página 69																	
Clases	Los TIPS tendrán las siguientes clases: (i) TIPS A E-8; (ii) TIPS B E-8; y (iii) TIPS MZ E-8.																
Página 69																	
Series y plazos	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Clase</th> <th>Serie</th> <th>Plazo de vencimiento meses</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">TIPS A E-8</td> <td>A 2011</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>A 2016</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>A 2021</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">TIPS B E-8</td> <td>B 2021</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>TIPS MZ E-8</td> <td>MZ 2021</td> <td>180</td> </tr> </tbody> </table>	Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	TIPS A E-8	A 2011	60	A 2016	120	A 2021	180	TIPS B E-8	B 2021	180	TIPS MZ E-8	MZ 2021	180
Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses															
TIPS A E-8	A 2011	60															
	A 2016	120															
	A 2021	180															
TIPS B E-8	B 2021	180															
	TIPS MZ E-8	MZ 2021	180														
Página 69																	

Rentabilidad de los TIPS A	Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial Máxima (E.A)	Modalidad de pago
Página 70	TIPS A E-8	A 2011	60	2.50%	Mes vencido
		A 2016	120	3.75%	Mes vencido
		A 2021	180	5.00%	Mes vencido
Rentabilidad de los TIPS B y TIPS MZ	Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa de interés (E.A.)	Modalidad de pago
Página 70	TIPS B E-8	B 2021	180	6.00%	Mes vencido
	TIPS MZ E-8	MZ 2021	180	12.00%	Mes vencido
Monto de la Emisión	Clase	Serie	Monto (UVR)		
Página 70	TIPS A E-8	A 2011	2.456.685.000		
		A 2016	1.661.998.000		
		A 2021	629.468.000		
	TIPS B E-8	B 2021	249.903.000		
	TIPS MZ E-8	MZ 2021	74.970.000		
	Total		5.073.024.000		
Número de Títulos a emitir	Clase	Serie	No. de títulos		
Página 70	TIPS A E-8	A 2011	2.456.685		
		A 2016	1.661.998		
		A 2021	629.468		
	TIPS B E-8	B 2021	249.903		
	TIPS MZ E-8	MZ 2021	74.970		
	Total		5.073.024		
	Son 5.073.024.000 UVR equivalentes a \$ 809.130.587.020,80 Pesos Colombianos a la fecha de expedición del Reglamento TIPS				
Valor nominal	Cada TIPS tendrá un valor nominal de 1.000 UVR en el momento de emisión.				
Página 71					
Mínimo de fraccionamiento	Los TIPS podrán ser fraccionados en mínimo un (1) título.				
Página 72					
Condición de transferencia	Por efectos de la amortización y pagos de capital anticipado (en los casos aplicables) a los TIPS, el Saldo de Capital Vigente de los TIPS A de cada Serie, el Saldo de Capital Vigente de los TIPS B y el Saldo de Capital Vigente de los TIPS MZ puede verse disminuido hasta una (1) UVR. Por tanto los TIPS podrán ser transferidos hasta por dicho valor.				
Página 72					
Monto de la inversión	Teniendo en cuenta que los TIPS están denominados en UVR, el monto de la inversión en TIPS en Pesos Colombianos se establece como el resultado de multiplicar el valor de la inversión en UVR por el valor de la UVR vigente a la Fecha de Cumplimiento de la Subasta o a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting, según se trate.				
Página 71					
Emisión desmaterializada	Los TIPS serán emitidos en forma desmaterializada y estarán representados en un Título Global. Como consecuencia de la suscripción de TIPS y su adhesión al Reglamento TIPS los Tenedores aceptan su depósito en Deceval y renuncian a la posibilidad de materializarlos.				
Página 72					

Monto y mínimo de suscripción	Cada uno de los TIPS deberá expedirse por un número entero. Cuando el monto de suscripción de TIPS no corresponda a un número entero tal monto de suscripción se aproximará al valor entero inferior. El monto mínimo de suscripción de TIPS en el mercado primario será el equivalente a 100.000 UVR.			
Página 71				
Precio de suscripción	Corresponde al Precio Par calculado a la Fecha de Cumplimiento de la Subasta para el Primer Lote y a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting para el Segundo Lote.			
Página 71	Lote.			
Forma de pago	En Pesos Colombianos calculados de conformidad con el valor de la UVR de la Fecha de Cumplimiento de la Subasta para el Primer Lote y de la Fecha de Cumplimiento del Underwriting. para el Segundo Lote.			
Página 71				
Fecha de Cumplimiento de la Subasta	Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública de TIPS del Primer Lote en que los suscriptores de TIPS del Primer Lote deben pagar el valor de los TIPS.			
Fecha de Cumplimiento del Underwriting	Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública de TIPS del Segundo Lote en que los suscriptores de TIPS del Segundo Lote deben pagar el valor de los TIPS.			
Destinatarios de la oferta	La oferta de TIPS estará dirigida al público en general.			
Página 94				
Vigencia de la oferta	La oferta de TIPS estará vigente durante el término señalado en el Aviso de Oferta Pública.			
Página 95				
Plazo de Colocación	Un año contado a partir del día de publicación del primer Aviso de Oferta Pública			
Página 95				
Calificación de la Emisión TIPS	Duff & Phelps de Colombia:	BRC Investor Services S.A:		
	TIPS Clase A: Triple A (AAA)	TIPS Clase A: Triple A (AAA)		
	TIPS Clase B: Doble A menos (AA-)	TIPS Clase B: Triple A (AAA)		
	TIPS Clase MZ: Triple B más (BBB+)	TIPS Clase MZ: A sencilla (A)		
Página 104				
1.3 Tipo de activos utilizados como subyacente de la Emisión TIPS				
Universalidad TIPS	Títulos No VIS			
	Clases	Monto Títulos No VIS (UVR)	Tasa de interés efectiva anual	Plazo de vencimiento meses
	No VIS A 2021	3.718.770.000	Tasa Dinámica No VIS A	180
	No VIS B 2021	195.725.000	6.00%	180
	No VIS MZ 2021	58.717.000	12.00%	180
	Títulos VIS			
	Clases	Monto Títulos VIS (UVR)	Tasa de interés efectiva anual	Plazo de vencimiento meses
	VIS A 2021	1.029.381.000	Tasa Dinámica VIS A	180
	VIS B 2021	54.178.000	6.00%	180
	VIS MZ 2021	16.253.000	12.00%	180

Universalidad No VIS	Créditos No VIS adquiridos			
	Portafolio de Créditos No VIS	Número de Créditos No VIS	Tasa PP (%)	Saldo de Capital Total (UVR)
	Portafolio Bancolombia	14.001	8.53	2,961,712,342.28
	Portafolio Davivienda	3.401	8.63	952,782,324.01
	Total	17.402	8.56	3,914,494,666.29
Universalidad VIS	Créditos VIS adquiridos			
	Portafolio de Créditos VIS	Numero de Créditos VIS	Tasa PP (%)	Saldo de Capital Total (UVR)
	Portafolio Bancolombia	7.602	9.27	708,003,273.18
	Portafolio Davivienda	6.715	9.90	375,555,654.03
	Total	14.317	9.49	1,083,558,927.21
1.4 Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS				
Universalidad TIPS	(i) Subordinación de la Emisión TIPS			
Universalidad No VIS	(i) Subordinación de la Emisión No VIS; (ii) Mecanismo de Cobertura Parcial IFC (La interpretación y ejecución del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC se sujetará a las leyes del Estado de New York-USA); (iii) Mecanismo de Cobertura Parcial TC (La interpretación y ejecución del Mecanismo de Cobertura Parcial TC se sujetará a las leyes de la República de Colombia) y; (iv) Causales de Suspensión de Pagos No VIS (v) Mecanismo de Reducción de Tasa No VIS			
Universalidad VIS	(i) Subordinación de la Emisión VIS; (ii) Garantía Nación y; (iii) Causales de Suspensión de Pagos VIS (iv) Mecanismo de Reducción de Tasa VIS			
La información relacionada con la Emisión TIPS puede ser consultada en el sitio de internet www.titularizadora.com .				
LA INSCRIPCIÓN DE LOS TIPS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES NO IMPLICARÁ CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA ACERCA DE LAS PERSONAS JURÍDICAS INSCRITAS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O NEGOCIABILIDAD DEL VALOR, O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR O DE LOS ACTIVOS HIPOTECARIOS QUE LO RESPALDAN				
LA INSCRIPCIÓN DE LOS TIPS EN LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DEL VALOR O SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR O DE LOS ACTIVOS HIPOTECARIOS QUE LO RESPALDAN				
Fecha publicación aviso de oferta: 11 de octubre de 2006				
Última actualización de éste Prospecto: 11 de octubre de 2006				

Sección 2 Tabla de Contenido

SECCIÓN 1 **PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN TIPS E-8 2**

1.1	Relación de Partes Intervinientes	2
1.2	Descripción general de la Emisión TIPS	3
1.3	Tipo de activos utilizados como subyacente de la Emisión TIPS	5
1.4	Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS.....	6

SECCIÓN 2 **TABLA DE CONTENIDO 7**

SECCIÓN 4 **RESUMEN DE LOS PRINCIPALES ASPECTOS DE LA EMISIÓN TIPS 14**

4.1	Estructura de la Emisión TIPS	14
4.2	Características y condiciones de los TIPS	15
4.2.1	Régimen legal, denominación y ley de circulación.....	15
4.2.2	Clases, Series y plazos	15
4.2.3	Rentabilidad	15
4.2.3.1	Rentabilidad de los TIPS A.....	15
4.2.3.2	Rentabilidad de los TIPS B y TIPS MZ.....	16
4.2.4	Valor nominal y mínimo de fraccionamiento	16
4.2.5	Condición de transferencia.....	16
4.2.6	Emisión desmaterializada	16
4.2.7	Monto de la Emisión TIPS.....	16
4.3	Aspectos relacionados con el pago de intereses y capital de los TIPS.....	17
4.3.1	Reglas para el pago de intereses de TIPS.....	17
4.3.2	Reglas para el pago de capital de los TIPS	17
4.3.2.1	Pagos de capital de los TIPS A	17
4.3.2.1.1	Pagos de Capital Programado de los TIPS A	17
4.3.2.1.2	Reglas para el Pago de Capital Anticipado de los TIPS A.....	18
4.3.2.2	Pagos de capital de los TIPS B	18
4.3.2.3	Pagos de capital de los TIPS MZ.....	18
4.3.3	Lugar de pago	18
4.4	Régimen tributario de los TIPS.....	19
4.5	Principales características de los Activos Subyacentes.....	19
4.5.1	Universalidad TIPS	19
4.5.1.1	Títulos No VIS.....	19
4.5.1.2	Títulos VIS.....	19
4.5.2	Universalidad No VIS.....	19
4.5.3	Universalidad VIS.....	20
4.6	Aspectos relacionados con los Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS.....	20
4.7	Calificación de la Emisión TIPS	21
4.8	Actividades desarrolladas por las Partes Intervinientes	21
4.8.1	Titularizadora.....	21
4.8.2	Auditoría Externa.....	21
4.8.3	Representante Legal de Tenedores.....	22
4.8.4	Deceval	22
4.8.5	Originadores Autorizados	22

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

SECCIÓN 5

FACTORES DE RIESGO DE LA EMISIÓN TIPS..... 24

SECCIÓN 5

FACTORES DE RIESGO DE LA EMISIÓN TIPS..... 25

5.1	Riesgo de Crédito.....	25
5.2	Riesgo de Prepago.....	25
5.3	Riesgo de reducción de tasas de interés por razón de decisiones administrativas.....	27
5.4	Riesgo Sistémico.....	27
5.5	Otros riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios	28
5.5.1	Riesgo de deterioro de las Garantías Hipotecarias	28
5.5.2	Riesgo de muerte de los Deudores	28

SECCIÓN 6

ESTRUCTURA Y RÉGIMEN LEGAL DE LA EMISIÓN TIPS..... 28

6.1	Régimen legal de la Emisión TIPS	28
6.1.1	Creación y separación patrimonial de los Activos Subyacentes de la Emisión TIPS	28
6.1.2	Normas aplicables	29
6.1.3	Aislamiento patrimonial.....	29
6.1.4	Destinación específica	30
6.2	Estructura de la Emisión TIPS	30
6.2.1	Reglas de funcionamiento de la Universalidad TIPS.....	30
6.2.2	Reglas de funcionamiento de la Universalidad No VIS.....	33
6.2.3	Reglas de funcionamiento de la Universalidad VIS.....	37
6.3	Administración del Proceso de Titularización, custodia y administración de la Emisión TIPS, Auditoría Externa, Representación Legal de Tenedores de la Emisión TIPS y Asamblea de Tenedores de TIPS	40
6.3.1	Administración del Proceso de Titularización	40
6.3.2	Custodia y administración de la Emisión TIPS.....	44
6.3.3	Auditoría Externa.....	45
6.3.4	Representante Legal de Tenedores.....	47
6.3.5	Asamblea de Tenedores de TIPS	50
6.4	Vigencia, terminación y liquidación de la Emisión TIPS	50
6.4.1	Término de Vigencia de las Universalidades TIPS, No VIS y VIS	50
6.4.2	Causales de terminación de las Universalidades.....	51
6.4.3	Liquidación anticipada de la Universalidad TIPS.....	51
6.4.4	Reglas de Liquidación de la Universalidad TIPS.....	51
6.5	Actualizaciones y modificaciones al Prospecto	51
6.6	Solución de controversias	52
6.7	Ley aplicable.....	52
6.8	Validez.....	52

SECCIÓN 7

DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS SUBYACENTE DE LA EMISIÓN TIPS..... 53

7.1	Activos Subyacentes TIPS	53
7.1.1	Adquisición y aislamiento patrimonial de los Títulos Hipotecarios	53
7.1.2	Títulos No VIS	53
7.1.3	Títulos VIS.....	54
7.2	Activos Subyacentes de la Universalidad No VIS	56
7.2.1	Créditos No VIS.....	56
7.2.2	Seguros	56
7.2.3	Activos o derechos derivados de los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad No VIS	56
7.2.4	Otros activos y derechos	56
7.2.5	Adquisición, transferencia de los Créditos No VIS	57
7.2.6	Características de los Créditos No VIS.....	58
7.2.7	Descripción de los Créditos No VIS	60
7.3	Activos Subyacentes de la Universalidad VIS	60
7.3.1	Créditos VIS	60
7.3.2	Seguros	61
7.3.3	Activos o derechos derivados de los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad VIS	61
7.3.4	Otros activos y derechos	61
7.3.5	Adquisición, transferencia de los Créditos VIS	61
7.3.6	Características de los Créditos VIS.....	62
7.4	Condiciones de administración y custodia de los Créditos Hipotecarios.....	65
7.4.1	Administradores de los Créditos Hipotecarios.....	65
7.4.2	Portafolios de Créditos Hipotecarios a cargo de los Administradores Autorizados.....	66
7.5	Separación y aislamiento patrimonial - Activos Subyacentes No VIS y Activos Subyacentes VIS... 68	

SECCIÓN 8

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPS Y DE LA EMISIÓN TIPS 69

8.1	Características de los TIPS	69
8.1.1	Régimen legal, denominación y ley de circulación.....	69
8.1.2	Clases	69
8.1.3	Series y plazos	69
8.1.4	Monto de la Emisión TIPS y número de títulos a emitir.....	70
8.1.5	Rentabilidad.....	70
8.1.5.1	Rentabilidad de los TIPS A.....	70
8.1.5.2	Rentabilidad de los TIPS B y TIPS MZ.....	70
8.1.6	Calificaciones.....	71
8.1.7	Precio de suscripción	71
8.1.8	Forma de Pago	71
8.1.9	Monto de la inversión	71
8.1.10	Monto y mínimo de suscripción.....	71
8.1.11	Valor nominal	71
8.1.12	Mínimo de fraccionamiento	72
8.1.13	Condición de transferencia.....	72
8.1.14	Fecha de Emisión.....	72
8.1.15	Emisión desmaterializada	72
8.1.16	Derechos derivados de los TIPS	72
8.1.17	Obligaciones de los Tenedores	72
8.1.18	Lugar y forma de pago de intereses y capital de TIPS.....	72
8.1.19	Régimen tributario de los TIPS.....	73
8.1.20	Pagos de intereses y capital de TIPS.....	74
8.1.21	Causal de Suspensión de Pagos TIPS	77

8.1.22	Información sobre pagos de intereses y capital de los TIPS	77
8.1.23	Procedimiento para la transferencia y gravamen de los TIPS	78
8.2	Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS	78
8.2.1	Mecanismo de Cobertura implementado en la Universalidad TIPS	79
8.2.2	Mecanismos de Cobertura de la Universalidad No VIS	80
8.2.3	Mecanismos de Cobertura implementados en la Universalidad VIS	88
8.2.4	Índices de siniestralidad cubiertos con los Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS	94
8.3	Condiciones de la oferta y colocación de la Emisión TIPS	94
8.3.1	Oferta pública de TIPS	94
8.3.2	Destinatarios de la oferta	94
8.3.3	Publicación de la oferta	94
8.3.4	Vigencia de la oferta	95
8.3.5	Plazo de colocación	95
8.4	Mecanismos de Colocación	95
8.4.1	Mecanismo de colocación del Primer Lote	95
8.4.2	Mecanismo de colocación del Segundo Lote	98
8.4.3	Obligación especial de los Agentes Colocadores	103
8.5	Agentes Colocadores	103
8.5.1	Primer lote	103
8.5.2	Segundo lote	103

SECCIÓN 9

CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN TIPS **104**

9.1	Síntesis de la calificación de la Emisión TIPS	104
9.2	Sociedades Calificadoras de Valores - Información general	108

SECCIÓN 10

INFORMACIÓN DEL EMISOR **110**

10.1	Constitución y autorizaciones	110
10.2	Reformas estatutarias	110
10.3	Capital social	110
10.4	Composición accionaria	110
10.5	Relaciones de subordinación	111
10.6	Misión Corporativa	111
10.7	Principios y directrices	111
10.8	Organización y administración	111
10.8.1	Junta Directiva	111
10.8.2	Presidente de la compañía y suplentes	112
10.8.3	Grupo de Estructuración Financiera	112
10.8.4	Grupo de Asesoría Legal	112
10.9	Evolución de la actividad comercial	112
10.10	Información financiera	112
10.11	Información sobre las relaciones laborales	112
10.12	Descripción del sector económico	113
10.13	Políticas de Buen Gobierno Corporativo	113
10.14	Participación de la IFC	113

SECCIÓN 11

ANEXO DE DEFINICIONES **114**

SECCIÓN 12
REQUISITOS FORMALES..... 156

- 12.1 Autorización Junta Directiva 156
- 12.2 Inscripción automática y autorización de oferta pública de TIPS 156
- 12.3 Grupo de estructuración y elaboración de documentos legales..... 156

SECCIÓN 13
ANEXOS 157

Sección 3 **Información Adicional**

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

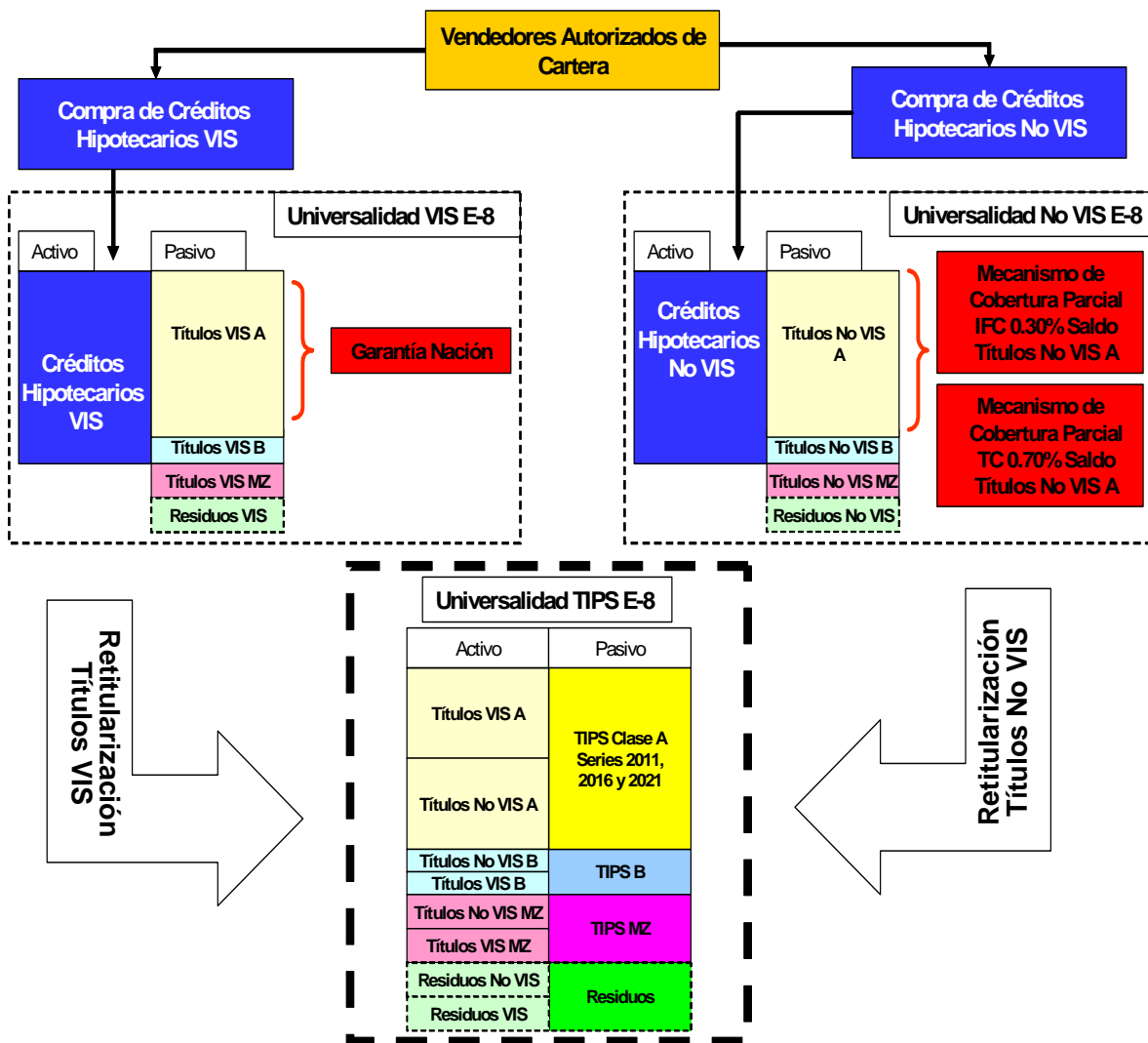
- 3.1** Reglamento TIPS (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.2** Reglamento No VIS (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.3** Reglamento VIS (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.4** Contratos Maestros de Compraventa de Portafolios de Créditos Hipotecarios con el Banco Conavi hoy Bancolombia (del 13 de noviembre de 2002) y con el Banco Davivienda (del 25 de abril de 2002) (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.5** Contratos de Compraventa de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos con Bancolombia (del 3 de octubre de 2006) y con el Banco Davivienda (del 2 de octubre de 2006) por virtud de los cuales la Titularizadora adquirió los Créditos Hipotecarios (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.6** Los Manuales de Operaciones – Compraventa, los cuales hacen parte de los Contratos Maestros de Compraventa de Portafolios de Créditos Hipotecarios, estos serán puestos a disposición de los inversionistas interesados previa solicitud dirigida a la siguiente dirección electrónica: inversionistas@titularizadora.com.
- 3.7** Contratos Maestros de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos con el Banco Conavi hoy Bancolombia (del 13 de noviembre de 2002) y con el Banco Davivienda (del 30 de abril de 2002) (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.8** Contratos de Administración Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos con Bancolombia (del 3 de octubre de 2006) y con el Banco Davivienda (del 2 de octubre de 2006) por virtud de los cuales la Titularizadora entregó en administración los Créditos Hipotecarios (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.9** Los Manuales de Administración de Cartera Productiva, los cuales hacen parte de los Contratos Maestros de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios, estos serán puestos a disposición de los inversionistas interesados previa solicitud dirigida a la siguiente dirección electrónica: inversionistas@titularizadora.com.
- 3.10** Contrato de Depósito y Administración de la Emisión TIPS E-8 suscrito entre la Titularizadora y Deceval el 12 de abril de 2002 modificado mediante Otrosís Nos. 002 del 14 de noviembre de 2002 y 003 del 12 de noviembre de 2003 (sitio de internet www.titularizadora.com).

- 3.11** Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa suscrito entre la Titularizadora y el Auditor Externo el 2 de octubre de 2006 (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.12** Contrato de Representación Legal de Tenedores suscrito entre la Titularizadora y el Representante Legal de Tenedores, el 22 de septiembre de 2006 (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.13** Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC suscrito entre la Titularizadora y la IFC el 9 de octubre de 2006. (Sitio de internet www.titularizadora.com). Consiste en un mecanismo de liquidez rotativo otorgado por la IFC como cobertura exclusiva de los Títulos No VIS A contra el riesgo de crédito de los Créditos No VIS, tal y como se describe en el Capítulo 8 numeral 8.2.2.2.1 de éste Prospecto, sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.
- 3.14** Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC otorgado por la Titularizadora de fecha 9 de octubre de 2006 (Sitio de internet www.titularizadora.com). Consiste en un mecanismo de liquidez rotativo otorgado por la Titularizadora como cobertura exclusiva de los Títulos No VIS A contra el riesgo de crédito de los Créditos No VIS, tal y como se describe en el Capítulo 8 numeral 8.2.2.2.2 de éste Prospecto, sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 3.15** Contrato suscrito entre Fogafin y la Titularizadora para el otorgamiento de las garantías de los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable de fecha 18 de noviembre de 2002 (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.16** Certificado de garantía del 9 de octubre de 2006 por virtud del cual se instrumenta la Garantía Nación a la Universalidad VIS.
- 3.17** Mandato Agentes Colocadores Primer Lote y contratos de underwriting suscritos entre la Titularizadora y los Agentes Colocadores del Segundo Lote para la Emisión TIPS (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.18** Código de Buen Gobierno Corporativo de la Titularizadora (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.19** Información financiera y contable de la Titularizadora (sitio de internet www.titularizadora.com).
- 3.20** Información financiera y contable de la IFC (sitio de internet www.ifc.org).
- 3.21** La demás información relacionada con la Emisión TIPS E-8 en los términos señalados los Reglamentos TIPS, No VIS y VIS (sitio de internet www.titularizadora.com).

Sección 4 Resumen de los principales aspectos de la Emisión TIPS

4.1 Estructura de la Emisión TIPS

El proceso de titularización que da lugar a la Emisión TIPS está conformado por las Universalidades TIPS, No VIS y VIS. A partir de las Universalidades No VIS y VIS se emiten los Títulos Hipotecarios, los cuales son retitularizados posteriormente a través de la Universalidad TIPS. A partir de la Universalidad TIPS se emiten los TIPS para ser suscritos por el público en general. Los pagos por intereses, pagos por capital programados y pagos por capital anticipados de los Títulos Hipotecarios hacen parte del Flujo Recaudado TIPS en los términos de los Reglamentos TIPS, No VIS, VIS y este Prospecto.



4.2 Características y condiciones de los TIPS

4.2.1 Régimen legal, denominación y ley de circulación

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

4.2.2 Clases, Series y plazos

Los TIPS tiene las siguientes clases: (i) TIPS A; (ii) TIPS B; y (iii) TIPS MZ. A su turno los TIPS A están divididos en tres (3) Series de acuerdo con sus vencimientos finales, mientras que los TIPS B y TIPS MZ tienen una Serie única con plazos de vencimiento de quince (15) años, en las siguientes condiciones:

Clase	Serie	Monto de la Serie (UVR)	Plazo de vencimiento meses
TIPS A	A 2011	2.456.685.000	60
	A 2016	1.661.998.000	120
	A 2021	629.468.000	180
TIPS B	B 2021	249.903.000	180
TIPS MZ	MZ 2021	74.970.000	180

4.2.3 Rentabilidad

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

4.2.3.1 Rentabilidad de los TIPS A

a. TIPS A - Primer Lote

La rentabilidad facial de los TIPS A de cada Serie estará determinada por la Tasa Facial Final TIPS 2011, la Tasa Facial Final TIPS 2016 y la Tasa Facial Final TIPS 2021, respectivamente, tomando como referencia la Tasa Facial Máxima determinada de la siguiente forma:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial Máxima (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS A	2011	60	2.50%	Mes vencido
TIPS A	2016	120	3.75%	Mes vencido
TIPS A	2021	180	5.00%	Mes vencido

b. TIPS A – Segundo Lote

La rentabilidad facial de los TIPS que se coloquen a través del Segundo Lote corresponderá a la Tasa Facial Final TIPS 2011, a la Tasa Facial Final TIPS 2016 y a la Tasa Facial Final TIPS 2021 establecida para los TIPS del Primer Lote en desarrollo del mecanismo de

adjudicación a través de la Subasta Holandesa. En caso de que la colocación del Primer Lote se declare desierta la Tasa Facial Final TIPS 2011, la Tasa Facial Final TIPS 2016 y la Tasa Facial Final TIPS 2021 del Segundo Lote será igual a la Tasa Facial Máxima.

4.2.3.2 Rentabilidad de los TIPS B y TIPS MZ

La rentabilidad facial de los TIPS B y TIPS MZ está determinada de la siguiente forma:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa de interés (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS B	2021	180	6.00%	Mes vencido
TIPS MZ	2021	180	12.00%	Mes vencido

4.2.4 Valor nominal y mínimo de fraccionamiento

Los TIPS tendrán un valor nominal de mil (1.000) UVR cada uno en el momento de su emisión y podrán ser fraccionados en mínimo un (1) título.

4.2.5 Condición de transferencia

Por efectos de la amortización y pagos de capital anticipado (en los casos aplicables) de los TIPS, el Saldo de Capital Vigente de los TIPS A de cada Serie, el Saldo de Capital Vigente de los TIPS B y el Saldo de Capital Vigente de los TIPS MZ puede verse disminuido hasta una (1) UVR. Por tanto los TIPS podrán ser transferidos hasta por dicho valor.

4.2.6 Emisión desmaterializada

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

4.2.7 Monto de la Emisión TIPS

La Emisión TIPS se realiza por la cantidad de 5.073.024.000 UVR, distribuida en TIPS por clase y Serie por los siguientes montos:

Clase	Serie	Monto (UVR)
TIPS A	A 2011	2.456.685.000
	A 2016	1.661.998.000
	A 2021	629.468.000
TIPS B	B 2021	249.903.000
TIPS MZ	MZ 2021	74.970.000

4.3 Aspectos relacionados con el pago de intereses y capital de los TIPS

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

4.3.1 Reglas para el pago de intereses de TIPS

Los intereses de los TIPS se pagan en modalidad vencida. Para el efecto se liquidan en UVR por cada Período de Liquidación de Intereses de la siguiente forma: (i) para los TIPS A 2011, TIPS A 2016 y TIPS A 2021: a la Tasa Facial Final TIPS A 2011, a la Tasa Facial Final TIPS A 2016 y a la Tasa Facial Final TIPS A 2021, respectivamente, sobre el Saldo de Capital Vigente de los TIPS A de la Serie correspondiente en la Fecha de Liquidación y (ii) para los TIPS B y TIPS MZ: a la tasa facial, sobre el Saldo de Capital Vigente de los TIPS B y el Saldo de Capital Vigente de los TIPS MZ respectivamente, en la Fecha de Liquidación.

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

4.3.2 Reglas para el pago de capital de los TIPS

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

4.3.2.1 Pagos de capital de los TIPS A

4.3.2.1.1 Pagos de Capital Programado de los TIPS A

Los Pagos de Capital Programado de los TIPS A se realizan por el valor que corresponda al Pago Mínimo de Capital de los TIPS A en la Fecha de Liquidación, durante los cinco (5) últimos años de vigencia de cada Serie de acuerdo a su plazo de vencimiento de la siguiente forma: (i) TIPS A 2011: Reciben Pagos de Capital Programado a partir de la primera Fecha de Pago hasta el mes sesenta (60) de su vigencia inclusive; (ii) TIPS A 2016: Reciben Pagos de Capital Programado a partir de la Fecha de Pago correspondiente al mes sesenta y uno (61) hasta el mes ciento veinte (120) de su vigencia inclusive y; (iii) TIPS A 2021: Reciben

Pagos de Capital Programado a partir de la Fecha de Pago correspondiente al mes ciento veinte y uno (121) hasta el mes ciento ochenta (180) de su vigencia inclusive.

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

Los Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A se realizarán a la ocurrencia de cualquiera de los siguientes eventos: (i) En los casos en que haya lugar al Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A; (ii) en los casos en que haya lugar a la aplicación de la Causal de Suspensión de Pagos TIPS; y (iii) en los casos que quedaren remanentes del Flujo Recaudado TIPS una vez pagadas las obligaciones relacionadas en los numerales a. hasta g. inclusive de la Prelación de Pagos TIPS.

Los Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A se aplican a cada uno de los TIPS A de la Serie a la cual le corresponda el Pago de Capital Anticipado de los TIPS A a prorrata teniendo en cuenta la siguiente proporción: (i) Saldo de Capital Vigente de cada uno de los TIPS A de la Serie correspondiente dividido por (ii) el Saldo de Capital Total de la Serie correspondiente a la Fecha de Liquidación.

4.3.2.2 Pagos de capital de los TIPS B

El pago de capital de los TIPS B se realizará de conformidad con la Prelación de Pagos TIPS en los siguientes casos: (i) cuando haya lugar al Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS B y; (ii) en los casos que quedaren remanentes del Flujo Recaudado TIPS una vez pagadas las obligaciones relacionadas en los numerales a. hasta h. inclusive de la Prelación de Pagos TIPS. No habrá lugar al pago de capital programado ni anticipado de los TIPS B.

Los pagos de capital de los TIPS B se aplican a cada uno de los TIPS B a prorrata teniendo en cuenta la siguiente proporción: (i) Saldo de Capital Vigente de cada uno de los TIPS B dividido por (ii) el Saldo de Capital Total de los TIPS B a la Fecha de Liquidación.

4.3.2.3 Pagos de capital de los TIPS MZ

El pago de capital de los TIPS MZ se realizará una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta i. inclusive de la Prelación de Pagos TIPS. No habrá lugar al pago de capital programado ni anticipado de los TIPS MZ.

Los pagos de capital de los TIPS MZ se aplican a cada uno de los TIPS MZ a prorrata teniendo en cuenta la siguiente proporción: (i) Saldo de Capital Vigente de cada uno de los TIPS MZ dividido por (ii) el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ a la Fecha de Liquidación.

4.3.3 Lugar de pago

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

4.4 Régimen tributario de los TIPS

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

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

4.5 Principales características de los Activos Subyacentes

4.5.1 Universalidad TIPS

Los Activos Subyacentes TIPS que conforman la Universalidad TIPS son los Títulos Hipotecarios emitidos y suscritos por la Titularizadora en desarrollo de la Emisión No VIS y la Emisión VIS a partir de las Universalidades No VIS y VIS. Los Títulos Hipotecarios se encuentran denominados en UVR, su ley de circulación es a la orden, han sido emitidos en forma desmaterializada y se encuentran representados en un Título Global No VIS y en un Título Global VIS depositados en Deceval. Los Títulos Hipotecarios no son objeto de negociación en el mercado secundario y no están inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores. Las condiciones específicas de monto, plazo, rentabilidad y vencimiento de los Títulos Hipotecarios son las siguientes:

4.5.1.1 Títulos No VIS

Clases	Monto Títulos No VIS (UVR)	Tasa de interés efectiva anual	Plazo de vencimiento meses
No VIS A 2021	3.718.770.000	Tasa Dinámica No VIS A	180
No VIS B 2021	195.725.000	6.00%	180
No VIS MZ 2021	58.717.000	12.00%	180

4.5.1.2 Títulos VIS

Clases	Monto Títulos VIS (UVR)	Tasa de interés efectiva anual	Plazo de vencimiento meses
VIS A 2021	1.029.381.000	Tasa Dinámica VIS A	180
VIS B 2021	54.178.000	6.00%	180
VIS MZ 2021	16.253.000	12.00%	180

4.5.2 Universalidad No VIS

Los Activos Subyacentes No VIS que conforman la Universalidad No VIS son los siguientes: (i) la cantidad de 17.402 Créditos No VIS junto con sus Garantías Hipotecarias. El Saldo

de Capital Total de los Créditos No VIS a la fecha de expedición de éste Prospecto asciende a la cantidad de 3,914,494,666.29 UVR, equivalentes a la suma de \$624.348.981.441,11 Pesos Colombianos de conformidad con la UVR vigente a la Fecha de Emisión; (ii) los derechos sobre los Seguros a través de los cuales se protege la vida de los Deudores y la integridad de los inmuebles sobre los que recaen las Garantías Hipotecarias; (iii) los activos o derechos derivados o relacionados con los Contratos de los Mecanismo de Cobertura Parcial y; (iv) los rendimientos derivados de las Inversiones Temporales No VIS de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento No VIS.

4.5.3 Universalidad VIS

Los Activos Subyacentes VIS que conforman la Universalidad VIS son los siguientes: (i) la cantidad de 14.317 Créditos VIS junto con sus Garantías Hipotecarias. El Saldo de Capital Total de los Créditos VIS a la fecha de expedición de éste Prospecto asciende a la cantidad de 1,083,558,927.21 UVR, equivalentes a la suma de \$172.824.073.146,16 Pesos Colombianos de conformidad con la UVR vigente a la Fecha de Emisión; (ii) los derechos sobre los Seguros a través de los cuales se protege la vida de los Deudores y la integridad de los inmuebles sobre los que recaen las Garantías Hipotecarias; (iii) los activos o derechos derivados o relacionados con el Contrato de Garantía Nación y; (iv) los rendimientos derivados de las Inversiones Temporales VIS de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento VIS.

4.6 Aspectos relacionados con los Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS

Los Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS corresponden a los mecanismos de cobertura implementados en las Universalidades TIPS, No VIS y VIS. A través de la retitularización de los Títulos Hipotecarios se trasladan a los Tenedores de los TIPS los beneficios de los Mecanismos de Cobertura de dichos Títulos Hipotecarios.

4.6.1 Mecanismos de Cobertura Universalidad TIPS: Subordinación de la Emisión TIPS.

4.6.2 Mecanismos de Cobertura Universalidad No VIS: Subordinación de la Emisión No VIS, los Mecanismos de Cobertura Parcial, las Causales de Suspensión de Pagos No VIS y el Mecanismo de Reducción de Tasa No VIS. Los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad No VIS cubren únicamente el riesgo de crédito derivado de los Créditos No VIS que conforman dicha universalidad, exclusivamente en relación con los Títulos No VIS A.

4.6.3 Mecanismos de Cobertura Universalidad VIS: Subordinación de la Emisión VIS, la Garantía Nación, las Causales de Suspensión de Pagos VIS y el Mecanismo de Reducción de Tasa VIS. Los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad VIS cubren únicamente el riesgo de crédito derivado de los Crédito VIS que conforman dicha universalidad, exclusivamente en relación con los Títulos VIS A.

4.7 Calificación de la Emisión TIPS

A partir de la estructura de la Emisión TIPS las Sociedades Calificadoras de Valores calificaron la Emisión TIPS de la siguiente forma:

4.7.1 Duff & Phelps de Colombia

Otorgó una calificación para los TIPS A de Triple A (AAA), para los TIPS B de Doble A menos (AA-) y para los TIPS MZ de Triple B más (BBB+), después de haber sometido la estructura de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS a pruebas de tensión para un escenario de calificación de AAA para los TIPS A, de AA- para los TIPS B y de BBB+ para los TIPS MZ.

4.7.2 BRC Investor Services S.A.

Otorgó una calificación para los TIPS A de Triple A (AAA), para los TIPS B de Triple A (AAA) y para los TIPS MZ de A sencilla (A), después de haber sometido la estructura de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS a pruebas de tensión para un escenario de calificación de AAA para los TIPS A, de AAA para los TIPS B y de A sencilla para los TIPS MZ.

4.8 Actividades desarrolladas por las Partes Intervinientes

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

4.8.1 Titularizadora

Actúa en la Emisión TIPS en su condición de Emisor y de administrador del Proceso de Titularización en los términos del artículo 3 del Decreto 1719 de 2001. En tal condición tiene a su cargo la administración de las Universalidades TIPS, No VIS y VIS. En desarrollo de lo establecido en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005, la Titularizadora en su calidad de Emisor no responderá, en ningún caso, con su propio patrimonio por el pago de TIPS, de los derechos de las Partes Intervinientes ni de aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad TIPS. Las obligaciones de la Titularizadora en desarrollo de la Emisión TIPS son exclusivamente de medio y en ningún caso de resultado.

4.8.2 Auditoría Externa

Realiza la gestión de auditoría del Proceso de Titularización y de las Universalidades TIPS, No VIS y VIS.

4.8.3 Representante Legal de Tenedores

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

4.8.4 Deceval

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

4.8.5 Originadores Autorizados

Son las entidades que han originado mediante su otorgamiento los Créditos Hipotecarios que conforman los Activos Subyacentes No VIS y los Activos Subyacentes VIS. Son Bancolombia y el Banco Davivienda.

4.8.6 Vendedores Autorizados

Son las entidades a las cuales la Titularizadora adquirió los Créditos Hipotecarios que conforman los Activos Subyacentes No VIS y los Activos Subyacentes VIS. Son Bancolombia y el Banco Davivienda.

4.8.7 Administradores Autorizados

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

4.8.8 Proveedores del Mecanismo de Cobertura Parcial

Son la IFC y la Titularizadora, quienes otorgan los Mecanismos de Cobertura Parcial para proveer recursos a la Universalidad No VIS en caso de Defectos del Flujo Recaudado No VIS, de conformidad con los términos y condiciones de los Contratos de los Mecanismos de Cobertura Parcial.

4.8.9 Fogafin

Actúa como administrador de la garantía otorgada por La Nación para el pago de capital e intereses de títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable, en desarrollo del artículo 30 de la Ley 546 de 1999. Esta garantía es otorgada como cobertura de los Títulos VIS A.

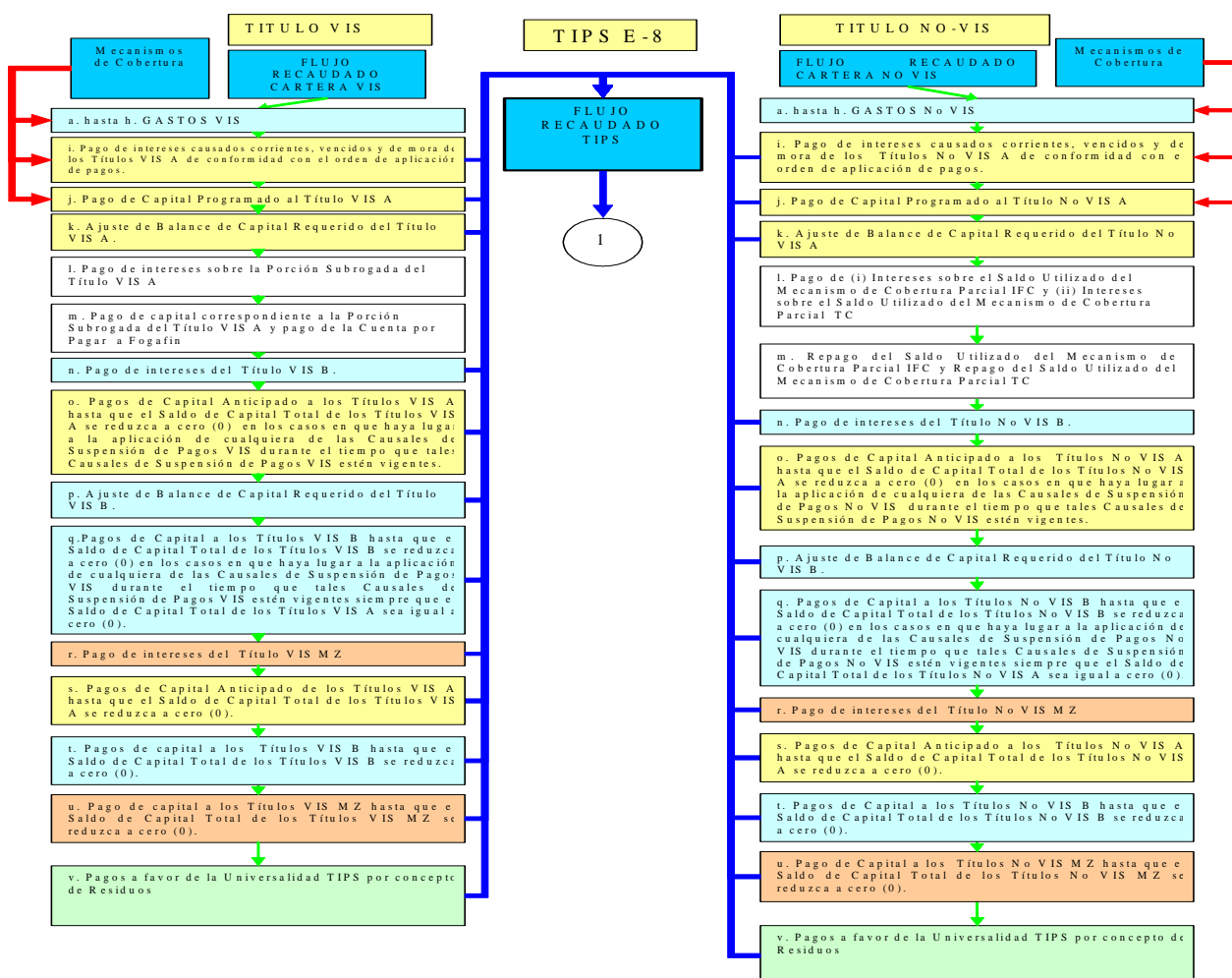
4.8.10 Bolsa de Valores de Colombia

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

4.9 Mecanismos de revelación de información

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

4.10 Resumen prioridades de pago de la Emisión TIPS



TIPS E-8

1

a. Los intereses causados sobre los TIPS A

b. Pagos de Capital Programados de los TIPS A

c. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A

d. Pagos de Capital Anticipado a los TIPS A 2011, TIPS A 2016 y TIPS A 2021 en el orden respectivo hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS A de la Serie correspondiente se reduzca a cero (0) en caso de que haya lugar a la aplicación de la Causal de Suspensión de Pagos TIPS.

e. Pago de intereses de los Títulos TIPS B.

f. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS B.

g. Pago de intereses de los TIPS MZ

h. Pagos de Capital Anticipado a los TIPS A 2011, TIPS A 2016 y TIPS A 2021 en el orden respectivo hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS A de la Serie correspondiente se reduzca a cero (0).

i. Pagos de Capital a los TIPS B hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS B se reduzca a cero (0).

j. Pagos de Capital a los TIPS MZ hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ se reduzca a cero (0).

k. Pagos por concepto de Residuos

Sección 5

Factores de riesgo de la Emisión TIPS

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

5.1 Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito de los Créditos Hipotecarios tiene un impacto directo en los TIPS en caso de presentarse, teniendo en cuenta que el monto de los recursos disponibles para el pago de intereses y capital de los TIPS depende de los montos y oportunidad en que se recaudan en la Universalidad No VIS y en la Universalidad VIS el capital y los intereses de los Créditos Hipotecarios requeridos para realizar el pago oportuno de los Títulos Hipotecarios los cuales conforman el Activo Subyacente TIPS.

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 las Universalidades TIPS, No VIS y VIS, teniendo en cuenta que éste puede afectar las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIPS de conformidad con la Prelación de Pagos TIPS establecida en ella en el siguiente orden: (i) pagos a los TIPS MZ, (ii) pagos a los TIPS B y, (iii) pagos a los TIPS A.

5.2 Riesgo de Prepago

El Riesgo de Prepago es definido como la posibilidad de pago de capital anticipado de los TIPS. Esta situación se puede presentar como resultado del pago de capital anticipado de los Títulos Hipotecarios derivado de las desviaciones que se lleguen a presentar en los flujos de caja futuros de los Créditos Hipotecarios (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las Condiciones Contractuales de los Créditos Hipotecarios) como consecuencia de la amortización anticipada de los Créditos Hipotecarios. Para el efecto se tiene en cuenta que el monto de los recursos disponibles para el pago de intereses y capital de los TIPS depende de los montos y oportunidad en que se recaudan en la Universalidad No VIS y en la Universalidad VIS el capital y los intereses de los Créditos Hipotecarios requeridos para realizar el pago oportuno de los Títulos Hipotecarios los cuales conforman el Activo Subyacente TIPS. La ocurrencia de desviaciones en los flujos de caja futuros de los Créditos Hipotecarios está determinada por la probabilidad de que los Deudores realicen Prepagos de los Créditos Hipotecarios, bien sea de manera voluntaria, o como resultado del reconocimiento de Indemnizaciones Provenientes de Seguros o del remate o venta de los bienes inmuebles que constituyen la Garantía Hipotecaria, entre otros. En tal sentido se

debe tener en cuenta que los Prepagos de Créditos Hipotecarios pueden estar determinados por un sinnúmero de factores legales, económicos, geográficos, sociales, políticos, etc, como podrían ser entre otros (i) la disposición contenida en el artículo 17 de la Ley 546 de 1999 que establece la posibilidad de Prepago de Créditos Hipotecarios total o parcial en cualquier momento y sin ninguna limitación ni penalidad a los Deudores o (ii) la posibilidad de los Deudores de solicitar la Cesión de Créditos Hipotecarios a una entidad financiera, solicitud que generalmente puede presentarse por la más baja tasa de interés sobre el Crédito Hipotecario que le pueda ser ofrecida el Deudor en el mercado financiero hipotecario.

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

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

El Riesgo de Prepago afecta directamente a los TIPS MZ, teniendo en cuenta que dichos títulos han sido estructurados a partir del valor presente neto de la diferencia entre (i) los ingresos de los Créditos Hipotecarios y (ii) los gastos del proceso de titularización y pagos de intereses y capital a los TIPS A y TIPS B descontado a una tasa del 12% teniendo en cuenta (i) un escenario de prepagos de 35.3% y (ii) una pérdida en TIR de la cartera de 0.56%. Lo anterior significa que a mayor tasa de prepago de los Créditos Hipotecarios mayor es la probabilidad de no pago de los TIPS MZ.

El Riesgo de Prepago no está cubierto ni garantizado en la Emisión TIPS 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 No VIS y al Mecanismo de Reducción de Tasa VIS en los términos definidos en el Reglamento No VIS y en el Reglamento VIS. **En tal sentido el Riesgo de Prepago en caso de presentarse es asumido en su totalidad por el Tenedor quien al momento de tomar su decisión de inversión en TIPS, debe evaluar y definir los supuestos que considere aplicables para determinar el efecto en la rentabilidad al vencimiento de los TIPS derivado del Riesgo de Prepago.**

A título informativo y con la finalidad de facilitar la estimación de la incidencia del Riesgo de Prepago en la Emisión TIPS, se adjunta como parte integral de este Prospecto el anexo de tablas de amortización teniendo en cuenta diferentes escenarios de prepago (**Anexo 1**)

en el cual se incluye las tablas de amortización de los TIPS A bajo diferentes escenarios de Prepago de Créditos Hipotecarios. Las proyecciones de los escenarios de Prepagos de Créditos Hipotecarios consideradas se han estructurado a partir de información histórica de los Créditos Hipotecarios desde 1997 al 2005. La proyección del comportamiento histórico del Prepago de los Créditos Hipotecarios en ningún caso garantiza que el comportamiento futuro de los Prepagos de los Créditos Hipotecarios corresponda en todo o en parte al proyectado. Esto teniendo en cuenta que las condiciones y variables que dan lugar o que influyen o pueden influir en el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios pueden no ser similares al comportamiento histórico de tales Créditos Hipotecarios.

5.3 Riesgo 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 Títulos Hipotecarios la proyección de los escenarios de comportamiento de los Créditos Hipotecarios (a partir de los cuales se estructuran los Títulos Hipotecarios) 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 No VIS y la Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos VIS. En este sentido el riesgo de reducción de tasas de interés de Créditos Hipotecarios por razón de decisiones administrativas se encontraría mitigado parcialmente, siempre que el nuevo límite de tasas de interés definido por decisión administrativa, sea igual o superior a la Tasa de Estructuración. En el evento de que el nuevo límite de tasa de interés definido administrativamente sea inferior a la Tasa de Estructuración, el riesgo de disminución de tasas de interés estaría descubierto en la proporción correspondiente a la diferencia entre la Tasa de Estructuración y nuevo límite de tasa de interés.

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

5.4 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 las Universalidades TIPS, No VIS y VIS, de los TIPS o de los Títulos Hipotecarios, en las decisiones y fallos jurisprudenciales relacionados con el sistema especializado para financiación de vivienda hipotecaria así como (ii) de eventos no previstos o no previsibles en el comportamiento de pagos de los Créditos Hipotecarios y de los Deudores, sobre los cuales la Titularizadora no tiene control o la posibilidad de controlar, que afecten o puedan afectar sustancialmente y de manera adversa y material los pagos

correspondientes a los TIPS, a los Títulos Hipotecarios, su valor de mercado para los Inversionistas y en general el comportamiento de las emisiones TIPS, No VIS y VIS.

Por su naturaleza imprevisible el Riesgo Sistémico no se encuentra cubierto ni garantizado en la Emisión TIPS por lo cual no se estructura ni se ofrece ningún mecanismo de cobertura para mitigar este riesgo el cual en caso de presentarse debe ser asumido en su totalidad por el Tenedor.

5.5 Otros riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios

5.5.1 Riesgo de deterioro de las Garantías Hipotecarias

El riesgo proveniente de conflagraciones físicas como incendio y terremoto que pueda afectar a los inmuebles objeto de Garantía Hipotecaria se encuentra cubierto a través de los Seguros que protegen los inmuebles, expedidos por las Aseguradoras de conformidad con la relación incluida en el **Anexo de Seguros de los Créditos Hipotecarios (Anexo 10)**. Los Seguros han sido tomados por el valor comercial de la parte destructible de cada inmueble y corresponde a los Administradores Autorizados mantener vigentes y actualizados dichos seguros.

5.5.2 Riesgo de muerte de los Deudores

La vida de los Deudores se encuentra asegurada mediante las Pólizas de Vida Grupo Deudores expedidas por las Aseguradoras de conformidad con la relación incluida en el **Anexo de Seguros de los Créditos Hipotecarios (Anexo 10)**.

Sección 6

Estructura y régimen legal de la Emisión TIPS

6.1 Régimen legal de la Emisión TIPS

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

6.1.1.1 Universalidad TIPS

Los TIPS son emitidos a partir de la Universalidad TIPS, la cual es creada por la Titularizadora en ejercicio de sus facultades legales y estatutarias mediante la expedición del Reglamento TIPS. La Universalidad TIPS está conformada al momento de su creación con los Títulos Hipotecarios suscritos por la Titularizadora y los cuales fueron emitidos por la entidad con respaldo exclusivo en la Universalidad No VIS y en la Universalidad VIS. A la fecha de expedición del Reglamento TIPS la Titularizadora ha separado completamente de su patrimonio los Títulos Hipotecarios incluyendo la totalidad de los derechos principales y accesorios sobre los mismos, los cuales por virtud del Reglamento TIPS son aislados para conformar los Activos Subyacentes TIPS.

6.1.1.2 Universalidad No VIS

Los Títulos No VIS son emitidos a partir de la Universalidad No VIS, la cual es creada por la Titularizadora en ejercicio de sus facultades legales y estatutarias mediante la expedición del Reglamento No VIS. La Universalidad No VIS está conformada al momento de su creación con los Créditos No VIS adquiridos por la Titularizadora a los Vendedores Autorizados incluyendo la totalidad de derechos principales y accesorios derivados o relacionados con tales Créditos No VIS. A la fecha de expedición del Reglamento No VIS la Titularizadora ha separado completamente de su patrimonio la totalidad de los Créditos No VIS incluyendo la totalidad de los derechos principales y accesorios sobre los mismos, los cuales por virtud del Reglamento No VIS son aislados para conformar los Activos Subyacentes No VIS.

6.1.1.3 Universalidad VIS

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

6.1.2 Normas aplicables

La creación y funcionamiento de las Universalidades TIPS, No VIS y VIS esta regulada por las disposiciones contenidas en la Ley 546 de 1999, la Ley 964 de 2005, el Decreto 1719 del 2001 del Ministerio de Hacienda, las Resoluciones 775 de 2001, 223 y 869 de 2002 de la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera) y demás disposiciones reglamentarias.

6.1.3 Aislamiento patrimonial

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

6.1.4 Destinación específica

En cumplimiento de lo señalado por el artículo 68 de la Ley 964 de 2005, el artículo 4 del Decreto 1719 de 2001 y el artículo 2 de la Resolución 775 de 2001, los Activos Subyacentes están destinados exclusivamente al pago de los derechos consagrados a favor de los Tenedores, de las Partes Intervinientes y de todos aquellos que tengan derechos exigibles contra las Universalidades en desarrollo del Proceso de Titularización, en los términos y condiciones señalados en los Reglamentos. Como consecuencia de la creación de de las Universalidades TIPS, No VIS y VIS y la separación patrimonial realizada, la Titularizadora en adelante no tiene en ningún evento, el derecho de disponer en su beneficio de los Activos Subyacentes ni usufructuarlos, gravarlos, usarlos o darles cualquier destinación diferente a la señalada en los Reglamentos y en éste Prospecto, toda vez que tales Activos Subyacentes a partir de la fecha de otorgamiento de los Reglamentos han sido separados de su patrimonio. La Titularizadora en su calidad de Emisor únicamente podrá realizar con los Activos Subyacentes las gestiones indicadas en este Prospecto y en los Reglamentos, tendientes al cumplimiento del objeto de la Emisión TIPS.

6.2 Estructura de la Emisión TIPS

6.2.1 Reglas de funcionamiento de la Universalidad TIPS

6.2.1.1 Separación patrimonial y contabilidad independiente

La Universalidad TIPS cuenta con sistemas de información contable y financiera independientes y totalmente separados de aquellos establecidos para la Titularizadora, la Universalidad No VIS, la Universalidad VIS o las demás universalidades que la Titularizadora haya creado o vaya a conformar en el futuro en desarrollo de su objeto social. A partir de dichos sistemas de información la Titularizadora llevará la contabilidad y preparará y emitirá los estados financieros de la Universalidad TIPS, de conformidad con las normas legales vigentes y las reglas de contabilidad generalmente aceptadas.

Los estados financieros de la Universalidad TIPS se emitirán con una periodicidad mensual y en ellos se reflejarán el resultado de los movimientos de la Universalidad TIPS 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 TIPS.

La información contable y financiera de la Universalidad TIPS será publicada en el sitio de internet www.titularizadora.com en donde podrá ser consultada por los interesados.

6.2.1.2 Procedimiento de valoración de la Universalidad TIPS

6.2.1.2.1 Valoración del activo de la Universalidad TIPS

El valor del activo de la Universalidad TIPS se establece al Cierre Mensual como la sumatoria de: (i) el valor del disponible y; (ii) el valor de los Títulos Hipotecarios el cual se calculará en forma diaria de acuerdo con los lineamientos sobre valoración de

inversiones contenidos en la Resolución 1200 de 1995 de la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera) o en las normas que la modifiquen o adicionen.

6.2.1.2.2 Valoración del pasivo de la Universalidad TIPS

El valor del pasivo a cargo de la Universalidad TIPS se establece al Cierre Mensual como la sumatoria de: (i) el Saldo de Capital Vigente de los TIPS; (ii) el saldo de los intereses causados no pagados de los TIPS y; (iii) de los Residuos a que haya lugar.

6.2.1.2.3 Patrimonio de la Universalidad TIPS

Está representado por las utilidades o pérdidas de la Universalidad TIPS que corresponden a la diferencia entre los ingresos y los egresos de la Universalidad TIPS.

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

6.2.1.3.1 Ingresos de la Universalidad TIPS

Los ingresos de la Universalidad TIPS estarán conformados exclusivamente por los flujos que se recauden por concepto de intereses de los Títulos Hipotecarios.

6.2.1.3.2 Egresos de la Universalidad TIPS

Los egresos de la Universalidad TIPS estarán conformados exclusivamente por los intereses causados sobre los TIPS.

6.2.1.3.3 Movimiento de balance

El movimiento de balance de la Universalidad TIPS revelará, además de los ingresos y egresos correspondientes al respectivo Período de Recaudo TIPS, los siguientes conceptos, cuyo movimiento contable se reflejará en el balance de la Universalidad TIPS de conformidad con la Prelación de Pagos TIPS:

- a. Pagos de capital programados y pagos de capital anticipado de los Títulos No VIS A y de los Títulos VIS A.
- b. Pagos de capital de los Títulos No VIS B y de los Títulos VIS B.
- c. Pagos de capital de los Títulos No VIS MZ y de los Títulos VIS MZ.
- d. Pagos a favor de la Universalidad TIPS por concepto de residuos derivados de la Universalidad No VIS y de la Universalidad VIS
- e. Pagos de Capital Programados y Anticipados de los TIPS A.
- f. Pagos de capital de los TIPS B.

g. Pagos de capital de los TIPS MZ.

h. Pagos por concepto de Residuos.

6.2.1.3.4 Fuente de pago de las obligaciones a cargo de la Universalidad TIPS

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

6.2.1.3.5 Prelación de Pagos de la Universalidad TIPS

El pago de las obligaciones a cargo de la Universalidad TIPS se sujetará a la siguiente Prelación de Pagos TIPS:

- a. Los intereses causados sobre los TIPS A.
- b. Pagos de Capital Programado de los TIPS A.
- c. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A.
- d. Pagos de Capital Anticipado a los TIPS A 2011, TIPS A 2016 y TIPS A 2021 en el orden respectivo hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS A de la Serie correspondiente se reduzca a cero (0) en caso de que haya lugar a la aplicación de la Causal de Suspensión de Pagos TIPS.
- e. Pago de intereses de los TIPS B.
- f. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS B.
- g. Pago de intereses de los TIPS MZ.
- h. Pagos de Capital Anticipado a los TIPS A 2011, TIPS A 2016 y TIPS A 2021 en el orden respectivo hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS A de la Serie correspondiente se reduzca a cero (0).
- i. Pagos de capital a los TIPS B hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS B se reduzca a cero (0).
- j. Pagos de capital a los TIPS MZ hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ se reduzca a cero (0).
- k. Pagos por concepto de Residuos.

6.2.1.3.6 Orden de aplicación de pagos en desarrollo de la Prelación de Pagos TIPS

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

6.2.1.3.7 Derechos sobre los residuos

Para los efectos de la Emisión TIPS los derechos sobre los Residuos se asignan en cabeza de cada uno de los Vendedores Autorizados de conformidad con la Proporción de Distribución. Sin perjuicio de lo anterior y con sujeción a las normas aplicables, los Vendedores Autorizados están facultados para ceder la totalidad o parte de los derechos que existan o llegaren a existir a su favor sobre los Residuos. En tal evento el cesionario en su condición de beneficiario de la totalidad o parte de tales derechos, deberá acreditar a satisfacción de la Titularizadora el título de la cesión correspondiente efectuada a su favor.

6.2.2 Reglas de funcionamiento de la Universalidad No VIS

6.2.2.1 Separación patrimonial y contabilidad independiente

La Universalidad No VIS cuenta con sistemas de información contable y financiera independientes y totalmente separados de aquellos establecidos para la Titularizadora, de las Universalidades TIPS, VIS o las demás universalidades que ésta haya creado o vaya a conformar en el futuro en desarrollo de su objeto social. A partir de dichos sistemas de información la Titularizadora llevará la contabilidad y preparará y emitirá los estados financieros de la Universalidad No VIS, de conformidad con las normas legales vigentes y las reglas de contabilidad generalmente aceptadas.

Los estados financieros de la Universalidad No VIS se emitirán con una periodicidad mensual y en ellos se reflejarán el resultado de los movimientos de la Universalidad No VIS 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 No VIS.

La información contable y financiera de la Universalidad No VIS será publicada en el sitio de internet www.titularizadora.com en donde podrá ser consultada por los interesados.

6.2.2.2 Procedimiento de valoración de la Universalidad No VIS

6.2.2.2.1 Valoración del activo de la Universalidad No VIS

El valor del activo de la Universalidad No VIS se establece al Cierre Mensual como la sumatoria de: (i) el valor del disponible; (ii) el valor de las Inversiones Temporales No VIS, el cual se calculará en forma diaria de acuerdo con los lineamientos sobre valoración

de inversiones contenidos en la Resolución 1200 de 1995 de la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera) o en las normas que la modifiquen o adicionen; (iii) saldo de cuentas por cobrar por conceptos relacionados con los Créditos No VIS; (iv) Saldo de Capital de Créditos No VIS y; (v) el valor registrado contablemente de los BRP.

6.2.2.2 Valoración del pasivo de la Universalidad No VIS

El valor del pasivo a cargo de la Universalidad No VIS se establece al Cierre Mensual como la sumatoria de: (i) el valor de los egresos iniciales y de los egresos periódicos causados no pagados; (ii) el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS; (iii) el saldo de los intereses causados no pagados de los Títulos No VIS; (iv) el Saldo Utilizado de los Mecanismos de Cobertura Parcial; (v) los Intereses sobre el Saldo Utilizado de los Mecanismos de Cobertura Parcial y; (vi) de los Residuos a que haya lugar.

6.2.2.3 Patrimonio de la Universalidad No VIS

Está representado por las utilidades o pérdidas de la Universalidad No VIS que corresponden a la diferencia entre los ingresos y los egresos de la Universalidad No VIS.

6.2.2.3 Estructura de ingresos, egresos y movimiento de balance de la Universalidad No VIS

La información correspondiente a la estructura de ingresos, egresos iniciales, condiciones de reembolso de egresos iniciales a la Titularizadora, de egresos periódicos y de movimiento de balance de la Universalidad No VIS se encuentra relacionada y descrita en el Reglamento No VIS documento que puede ser consultado en el sitio de internet de la Titularizadora www.titularizadora.com.

6.2.2.4 Fuente de pago de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad No VIS

Las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad No VIS en los términos relacionados en la Prelación de Pagos No VIS tendrán como fuente de pago el producto del Flujo Recaudado No VIS.

6.2.2.5 Inversiones Temporales No VIS

Los Flujos Recaudados No VIS se invertirán de conformidad con el régimen de Inversiones Temporales No VIS. Dichas Inversiones Temporales No VIS serán administradas por la Titularizadora en desarrollo de las facultades específicas establecidas en el Reglamento No VIS para el efecto. Los procedimientos, condiciones y requisitos a los cuales se debe sujetar la Titularizadora en la administración de las Inversiones Temporales No VIS se encuentran relacionadas y descritas en el Reglamento No VIS documento que puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com,

6.2.2.6 Prelación de pagos No VIS

Los pagos de la Universalidad No VIS se sujetarán a la siguiente Prelación de Pagos No VIS:

- a. Pago por los conceptos correspondientes a los Costos del Mecanismo de Cobertura Parcial relacionados en el siguiente orden de prelación: (i) Comisión de Disponibilidad IFC y Comisión de Disponibilidad TC y (ii) Comisión Operativa y Comisión de Supervisión.
- b. Reembolso (i) a la Titularizadora de los egresos iniciales de conformidad con los numerales 10.2.1 y 10.2.1.1 del Reglamento No VIS y (ii) a los Administradores Autorizados por concepto de los mayores valores recibidos por inconsistencias en el proceso de recaudo de Créditos No VIS.
- c. Comisiones de estructuración, emisión y de éxito en colocación a favor de la Titularizadora.
- d. Comisión de administración a favor de los Administradores Autorizados de los Créditos No VIS.
- e. Comisión de Custodia a favor de los Custodios Designados.
- f. Gastos de administración de los Créditos No VIS señalados en los literales (i) a (iv) del numeral e. de los egresos periódicos relacionados en el Reglamento No VIS incluyendo los pagos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos No VIS corrientes y en mora en el orden en que se vayan causando.
- g. Gastos de administración de la Emisión No VIS señalados en los literales (i) a (viii) del numeral f. de los egresos periódicos relacionados en el Reglamento No VIS en el orden en que se vayan causando.
- h. Gastos periódicos de retitularización de Títulos No VIS, desarrollo y oferta pública de la Emisión TIPS señalados en los literales (i) a (ix) del numeral g. de los egresos periódicos relacionados en el Reglamento No VIS en el orden en que se vayan causando.
- i. Pago de intereses causados corrientes, vencidos y de mora de los Títulos No VIS A de conformidad con el orden de aplicación de pagos.
- j. Pago de Capital Programado a los Títulos No VIS A.
- k. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los Títulos No VIS A.
- l. Pago de (i) Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y (ii) Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.

- m. Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- n. Pago de intereses de los Títulos No VIS B.
- o. Pagos de Capital Anticipado a los Títulos No VIS A hasta que el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS A se reduzca a cero (0) en los casos en que haya lugar a la aplicación de cualquiera de las Causales de Suspensión de Pagos No VIS durante el tiempo que tales Causales de Suspensión de Pagos No VIS estén vigentes.
- p. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los Títulos No VIS B.
- q. Pagos de capital a los Títulos No VIS B hasta que el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS B se reduzca a cero (0) en los casos en que haya lugar a la aplicación de cualquiera de las Causales de Suspensión de Pagos No VIS durante el tiempo que tales Causales de Suspensión de Pagos No VIS estén vigentes siempre que el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS A sea igual a cero (0).
- r. Pago de intereses de los Títulos No VIS MZ.
- s. Pagos de Capital Anticipado a los Títulos No VIS A hasta que el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS A se reduzca a cero (0).
- t. Pagos de capital a los Títulos No VIS B hasta que el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS B se reduzca a cero (0).
- u. Pago de capital a los Títulos No VIS MZ hasta que el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS MZ se reduzca a cero (0).
- v. Pagos a favor de la Universalidad TIPS por concepto de residuos derivados de la Universalidad No VIS.

6.2.2.7 Orden de aplicación de pagos en desarrollo de la Prelación de Pagos No VIS

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

6.2.2.8 Aplicación de pagos de acuerdo a literales a., l. y m. de la Prelación de Pagos No VIS

Los pagos relacionados en los literales a., l. y m. de la Prelación de Pagos No VIS se efectuarán para atender la totalidad de los pagos debidos a la IFC y a la Titularizadora, con sujeción a las condiciones definidas en los Contratos de los Mecanismo de Cobertura

Parcial, respectivamente. En el evento de que el Flujo Recaudado No VIS no sea suficiente para atender la totalidad de los pagos correspondientes a la IFC y a la Titularizadora en los términos antes mencionados, la distribución de los recursos disponibles para el pago de tales obligaciones se sujetará a las siguientes proporciones según corresponda:

- (i) Proporción de Distribución de la Comisión de Disponibilidad;
- (ii) Proporción de Distribución de los Intereses sobre el Saldo Utilizado de los Mecanismos de Cobertura Parcial; y
- (iii) Proporción de Distribución del Repago del Saldo Utilizado de los Mecanismos de Cobertura Parcial.

6.2.3 Reglas de funcionamiento de la Universalidad VIS

6.2.3.1 Separación patrimonial y contabilidad independiente

La Universalidad VIS cuenta con sistemas de información contable y financiera independientes y totalmente separados de aquellos establecidos para la Titularizadora, las Universalidades TIPS, No VIS o las demás universalidades que ésta haya creado o vaya a conformar en el futuro en desarrollo de su objeto social. A partir de dichos sistemas de información la Titularizadora llevará la contabilidad y preparará y emitirá los estados financieros de la Universalidad VIS, de conformidad con las normas legales vigentes y las reglas de contabilidad generalmente aceptadas.

Los estados financieros de la Universalidad VIS se emitirán con una periodicidad mensual y en ellos se reflejarán el resultado de los movimientos de la Universalidad VIS 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 VIS

La información contable y financiera de la Universalidad VIS será publicada en el sitio de internet www.titularizadora.com en donde podrá ser consultada por los interesados.

6.2.3.2 Procedimiento de valoración de la Universalidad VIS

6.2.3.2.1 Valoración del activo de la Universalidad VIS

El valor del activo de la Universalidad VIS se establece al Cierre Mensual como la sumatoria de: (i) el valor del disponible; (ii) el valor de las Inversiones Temporales VIS, el cual se calculará en forma diaria de acuerdo con los lineamientos sobre valoración de inversiones contenidos en la Resolución 1200 de 1995 de la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera) o en las normas que la modifiquen o adicionen; (iii) saldo de cuentas por cobrar por conceptos relacionados con los Créditos VIS; (iv) Saldo de Capital de Créditos VIS y; (v) el valor registrado contablemente de los BRP.

6.2.3.2.2 Valoración del pasivo de la Universalidad VIS

El valor del pasivo a cargo de la Universalidad VIS se establece al Cierre Mensual como la sumatoria de: (i) el valor de los egresos iniciales y de los egresos periódicos causados no pagados; (ii) el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS incluyendo el saldo de la Porción Subrogada del Título VIS A cuando a ello hubiera lugar; (iii) el saldo de los intereses causados no pagados de los Títulos VIS incluyendo los correspondiente al saldo de la Porción Subrogada del Título VIS A cuando a ello hubiera lugar; (iv) el saldo de la Cuenta por Pagar a Fogafin y; (v) de los Residuos a que haya lugar.

6.2.3.2.3 Patrimonio de la Universalidad VIS

Está representado por las utilidades o pérdidas de la Universalidad VIS que corresponden a la diferencia entre los ingresos y los egresos de la Universalidad VIS.

6.2.3.3 Estructura de ingresos, egresos y movimiento de balance de la Universalidad VIS

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

6.2.3.4 Fuente de pago de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad VIS

Los pagos a cargo de la Universalidad VIS en los términos relacionados en la Prelación de Pagos VIS, tendrán como fuente de pago el producto del Flujo Recaudado VIS.

6.2.3.5 Inversiones Temporales VIS

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

6.2.3.6 Prelación de pagos VIS

Los pagos a cargo de la Universalidad VIS se sujetarán a la siguiente Prelación de Pagos VIS:

- a. El pago de la Comisión de Garantía Nación.

- b. Reembolso a (i) la Titularizadora de los egresos iniciales de conformidad con los numerales 10.2.1 y 10.2.1.1 del Reglamento VIS y (ii) a los Administradores Autorizados por concepto de los mayores valores recibidos por inconsistencias en el proceso de recaudo de Créditos VIS.
- c. Comisiones de estructuración, emisión y de éxito en colocación a favor de la Titularizadora.
- d. Comisión de administración a favor de los Administradores Autorizados de los Créditos VIS.
- e. Comisión de custodia a favor de los Custodios Designados.
- f. Gastos de administración de los Créditos VIS señalados en los literales (i) a (iv) del numeral e. de los egresos periódicos relacionados en el Reglamento VIS incluyendo los pagos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos VIS corrientes y en mora en el orden en que se vayan causando.
- g. Gastos de administración de la Emisión VIS señalados en los literales (i) a (viii) del numeral f. de los egresos periódicos relacionados en el Reglamento VIS en el orden en que se vayan causando.
- h. Gastos periódicos de retitularización de Títulos VIS, desarrollo y oferta pública de la Emisión TIPS señalados en los literales (i) a (ix) del numeral g. de los egresos periódicos relacionados en el Reglamento VIS en el orden en que se vayan causando.
- i. Pago de intereses causados corrientes, vencidos y de mora de los Títulos VIS A de conformidad con el orden de aplicación de pagos.
- j. Pago de Capital Programado a los Títulos VIS A.
- k. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los Títulos VIS A.
- l. Pago de intereses sobre la Porción Subrogada de los Títulos VIS A.
- m. Pago de capital correspondiente a la Porción Subrogada de los Títulos VIS A y pago de la Cuenta por Pagar a Fogafin.
- n. Pago de intereses de los Títulos VIS B.
- o. Pagos de Capital Anticipado a los Títulos VIS A hasta que el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS A se reduzca a cero (0) en los casos en que haya lugar a la aplicación de cualquiera de las Causales de Suspensión de Pagos VIS durante el tiempo que tales Causales de Suspensión de Pagos VIS estén vigentes.
- p. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los Títulos VIS B.

- q. Pagos de capital a los Títulos VIS B hasta que el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS B se reduzca a cero (0) en los casos en que haya lugar a la aplicación de cualquiera de las Causales de Suspensión de Pagos VIS durante el tiempo que tales Causales de Suspensión de Pagos VIS estén vigentes siempre que el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS A sea igual a cero (0).
- r. Pago de intereses de los Títulos VIS MZ.
- s. Pagos de Capital Anticipado de los Títulos VIS A hasta que el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS A se reduzca a cero (0).
- t. Pagos de capital a los Títulos VIS B hasta que el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS B se reduzca a cero (0).
- u. Pago de capital a los Títulos VIS MZ hasta que el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS MZ se reduzca a cero (0).
- v. Pagos a favor de la Universalidad TIPS por concepto de residuos derivados de la Universalidad VIS.

6.2.3.7 Orden de aplicación de pagos en desarrollo de la Prelación de Pagos VIS

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

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

6.3.1 Administración del Proceso de Titularización

La Titularizadora en su condición de administradora del Proceso de Titularización en los términos del artículo 3 del Decreto 1719 de 2001 tiene a su cargo la administración de las Universalidades.

6.3.1.1 Facultades de la Titularizadora

La Titularizadora cuenta con las más amplias facultades de decisión y disposición con sujeción a la ley y a los Reglamentos para el desarrollo de su gestión en calidad de administrador del Proceso de Titularización y de las Universalidades. En desarrollo de estas facultades la Titularizadora cuenta con la capacidad requerida para ejercitar directamente o a través de terceros las acciones extrajudiciales o judiciales que sean convenientes, necesarias o requeridas para la adecuada protección de los Activos

Subyacentes y en general de la totalidad de los derechos de las Universalidades y de los Tenedores.

6.3.1.2 Naturaleza de las obligaciones de la Titularizadora

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

6.3.1.3 Obligaciones a cargo

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

- a. Realizar la Emisión TIPS de conformidad y en cumplimiento de las condiciones señaladas en los Reglamentos y en éste Prospecto.
- b. Administrar tanto el Proceso de Titularización como las Universalidades de conformidad con las estipulaciones contenidas en los Reglamentos y en éste Prospecto y con la misma prudencia, diligencia y dedicación que aplica para la administración de sus propios negocios.
- c. Mantener los Activos Subyacentes separados de los activos propios de la Titularizadora y de los que correspondan a otras universalidades que existan o que la Titularizadora pudiera llegar a conformar.
- d. Llevar la contabilidad y preparar los estados financieros de las Universalidades de conformidad con los principios y normas aplicables.
- e. Pagar a los Tenedores con los recursos de la Universalidad TIPS los derechos incorporados en los TIPS en las Fechas de Pago.
- f. Pagar con sujeción a la Prelación de Pagos TIPS, No VIS y VIS los pagos a cargo de las Universalidades las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIPS definidas en los egresos y en el movimiento de balance de la Universalidad TIPS.
- g. Suscribir, ejecutar, realizar y hacer cumplir todos aquellos actos y contratos necesarios para el desarrollo del Proceso de Titularización y la adecuada administración de las Universalidades.
- h. Realizar todas las gestiones requeridas y a su alcance en su calidad de administrador del Proceso de Titularización y de las Universalidades para la protección y defensa de los Activos Subyacentes.
- i. Poner en conocimiento del Representante Legal de Tenedores los hechos o circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones

derivadas del Proceso de Titularización y solicitarle las autorizaciones a que haya lugar en los términos de los Reglamentos.

- j. Suministrar la información y documentos que le solicite el Representante Legal de Tenedores en desarrollo de los Reglamentos.
- k. 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.
- l. Velar por el suministro por parte del Auditor Externo de la Emisión TIPS al Representante Legal de Tenedores de la información relacionada con el desempeño de las Universalidades.
- m. Poner a disposición del Auditor Externo la información contable de las Universalidades para efectos de que el Auditor Externo realice su revisión y emita su opinión sobre los estados financieros de las Universalidades.
- n. Pagar al Representante Legal de Tenedores y al Auditor Externo con cargo a la Universalidad No VIS y a la Universalidad VIS en los términos de los Reglamentos No VIS y VIS, el valor de sus honorarios por el desarrollo de su gestión.
- o. Transferir los Residuos en cumplimiento del procedimiento contenido en los Reglamentos.
- p. Realizar las Inversiones Temporales No VIS y las Inversiones Temporales VIS en los términos y condiciones establecidas en el Reglamento No VIS y en el Reglamento VIS.
- q. Ejercer en beneficio de las Universalidades los derechos consagrados en los Contratos Maestros de Compraventa en relación con las obligaciones de saneamiento de los Créditos Hipotecarios a cargo de los Vendedores Autorizados.
- r. Rendir cuentas de su gestión y transferir la administración del Proceso de Titularización y de las Universalidades a la entidad o agente de manejo que designe la Asamblea de Tenedores de TIPS en caso de que haya lugar a su remoción como administradora del Proceso de Titularización y de las Universalidades en los términos de los Reglamentos.
- s. Sujetarse en su totalidad para el cumplimiento de su gestión a las reglas contenidas en los Reglamentos, el presente Prospecto y en los demás contratos suscritos en desarrollo del Proceso de Titularización.
- t. Las demás a su cargo en los términos señalados en la ley y en la Emisión TIPS.

6.3.1.4 Derechos de la Titularizadora

Por el desarrollo de su gestión en su condición de Emisor y administrador del Proceso de Titularización y de las Universalidades, la Titularizadora tiene el derecho de recibir una remuneración a título de comisión cuyo pago se realizará con cargo a la Universalidad No VIS y a la Universalidad VIS, en la proporción que les corresponda en los términos del Reglamento No VIS y del Reglamento VIS, con sujeción a la Prelación de Pagos No VIS y a la Prelación de Pagos VIS, en las siguientes condiciones:

a. Comisión de estructuración

Se causará mensualmente y será pagadera durante los primeros veinticuatro (24) Meses a partir de la Fecha de Emisión de la siguiente forma: (i) el equivalente al 0.0347% del Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS a la Fecha de Emisión y; (ii) el equivalente al 0.0347% del Saldo de Capital Total de los Títulos VIS a la Fecha de Emisión.

Los pagos por concepto de comisiones a favor de la Titularizadora se efectuarán por su valor sobre el cual se liquidará y pagará el IVA.

b. Comisión de emisión

Se causará mensualmente y será pagadera por cada Mes durante el Término de Vigencia de la Emisión TIPS de la siguiente forma: (i) un monto equivalente al 0.034% calculado sobre el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS en cada Fecha de Liquidación y; (ii) un monto equivalente al 0.034% calculado sobre el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS en cada Fecha de Liquidación. Los pagos por concepto de comisiones a favor de la Titularizadora se efectuarán por su valor sobre el cual se liquidará y pagará IVA.

c. Comisión de éxito en colocación

Se causará mensualmente y será pagadera por cada Mes durante el Término de Vigencia de la Emisión TIPS equivalente al porcentaje correspondiente a la Tasa de Comisión de Éxito, calculado sobre (i) el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS A y (ii) el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS A en cada Fecha de Liquidación. Los pagos por concepto de comisión de éxito en colocación a favor de la Titularizadora se efectuarán por su valor sobre el cual se liquidará y pagará IVA.

6.3.1.5 Remoción de la Titularizadora

La Titularizadora podrá ser removida de su gestión como administradora del Proceso de Titularización y de las Universalidades por la decisión de la Asamblea de Tenedores de TIPS 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 administrador del Proceso de Titularización y de las Universalidades 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 en desarrollo del Proceso de Titularización. La decisión de la Asamblea de Tenedores de TIPS para remover a la Titularizadora de su gestión como administradora del Proceso de Titularización y de las Universalidades en los términos señalados en este numeral se sujetará en cuanto a quórum, mayorías y votación calificada a los requisitos establecidos en el numeral 7.4.5.2 literal i del Reglamento TIPS.

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

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

6.3.2 Custodia y administración de la Emisión TIPS

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

6.3.2.1 Obligaciones a cargo de Deceval

Son obligaciones a cargo de Deceval, entre otras las siguientes obligaciones: (i) registrar el Título Global TIPS, el Título Global No VIS y el Título Global VIS obligación que comprende el registro contable de las Emisiones TIPS, No VIS y VIS, la custodia, administración y control del Título Global TIPS, el Título Global No VIS y el Título Global VIS, incluyendo el control sobre el saldo circulante de la Emisión TIPS, No VIS y VIS, el monto emitido, colocado, en circulación, cancelado y anulado de los TIPS, Títulos No VIS y Títulos VIS. El Título Global TIPS, el Título Global No VIS y el Título Global VIS así registrado respaldará efectivamente el monto colocado de las Emisiones TIPS, No VIS y VIS en base diaria; (ii) cobrar a la Titularizadora con cargo a las Universalidades los derechos patrimoniales de los TIPS, Títulos No VIS y Títulos VIS representados por anotaciones en cuenta a favor de los Tenedores dando aplicación al procedimiento señalado para el efecto en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión; (iii) atención de la obligación de pago de los TIPS por cuenta de la Titularizadora; (iv) registrar electrónicamente en cuentas o subcuentas de depósito las transacciones que se realicen respecto de los TIPS incluyendo pagos, garantías, compras o ventas o cambio de depositante; (v) registrar electrónicamente en cuentas o subcuentas de depósito los pagos que se realicen respecto de los Títulos No VIS y Títulos VIS; (vi) remitir informes

mensuales a la Titularizadora entre otros, sobre los pagos efectuados a los Tenedores y los saldos de de las Emisiones TIPS, No VIS y VIS depositadas; (vii) expedir y entregar las constancias de depósito de los TIPS, Títulos No VIS y Títulos VIS a favor de los Tenedores; (viii) actualizar el Título Global TIPS, el Título Global No VIS y el Título Global por encargo de la Titularizadora a partir de las operaciones de expedición y cancelación al vencimiento de los TIPS, Títulos No VIS y Títulos VIS.

6.3.2.2 Obligaciones a cargo de la Titularizadora

Son obligaciones de la Titularizadora en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión entre otras, las siguientes: (i) informar a Deceval las colocaciones individuales y anulaciones que afecten al Título Global TIPS, al Título Global No VIS y al Título Global VIS; (ii) entregar a Deceval para su depósito el Título Global que represente los derechos de cada una de las Emisiones TIPS, No VIS y VIS; (iii) suministrar a Deceval en el día de la suscripción la información relacionada con la suscripción de los TIPS, Títulos No VIS y Títulos VIS; (iv) efectuar mediante transferencia electrónica de fondos con cargo a las Universalidades los abonos necesarios para el pago de los intereses y capital de los TIPS, Títulos No VIS y Títulos VIS; (v) pagar a Deceval la remuneración pactada, con cargo a la Universalidad No VIS y a la Universalidad VIS, dentro del término señalado en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión; (vi) designar un funcionario con capacidad decisoria como responsable de atender los requerimientos formulados por Deceval; (vii) informar a Deceval con la anticipación señalada en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión, sobre los Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A, Pagos de Capital Anticipado de los Títulos No VIS A y Pagos de Capital Anticipado de los Títulos VIS A indicando su monto o porcentaje.

6.3.3 Auditoría Externa

El Proceso de Titularización y las Universalidades en particular, contarán durante su vigencia con un Auditor Externo. Los términos y condiciones estipulados para el desarrollo de la Auditoría Externa de las Universalidades se encuentran contenidas en el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa suscrito entre la Titularizadora y el Auditor Externo, documento el cual puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.

6.3.3.1 Funciones

En desarrollo de sus funciones el Auditor Externo realizará entre otras las siguientes actividades: (i) auditoría financiera de los estados financieros de las Universalidades; (ii) emitir una opinión sobre los estados financieros de las Universalidades a 31 de diciembre de cada Año; (iii) emitir opiniones Trimestrales sobre estados financieros intermedios de las Universalidades; (iv) determinación de riesgos y evaluación del sistema de control interno de la Titularizadora en relación con las Universalidades; (v) 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 las Universalidades (crédito, operacional, legal y de mercado); (vi) verificación del cumplimiento por parte de la Titularizadora de la normatividad legal y la regulación

vigente; (vii) verificación de la calidad y existencia del Activos Subyacentes y sus coberturas; (viii) verificación de la separación patrimonial de los Activos Subyacentes de aquellos de la Titularizadora; (ix) verificación del cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo de la Titularizadora por cuenta de las Universalidades con las Partes Intervinientes; (x) suministrar al Representante Legal de Tenedores, a la IFC, a las Sociedades Calificadoras, y a la Superintendencia Financiera la información que le soliciten relacionada con el desempeño de las Universalidades.

6.3.3.2 Honorarios

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

6.3.3.3 Remoción y sustitución del Auditor Externo

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

6.3.3.4 Designación del nuevo Auditor Externo

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

En dicho proceso de selección la Titularizadora tendrá en consideración exclusivamente las propuestas que sean presentadas por firmas nacionales o internacionales de auditoría de reconocido nivel y trayectoria. La evaluación de las propuestas tendrá en consideración aquellas que integralmente sean más favorables para las Universalidades por proporcionar un mayor valor agregado en la supervisión y seguimiento de las Universalidades teniendo en cuenta entre otros factores, experiencia nacional e internacional en auditorías de

procesos de titularización o de bancos hipotecarios, herramientas de informática y el monto de los honorarios propuestos.

6.3.4 Representante Legal de Tenedores

6.3.4.1 Designación

La Representación Legal de Tenedores será desarrollada por el Representante Legal de Tenedores. En tal calidad también deberá velar por el cumplimiento de todos los términos y condiciones de la Emisión No VIS y de la Emisión VIS. Lo anterior considerando que (i) las Universalidades hacen parte integral de la estructura de la Emisión TIPS; (ii) los Títulos Hipotecarios hacen parte de los Activos Subyacentes TIPS; (iii) el Tenedor de los Títulos Hipotecarios es la Universalidad TIPS y; (iv) los Títulos Hipotecarios son retitularizados a través de la Emisión TIPS.

6.3.4.2 Actividades y obligaciones a cargo del Representante Legal de Tenedores

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

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

- (iii) Comprobar que los Títulos Hipotecarios y los TIPS redimidos sean anulados en los términos regulados en los Reglamentos así como en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión.
 - (iv) Verificar la constitución, existencia y mantenimiento de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS de conformidad con los términos previstos en los Reglamentos así como la forma de su utilización.
 - (v) Verificar el cumplimiento por parte de la Titularizadora de sus obligaciones de revelación y divulgación a los Tenedores de información relacionada con la Emisión TIPS de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 775 de 2001 y demás normas que la modifiquen o sustituyan.
 - (vi) Autorizar la terminación anticipada de los Contratos de Administración en los casos definidos en tales instrumentos.
- d. Informar a los Tenedores y a la Superintendencia Financiera, a la mayor brevedad posible y por medios idóneos, sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Titularizadora y de las demás Partes Intervinientes en la Emisión TIPS.
 - e. Informar a los Tenedores con periodicidad semestral, y en la Asamblea de Tenedores de TIPS cuando a ello haya lugar, acerca de la situación de los activos titularizados a través de la Emisión TIPS, sobre el comportamiento y desarrollo de la Emisión TIPS, 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 TIPS. Dicho informe deberá ponerse a disposición de los Tenedores a través de los mecanismos de divulgación de información de la Emisión TIPS establecidos en este Prospecto y por las normas aplicables.
 - f. Suministrar por solicitud de los Tenedores, de la Titularizadora o de la Superintendencia Financiera cuando a ello hubiere lugar los informes adicionales que se requieran para mantener adecuadamente informados a los Tenedores sobre el comportamiento y desarrollo de la Emisión TIPS y cualquier otro hecho que pueda afectar sus derechos como Tenedores.
 - g. Aceptar su designación y atender las reuniones del Comité de Inversionistas de la Titularizadora en desarrollo de lo dispuesto por la Resolución 275 de 2001, 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 las Universalidades en los términos de los Reglamentos.
 - i. Aprobar la prolongación del Término de Vigencia de las Universalidades cuando a ello hubiere lugar.

- j. Autorizar por solicitud de La Titularizadora la Sustitución de Créditos Hipotecarios o la Recompra de Créditos Hipotecarios en los términos y condiciones definidas en el Reglamento No VIS y en el Reglamento VIS.
- 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 de los Reglamentos y del presente Prospecto en los términos señalados en tales documentos.
- m. Intervenir con voz pero sin voto en todas las reuniones de la asamblea general de accionistas de la Titularizadora.
- n. Convocar y presidir la Asamblea de Tenedores de TIPS cuando lo estime pertinente.
- o. Llevar el libro de actas de la Asamblea de Tenedores de TIPS.
- p. Las demás funciones que le asigne la Asamblea de Tenedores de TIPS.
- q. Las demás funciones que le correspondan según los Reglamentos, éste Prospecto y las normas aplicables.

6.3.4.3 Regulación integral

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

6.3.4.4 Honorarios del Representante Legal de Tenedores

Los honorarios del Representante Legal de Tenedores de la Emisión TIPS serán de cargo de la Universalidad No VIS y de la Universalidad VIS, en la proporción que le corresponda a cada una de ellas de conformidad con los términos del Reglamento No VIS y del Reglamento VIS, y su pago se sujetará en todos los casos a la Prelación de Pagos No VIS y a la Prelación de Pagos VIS. El régimen de honorarios del Representante Legal de Tenedores y sus condiciones de pago se encuentra regulado en el Contrato de Representación Legal de Tenedores documento que puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.

6.3.5 Asamblea de Tenedores de TIPS

6.3.5.1 Funciones y facultades

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

- a. Aprobar las modificaciones a los Reglamentos y al Prospecto de Colocación.
- b. Aprobar las cuentas que la Titularizadora presente en su calidad de administradora de la Emisión TIPS y de las Universalidades y en general del Proceso de Titularización, cuando ello le fuere requerido.
- c. Remover en cualquier tiempo al Representante Legal de Tenedores y designar su reemplazo.
- d. Aprobar la liquidación anticipada de la Universalidad TIPS en el caso señalado en el numeral 10.3.2 del Reglamento TIPS.
- e. Aprobar la remoción de la Titularizadora como administradora del Proceso de Titularización y de las Universalidades en los términos del numeral 7.1.1 del Reglamento TIPS 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 las Universalidades.
- f. Las demás que le correspondan por ley o ella misma se determine.

6.3.5.2 Reglas de funcionamiento

La Asamblea de Tenedores de TIPS, se regirá en cuanto a sus reglas de funcionamiento por las estipulaciones particulares contenidas en el numeral 7.4.5.2 del Reglamento TIPS, documento que puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.

6.4 Vigencia, terminación y liquidación de la Emisión TIPS

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

6.4.1 Término de Vigencia de las Universalidades TIPS, No VIS y VIS

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

6.4.2 Causales de terminación de las Universalidades

Son causales de terminación de las Universalidades las siguientes: (i) el vencimiento del Término de Vigencia de la Emisión TIPS salvo los casos en que haya lugar a su prolongación cuando sea necesario para la terminación del Proceso de Titularización en los términos señalados en éste Prospecto; (ii) la determinación de Autoridad Competente y; (iii) cuando el Saldo de Capital Total de los TIPS, el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS y el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS sea igual a cero (0), respectivamente.

6.4.3 Liquidación anticipada de la Universalidad TIPS

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

- a. Cuando el resultado de sumar (i) el Saldo de Capital Total de los Créditos No VIS más (ii) el Saldo de Capital Total de los Créditos VIS en la Fecha de Corte, sea menor o igual al 5% de la suma de (x) el Saldo de Capital Total de los Créditos No VIS más (y) el Saldo de Capital Total de los Créditos VIS, a la Fecha de Emisión.
- b. En el caso de llegarse a presentar alguno de los eventos constitutivos de Riesgo Sistémico en los términos de éste Prospecto o cualquier otro evento que a juicio de la Titularizadora o del Representante Legal de Tenedores afecten o puedan afectar sustancialmente y de manera adversa y material los pagos correspondientes a los TIPS, a los Títulos Hipotecarios, su valor de mercado para los Inversionistas y en general el comportamiento de la Emisión TIPS en todos los casos previa decisión de la Asamblea de Tenedores de TIPS en los términos del Reglamento TIPS y éste Prospecto.

6.4.4 Reglas de Liquidación de la Universalidad TIPS

Las reglas de liquidación de la Universalidad TIPS se encuentran definidas para el efecto en el numeral 10.4 del Capítulo Décimo “Vigencia, terminación y liquidación de la Universalidad TIPS” del Reglamento TIPS, el cual puede ser consultado en el sitio de internet de la Titularizadora www.titularizadora.com.

6.5 Actualizaciones y modificaciones al Prospecto

En los términos de la Resolución 775 de 2001 de la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera), el presente Prospecto deberá ser actualizado en la medida en que se presenten modificaciones a la información y datos aquí contenidos. En todo caso la información financiera relativa a la Titularizadora y al desempeño de los Activos Subyacentes se actualizará con periodicidad mensual.

Salvo los casos de actualización antes relacionados, el presente Prospecto sólo podrá ser modificado por escrito con la aceptación de la Titularizadora y la previa autorización de la IFC y de la Asamblea de Tenedores de TIPS. Sin perjuicio de lo anterior la modificación al

Prospecto podrá ser realizada con la aprobación previa del Representante Legal de Tenedores y de la IFC, sin necesidad de la aprobación Asamblea de Tenedores de TIPS, 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 o; (y) la alteración de los derechos de los Tenedores, de las Partes Intervinientes o de aquellos que tengan derechos exigibles contra las Universalidades en desarrollo del Proceso de Titularización en los términos señalados en los Reglamentos. En todos los casos en que haya lugar a la modificación de éste Prospecto, se deberá informar a la Superintendencia Financiera, a las Sociedades Calificadoras de Valores y al público en general mediante la publicación de la modificación correspondiente en el sitio de internet www.titularizadora.com.

6.6 Solución de controversias

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

6.7 Ley aplicable

Los Reglamentos y éste Prospecto serán interpretados de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

6.8 Validez

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

Sección 7

Descripción de los Activos Subyacente de la Emisión TIPS

En ésta sección se describen los Activos Subyacentes de las Universalidades TIPS, No VIS y VIS los cuales en conjunto conforman los Activos Subyacentes de la Emisión TIPS.

7.1 Activos Subyacentes TIPS

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

7.1.1 Adquisición y aislamiento patrimonial de los Títulos Hipotecarios

Los Títulos Hipotecarios fueron emitidos para su posterior retitularización a través de la Emisión TIPS en desarrollo de lo cual fueron adquiridos por la Titularizadora mediante suscripción privada. En tal sentido y en cumplimiento de lo establecido en el parágrafo 3 del artículo tercero de la Resolución 775 de 2001 (adicionado por la Resolución 223 de 2002) de la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera), los Títulos Hipotecarios no fueron objeto de oferta pública, no son objeto de negociación en el mercado secundario y no están inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.

Como consecuencia de la suscripción de los Títulos Hipotecarios, la Titularizadora es propietaria plena de los mismos y titular de los derechos políticos y económicos derivados de los mismos. Los Títulos Hipotecarios hacen parte de la Universalidad TIPS como resultado de la separación y el aislamiento de los Títulos Hipotecarios del patrimonio de la Titularizadora para que hagan parte de los Activos Subyacentes TIPS en los términos del Reglamento TIPS.

7.1.2 Títulos No VIS

Son los Títulos No VIS emitidos con respaldo exclusivo en la Universalidad No VIS conformada por los Créditos No VIS junto con sus Garantías Hipotecarias, los derechos sobre los Seguros a través de los cuales se protege la vida de los Deudores y la integridad de los inmuebles sobre los que recaen las Garantías Hipotecarias, los activos o derechos derivados o relacionados con los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad No VIS y demás activos y derechos de conformidad con los términos y condiciones contenidas en el Reglamento No VIS.

7.1.2.1 Características y rentabilidad

La emisión de los Títulos No VIS A y de los Títulos No VIS B se estructura a partir del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios No VIS. Los Títulos No VIS MZ se estructuran a partir del valor presente neto de la diferencia entre (i) los ingresos del activo de la Universalidad No VIS (Créditos No VIS) y (ii) los egresos del pasivo a cargo de la Universalidad No VIS (gastos del Proceso de Titularización y pagos de intereses y capital a los Títulos No VIS A y Títulos No VIS B) descontado a una tasa del 12% teniendo en cuenta un escenario de prepagos de 31.9% y una pérdida en TIR de la cartera de 0.56%.

Los Títulos No VIS se encuentran denominados en UVR, su ley de circulación es a la orden, han sido emitidos en forma desmaterializada y se encuentran representados en el Título Global No VIS depositado en Deceval el cual tiene por objeto respaldar el registro o anotación de la Emisión No VIS en cuentas de depósito. Los Títulos No VIS confieren a sus tenedores el derecho a recibir el pago de intereses y capital de los Títulos No VIS y Residuos de la Universalidad No VIS en los términos y condiciones señalados en el Reglamento No VIS y los demás derivados de la ley. Las condiciones específicas de monto, plazo, rentabilidad y vencimiento de los Títulos No VIS en los términos definidos por el Reglamento No VIS son las siguientes:

Títulos No VIS			
Clases	Monto Títulos No VIS (UVR)	Tasa de interés efectiva anual	Plazo de vencimiento meses
No VIS A 2021	3.718.770.000	Tasa Dinámica No VIS A	180
No VIS B 2021	195.725.000	6.00%	180
No VIS MZ 2021	58.717.000	12.00%	180

Los rendimientos financieros causados durante la vigencia de los Títulos No VIS están exentos del impuesto sobre la renta y complementarios por (i) tratarse de títulos hipotecarios emitidos dentro de los once (11) años siguientes a la expedición de la Ley 546 de 1999 y (ii) tener un plazo de vencimiento no inferior a cinco (5) años, de conformidad con lo señalado en el artículo 16 de la Ley 546 de 1999 modificado por el artículo 81 de la Ley 964 de 2005. Adicionalmente en desarrollo de la norma citada, el componente inflacionario de los Títulos No VIS en ningún caso constituirá ingreso gravable. Sin perjuicio del régimen tributario aplicable y vigente de los Títulos No VIS, cualquier modificación o reforma en la legislación tributaria que resulte en la imposición de gravámenes de cualquier naturaleza a los Títulos No VIS o a sus rendimientos financieros será de cuenta de los Tenedores de Títulos No VIS.

7.1.2.2 Pagos de intereses y capital de los Títulos No VIS

Los pagos de intereses y capital de los Títulos No VIS se realizan en cada Fecha de Pago en todos los casos en cumplimiento y de conformidad con la Prelación de Pagos No VIS. Para el efecto en cada Fecha de Liquidación la Titularizadora en su condición de administrador de la Universalidad No VIS y del Proceso de Titularización efectúa el cálculo de las sumas que deben ser pagadas en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente por concepto del pago de intereses y capital de los Títulos No VIS. Las reglas particulares aplicables al pago de capital e intereses de los Títulos No VIS se encuentran relacionadas en el Reglamento No VIS el cual puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.

7.1.3 Títulos VIS

Son los Títulos VIS emitidos con respaldo exclusivo en la Universalidad VIS conformada por los Créditos VIS junto con sus Garantías Hipotecarias, los derechos sobre los Seguros a través de los cuales se protege la vida de los Deudores y la integridad de los inmuebles sobre los que recaen las Garantías Hipotecarias, los activos o derechos derivados o

relacionados con los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad VIS y demás activos y derechos de conformidad con los términos y condiciones contenidas en el Reglamento VIS.

7.1.3.1 Características y rentabilidad

La emisión de los Títulos VIS A y de los Títulos VIS B se estructura a partir del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios VIS. Los Títulos VIS MZ se estructuran a partir del valor presente neto de la diferencia entre (i) los ingresos del activo de la Universalidad VIS (Créditos VIS) y (ii) los egresos del pasivo a cargo de la Universalidad VIS (gastos del Proceso de Titularización y pagos de intereses y capital a los Títulos VIS A y Títulos VIS B) descontado a una tasa del 12% teniendo en cuenta un escenario de prepagos de 52.8% y una pérdida en TIR de la cartera de 0.56%.

Los Títulos VIS se encuentran denominados en UVR, su ley de circulación es a la orden, han sido emitidos en forma desmaterializada y se encuentran representados en el Título Global VIS depositado en Deceval el cual tiene por objeto respaldar el registro o anotación de la Emisión VIS en cuentas de depósito. Los Títulos VIS confieren a sus tenedores el derecho a recibir el pago de intereses y capital de los Títulos VIS y Residuos de la Universalidad VIS en los términos y condiciones señalados en el Reglamento VIS y los demás derivados de la ley. Las condiciones específicas de monto, plazo, rentabilidad y vencimiento de los Títulos VIS en los términos definidos por el Reglamento VIS son las siguientes:

Títulos VIS			
Clases	Monto Títulos VIS (UVR)	Tasa de interés efectivo anual	Plazo de vencimiento meses
VIS A 2021	1.029.381.000	Tasa Dinámica VIS A	180
VIS B 2021	54.178.000	6.00%	180
VIS MZ 2021	16.253.000	12.00%	180

Los rendimientos financieros causados durante la vigencia de los Títulos VIS están exentos del impuesto sobre la renta y complementarios por (i) tratarse de títulos hipotecarios emitidos dentro de los once (11) años siguientes a la expedición de la Ley 546 de 1999 y (ii) tener un plazo de vencimiento no inferior a cinco (5) años, de conformidad con lo señalado en el artículo 16 de la Ley 546 de 1999 modificado por el artículo 81 de la Ley 964 de 2005. Adicionalmente en desarrollo de la norma citada, el componente inflacionario de los Títulos VIS en ningún caso constituirá ingreso gravable. Sin perjuicio del régimen tributario aplicable y vigente de los Títulos VIS, cualquier modificación o reforma en la legislación tributaria que resulte en la imposición de gravámenes de cualquier naturaleza a los Títulos VIS o a sus rendimientos financieros será de cuenta de los tenedores de Títulos VIS.

7.1.3.2 Pagos de intereses y capital de Títulos VIS

Los pagos de intereses y capital de los Títulos VIS se realizan en cada Fecha de Pago en todos los casos en cumplimiento y de conformidad con la Prelación de Pagos VIS. Para el

efecto en cada Fecha de Liquidación la Titularizadora en su condición de administrador de la Universalidad No VIS y del Proceso de Titularización efectúa el cálculo de las sumas que deben ser pagadas en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente por concepto del pago de intereses y capital de los Título VIS. Las reglas particulares aplicables al pago de capital e intereses de los Títulos VIS se encuentran relacionadas en el Reglamento VIS el cual puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.

7.2 Activos Subyacentes de la Universalidad No VIS

Son Activos Subyacentes No VIS los siguientes:

7.2.1 Créditos No VIS

Los Créditos No VIS y sus Garantías Hipotecarias cuya relación e identificación se adjunta en el Anexo de Créditos No VIS (**Anexo 7**). Se incluyen la totalidad de los pagos que se reciban a partir de la Fecha de Emisión por concepto de intereses, capital y demás derechos accesorios de los Créditos No VIS, entre otros derivados de (i) Prepagos de los Créditos No VIS; (ii) recuperación de capital en mora por dación en pago o adjudicación en remate, ventas de BRP y recaudos por remates a favor de terceros de Garantías Hipotecarias; (iii) saldos a favor en procesos de Sustitución de Créditos No VIS; (iv) pagos recibidos por concepto de la Recompra de Créditos No VIS y; (v) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos No VIS.

El Saldo de Capital Total de Créditos No VIS a la fecha de expedición de este Prospecto asciende a la cantidad de 3,914,494,666.29 UVR equivalentes a la suma de \$624.348.981.441,11 Pesos Colombianos de conformidad con el valor en Pesos Colombianos de una (1) UVR vigente a la Fecha de Emisión.

7.2.2 Seguros

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

7.2.3 Activos o derechos derivados de los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad No VIS

Los activos o derechos derivados o relacionados con los Contratos de los Mecanismos de Cobertura Parcial.

7.2.4 Otros activos y derechos

Los rendimientos derivados de las Inversiones Temporales No VIS y cualquier otro derecho derivado de cualquiera de los anteriores de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento No VIS.

7.2.5 Adquisición, transferencia de los Créditos No VIS

Los Créditos No VIS fueron adquiridos por la Titularizadora a los Vendedores Autorizados por virtud de Contratos de Compraventa perfeccionados mediante el mecanismo de oferta y aceptación de oferta en cumplimiento de lo establecido en el Contrato Maestro de Compraventa, de conformidad con la siguiente relación:

Créditos No VIS adquiridos			
Portafolio de Créditos No VIS	No. Créditos No VIS	Tasa PP (%)	Saldo de Capital Total (UVR)
Portafolio Bancolombia	14001	8.53	2,961,712,342.28
Portafolio Davivienda	3401	8.63	952,782,324.01
Total	17402	8.56	3,914,494,666.29

PP: Promedio Ponderado

La transferencia a favor de la Titularizadora de los Créditos No VIS, se perfeccionó mediante cesión de Créditos No VIS y Garantías Hipotecarias de conformidad con el artículo 15 de la Ley 35 de 1993, el artículo 77 de la Ley 510 de 1999 y el párrafo del artículo 12 de la Ley 546 de 1999. Para el efecto en la Fecha de Cierre se llevó a cabo el endoso y entrega de los Pagarés junto con las respectivas escrituras de hipoteca en cumplimiento de lo señalado en el Contrato Maestro de Compraventa.

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

La información relacionada con las condiciones de adquisición por parte de la Titularizadora de los Créditos No VIS incluyendo las obligaciones de saneamiento mediante la sustitución y recompra a cargo de los Vendedores Autorizados en relación con los Créditos No VIS, se encuentra relacionada en los Contratos Maestros de Compraventa así como en los Contratos de Compraventa por virtud de los cuales adquirió los Portafolios de Créditos No VIS a los Vendedores Autorizados. Dichos documentos pueden ser consultados en el sitio de internet www.titularizadora.com. Los Manuales de Operaciones – Compraventa los cuales hacen parte de los Contratos de Compraventa serán puestos a disposición de los inversionistas interesados previa solicitud dirigida a la siguiente dirección electrónica: inversionistas@titularizadora.com

7.2.6 Características de los Créditos No VIS

Las características de los Créditos No VIS 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 No VIS son los siguientes:

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. • 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.
Tipo de Crédito No VIS	<ul style="list-style-type: none"> • Otorgados a personas naturales. • Clasificados como vivienda por la Superintendencia Financiera. • Indexados a UVR. • Sistemas de amortización de abonos a capital constantes en UVR y de cuota constante en UVR y cuota cíclica/estable aprobados por la Superintendencia Financiera.
Créditos Vinculados	<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
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 debe contar con calificación "B".
Scoring de Comportamiento	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si se trata de Créditos No VIS desembolsados con anterioridad al año 2000, los mismos deben cumplir alguno de los siguientes requisitos: <ul style="list-style-type: none"> (i) Scoring de Comportamiento Mínimo de 535 y un LTV Actual menor o igual a 90%. o. (ii) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 275 y menor de 535 y un LTV Actual menor o igual a 70% o, (iii) Scoring de Comportamiento menor a 275 y LTV Actual menor o igual a 50%. • Si se trata de Créditos No VIS desembolsados con posterioridad al año 2000, los mismos deben cumplir alguno de los siguientes

	requisitos: (i) Scoring de Comportamiento Mínimo de 535 y LTV Actual menor o igual a 90% o, (ii) Scoring de Comportamiento menor a 535 y LTV Actual menor o igual a 70%.
Scoring de Originación	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 las siguientes condiciones: • Scoring de Originación Mínimo de 641 y LTV Actual menor o igual a 90% o, • Scoring de Originación menor a 641 y LTV Actual menor de 70%.
Condiciones aplicables a Créditos No VIS Calificados en “ B ”	• 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: (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	• Máximo \$400 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	• Mínimo: 5 años
Plazo restante a la Fecha de Verificación de Parámetros de Selección	• Máximo: 15 años
Créditos No VIS Reestructurados	• 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: (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	• No se aceptan Créditos No VIS que se encuentren sujetos a acuerdos especiales que impliquen la modificación de las condiciones contractuales de los Créditos No VIS, derivados de negociaciones entre el Vendedor Autorizado y los Deudores como resultado de un proceso de normalización de activos.,tales como (i) disminuciones temporales de tasa, (ii) condonación de capital e intereses sujeto a comportamiento al día de los Deudores (iii) pago de parte de la cuota por parte del Vendedor Autorizado durante un período de tiempo definido dependiendo del comportamiento de pago de los Deudores.
Procesos Jurídicos	• No se aceptan Créditos No VIS cuyo Deudor haya iniciado un proceso judicial de cualquier clase en contra del Vendedor

	Autorizado
Propiedad	<ul style="list-style-type: none"> • Se debe acreditar la inexistencia de embargos, gravámenes o limitaciones de dominio que afecten la libre disponibilidad del activo.
Orden de prelación de Hipoteca	<ul style="list-style-type: none"> • Primer grado.
Garantías Hipotecarias	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Garantías Hipotecarias compartidas entre el Vendedor Autorizado y un tercero. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles ubicados en conjuntos, urbanizaciones, proyectos, agrupaciones, condominios, bloques residenciales o similares que (i) presenten problemas estructurales de cimentación o similares o (ii) se encuentren localizados en zonas afectadas por conflictos de orden público, como resultado de lo cual se haya producido un demérito, depreciación desvalorización del inmueble correspondiente con anterioridad a la Fecha de Cierre. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles que se encuentren en obra negra o gris. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles construidos con anterioridad al año 1960. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles que se encuentren sujetos a régimen de patrimonio histórico o conservación arquitectónica o en general cualquier otro régimen especial de conservación. • No se aceptan Garantías Hipotecarias sobre inmuebles cuya propiedad haya sido enajenada por parte de uno, varios o la totalidad de los Deudores dentro de los doce meses anteriores a la Fecha de Cierre.
Relación cuota/ingreso a la fecha de originación del Crédito 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 Integral para la Prevención del Lavado de Activos (SIPLA)	<ul style="list-style-type: none"> • Los Créditos No VIS deben cumplir con los requisitos y condiciones establecidos por el SIPLA del Vendedor Autorizado y/o la reglamentación definida por la Superintendencia Financiera para la prevención del lavado de activos que se encuentren vigentes a la Fecha de Cierre.

7.2.7 Descripción de los Créditos No VIS

La información relacionada con los Créditos No VIS en los términos antes señalados está actualizada a la Fecha de Cierre y se incluye como **Anexo 9** de éste Prospecto.

7.3 Activos Subyacentes de la Universalidad VIS

Son Activos Subyacentes VIS los siguientes:

7.3.1 Créditos VIS

Los Créditos VIS y sus Garantías Hipotecarias cuya relación e identificación se adjunta en el Anexo de Créditos VIS (**Anexo 8**). Se incluyen la totalidad de los pagos que se reciban a partir de la Fecha de Emisión por concepto de intereses, capital y demás derechos accesorios de los Créditos VIS, entre otros derivados de (i) Prepagos de los Créditos VIS; (ii) recuperación de capital en mora por dación en pago o adjudicación en remate, ventas de

BRP y recaudos por remates a favor de terceros de Garantías Hipotecarias; (iii) saldos a favor en procesos de Sustitución de Créditos VIS; (iv) pagos recibidos por concepto de la Recompra de Créditos VIS y; (v) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos VIS.

El Saldo de Capital Total de los Créditos VIS a la fecha de expedición de este Prospecto asciende a la cantidad de 1,083,558,927.21 UVR equivalentes a la suma de \$172.824.073.146,16 Pesos Colombianos de conformidad con el valor en Pesos Colombianos de una (1) UVR vigente a la Fecha de Emisión.

7.3.2 Seguros

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

7.3.3 Activos o derechos derivados de los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad VIS

Los activos o derechos derivados o relacionados con el Contrato de Garantía Nación.

7.3.4 Otros activos y derechos

Los rendimientos derivados de las Inversiones Temporales de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento VIS.

7.3.5 Adquisición, transferencia de los Créditos VIS

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

Créditos VIS adquiridos			
Portafolio de Créditos VIS	No. Créditos VIS	Tasa PP (%)	Saldo de Capital Total (UVR)
Portafolio Bancolombia	7602	9.27	708,003,273.18
Portafolio Davivienda	6715	9.90	375,555,654.03
Total	14317	9.49	1,083,558,927.21

PP: Promedio Ponderado

La transferencia a favor de la Titularizadora de los Créditos VIS, se perfeccionó mediante la cesión de Créditos VIS y su Garantías Hipotecarias de conformidad con el artículo 15 de la Ley 35 de 1993, el artículo 77 de la Ley 510 de 1999 y el parágrafo del artículo 12 de la Ley 546 de 1999. Para el efecto en la Fecha de Cierre se llevó a cabo el endoso y entrega de

los Pagarés junto con las respectivas escrituras de hipoteca en cumplimiento de lo señalado en el Contrato Maestro de Compraventa.

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

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

7.3.6 Características de los Créditos VIS

Las características de los Créditos VIS 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 VIS son los siguientes:

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. • 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.
Tipo de Crédito VIS	<ul style="list-style-type: none"> • Otorgados a personas naturales. • Clasificados como vivienda por la Superintendencia Financiera. • Indexados a UVR. • Sistemas de amortización de abonos a capital constantes en UVR y de cuota constante en UVR y cuota cíclica/estable aprobados por la Superintendencia Financiera.
Créditos Vinculados	<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

	<p>condiciones:</p> <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
Cuota	<ul style="list-style-type: none"> • Pagos mensuales
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:	<p>Condición aplicable exclusivamente a Créditos VIS con un plazo transcurrido desde su originación igual o mayor a un (1) año, en las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si se trata de Créditos VIS desembolsados con anterioridad al año 2000, los mismos deben cumplir alguno de los siguientes requisitos: <ul style="list-style-type: none"> (i) Scoring de Comportamiento Mínimo de 535 y un LTV Actual menor o igual a 90%.; o (ii) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 275 y menor de 535 y un LTV Actual menor o igual a 70%; o, (iii) Scoring de Comportamiento menor de a 275 y LTV Actual menor o igual a 50%. • Si se trata de Créditos VIS desembolsados con posterioridad al año 2000, los mismos deben cumplir alguno de los siguientes requisitos: <ul style="list-style-type: none"> (i) Scoring de Comportamiento Mínimo de 535 y LTV Actual menor o igual a 90%; o, (ii) Scoring de Comportamiento menor de a 535 y LTV Actual menor o igual a 70%..
LTV Original máximo	<ul style="list-style-type: none"> • 80%
Nivel de mora	<ul style="list-style-type: none"> • Número máximo de veces en mora entre treinta (30) y sesenta (60) días comunes en los últimos 12 Meses: 1.
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: 15 años
Edad de los Créditos VIS	<ul style="list-style-type: none"> • Mínimo un año
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 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, derivados de negociaciones entre el Vendedor Autorizado y los Deudores como resultado de un proceso de normalización de activos, tales como (i) disminuciones temporales de tasa, (ii) condonación de capital e intereses sujeto a comportamiento al día de los Deudores (iii) pago de parte de la cuota por parte del Vendedor Autorizado durante un período de tiempo definido dependiendo del comportamiento de pago de los Deudores.
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
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.
Cumplimiento requerimientos del Sistema Integral para la Prevención del Lavado de Activos (SIPLA)	<ul style="list-style-type: none"> Los Créditos VIS deben cumplir con los requisitos y condiciones establecidos por el SIPLA del Vendedor Autorizado y/o la reglamentación definida por la Superintendencia Financiera para la prevención del lavado de activos que se encuentre vigente a la Fecha de Cierre.

7.3.6.1 Descripción de los Créditos VIS

La información relacionada con los Créditos VIS en los términos antes señalados está actualizada a la Fecha de Cierre y se incluye como **Anexo 9** de éste Prospecto.

7.4 Condiciones de administración y custodia de los Créditos Hipotecarios

7.4.1 Administradores de los Créditos Hipotecarios

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

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

Parámetros de Certificación Administradores Autorizados

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

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

7.4.2 Portafolios de Créditos Hipotecarios a cargo de los Administradores Autorizados

En desarrollo de los Contratos de Administración la gestión de administración de los Portafolios de Créditos Hipotecarios ha sido asignada por la Titularizadora a los Administradores Autorizados, entidades que a la vez tienen la condición de Vendedores Autorizados, de conformidad con la siguiente relación:

Administrador Autorizado	Portafolio de Créditos Hipotecarios
Bancolombia Banco Davivienda	Portafolio Bancolombia Portafolio Davivienda

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

Administrador Autorizado	Participación accionaria
Bancolombia	21,25%
Banco Davivienda	21.10%

7.4.2.1 Obligaciones a cargo de los Administradores Autorizados

En cumplimiento de sus obligaciones contenidas en los Contratos Maestros de Administración, los Administradores Autorizados asumen la gestión de administración, custodia, recaudo y cobranza de los Créditos Hipotecarios incluyendo pero sin limitarse a las siguientes funciones: (i) La gestión de custodia de la Documentación de Origenación 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; (iii) obligaciones específicas respecto de la administración de los recaudos de los Créditos Hipotecarios; (iv) obligación específica de transferencia de recaudos efectuados por concepto del portafolio administrado correspondiente mediante depósito en la Cuenta de Recaudo No VIS o en la Cuenta de Recaudo VIS según se trate; (v) obligaciones específicas en relación con la atención de solicitudes y remisión de información a los Deudores; (vi) obligaciones específicas en relación con los procedimientos de Sustitución, Recompra y reliquidación de Créditos Hipotecarios; (vii) obligaciones específicas en relación con la gestión de cobranza administrativa, prejurídica y judicial de los Créditos Hipotecarios; (viii) atención y respuesta de las acciones de tutela, populares o de grupo que los Deudores inicien y adelanten en contra del Administrador Autorizado y/o la Titularizadora; (ix) obligaciones relacionadas

con la administración, recepción y venta de BRP; (x) obligaciones relacionadas con la administración de los Seguros; (xi) 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; (xii) 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; (xiii) en general realizar la gestión de administración de los Créditos Hipotecarios a su cargo por lo menos con el mismo grado de prudencia, diligencia y dedicación que aplican para la administración de sus propios créditos, dando cumplimiento y aplicación a las normas establecidas por la Superintendencia Financiera para el efecto.

7.4.2.2 Custodia de los Créditos Hipotecarios

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

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

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

Portafolio de Créditos Hipotecarios	Administrador Autorizado	Custodio Designado	Tipo de Custodia
Portafolio Bancolombia	Bancolombia	Domesa S.A	Externa
Portafolio Davivienda	Banco Davivenda	Manejo Técnico de Información S.A	Externa

7.4.2.3 Remuneración de los Administradores Autorizados

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

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 No VIS y VIS y se sujetarán en todo a la Prelación de Pagos No VIS y la Prelación de Pagos VIS. En ningún caso la Titularizadora estará en obligación de asumir con su patrimonio, los pagos por concepto de la comisión de administración ni ningún otro pago a favor de los Administradores Autorizados derivado de la ejecución de los Contratos de Administración.

7.4.2.4 Identificación y datos generales de los Administradores Autorizados

La identificación y datos generales de los Administradores Autorizados de los Créditos Hipotecarios se relacionan como **Anexo 11** de éste Prospecto.

7.5 Separación y aislamiento patrimonial - Activos Subyacentes No VIS y Activos Subyacentes VIS

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 de la Resolución 775 de 2001, la Titularizadora a partir de la fecha de expedición del Reglamento No VIS y del Reglamento VIS separó y aisló completamente de su patrimonio la totalidad de los Activos Subyacentes No VIS y de los Activos Subyacentes VIS con sujeción a los términos y condiciones definidos en el Reglamento No VIS y en el Reglamento VIS. Tales Activos Subyacentes No VIS y Activos Subyacentes VIS una vez separados y aislados y pasaron a conformar la Universalidad No VIS y la Universalidad VIS respectivamente.

La separación y aislamiento patrimonial de los Activos Subyacentes No VIS y de los Activos Subyacentes VIS 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 No VIS y de los Activos Subyacentes VIS. A partir de la expedición del Reglamento No VIS y del Reglamento VIS, la Titularizadora implementó un sistema de información contable para la Universalidad No VIS y la Universalidad VIS independiente y totalmente separado de los sistemas de información contable de sus propios activos así como de los activos de las demás universalidades que haya creado o vaya a crear en el futuro.

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

Sección 8

Descripción de los TIPS y de la Emisión TIPS

8.1 Características de los TIPS

Los TIPS tienen las siguientes características:

8.1.1 Régimen legal, denominación y ley de circulación

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

8.1.2 Clases

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

8.1.3 Series y plazos

Los TIPS A están divididos en tres (3) Series de acuerdo con sus vencimientos finales mientras que los TIPS B y los TIPS MZ tendrán una Serie única con plazos uniformes de vencimiento de quince (15) años, en las siguientes condiciones:

Clase	Serie	Monto de la Serie (UVR)	Plazo de vencimiento meses
TIPS A	A 2011	2.456.685.000	60
	A 2016	1.661.998.000	120
	A 2021	629.468.000	180
TIPS B	B 2021	249.903.000	180
TIPS MZ	MZ 2021	74.970.000	180
Total		5.073.024.000	

8.1.4 Monto de la Emisión TIPS y número de títulos a emitir

La Emisión TIPS se realiza por la cantidad de 5.073.024.000 UVR distribuida en TIPS por clase y Serie por los siguientes montos:

Clase	Serie	Monto (UVR)	No. de Títulos
TIPS A	A 2011	2.456.685.000	2.456.685
	A 2016	1.661.998.000	1.661.998
	A 2021	629.468.000	629.468
TIPS B	B 2021	249.903.000	249.903
TIPS MZ	MZ 2021	74.970.000	74.970
Total		5.073.024.000	5.073.024

8.1.5 Rentabilidad

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

8.1.5.1 Rentabilidad de los TIPS A

a. TIPS A - Primer Lote

La rentabilidad facial de los TIPS A de cada Serie estará determinada por la Tasa Facial Final TIPS 2011, la Tasa Facial Final TIPS 2016 y la Tasa Facial Final TIPS 2021, respectivamente, tomando como referencia la Tasa Facial Máxima determinada de la siguiente forma:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial Máxima (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS A	2011	60	2.50%	Mes vencido
TIPS A	2016	120	3.75%	Mes vencido
TIPS A	2021	180	5.00%	Mes vencido

b. TIPS A – Segundo Lote

La rentabilidad facial de los TIPS que se coloquen a través del Segundo Lote corresponderá a la Tasa Facial Final TIPS 2011, a la Tasa Facial Final TIPS 2016 y a la Tasa Facial Final TIPS 2021 establecida para los TIPS del Primer Lote en desarrollo de la Subasta Holandesa. En caso de que la colocación del Primer Lote se declare desierta la Tasa Facial Final TIPS 2011, la Tasa Facial Final TIPS 2016 y la Tasa Facial Final TIPS 2021 del Segundo Lote será igual a la Tasa Facial Máxima.

8.1.5.2 Rentabilidad de los TIPS B y TIPS MZ

La rentabilidad facial de los TIPS B y TIPS MZ está determinada de la siguiente forma:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa de interés (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS B	2021	180	6.00%	Mes vencido
TIPS MZ	2021	180	12.00%	Mes vencido

8.1.6 Calificaciones

De conformidad con el artículo 17 de la Resolución 775 de 2001 de la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera), los TIPS han sido objeto de calificación por las Sociedades Calificadoras en las siguientes condiciones:

Clase	Serie	BRC Investor Services	Duff & Phelps
TIPS A	A 2011	AAA	AAA
	A 2016	AAA	AAA
	A 2021	AAA	AAA
TIPS B	B 2021	AAA	AA-
TIPS MZ	MZ 2021	A	BBB+

8.1.7 Precio de suscripción

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

8.1.8 Forma de Pago

En Pesos Colombianos calculados de conformidad con el valor de la UVR de la Fecha de Cumplimiento de la Subasta para el Primer Lote y de la Fecha de Cumplimiento del Underwriting para el Segundo Lote.

8.1.9 Monto de la inversión

Teniendo en cuenta que los TIPS están denominados en UVR, el monto de la inversión en TIPS en Pesos Colombianos se establece como el resultado de multiplicar el valor de la inversión en UVR por el valor de la UVR vigente a la Fecha de Cumplimiento de la Subasta o a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting, según se trate.

8.1.10 Monto y mínimo de suscripción

Cada uno de los TIPS deberá expedirse por un número entero. Cuando el monto de suscripción de TIPS no corresponda a un número entero tal monto de suscripción se aproximará al valor entero inferior. El monto mínimo de demanda de TIPS en el mercado primario será el equivalente a 100.000 UVR.

8.1.11 Valor nominal

Cada TIPS tendrá un valor nominal de 1.000 UVR en el momento de emisión.

8.1.12 Mínimo de fraccionamiento

Los TIPS podrán ser fraccionados en mínimo un título.

8.1.13 Condición de transferencia

Por efectos de la amortización y pagos de capital anticipado (en los casos aplicables) de los TIPS, el Saldo de Capital Vigente de los TIPS A de cada Serie, el Saldo de Capital Vigente de los TIPS B y el Saldo de Capital Vigente de los TIPS MZ puede verse disminuido hasta una (1) UVR. Por tanto los TIPS podrán ser transferidos hasta por dicho valor.

8.1.14 Fecha de Emisión

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

8.1.15 Emisión desmaterializada

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

8.1.16 Derechos derivados de los TIPS

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

8.1.17 Obligaciones de los Tenedores

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

8.1.18 Lugar y forma de pago de intereses y capital de TIPS

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

8.1.19 Régimen tributario de los TIPS

Los rendimientos financieros causados durante la vigencia de los TIPS están exentos del impuesto sobre la renta y complementarios por (i) tratarse de títulos hipotecarios emitidos dentro de los once (11) años siguientes a la expedición de la Ley 546 de 1999 y (ii) tener un plazo de vencimiento no inferior a cinco (5) años, de conformidad con lo señalado en el artículo 16 de la Ley 546 de 1999 modificado por el artículo 81 de la Ley 964 de 2005. Adicionalmente en desarrollo de la norma citada, el componente inflacionario de los TIPS en ningún caso constituirá ingreso gravable.

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

8.1.19.1 Aspectos tributarios relacionados con la Emisión TIPS

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

Impuesto	Beneficio tributario	Detalle
Renta (Liquidación Ordinaria)	Exención de Rendimientos de Títulos Hipotecarios Beneficiario: -Inversionistas nacionales y extranjeros	Ley 546 de 1999 artículo 16 (modif art. 81 Ley 864 de 2005): Estarán exentos del impuesto de renta y complementarios, los rendimientos financieros causados durante la vigencia de los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y de los bonos hipotecarios siempre que el plazo previsto para su vencimiento no sea inferior a cinco años.
Renta (Liquidación Ordinaria)	Disminución de renta líquida Beneficiario: -Inversionistas nacionales y extranjeros	Ley 788 de 2002 artículo 13 (modif art. 82 Ley 864 de 2005): Posibilidad de disminuir la renta líquida de los inversionistas de títulos hipotecarios con los costos y deducciones incurridos para la adquisición de tales títulos y la obtención de sus rendimientos. Esta posibilidad es la única excepción a la regla general de no imputabilidad de costos y deducciones incurridos para la obtención de una renta exenta.
Renta (Liquidación por Presuntiva)	Rendimientos Financieros Exentos Beneficiario: -Inversionistas nacionales y extranjeros	Estatuto Tributario artículo 188: Beneficio en renta presuntiva. La renta presuntiva como renta líquida puede afectarse con las exenciones contempladas en la ley y requisitos que sean pertinentes en cada caso.
Renta	No causación del impuesto Beneficiario: - Universalidades	Las universalidades no son contribuyentes del impuesto de renta
Industria y Comercio	No causación del impuesto. Beneficiario: -Universalidades	Las universalidades no son contribuyentes del impuesto de industria y comercio.
Gravamen a los movimientos	No causación del impuesto por la transferencia de los flujos en procesos de titularización.	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

financieros (4 por Mil)	Beneficiario: -Titularizadora - Universalidades	gravamen a los movimientos financieros que se cause por la transferencia de los flujos en los procesos de movilización de cartera hipotecaria para vivienda por parte de dichas entidades.
Impuesto de Timbre	No causación del impuesto sobre los Títulos hipotecarios y demás documentos que se originen o deriven directamente de: – Operaciones de compra de cartera hipotecaria, – Titularización de Cartera – Colocación de títulos de cartera hipotecaria.	Ley 633 de 2000 Artículo 46.

8.1.20 Pagos de intereses y capital de TIPS

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

8.1.20.1 Reglas para el pago de intereses de TIPS

Los intereses de los TIPS se liquidan en UVR por cada Período de Liquidación de Intereses de la siguiente forma: (i) para los TIPS A 2011, TIPS A 2016 y TIPS A 2021: a la Tasa Facial Final TIPS A 2011, a la Tasa Facial Final TIPS A 2016 y a la Tasa Facial Final TIPS A 2021, respectivamente, sobre el Saldo de Capital Vigente de los TIPS A de la Serie correspondiente en la Fecha de Liquidación y (ii) para los TIPS B y TIPS MZ: a la tasa facial, sobre el Saldo de Capital Vigente de los TIPS B y el Saldo de Capital Vigente de los TIPS MZ respectivamente, en la Fecha de Liquidación.

Los intereses se pagan en modalidad vencida en cada Fecha de Pago en Pesos Colombianos teniendo en cuenta el valor de la UVR vigente en la Fecha de Pago. Si la Fecha de Pago no corresponde a un Día Hábil los intereses de los TIPS se pagan en el Día Hábil inmediatamente siguiente sin que haya lugar al pago de intereses por los días transcurridos entre la Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente. Sin perjuicio de lo anterior, cuando el día de la última Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, los intereses de los TIPS se pagarán en el Día Hábil inmediatamente siguiente; en tal evento habrá lugar al pago de intereses de los TIPS por los días transcurridos entre la última Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente.

Sobre los valores no pagados correspondientes a Pagos de Capital Programado de los TIPS A se causarán intereses de mora durante cada Período de Liquidación de Intereses hasta la fecha de pago de tales valores no pagados, a una tasa de interés equivalente a 0.5 veces la Tasa Facial Final TIPS A 2011, la Tasa Facial Final TIPS A 2016 y la Tasa Facial Final TIPS A 2021 según corresponda, de acuerdo a cada Serie vigente para el Período de

Liquidación de Intereses en que se realice el pago, sin superar en ningún caso la tasa máxima legal permitida.

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

El pago de intereses de los TIPS B y de los TIPS MZ se sujeta a las Reglas de Subordinación de la Emisión TIPS y a las Causales de Suspensión de Pagos TIPS.

8.1.20.2 Reglas para el pago de capital de los TIPS

El pago de capital de los TIPS se realiza en cada Fecha de Pago en Pesos Colombianos teniendo en cuenta el valor de la UVR vigente en la Fecha de Pago correspondiente. Si la Fecha de Pago no corresponde a un Día Hábil el pago de capital de los TIPS se realiza en el Día Hábil inmediatamente siguiente sin que haya lugar al pago de intereses por los días no hábiles transcurridos entre la Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente. El factor de aproximación que se utiliza para el cálculo y la liquidación de los pagos de capital de los TIPS empleará ocho (8) decimales aproximados por el método de redondeo.

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

Los Pagos de Capital Programado de los TIPS A se realizan por el valor que corresponda al Pago Mínimo de Capital de los TIPS A. El Pago Mínimo de Capital de los TIPS A se establece como la diferencia denominada en UVR entre el Saldo de Capital Vigente del TIPS A de la Serie correspondiente y el Saldo Máximo de Capital del TIPS A de la Serie correspondiente que corresponda en la Tabla de Saldo de Capital Programado de los TIPS A. En ningún caso dicha diferencia será inferior a cero (0). Se adjunta como **Anexo 5** la Tabla de Saldo de Capital Programado de los TIPS A.

Los Pagos de Capital Programado de los TIPS A se realizan durante los cinco (5) últimos años de vigencia de cada Serie de acuerdo a su plazo de vencimiento de la siguiente forma: (i) TIPS A 2011: Reciben Pagos de Capital Programado a partir de la primera Fecha de Pago hasta el mes sesenta (60) de su vigencia inclusive; (ii) TIPS A 2016: Reciben Pagos de Capital Programado a partir de la Fecha de Pago correspondiente al mes sesenta y uno (61) hasta el mes ciento veinte (120) de su vigencia inclusive y; (iii) TIPS A 2021: Reciben Pagos de Capital Programado a partir de la Fecha de Pago correspondiente al mes ciento veinte y uno (121) hasta el mes ciento ochenta (180) de su vigencia inclusive.

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

Habrà lugar al Pago de Capital Anticipado de los TIPS A en cualquiera de los siguientes eventos: (i) En los casos en que haya lugar al Ajuste de Balance de Capital Requerido de los

TIPS A; (ii) en los casos en que haya lugar a la aplicación de la Causal de Suspensión de Pagos TIPS; y (iii) en los casos que quedaren remanentes del Flujo Recaudado TIPS una vez pagadas las obligaciones relacionadas en los numerales a. hasta g. inclusive de la Prelación de Pagos TIPS.

El monto de los Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A se determinará en la Fecha de Liquidación en UVR para ser efectuados en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago siguiente teniendo en cuenta el valor de la UVR vigente en la Fecha de Pago correspondiente.

Los Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A disminuyen el Saldo de Capital Vigente de los TIPS A pero en ningún caso modifican la Tabla de Saldo de Capital Programado de los TIPS A. Se aplican a los TIPS A de cada una de las Series TIPS A hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS A de cada una de las Series se reduzca a cero (0) de conformidad con el siguiente orden de prelación: (i) a los TIPS A 2011; (ii) a los TIPS A 2016 y; (iii) a los TIPS A 2021.

Los Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A se aplican a cada uno de los TIPS A de la Serie a la cual le corresponda el Pago de Capital Anticipado de los TIPS A de acuerdo al orden de prelación antes señalado, a prorrata teniendo en cuenta la siguiente proporción: (i) Saldo de Capital Vigente de cada uno de los TIPS A de la Serie correspondiente dividido por (ii) el Saldo de Capital Total de la Serie correspondiente a la Fecha de Liquidación.

c. Reglas para el pago de capital de los TIPS B

El pago de capital de los TIPS B se realizará de conformidad con la Prelación de Pagos TIPS en los siguientes casos: (i) cuando haya lugar al Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS B y; (ii) en los casos que quedaren remanentes del Flujo Recaudado TIPS una vez pagadas las obligaciones relacionadas en los numerales a. hasta h. inclusive de la Prelación de Pagos TIPS. No habrá lugar al pago de capital programado ni anticipado de los TIPS B.

Los pagos de capital de los TIPS B se aplican a cada uno de los TIPS B a prorrata teniendo en cuenta la siguiente proporción: (i) Saldo de Capital Vigente de cada uno de los TIPS B dividido por (ii) el Saldo de Capital Total de los TIPS B a la Fecha de Liquidación.

Sobre los saldos no pagados por concepto de pagos de capital de los TIPS B no habrá lugar a la causación de intereses de mora. El pago de capital de los TIPS B se sujeta a las Reglas de Subordinación de la Emisión TIPS y a las Causales de Suspensión de Pagos TIPS.

d. Reglas para el pago de capital de los TIPS MZ

El pago de capital de los TIPS MZ se realizará una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta i. inclusive de la Prelación de Pagos. No habrá lugar al pago de capital programado ni anticipado de los TIPS MZ.

Los pagos de capital de los TIPS MZ se aplican a cada uno de los TIPS MZ a prorrata teniendo en cuenta la siguiente proporción: (i) Saldo de Capital Vigente de cada uno de los TIPS MZ dividido por (ii) el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ a la Fecha de Liquidación.

Sobre los saldos no pagados por concepto de pagos de capital de los TIPS MZ no habrá lugar a la causación de intereses de mora. El pago de capital de los TIPS MZ se sujeta a las Reglas de Subordinación de la Emisión TIPS y a las Causales de Suspensión de Pagos TIPS.

8.1.20.3 Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A y los TIPS B y Pago de Capital Anticipado de los TIPS A y pago de capital de los TIPS B

El Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A y de los TIPS B tiene por objeto garantizar que en todos los casos: (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS A se mantenga en equilibrio en relación con el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS A y el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS A y (ii) el Saldo de Capital Total de los TIPS B se mantenga en equilibrio en relación con el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS B y el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS B. En los casos en que se establezca una situación de desequilibrio habrá lugar al Pago de Capital Anticipado de los TIPS A o al pago de capital de los TIPS B según sea el caso.

8.1.21 Causal de Suspensión de Pagos TIPS

Procede cuando en la Fecha de Liquidación el resultado de restar (i) la sumatoria de las obligaciones de pago relacionadas en los literales a. hasta c. de la Prelación de Pagos TIPS de (ii) el Flujo Recaudado TIPS, es igual o inferior a la suma de un millón (\$1.000.000) de Pesos Colombianos. Da lugar a (i) la suspensión de pagos de intereses y de capital de los TIPS B y TIPS MZ y (ii) al Pago de Capital Anticipado de los TIPS A.

8.1.22 Información sobre pagos de intereses y capital de los TIPS

En el Día Hábil siguiente a cada Fecha de Liquidación la Titularizadora pondrá en conocimiento de los Tenedores y del público en general la información relacionada con los pagos de intereses y capital de los TIPS incluyendo los cálculos y proyecciones que reflejen el efecto del Pago de Capital Anticipado de los TIPS A en la Vida Promedio Ponderada de los TIPS A. Igualmente se dará a conocer la información relacionada con el pago de capital de los TIPS B y de los TIPS MZ cuando haya lugar a su realización en los términos del Reglamento TIPS y éste Prospecto. A título informativo se incluye la Tabla de Amortizaciones TIPS y la Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A (**Anexo 6**).

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

8.1.23 Procedimiento para la transferencia y gravamen de los TIPS

La transferencia y circulación de los TIPS se efectuará mediante el mecanismo de anotación en cuenta y los Tenedores se legitimarán para el ejercicio de sus derechos con las constancias de depósito expedidos por Deceval en los términos del Decreto 437 de 1992, reglamentado por el artículo 3.9.1.1 de la Resolución 1200 de 1995 de la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera). La prenda, el embargo, secuestro y cualquier otra afectación o gravamen que afecte a los TIPS se perfeccionará mediante el mecanismo de anotación en cuenta que efectúe Deceval, de conformidad con lo señalado en el artículo 681 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, el artículo 629 y siguientes del Código de Comercio y todas aquellas normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

8.2 Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS

Los Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS corresponden a los mecanismos de cobertura implementados en las Universalidades. A través de la retitularización de los Títulos No VIS y de los Títulos VIS se trasladan a los Tenedores de los TIPS los beneficios de los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad No VIS y los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad VIS. Tales Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS han sido estructurados para minimizar el impacto que pueda tener el riesgo de crédito de los Créditos Hipotecarios en el cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIPS. La metodología utilizada para la estructuración de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS considera estadísticas de comportamiento crediticio y de prepagos por el período 1997-2005 de las carteras hipotecarias de los Vendedores Autorizados a partir de la proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios y la aplicación de pruebas de tensión a los mismos, teniendo en cuenta los siguientes escenarios: (i) un escenario estresado de mora y prepagos bajo el cual el Flujo Recaudado TIPS fuera suficiente para la atención del pago de la totalidad del Saldo de Capital Total de los TIPS A y el Saldo de Capital Total de los TIPS B y parcialmente el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ; (ii) un escenario esperado bajo el cual el Flujo Recaudado TIPS fuera suficiente para atender el pago de la totalidad del Saldo de Capital Total de los TIPS A, el Saldo de Capital Total de los TIPS B y el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ y; (iii) un escenario teórico en el cual con el Flujo Recaudado TIPS fuera suficiente para atender el pago de la totalidad del Saldo de Capital Total de los TIPS A, el Saldo de Capital Total de los TIPS B y el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ. Como resultado de las pruebas de tensión realizadas en cada uno de los escenarios mencionados, se concluyó que los Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS implementados son suficientes bajos los escenarios históricos analizados, para permitir la atención de los pagos correspondientes al Saldo de Capital Total de los TIPS A, el Saldo de Capital Total de los TIPS B y el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ en los términos de este Prospecto.

Sin perjuicio de lo anterior debe tenerse en cuenta que las estadísticas del comportamiento histórico crediticio y de prepagos de los Créditos Hipotecarios en ningún caso garantizan que el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios corresponda en todo o en parte al proyectado. Esto teniendo en cuenta que las condiciones y variables que dan lugar o que

influyen o pueden influir en el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios pueden no ser similares al comportamiento histórico de tales Créditos Hipotecarios.

A título informativo se adjunta como parte integral de este Prospecto el Anexo explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de (i) proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios y de (ii) estructuración de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS (**Anexo 2**) en los términos antes relacionados.

La estructura de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS fue sometida por la Titularizadora a consideración de Sociedades Calificadoras de Valores para efectos de obtener la calificación de los TIPS. Tales entidades otorgaron las siguientes calificaciones de conformidad con los estándares utilizados por las Sociedades Calificadoras de Valores para este tipo de evaluaciones:

a. Duff & Phelps de Colombia

Otorgó una calificación para los TIPS A de Triple A (AAA), para los TIPS B de Doble A menos (AA-) y para los TIPS MZ de Triple B más (BBB+), después de haber sometido la estructura de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS a pruebas de tensión para un escenario de calificación de AAA para los TIPS A, de AA- para los TIPS B y de BBB+ para los TIPS MZ.

b. BRC Investor Services S.A

Otorgó una calificación para los TIPS A de Triple A (AAA), para los TIPS B de Triple A (AAA) y para los TIPS MZ de A sencilla (A), después de haber sometido la estructura de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS a pruebas de tensión para un escenario de calificación de AAA para los TIPS A, de AAA para los TIPS B y de A sencilla para los TIPS MZ.

8.2.1 Mecanismo de Cobertura implementado en la Universalidad TIPS

8.2.1.1 Subordinación de la Emisión TIPS

El Mecanismo de Cobertura de la Universalidad TIPS se estructura a través de la subordinación de la Emisión TIPS. Este mecanismo es aplicable como cobertura para los TIPS A y de manera secuencial para los TIPS B. En desarrollo de la subordinación de la Emisión TIPS el pago de intereses y capital de los TIPS B y de los TIPS MZ se sujeta y condiciona al pago previo de aquellos conceptos relacionados en la Prelación de Pagos TIPS que tengan una prioridad de pago superior al pago de intereses y capital de los TIPS B y de los TIPS MZ.

a. Subordinación de los TIPS B

En desarrollo de la subordinación de los TIPS B, (i) los pagos por intereses a los TIPS B están subordinados al pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta d. inclusive de la Prelación de Pagos TIPS y (ii) los pagos de capital de los TIPS B están subordinados al

pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta h. inclusive de la Prelación de Pagos TIPS. Solamente cuando tales conceptos hayan sido cubiertos en su totalidad habrá lugar al pago por intereses y capital de los TIPS B en cada Fecha de Pago. En todos los casos sobre el Saldo de Capital Vigente de los TIPS B se seguirán causando y pagando intereses a su tasa facial.

b. Subordinación TIPS MZ

En desarrollo de la subordinación de los TIPS MZ, (i) el pago por intereses de los TIPS MZ, está subordinado al pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta f. inclusive de la Prelación de Pagos TIPS y (ii) los pagos de capital de los TIPS MZ, está subordinado al pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta i. inclusive de la Prelación de Pagos TIPS. Solamente cuando tales conceptos hayan sido cubiertos en su totalidad habrá lugar al pago por intereses y capital de los TIPS MZ en cada Fecha de Pago. En todos los casos sobre el Saldo de Capital Vigente de los TIPS MZ se seguirán causando y pagando intereses a su tasa facial.

8.2.2 Mecanismos de Cobertura de la Universalidad No VIS

Los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad No VIS se estructuran de la siguiente forma: (i) subordinación de la Emisión No VIS; (ii) los Mecanismos de Cobertura Parcial; (iii) las Causales de Suspensión de Pagos No VIS y (iv) el Mecanismo de Reducción de Tasa No VIS. La subordinación de la Emisión No VIS y los Mecanismos de Cobertura Parcial se aplican en forma secuencial de manera que en aquellos casos en que se presente un Defecto del Flujo Recaudado No VIS que afecte los pagos de intereses y capital de los Títulos No VIS A, en una primera instancia se suspenden los pagos de intereses y capital de los Títulos No VIS B y de los Títulos No VIS MZ en desarrollo de las Reglas Subordinación de la Emisión No VIS; en caso de que luego de la suspensión de pagos de intereses y capital de los Títulos No VIS B y de los Títulos No VIS MZ subsista el Defecto del Flujo Recaudado No VIS se procede a hacer uso de los Mecanismos de Cobertura Parcial en los términos y condiciones de los Contratos de los Mecanismos de Cobertura Parcial para cubrir el Defecto del Flujo Recaudado No VIS. Las Causales de Suspensión de Pagos No VIS se implementan en caso de que el nivel de mora de los Créditos No VIS supere los límites máximos establecidos a partir del Indicador de Mora No VIS de mas de 30 días y del Indicador de Mora No VIS de mas de 120 días de los Créditos No VIS. A través del Mecanismo de Reducción de Tasa No VIS se busca mitigar el efecto en los niveles de prepago de Créditos No VIS resultante de la disminución de tasas de interés por condiciones de mercado (situación que puede dar lugar a procesos masivos de Cesión de Créditos Hipotecarios).

Tales Mecanismos de Cobertura de la Universalidad No VIS se aplicarán de conformidad con las siguientes reglas de funcionamiento y orden de prelación:

8.2.2.1 Subordinación de la Emisión No VIS

La subordinación de la Emisión No VIS es un mecanismo aplicable como cobertura para los Títulos No VIS A y de manera secuencial para los Títulos No VIS B, por virtud del cual

el pago de intereses y capital de los Títulos No VIS B y de los Títulos No VIS MZ se sujeta y condiciona al pago previo de aquellos conceptos relacionados en la Prelación de Pagos No VIS que tengan una prioridad de pago superior al pago de intereses y capital de los Títulos No VIS B y de los Títulos No VIS MZ.

a. Subordinación de los Títulos No VIS B

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

b. Subordinación de los Títulos No VIS MZ

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

8.2.2.2 Mecanismos de Cobertura Parcial de la Emisión No VIS

A continuación se relacionan las condiciones aplicables a (i) el Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y (ii) el Mecanismo de Cobertura Parcial TC:

8.2.2.2.1 Mecanismo de Cobertura Parcial IFC

a. Reglas de Cobertura

Es un mecanismo que se aplica de manera exclusiva a partir de la Fecha de Emisión como cobertura para los Títulos No VIS A en los términos y condiciones del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC. Se estructura como una línea de crédito rotativa a

cargo de la IFC para proveer recursos a la Universalidad No VIS para cubrir total o parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado No VIS en la Fecha de Liquidación.

El Mecanismo de Cobertura Parcial IFC cubre los Defectos del Flujo Recaudado en la Fecha de Liquidación hasta por un monto máximo equivalente al Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC. El Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC se establecerá por su valor en Pesos Colombianos ajustado por la UVR vigente en cada Fecha de Pago.

En la Fecha de Emisión el monto máximo equivale a la cantidad de \$1.779.394.629 Pesos Colombianos calculado teniendo en cuenta el valor de la UVR a la Fecha de Emisión.

b. Estructura y funcionamiento

Hay lugar a la solicitud de desembolso de los recursos del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC cuando en la Fecha de Liquidación se establece la existencia de un Defecto del Flujo Recaudado No VIS. Los recursos del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC se desembolsan una vez se verifica (i) la ocurrencia del Defecto del Flujo Recaudado No VIS y (ii) el cumplimiento de todas las condiciones aplicables de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC. Dicha verificación se debe realizar con anterioridad a la Fecha de Pago.

La Titularizadora debe notificar a la IFC el monto del Defecto del Flujo Recaudado No VIS a más tardar el Día Hábil IFC inmediatamente siguiente a la Fecha de Liquidación en que se produzca el Defecto del Flujo Recaudado No VIS.

El monto del Defecto del Flujo Recaudado en cada Fecha de Liquidación que puede ser cubierto por cada Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC en cada Fecha de Liquidación será igual al menor valor entre (i) el Porcentaje de Participación IFC y (ii) el Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC. En ningún caso el monto máximo de Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC excederá del Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.

El desembolso de los recursos del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC se realiza mediante abono en Pesos Colombianos equivalentes al número de unidades UVR correspondiente al valor de la Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC, en la Cuenta de Depósito de los Mecanismos de Cobertura Parcial a más tardar en la Fecha de Desembolso del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC. El valor de la UVR aplicable para el desembolso de los recursos del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC será el correspondiente a la Fecha de Pago.

Los Repagos del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y de los intereses correspondientes se efectuarán en las Fechas de Pago hasta completar su repago total, en Pesos Colombianos liquidados a la tasa UVR correspondiente a la Fecha de Pago en que el repago deba ser realizado.

El Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC estará vigente hasta que ocurra cualquiera de las causales de terminación del mismo prevista en la sección 6.1 de dicho contrato. El Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC prevé la terminación anticipada del mismo si no se cumplen las condiciones previstas en la Sección 6.1.1 (a) de dicho contrato a más tardar en la fecha que corresponda a la tercera Fecha de Pago.

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

Todos los pagos que se efectúen a la IFC en desarrollo del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC (i) se sujetarán a la Prelación de Pagos y (ii) se efectuarán por su valor bruto sin aplicación de impuestos, retenciones o deducciones de ninguna naturaleza.

A continuación se relacionan, para fines informativos, los costos y fechas de pago del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y sus fechas de pago, los cuales serán asumidos en su totalidad por la Universalidad No VIS de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC:

- (i) Comisión de Inicio (Front-end-fee): por un valor equivalente al menor entre (x) la cantidad de 111.563 UVR y (y) el 1% del Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC en la Fecha de Emisión, que se debe pagar, como uno de los egresos iniciales, dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la fecha de firma del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.
- (ii) Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC: Se liquidan a la Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y se pagan en cada Fecha de Pago.
- (iii) Comisión de Disponibilidad IFC: Comisión que se causa al momento del otorgamiento del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y se establece como la cantidad equivalente al resultado restar (i) el Monto de la Comisión de Disponibilidad IFC menos (ii) el Ajuste de la Comisión de Disponibilidad IFC ambos calculados a la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad de los Mecanismos de Cobertura Parcial. Se paga en forma anual anticipada en la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad de los Mecanismos de Cobertura Parcial.
- (iv) Comisión Operativa: Es el valor establecido en la sección 3.2.2 del Credit Enhancement Facility Agreement TIPS E-1. Dicho valor se paga a la Universalidad TIPS E-1 en forma anual anticipada en la proporción que le corresponda a la Universalidad No VIS en la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad de los Mecanismos de Cobertura Parcial.
- (v) Comisión de Supervisión: Es el valor establecido en la sección 3.2.2 del *Credit Enhancement Facility Agreement* TIPS E-1. Dicho valor se paga a la Universalidad TIPS E-1 en forma anual anticipada en la proporción que le corresponda a la Universalidad No VIS en la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad de los Mecanismos de Cobertura Parcial.

d. Primacía del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC

La descripción del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC que se hace en el Reglamento No VIS y en el Prospecto de Colocación tiene fines informativos exclusivamente, por cuanto el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y las obligaciones de las partes bajo el mismo se regulan exclusivamente por los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC. En el evento que se presente alguna discrepancia entre el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y el Reglamento No VIS, el Prospecto de Colocación o cualquier otro documento de la Emisión TIPS, primará el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC. La interpretación y ejecución del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC se rigen por las leyes del Estado de Nueva York, Estados Unidos de América, y cualquier disputa o controversia sobre el mismo corresponde a la jurisdicción de las cortes de los Estados Unidos de América en el Distrito Sur de Nueva York, Estados Unidos de América.

e. Cumplimiento de las obligaciones a cargo del Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC, ley y jurisdicción aplicable

En los términos del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC se realizará en Bogotá, Colombia. La ejecución del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y cualquier otra disputa en relación con el Contrato de Cobertura Parcial IFC se sujetará a las leyes del Estado de Nueva York, Estados Unidos de América. Cualquier acción judicial, demanda o reclamación relacionada con el Mecanismo de Cobertura Parcial IFC deberá ser presentada ante las cortes del Distrito Sur de Nueva York en los Estados Unidos de América.

Las notificaciones o cualquier otra comunicación relacionada con el Mecanismo de Cobertura Parcial IFC deberán ser realizadas por escrito y remitidas a la siguiente dirección:

International Finance Corporation, 2121 Pennsylvania Avenue, N.W, .Washington, D.C. 20433 United States of America. Atención: Director, Latin America and Caribbean Department

f. Información sobre el Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC

La información relacionada con el Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC, incluyendo su identificación, sede y dirección principal, información legal y estados financieros, puede ser consultada en el sitio de internet del Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC www.ifc.org. El Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC cuenta con una calificación Aaa otorgada por Moody's a la Fecha de Emisión. El reporte de calificación puede ser consultado en el sitio de internet www.ifc.org.

8.2.2.2.2 Mecanismo de Cobertura Parcial TC

a. Reglas de Cobertura

Es un mecanismo que se aplica de manera exclusiva a partir de la Fecha de Emisión como cobertura de los Títulos No VIS A estructurado como un mecanismo de liquidez rotativo a cargo de la Titularizadora para proveer recursos a la Universalidad No VIS.

El Mecanismo de Cobertura Parcial TC cubre total o parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado en la Fecha de Liquidación, hasta por un monto máximo equivalente al Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC. El Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC se establecerá por su valor en Pesos Colombianos ajustado por la UVR vigente en cada Fecha de Liquidación.

En la Fecha de Emisión el monto máximo equivale a la cantidad de \$4.151.920.801 Pesos Colombianos calculado teniendo en cuenta el valor de la UVR a la Fecha de Emisión.

b. Estructura y funcionamiento

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

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

Los Repagos del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC se efectuarán con sujeción a la Prelación de Pagos en las Fechas de Pago hasta completar su repago total, en Pesos Colombianos liquidados a la tasa UVR correspondiente a la Fecha de Pago en que el repago deba ser realizado.

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

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

Todos los pagos que se efectúen a la Titularizadora en desarrollo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC se sujetarán a la Prelación de Pagos. A continuación se relacionan, para fines informativos, los costos y fechas de pago del Mecanismo de Cobertura Parcial TC de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC, los cuales serán asumidos en su totalidad por la Universalidad No VIS:

- (i) **Comisión de Disponibilidad TC:** Comisión a favor de la Titularizadora que se causa al momento del otorgamiento del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y se establece como la cantidad equivalente al resultado de restar (i) el Monto de la Comisión de Disponibilidad TC menos (ii) Ajuste de la Comisión de Disponibilidad TC, ambos calculados a la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad de los Mecanismos de Cobertura Parcial. Se paga en forma anual anticipada en la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad de los Mecanismos de Cobertura Parcial.
- (ii) **Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC:** Se liquidan a la Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC y se pagan en cada Fecha de Pago.

d. Primacía del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC

La descripción del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC que se hace en el Reglamento No VIS y en este Prospecto de Colocación tiene fines informativos exclusivamente, por cuanto el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y las obligaciones de las partes bajo el mismo, se regulan exclusivamente por los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC. En el evento que se presente alguna discrepancia entre el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y el Reglamento, el Prospecto de Colocación o cualquier otro documento de la Emisión TIPS, primará el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC. La interpretación y ejecución del Mecanismo de Cobertura Parcial TC se rigen por las leyes de la República de Colombia y cualquier disputa o controversia sobre el mismo se resolverá de conformidad con las disposiciones del numeral 6.6 de este Prospecto.

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

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

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

8.2.2.3 Causales de Suspensión de Pagos No VIS

Las Causales de Suspensión de Pagos No VIS son un Mecanismo de Cobertura de la Universalidad No VIS que dan lugar a la realización de Pagos de Capital Anticipado de los Títulos No VIS A como consecuencia de la suspensión de (i) pagos por capital de los Títulos No VIS B y de (ii) pagos por intereses y capital de los Títulos No VIS MZ en los términos y condiciones del Reglamento No VIS y de este Prospecto.

a. Causal de Suspensión por Mora

La causal de suspensión por mora procede y estará vigente en caso, y durante, el término en que el Indicador de Mora No VIS de más de 30 días sea superior a 40%. Durante el término en que esté vigente, la Causal de Suspensión por Mora da lugar a (i) la suspensión de pagos de capital de los Títulos No VIS B, (ii) suspensión de pagos de intereses y pagos de Capital de los Títulos No VIS MZ y; (iii) al Pago de Capital Anticipado de los Títulos No VIS A.

En el caso de que el Saldo Capital Total de los Títulos No VIS A sea igual a cero (0), durante el término en que esté vigente la Causal de Suspensión por Mora habrá lugar a pagos de capital de los Títulos No VIS B y pagos de intereses y capital de los Títulos No VIS MZ de conformidad con las siguientes reglas: (i) una vez el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS A sea igual a cero (0), se realizarán pagos de capital a los Títulos No VIS B hasta que el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS B se reduzca a cero (0); y (ii) una vez el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS B sea igual a cero (0), se realizarán pagos de intereses y de capital a los Títulos No VIS MZ hasta que el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS MZ se reduzca a cero (0).

b. Causal de Suspensión por Siniestralidad

La Causal de suspensión por siniestralidad procede y estará vigente en caso, y durante, el término en que el Indicador de Mora No VIS de más de 120 días sea superior a 30%. Durante el término en que esté vigente, la Causal de Suspensión por Siniestralidad da lugar a (i) la suspensión de pagos de capital de los Títulos No VIS B, (ii) suspensión de pagos de intereses y pagos de capital de los Títulos No VIS MZ y; (iii) al Pago de Capital Anticipado de los Títulos No VIS A.

En el caso de que el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS A sea igual a cero (0), durante el término en que esté vigente la Causal de Suspensión por Siniestralidad habrá lugar a pagos de capital de los Títulos No VIS B y pagos de intereses y capital de los Títulos No VIS MZ de conformidad con las siguientes reglas: (i) una vez el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS A sea igual a cero (0), se realizarán pagos de capital de los Títulos No VIS B hasta que el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS B se reduzca a cero (0); y (ii) una vez el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS B sea

igual a cero (0), se realizarán pagos de intereses y de capital a los Títulos No VIS MZ hasta que el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS MZ se reduzca a cero (0).

8.2.2.4 Mecanismo de Reducción de Tasa No VIS

Mecanismo de cobertura incorporado en la estructura de la Emisión No VIS por virtud del cual la Titularizadora por conducto de los Administradores Autorizados está facultada para reducir las tasas de interés de los Créditos No VIS dentro de las siguientes condiciones:

- (i) Límite mínimo autorizado para disminución de tasas de interés: El equivalente a la Tasa de Estructuración;
- (ii) La disminución de tasa procederá siempre que la misma corresponda y se efectúe con sujeción a las políticas de reducción de tasas que el Administrador Autorizado correspondiente esté aplicando para sus propios Créditos No VIS.
- (iii) La disminución de tasa no podrá ser aplicada en ningún caso como estrategia de normalización de Créditos No VIS (individual o masiva) incluso en los casos en que el Deudor se encuentre al día.

El Mecanismo de Reducción de Tasa No VIS tiene por objeto mitigar el efecto en los niveles de prepago de Créditos No VIS resultante de la disminución de tasas de interés por condiciones de mercado (situación que puede dar lugar a procesos masivos de Cesión de Créditos No VIS). Para este propósito, la proyección de los escenarios de comportamiento de los Créditos No VIS (a partir de los cuales se estructuran los Títulos No VIS) 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 No VIS. De esta manera, mediante la reducción de la tasa de interés de Créditos No VIS, como mínimo hasta el límite de la Tasa de Estructuración, será posible mitigar el impacto del prepago derivado de las Cesiones de Créditos No VIS (hasta dicho límite) en caso de presentarse un escenario de reducción de tasas de interés de créditos hipotecarios.

8.2.3 Mecanismos de Cobertura implementados en la Universalidad VIS

Los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad VIS se estructuran de la siguiente forma: (i) subordinación de la Emisión VIS; (ii) Garantía Nación; (iii) las Causales de Suspensión de Pagos VIS, y (iv) el Mecanismo de Reducción de Tasa VIS. La subordinación de la Emisión VIS y la Garantía Nación se aplican en forma secuencial de manera que en aquellos casos en que los recursos requeridos para el pago de intereses y capital de los Títulos VIS A sean insuficientes, en una primera instancia se suspenden los pagos de intereses y capital de los Títulos VIS B y de los Títulos VIS MZ en desarrollo de las Reglas Subordinación de la Emisión VIS; en caso de que luego de la suspensión de pagos de intereses y capital de los Títulos VIS B y de los Títulos VIS MZ el Flujo Recaudado VIS no sea suficiente para el pago de intereses y capital de los Títulos VIS A se procede a hacer uso de la Garantía Nación para cubrir el pago de intereses y capital de los Títulos VIS A. Las Causales de Suspensión de Pagos VIS se implementan en caso de que el nivel de mora de los Créditos VIS supere los límites máximos establecidos a partir del

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

Tales Mecanismos de Cobertura la Universalidad VIS se aplicarán de conformidad con las siguientes reglas de funcionamiento y orden de prelación:

8.2.3.1 Subordinación de la Emisión VIS

La subordinación de la Emisión VIS es un mecanismo aplicable como cobertura para los Títulos VIS A y de manera secuencial para los Títulos VIS B, por virtud del cual el pago de intereses y capital de los Títulos VIS B y de los Títulos VIS MZ se sujeta y condiciona al pago previo de aquellos conceptos relacionados en la Prelación de Pagos VIS que tengan una prioridad de pago superior al pago de intereses y capital de los Títulos VIS B y de los Títulos VIS MZ.

a. Subordinación de los Títulos VIS B

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

b. Subordinación de los Títulos VIS MZ

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

8.2.3.2 Garantía Nación

Es la garantía otorgada por la Nación a través de Fogafin para el pago de capital e intereses de títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable en desarrollo del artículo 30 de la Ley 546 de 1999.

a. Reglas de Cobertura

Es un mecanismo que se aplica de manera exclusiva como cobertura para el pago de capital e intereses de los Títulos VIS A en los términos y condiciones del Contrato de Garantía Nación y del Certificado de Garantía. En desarrollo Contrato de Garantía Nación, la Nación, a través de Fogafin, otorgará a los Títulos VIS A, garantía por un valor máximo igual al servicio de la deuda correspondiente al valor nominal de los Títulos VIS A en los términos del Certificado de Garantía, con una cobertura que no excederá en ningún caso del valor del capital y los intereses debidos al momento de hacerse efectiva la Garantía Nación. La Garantía Nación solo podrá ser utilizada en forma subsidiaria ante la insuficiencia de recursos una vez agotados los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad VIS para el vencimiento respectivo. La Garantía Nación no se hará extensiva a los Títulos VIS B y a los Títulos VIS MZ. La Garantía Nación estará vigente desde la fecha de colocación de los Títulos VIS hasta el último vencimiento de los Títulos VIS A.

b. Estructura y funcionamiento

Hay lugar a la Utilización de la Garantía Nación cuando se establezca la insuficiencia del Flujo Recaudado VIS para el pago de capital o de intereses de los Títulos VIS A una vez agotados los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad VIS para la Fecha de Pago correspondiente.

La Titularizadora deberá informar con cinco (5) días calendario de antelación a la Fecha de Pago de alguna de las obligaciones de pago de capital o de intereses de los Títulos VIS A, que hará uso de la Garantía Nación. Sólo podrá hacerse uso de la Garantía Nación ante la insuficiencia de los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad VIS para el vencimiento correspondiente, circunstancia que se hará constar a Fogafin al momento de presentar la solicitud. El pago de la Garantía Nación se hará en los términos que se indican a continuación:

- (i) La Titularizadora únicamente con cargo al Flujo Recaudado VIS cancelará los conceptos relacionados en los numerales a. hasta h. de la Prelación de Pagos VIS y con cargo a tal Flujo Recaudado VIS y a los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad VIS cuando a ello hubiera lugar pagará en las Fechas de Pago los intereses correspondientes y una vez cubiertos estos el capital de los Títulos VIS A.
- (ii) Cuando el Flujo Recaudado neto de gastos mas los recursos provenientes de los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad VIS sean inferiores al monto de las obligaciones derivadas de los Títulos VIS A por atender en la Fecha de Pago correspondiente habrá lugar al pago de la Garantía Nación, la cual cubrirá la parte de

intereses y capital de los Títulos VIS A que no alcancen a cubrirse con las sumas aquí mencionadas.

- (iii) Fogafin verificará el nivel de recursos disponibles en la reserva especial y separada en los términos del Contrato de Garantía Nación, y en caso de no ser éstos suficientes para atender el pago total de la Garantía Nación, solicitará los recursos necesarios a la Nación, quien los suministrará en la forma prevista en el Decreto 2782 de 2001.
- (iv) Fogafin entregará al Deceval o a la entidad que haga sus veces las sumas correspondientes al pago de la Garantía Nación, mediante depósito en la cuenta que éste indique, para que a través suyo se pague a los Tenedores de los Títulos VIS. Una vez pagada la Garantía Nación a los Tenedores, el Deceval certificará tal pago, a petición de Fogafin. No obstante, en cualquier momento Fogafin podrá a su elección, optar por pagar la Garantía Nación según lo aquí previsto, o entregar las sumas correspondientes a la Titularizadora.
- (v) El pago de la Garantía Nación sobre la parte correspondiente a pagos de capital de los Títulos VIS A implicará la subrogación de Fogafin por cuenta de la Nación en los derechos de los Tenedores de los Títulos VIS A en la Universalidad VIS. Una vez pagada la Garantía Nación en la parte correspondiente a capital de los Títulos VIS, Fogafin por cuenta de la Nación adquirirá los derechos económicos y políticos en proporción a la relación entre la parte de capital pagada por Fogafin y el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS. Sobre la porción subrogada de Fogafin por cuenta de la Nación en los derechos de los Tenedores de los Títulos VIS A en la Universalidad VIS (la Porción Subrogada de los Títulos VIS A), se causarán intereses a la Tasa Dinámica VIS A, los cuales le serán pagados junto con el capital correspondiente con sujeción a la Prelación de Pagos VIS, es decir una vez cancelados los vencimientos por capital e intereses programados en cada Fecha de Pago a cargo de la Universalidad VIS y a favor de los Tenedores de los Títulos VIS A distintos a Fogafin, en los términos del Contrato de Garantía Nación.

Los pagos de la Garantía Nación sobre la parte correspondiente a intereses de los Títulos VIS darán lugar a la subrogación de Fogafin por cuenta de la Nación exclusivamente en los derechos económicos que le correspondan en la proporción correspondiente al pago de intereses de los Títulos VIS A. Dichos derechos se registrarán en el balance de la Universalidad VIS como una cuenta por pagar a la Nación a través de Fogafin denominada en UVR (la Cuenta por Pagar a Fogafin). Sobre dicha cuenta por pagar no habrá lugar a la causación de intereses a cargo de la Universalidad VIS. El pago de la cuenta por pagar se realizará con sujeción y de conformidad con la Prelación de Pagos VIS en los términos del Contrato de Garantía Nación.

- (vi) En caso de honrarse la Garantía Nación bajo el Contrato de Garantía, Fogafin, previo estudio de la situación de la Universalidad VIS y del desempeño del Administrador Autorizado, podrá promover ante la instancia competente la remoción del Administrador Autorizado. La solicitud y la remoción de la misma en ningún momento hará responsable a Fogafin por la administración y gestión de dicha cartera.

(vii) Las sumas que Fogafin haya pagado por cuenta de la Nación por concepto de la Garantía Nación serán pagadas por la Titularizadora con cargo a la Universalidad VIS de conformidad con el artículo 14 de la Resolución 2 del 19 de marzo de 2002 de Fogafin o la norma que la modifique o sustituya, una vez cancelados los vencimientos por capital e intereses programados en cada Fecha de Pago a cargo de la Universalidad VIS y a favor de los Tenedores de los Títulos VIS A distintos a Fogafin, de conformidad y con sujeción a la Prelación de Pagos VIS, de acuerdo a lo señalado en el numeral anterior.

c. Comisión de Garantía Nación

La Comisión de Garantía Nación es el 0.6363% efectivo anual calculado a la Fecha de Pago de la Comisión de Garantía Nación sobre el Saldo Capital Total de los Títulos VIS A. Sobre el valor de la comisión se liquidará y pagará IVA.

La Comisión de Garantía Nación, se paga en forma mensual en la Fecha de Pago de la Comisión de Garantía Nación. El no pago oportuno de la Comisión de Garantía Nación dará lugar a la causación de intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal permitida en la fecha en que se realice el pago de la Comisión de Garantía Nación.

8.2.3.3 Causales de Suspensión de Pagos VIS

Las Causales de Suspensión de Pagos VIS son un Mecanismo de Cobertura de la Universalidad VIS que dan lugar a la realización de Pagos de Capital Anticipado de los Títulos VIS A como consecuencia de la suspensión de (i) pagos por capital de los Títulos VIS B y de (ii) pagos por intereses y capital de los Títulos VIS MZ en los términos y condiciones del Reglamento VIS y de este Prospecto.

a. Causal de Suspensión por Mora

La causal de suspensión por mora procede y estará vigente en caso, y durante, el término en que el Indicador de Mora VIS de más de 30 días sea superior a 40%. Durante el término en que esté vigente, la Causal de Suspensión por Mora da lugar a (i) la suspensión de pagos de capital de los Títulos VIS B, (ii) suspensión de pagos de intereses y pagos de Capital de los Títulos VIS MZ y; (iii) al Pago de Capital Anticipado de los Títulos VIS A.

En el caso de que el Saldo Capital Total de los Títulos VIS A sea igual a cero (0), durante el término en que esté vigente la Causal de Suspensión por Mora habrá lugar a pagos de capital de los Títulos VIS B y pagos de intereses y capital de los Títulos VIS MZ de conformidad con las siguientes reglas: (i) una vez el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS A sea igual a cero (0), se realizarán pagos de capital a los Títulos VIS B hasta que el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS B se reduzca a cero (0); y (ii) una vez el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS B sea igual a cero (0), se realizarán pagos de intereses y de capital a los Títulos VIS MZ hasta que el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS MZ se reduzca a cero (0).

b. Causal de Suspensión por Siniestralidad

La Causal de suspensión por siniestralidad procede y estará vigente en caso, y durante, el término en que el Indicador de Mora VIS de más de 120 días sea superior a 30%. Durante el término en que esté vigente, la Causal de Suspensión por Siniestralidad da lugar a (i) la suspensión de pagos de capital de los Títulos VIS B, (ii) suspensión de pagos de intereses y pagos de capital de los Títulos VIS MZ y; (iii) al Pago de Capital Anticipado de los Títulos VIS A.

En el caso de que el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS A sea igual a cero (0), durante el término en que esté vigente la Causal de Suspensión por Siniestralidad habrá lugar a pagos de capital de los Títulos VIS B y pagos de intereses y capital de los Títulos VIS MZ de conformidad con las siguientes reglas: (i) una vez el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS A sea igual a cero (0), se realizarán pagos de capital de los Títulos VIS B hasta que el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS B se reduzca a cero (0); y (ii) una vez el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS B sea igual a cero (0), se realizarán pagos de intereses y de capital a los Títulos VIS MZ hasta que el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS B se reduzca a cero (0).

8.2.3.4 Mecanismo de Reducción de Tasa VIS

Mecanismo de cobertura incorporado en la estructura de la Emisión VIS por virtud del cual la Titularizadora por conducto de los Administradores Autorizados está facultada para reducir las tasas de interés de los Créditos VIS dentro de las siguientes condiciones:

- (i) Límite mínimo autorizado para disminución de tasas de interés: El equivalente a la Tasa de Estructuración;
- (ii) La disminución de tasa procederá siempre que la misma corresponda y se efectúe con sujeción a las políticas de reducción de tasas que el Administrador Autorizado correspondiente esté aplicando para sus propios Créditos VIS.
- (iii) La disminución de tasa no podrá ser aplicada en ningún caso como estrategia de normalización de Créditos VIS (individual o masiva) incluso en los casos en que el Deudor se encuentre al día.

El Mecanismo de Reducción de Tasa VIS tiene por objeto mitigar el efecto en los niveles de prepago de Créditos VIS resultante de la disminución de tasas de interés por condiciones de mercado (situación que puede dar lugar a procesos masivos de Cesión de Créditos VIS). Para este propósito, la proyección de los escenarios de comportamiento de los Créditos VIS (a partir de los cuales se estructuran los Títulos VIS) 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 VIS. De esta manera, mediante la reducción de la tasa de interés de Créditos VIS, como mínimo hasta el límite de la Tasa de Estructuración, será posible mitigar el impacto del prepago derivado de las Cesiones de Créditos VIS (hasta dicho límite) en caso de presentarse un escenario de reducción de tasas de interés de créditos hipotecarios.

8.2.4 Índices de siniestralidad cubiertos con los Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS

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

- a. Subordinación de la Emisión TIPS:** Mediante este Mecanismo de Cobertura de la Universalidad TIPS se cubre en tres (3) veces el índice de siniestralidad esperado de los Créditos VIS y No VIS.
- b. Subordinación de la Emisión No VIS:** Mediante este Mecanismo de Cobertura de la Universalidad No VIS se cubre en tres (3) veces el índice de siniestralidad esperado de los Créditos No VIS.
- c. Subordinación de la Emisión VIS:** Mediante este Mecanismo de Cobertura de la Universalidad VIS se cubre en tres (3) veces el índice de siniestralidad esperado de los Créditos VIS.
- d. Mecanismos de Cobertura Parcial:** Mediante estos Mecanismos de Cobertura de la Universalidad No VIS se cubre en una (1) vez el índice de siniestralidad esperado de los Créditos No VIS.
- e. Garantía Nación:** Mediante este Mecanismo de Cobertura de la Universalidad VIS se cubre el riesgo de crédito de los Créditos VIS después de agotar el mecanismo de subordinación de los Títulos VIS B y Títulos VIS MZ.

8.3 Condiciones de la oferta y colocación de la Emisión TIPS

8.3.1 Oferta pública de TIPS

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

8.3.2 Destinatarios de la oferta

La oferta de TIPS estará dirigida al público en general.

8.3.3 Publicación de la oferta

La Titularizadora publicará el Aviso de Oferta Pública a su discreción en un diario de circulación nacional.

8.3.4 Vigencia de la oferta

La oferta de TIPS estará vigente durante el término señalado en el Aviso de Oferta Pública.

8.3.5 Plazo de colocación

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

8.4 Mecanismos de Colocación

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

8.4.1 Mecanismo de colocación del Primer Lote

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

8.4.1.1 Entidad que realizará la adjudicación

La BVC en su calidad de Administrador de la Subasta y Cumplimiento MEC será la entidad encargada de realizar la adjudicación del Primer Lote a través del mecanismo de Subasta Holandesa. Para el efecto se sujetará a los términos y condiciones contenidas en este Prospecto así como en el Instructivo (**Anexo 12**) para el proceso de adjudicación mediante mecanismo de Subasta Holandesa del Primer Lote expedido por la BVC para el efecto. En cumplimiento de su encargo la BVC será responsable de:

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

8.4.1.2 Condiciones de colocación del Primer Lote

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

8.4.1.2.1 Presentación de demandas

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

8.4.1.2.2 Criterios de rechazo o eliminación de demandas

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

a. Por mínimos y múltiplo:

Cuando la demanda no cumpla con los mínimos establecidos:

- (i) Cantidad mínima de demanda o inversión mínima: Será el equivalente a 100.000 UVR.
- (ii) Mínimo y múltiplo nominal de demanda: Será el equivalente a 1.000 UVR.

b. Por tasa:

Cuando la tasa sea mayor a la Tasa Facial Máxima establecida en el Aviso de Oferta Pública en los términos de este Prospecto.

c. Por horario:

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

d. Por exceso de demanda:

En el caso en el cual un Inversionista demande a través de uno o más Agentes Colocadores un monto total superior al total ofrecido en la Serie correspondiente, las demandas en exceso serán anuladas teniendo en cuenta el procedimiento establecido en el numeral 16.4 del Instructivo.

e. Por otras razones:

Por cualquier otra razón no prevista en el Instructivo pero que impida tener certeza de la demanda presentada o que impidan la adjudicación de la Subasta Holandesa en los

términos definidos en este Prospecto, el Aviso de Oferta Pública y en el Instructivo, y de acuerdo con el criterio de la BVC.

8.4.1.2.3 Condiciones de Adjudicación

Al cierre del horario establecido para el ingreso de demandas al sistema electrónico de adjudicación de la BVC, ésta procederá a adjudicar bajo el sistema de Subasta Holandesa con sujeción a las siguientes condiciones:

- a. La BVC procederá a aceptar o rechazar las demandas presentadas, de acuerdo con los criterios establecidos en este Prospecto y los demás contenidos en el Instructivo.
- b. La BVC clasificará y totalizará las demandas aceptadas por cada Serie ofrecida.
- c. Si la cantidad total demandada fuere inferior o igual al total ofrecido para la Serie, se procederá a adjudicar todas las demandas a la mayor tasa demandada, que nunca podrá ser superior a la Tasa Facial Máxima establecida en el Aviso de Oferta Pública.
- d. En caso que la cantidad demandada fuere superior a la ofrecida en la Serie, se procederá a consolidar por Inversionista y de ser el caso aplicará lo previsto en el numeral 16.4 del Instructivo y:
 - (i) Procederá nuevamente a totalizar las demandas y si éstas resultaren igual o menor al total ofrecido en la Serie, adjudicará todas las demandas a la mayor tasa demandada, que nunca podrá ser superior a la Tasa Facial Máxima establecida en el Aviso de Oferta Pública, en los términos de este Prospecto.
 - (ii) Si el total demandado fuere superior, procederá a ordenar las demandas aceptadas de acuerdo con el criterio de tasa de demanda de menor a mayor y:
 - Establecerá la tasa de corte para la Serie, que corresponderá a la tasa mayor a la cual se logre adjudicar el total ofrecido para la Serie, la cual en ningún caso podrá ser superior a la Tasa Facial Máxima establecida en el Aviso de Oferta Pública, en los términos de este Prospecto.
 - Todas las demandas presentadas a una tasa mayor a la tasa de corte establecida se eliminarán.
 - Todas las demandas presentadas a una tasa menor a la tasa de corte establecida, serán adjudicadas por la cantidad demandada o la cantidad que resultare como aceptada de acuerdo con el numeral 16.4 del Instructivo a la tasa de corte.
 - En caso que existiere un saldo de la Serie por adjudicar menor al total de las demandas presentadas a la tasa de corte, se procederá a adjudicar el saldo correspondiente a la tasa de corte a prorrata de las demandas, respetando el criterio de mínimo y múltiplo nominal de emisión.

- e. Si por efectos del prorrateo y de las condiciones de mínimo y múltiplo valor nominal de emisión, el total adjudicado pudiere resultar inferior al total ofrecido en la Serie respectiva, este saldo se adicionará: (i) a la demanda a la cual le fue asignada la menor cantidad por efectos del prorrateo siempre y cuando el valor adjudicado no supere el valor demandado; (ii) en caso de que el valor total adjudicado supere el valor total demandado, sólo se adjudicará hasta el total demandado y la diferencia pendiente por adjudicar se adjudicará a la demanda siguiente con menor cantidad asignada, respetando también el valor total demandado de esta y así sucesivamente hasta adjudicar la cantidad total ofrecida; (iii) de presentarse dos demandas con igual monto se asignará por orden de llegada (según hora de ingreso de la demanda al sistema electrónico de adjudicación) y a igual orden de llegada por orden alfabético y; (iv) si surtido lo anterior el total adjudicado pudiese resultar inferior al total ofrecido en la Serie respectiva este saldo pasará a hacer parte del Segundo Lote en los términos definidos en este Prospecto y en el Aviso de Oferta Pública.
- f. En el evento en el cual no se presenten propuestas a la Subasta Holandesa la BVC la declarará desierta.

8.4.1.2.4 Liquidación y cumplimiento del Primer Lote

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

8.4.1.2.5 Reserva sobre la información

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

8.4.2 Mecanismo de colocación del Segundo Lote

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

8.4.2.1 Condiciones de colocación del Segundo Lote

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

- a. La tasa a la cual se ofrecerán en el Segundo Lote los TIPS A de cada Serie, será la Tasa Facial Final TIPS A 2011, la Tasa Facial Final TIPS A 2016 y la Tasa Facial Final TIPS A 2021 según corresponda, a la cual se adjudicó el Primer Lote de la respectiva Serie (tasa de corte definida en la Subasta Holandesa).
- b. En el evento de que en desarrollo de la colocación del Primer Lote se llegare a declarar desierta la Subasta Holandesa en los términos señalados en éste Prospecto, para efectos de la colocación del Segundo Lote la Tasa Facial Final TIPS A 2011, la Tasa Facial Final TIPS A 2016 y la Tasa Facial Final TIPS A 2021 será igual a la Tasa Facial Máxima.
- c. La tasa a la cual se ofrecerán los TIPS B y los TIPS MZ será la tasa facial de los TIPS B y la tasa facial de los TIPS MZ, en los términos del Reglamento TIPS y de este Prospecto.
- d. El precio de colocación de los TIPS del Segundo Lote será el Precio Par (100% del valor nominal) calculado a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting definida en el Aviso de Oferta Pública.

8.4.2.1.1 Presentación de demandas por parte de los Agentes Colocadores

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

- d. No será aceptable ninguna demanda de compra presentada en formato distinto al definido como anexo de los Contratos de Underwriting, ni aquella cuyo contenido esté enmendado, ilegible o incompleto.
- e. Las demandas de compra en los términos aquí señalados deberán ser presentadas por los Agentes Colocadores, y solo serán recibidas por la Titularizadora, en la fecha de publicación de Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote desde las 9.00 a.m. hasta las 12:00 m. Para el efecto las demandas de compra deberán ser enviadas por los Agentes Colocadores a la Titularizadora en la ciudad de Bogotá D.C, vía fax exclusivamente al número (+1) 6183018. En caso de falla sobre el número antes informado la Titularizadora asignará un nuevo número el cual será informado vía telefónica a las personas que los Agentes Colocadores hayan puesto en conocimiento de la Titularizadora previamente como contacto para el desarrollo de la operación. La presentación de las demandas de compra en los términos antes referidos se sujetará a la siguientes reglas particulares:
 - (i) Las demandas de compra que sean enviadas a un número de fax diferente al definido por la Titularizadora en los términos aquí establecidos se entenderán como no presentadas, no serán tenidas en cuenta para ningún efecto y en ningún caso tendrán efecto vinculante para la Titularizadora.
 - (ii) Cuando la transmisión de las demandas de compra se inicie dentro del horario de presentación de demandas establecido, las mismas serán consideradas como admisibles, así la finalización de la transmisión supere el horario establecido.
 - (iii) Si la transmisión se suspendiere por cualquier causa técnica al cierre del horario definido, solo será tenida en cuenta la información recibida hasta el momento de la suspensión.
 - (iv) Cuando dentro del horario establecido para la presentación de las demandas de compra, el formato recibido sea ilegible o presente imperfecciones que impida conocer de manera clara y completa la información requerida para la adjudicación respectiva, el Agente Colocador podrá retransmitir el formato respectivo entendiéndose anulado el anterior. En caso de que el formato no sea retransmitido la demanda de compra se entenderá como no presentada, no será tenida en cuenta para ningún efecto y en ningún caso tendrá efecto vinculante para la Titularizadora.
- f. Los Agentes Colocadores deberán informar a la Titularizadora mediante comunicación escrita el nombre, cargo y número telefónico de los funcionarios encargados de la comunicación con la Titularizadora en desarrollo de la presentación de las demandas de compra. Los funcionarios designados y autorizados por la Titularizadora para recibir comunicaciones, impartir instrucciones o resolver inquietudes sobre el procedimiento son los siguientes:
 - (i) Oscar Eduardo Gómez Colmenares – Secretario General – Representante legal
 - (ii) Mauricio Amador Andrade – Vicepresidente Financiero

- (iii) Javier Utria Lazcano – Director de Inversiones y Desarrollo de Mercados
- (iv) Silvio Eduardo Benavides- Director de Control Interno

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

8.4.2.2 Condiciones de adjudicación del Segundo Lote

8.4.2.2.1 Criterios de rechazo o eliminación de demandas de compra

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

- a. Por mínimos y múltiplo:** Cuando la demanda de compra no cumpla con los mínimos establecidos de la siguiente forma:
 - (i) Cantidad mínima de demanda: Será el equivalente a 100.000 UVR.
 - (ii) Mínimo y múltiplo nominal de demanda: Será el equivalente a 1.000 UVR.

- b. Por Tasa:** Cuando las tasas incluidas en la demanda de compra sean mayores a las relacionadas a continuación:
 - (i) TIPS A 2011: Tasa Facial Final TIPS A 2011.
 - (ii) TIPS A 2016: Tasa Facial Final TIPS A 2016.
 - (iii) TIPS A 2021: Tasa Facial Final TIPS A 2021.
 - (iv) TIPS B 2021: tasa facial TIPS B 2021.
 - (v) TIPS MZ 2021: tasa facial TIPS MZ 2021.

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

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

8.4.2.2.2 Criterios de adjudicación

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

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

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

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

8.4.2.4 Liquidación y cumplimiento del Segundo Lote

El cumplimiento financiero del Segundo Lote deberá efectuarse bajo la modalidad DVP-Entrega contra Pago. Cada Agente Colocador del Segundo Lote deberá registrar la operación primaria objeto de underwriting en el sistema serializado del MEC.

Adicionalmente, deberá incluir y cumplir la operación primaria en Deceval. Para efectos de la liquidación y cumplimiento de la adjudicación de los TIPS del Segundo Lote, la Titularizadora y los Agentes Colocadores se sujetarán en los términos descritos en el instructivo de cumplimiento del Segundo Lote (**Anexo 13**).

8.4.3 Obligación especial de los Agentes Colocadores

8.4.3.1 Prevención de actividades delictivas

Con el fin de velar por el cumplimiento de las normas legales sobre prevención de actividades delictivas contenidas en la Ley 190 de 1995, los Agentes Colocadores que intervengan en el proceso de enajenación, deberán dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 de dicha norma y a lo reglamentado en las Circulares Externas 003 y 010 de 2005 de la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera) y la Circular 040 de 2004 de la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera), y las demás normas que las sustituyan o modifiquen. Los Agentes Colocadores deberán dejar constancia de haber efectuado las actividades de control, las cuales podrán ser solicitadas en cualquier momento por la BVC y la Titularizadora.

8.5 Agentes Colocadores

8.5.1 Primer lote

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

- Afin S.A: Dirección: Carrera 15 No. 106-64 Piso 2; Bogotá-Colombia; Tel: 6372055-5226856-6373393; Página Web: www.afin.com
- Corficolombiana S.A: Dirección: Carrera 13 No 26-45 Pisos.3,6,7,8,14; Tel.:2863300; Fax: 2860163 Bogotá-Colombia Página Web: www.corficolombiana.com.co
- Correval S.A: Dirección: Calle 34 No. 6-65; Tel.:3394400; Fax: 3204812; Bogotá-Colombia; Página Web: www.correval.com
- Davivalores S.A: Dirección: Carrera 7 No. 31-42 Piso 6; Bogotá-Colombia; Tel: 6069355-2866955; Página Web: No disponible
- Inversionistas de Colombia S.A: Dirección:Carrera 7 No. 114-43 P. 4; Tel.:6537000; Fax: 6537029; Bogotá-Colombia; Página Web: www.invercol.com
- Suvalor S.A: Dirección: Calle 72 No. 8-24 piso 7 Bogotá-Colombia; Tel: 3120028 Bogotá-Colombia y (4)2304000 (Medellín-Colombia); Página Web: www.suvalor.com
- Valores Bogotá S.A.: Dirección Calle 36 No. 7-47 Piso 6; Tel.: 3446200; Bogotá-Colombia; Página Web: No disponible.

8.5.2 Segundo lote

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

- Davivalores S.A. Dirección: Carrera 7 No. 31-42 Piso 6; Tel:6069355; Bogotá-Colombia; Página Web: No disponible
- Suvalor S.A: Dirección: Calle 72 No. 8-24 Piso 7 Bogotá-Colombia; Tel: 3120028 Bogotá-Colombia y (4)2304000 (Medellín-Colombia); Página Web: www.suvalor.com

Sección 9

Calificación de la Emisión TIPS

9.1 Síntesis de la calificación de la Emisión TIPS

A continuación se presenta una síntesis de la calificación emitida por las Sociedades Calificadoras de Valores a la Emisión TIPS. El reporte completo de las calificaciones otorgadas a la Emisión TIPS puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com:

9.1.1 Duff & Phelps Duff & Phelps de Colombia

“Resumen

Duff and Phelps de Colombia S.A. asignó la calificación de “AAA” (Triple A) a las tres series prioritarias de la titularización de cartera hipotecaria TIPS E-8 emitida por la Titularizadora Colombiana S.A. Así mismo asignó la calificación de “AA-” (Doble A, menos) a la serie TIPS B E-8 y “BBB+” (Triple B, más) a la serie TIPS MZ E-8. La calificación AAA se otorga a emisiones con la más alta calidad crediticia. Los factores de riesgo son prácticamente inexistentes. La calificación AA- se otorga a emisiones con muy alta calidad crediticia. Los factores de protección son muy fuertes. El riesgo es modesto, pero puede variar ligeramente en forma ocasional por las condiciones económicas. La calificación BBB+ se otorga a emisiones donde los factores de protección al riesgo son inferiores al promedio; no obstante, se consideran suficientes para una inversión prudente. Existe una variabilidad considerable en el riesgo durante los ciclos económicos, lo que puede provocar fluctuaciones frecuentes en su calificación.

Razones de calificación

El sistema de scoring y la calidad y características de la cartera titularizada. La Titularizadora Colombiana ha desarrollado un modelo de “behavior scoring” con el fin de seleccionar la cartera a titularizar basados en un puntaje o “score” calculado por la ponderación de ciertas variables establecidas que determinan el comportamiento futuro de los créditos hipotecarios residenciales a través de técnicas estadísticas. Igualmente, para los créditos con edades inferiores a un año, la Titularizadora también desarrolló un sistema de scoring de originación. A diferencia de emisiones anteriores, la emisión TIPS E-8 dentro de la cartera NO VIS tendrá en cuenta un porcentaje máximo del 2% de créditos hipotecarios calificados en B, de acuerdo a los criterios de la Superintendencia Financiera de Colombia. Actualmente, la cartera a titularizar ofrece características conservadoras en cuanto al LTV y madurez, los cuales, junto con los actuales planes de amortización, minimizan el riesgo asociado con la cartera hipotecaria.

La estructura de la emisión. La emisión está compuesta por tres series prioritarias con plazos de cinco, diez y quince años (TIPS A E-8 2011, TIPS A E-8 2016 y TIPS A E-8 2021), una primera serie subordinada con un plazo de quince años (TIPS B E-8 2021) y una segunda serie subordinada a las anteriores (TIPS MZ E-8 2021) con un plazo de quince años igualmente. La emisión cuenta con un mecanismo de apoyo crediticio directo y con mecanismos de apoyo crediticio indirectos. El mecanismo de apoyo crediticio directo lo representan las series subordinadas: la serie TIPS B E-8, equivalente al 5% de la cartera total y al 4,93% de la emisión, y la serie TIPS MZ E-8, equivalente al 1,5% de la emisión. La serie TIPS MZ E-8 se emite contra el exceso en “spread” de la titularización y no cuenta con un respaldo directo de capital de cartera. Adicionalmente, debido al

“spread” entre la tasa de la cartera y la tasa de la emisión, esta última cuenta con un exceso adicional que en emisiones anteriores constituía un título.

Los mecanismos de apoyo crediticio indirecto están contenidos en las Universalidades VIS E-8 y No VIS E-8, las cuales contienen la totalidad de la cartera a titularizar. Dentro de los mecanismos de apoyo crediticio indirectos, se encuentran la garantía de la Nación otorgada al Título VIS A E-8 y el mecanismo de cobertura IFC y TC (Titularizadora Colombiana) otorgado al Título No-VIS A E-8. El Título VIS A E-8, cuyo activo subyacente lo conforman créditos hipotecarios VIS únicamente, cuenta con una garantía total de la Nación otorgada a través de Fogafin. Adicionalmente, el Título No-VIS A E-8, cuyo activo subyacente lo conforman créditos hipotecarios No VIS únicamente, cuenta con un mecanismo de cobertura respaldado por la IFC en un 30% y por la TC en un 70%, equivalente al 1% del saldo de capital vigente del título No VIS A E-8. Este mecanismo opera como un cupo rotativo y busca cubrir los defectos del flujo recaudado. A diferencia de emisiones anteriores, la emisión TIPS E-8 cuenta un mecanismo de cobertura de prepagos que consiste en permitir la disminución de las tasas de los créditos hipotecarios hasta un mínimo de UVR+7,8%, con el objetivo de permitir la refinanciación de los créditos titularizados y mitigar así el riesgo de prepagos, fortaleciendo de esta manera la estructura de la emisión.

Los flujos de caja provenientes de la emisión fueron sometidos a pruebas de tensión para un escenario de calificación de AAA y AA-para los TIPS A E-8 y TIPS B E-8, respectivamente. Se manejó un escenario de tensión máxima de un nivel medio de prepagos y un nivel de morosidad de 400% de la mora esperada. También se tuvieron en consideración los flujos de caja provenientes de las recuperaciones de la venta de los bienes recibidos en pago, BRP's. Bajo este escenario, los flujos de caja de la cartera titularizada, junto con los apoyos de liquidez, el mecanismo de cobertura de prepagos y demás subordinaciones, mostraron ser suficientes para la atención de los títulos privilegiados y de los títulos del primer nivel de subordinación. Adicionalmente, se manejaron escenarios de prepagos observado, es decir entre alto y muy alto, y un nivel de morosidad del 220% de la mora observada. Bajo este escenario, los flujos de la cartera titularizada mostraron ser suficientes para atender tanto los TIPS A E-8 y TIPS B E-8 como los TIPS MZ E-8. Con el fin de complementar el análisis y de incorporar la posibilidad de refinanciación de los créditos titularizados, se consideraron escenarios de refinanciación del 12% y 100% de la cartera y se combinaron con escenarios de mora y de prepagos de niveles bajo, medio y alto. Bajo estos diversos escenarios, los flujos y pagos de los títulos mostraron ser acordes con las calificaciones asignadas.

La capacidad operativa y administrativa de la Titularizadora Colombiana como emisor y agente de manejo de la titularización. La amplia experiencia y el conocimiento en el sector hipotecario del equipo administrativo de la Titularizadora Colombiana, junto con un soporte técnico especializado y el desarrollo de programas propios, aseguran la capacidad operativa y administrativa de la entidad para llevar a cabo su labor como emisor y agente de manejo de la titularización. Duff and Phelps de Colombia ha realizado visitas técnicas a la Titularizadora Colombiana y considera que cuenta con las herramientas y procesos necesarios para cumplir cabalmente su función.

La calidad de la administración de la cartera titularizada, a cargo de Davivienda y Bancolombia. Las entidades autorizadas y encargadas por la Titularizadora Colombiana para administrar la cartera titularizada cuentan con una amplia experiencia en administración de créditos hipotecarios. Duff and Phelps de Colombia mantiene calificaciones y ha realizado visitas técnicas a Davivienda y Bancolombia, y considera que ambas poseen la capacidad operativa y tecnológica para el desarrollo de dicha actividad. Para mayor información consultar el informe de calificación de dichas entidades en la página www.drcolombia.com.co.

La fortaleza y solidez legal de la titularización y de las garantías que ofrecen las “universalidades”. Tanto la creación de la Titularizadora Colombiana, como la estructuración de la presente titularización se han hecho dentro de las normas establecidas en la ley 546 de 1999. Con respecto a las “universalidades”, dicha ley establece que los créditos que respaldan la emisión quedan aislados del patrimonio de los originadores y del de la Titularizadora. Adicionalmente, tanto la Titularizadora Colombiana como las entidades originadoras se encuentran amparadas por dicha ley para realizar esta transacción.”

9.1.2 BRC Investor Services S.A

“Fundamentos de la Calificación

La calificación asignada a los Tips E-8 A y B es AAA en grado de inversión, indica que la capacidad de repagar oportunamente capital e intereses es sumamente alta. Es la más alta calificación en grados de inversión. Por su parte a la serie Mz, se le otorga una calificación de A, indica una satisfactoria capacidad de repagar capital e intereses. Las emisiones de calificación A podrían ser más vulnerables a acontecimientos adversos (tanto internos como externos) que las obligaciones con calificaciones más altas. La asignación de las calificaciones consideró los mecanismos internos de cobertura contemplados en la estructura de la emisión, las garantías externas proporcionadas por International Finance Corporation IFC, la Titularizadora Colombiana y la Nación; igualmente, las características de la cartera a titularizar y la calidad del emisor y administrador de la emisión, Titularizadora Colombiana, quien cuenta con calificación AAA asignada por BRC.

También fue considerado el sistemático y adecuado proceso de evaluación de los bancos originadores en términos de evaluación de la capacidad de pago de los clientes, la capacidad de cada uno de ellos para administrar la cartera a titularizar, así como su calidad en términos financieros. Se destaca la formalidad de los mecanismos y procedimientos de control de Titularizadora, los cuales garantizan la ejecución de las diferentes actividades en los procesos de titularización.

En esta nueva emisión se mantuvieron los procedimientos de selección del portafolio que fueron utilizados en los Tips E - 7. El primero de ellos es utilizado para los créditos con edades iguales o superiores a un año y consiste en un “scoring” de comportamiento que utiliza datos como región de origen, número de moras, sistema de amortización entre otras variables para definir la calidad de los créditos. Por su parte, en el caso de préstamos con edades inferiores a un año, se implementó un sistema de “scoring” de originación, el cual con base en variables históricas indicativas del desempeño de los préstamos asigna un puntaje. A juicio de BRC ambas metodologías aseguran la selección de préstamos que cumplan con altos estándares de riesgo crediticio, como se ha comprobado con el desempeño de los Tips E-7.

Es importante mencionar que esta nueva emisión presenta dos cambios importantes en comparación con estructuras anteriores. De un lado incluye por primera vez un porcentaje de cartera No Vis calificada en B, el cual representa como máximo un 2% del portafolio de este tipo de créditos. El proceso de selección se realizó luego de definir por medio de matrices de transición el perfil de cartera B que tiene una probabilidad de recuperación similar a la cartera A, de tal manera que no se afecte el riesgo crediticio del portafolio titularizado.

Como consecuencia de la creciente dinámica de pre-pagos de crédito hipotecarios en el mercado Colombiano ante la disminución de las tasas que aplican para este tipo de deudas, se incluyó un nuevo mecanismo que busca mitigar el riesgo de prepago del portafolio, que consiste en permitir al

administrador de la cartera negociar las tasas de los créditos hasta una tasa límite UVR+7.8% sin tener que sacarlos de la universalidad a la que correspondan. Se espera que con este Mecanismo de Cobertura los prepagos disminuyan y sean aún menores que los presentados en las carteras de las emisiones Tips colocadas anteriormente en el mercado. Las implicaciones de la medida se refieren a un incremento en la duración de los Tips así como a la disminución de la tasa promedio ponderada del portafolio en la medida que se realicen un mayor número de negociaciones. En este sentido nuestras pruebas de tensión incluyeron escenarios de renegociación de tasas a los deudores en forma generalizada e inmediata una vez colocada la emisión.

El análisis de la calidad de la cartera titularizada efectuado bajo la óptica de la pérdida esperada del portafolio de cartera, evidenció la capacidad de la estructura para soportar escenarios de tensión extremos, en los niveles requeridos para las calificaciones asignadas a cada clase de título. Ahora bien, se efectuó un análisis de sensibilidad separado para el Tips A E-8 y el Tips B E-8, con el propósito de determinar el máximo nivel de incumplimiento que la estructura de la emisión está en capacidad de asumir, sin incurrir en incumplimiento frente a los tenedores de los títulos. Este análisis se realizó sobre estos dos tipos de títulos por cuanto sobre ellos pesa la obligación contractual de repagar el capital a los inversionistas.

Con el propósito de determinar la capacidad de la estructura para asumir comportamientos desfavorables del portafolio de cartera, se utilizó el criterio de “Cobertura de la pérdida esperada del portafolio” para así establecer, de acuerdo con una matriz de calificación para los diferentes niveles de pérdida, la calificación de cada clase de título.

Posteriormente, dicho nivel fue comparado con los estándares mínimos previstos por la calificadora para cada escala de calificación. Cabe destacar que este análisis se lleva a cabo una vez realizada la evaluación de las políticas y procedimientos relacionados con la adecuada administración de la cartera titularizada por parte de cada administrador y/o originador, y específicamente de Titularizadora Colombiana en su calidad de administradora de la emisión.

Los mecanismos externos de apoyo provienen del otorgamiento de garantías por parte de la Nación a los Títulos Vis A y el Mecanismo de Cobertura Parcial por parte de la IFC y la Titularizadora a los Títulos No Vis, que posteriormente son retitularizados para conformar la Universalidad Tips A. Se presenta un ligero cambio en esta estructura en comparación con emisiones anteriores, en la medida que la garantía para los Títulos No Vis se mantiene en un 1%, pero es otorgada en un 30% por la IFC y el restante 70% por la Titularizadora de Colombia, en comparación con titularizaciones anteriores de Tips en donde la garantía del 1% era en totalidad otorgada por la IFC. Las garantías de la Nación, el Mecanismo de Cobertura Parcial de la IFC así como de la Titularizadora son fundamentalmente mecanismos de liquidez para la estructura.

Uno de los garantes la International Finance Corporation- IFC, es el brazo de inversión del Banco Mundial y cuenta con una calificación global de AAA en moneda global otorgada por Moody's Investor Services, igual que la asignada por Standard & Poor's.

A los títulos Tips Mz E-8 les fue asignada la calificación A, a largo plazo, siendo la tercera mejor calificación en grados de inversión. Indica una satisfactoria capacidad de repagar capital e intereses. Las emisiones de calificación A podrían ser más vulnerables a acontecimientos adversos (tanto internos como externos) que las obligaciones con calificaciones más altas.

El título Tips Mz E-8 está expuesto a dos tipos de riesgo: el riesgo de crédito explicado por la pérdida esperada y el de prepagado, el cual se ve reducido por la probabilidad de renegociar los

créditos, en vez de ser prepagados como ocurría en las emisiones anteriores. Por esta razón la evaluación realizada para definir el nivel de calificación del título partió de un nivel de pérdida esperada acorde con la calificación. Igualmente se definió el nivel de prepago más alto esperado, dado el comportamiento de las titularizaciones anteriores y las diferentes variables que pueden afectar su comportamiento.

La capacidad operativa y administrativa de la Titularizadora, reflejada en el proceso de selección de la cartera a titularizar y de los administradores de ésta, y que se encuentra ponderada en la calificación AAA asignada por BRC a la entidad, es otra de las fortalezas del proceso. Es necesario destacar como se han establecido procedimientos de seguimiento continuo a la gestión de los administradores, con el fin de garantizar que realicen en condiciones óptimas los procesos de pago, de seguimiento del activo subyacente, de cobro jurídico y de venta de los bienes recibidos en pago de los créditos vinculados a los procesos de titularización, bien sea de cartera productiva o improductiva.

A través de esta práctica Titularizadora establece un estándar para calificar los administradores, que permite autorizar su contratación y permanencia para participar en los procesos de titularización. Esta metodología utiliza parámetros que miden la capacidad de la infraestructura de los bancos para la administración de cartera hipotecaria, así como identificar las mejores prácticas para su gestión.

La evaluación por parte de BRC de estos procesos evidencia la ejecución de estándares exigentes y consistentes con las calificaciones asignadas, además de la existencia de procesos de control a los bancos administradores que previenen el uso de prácticas en la labor de cobranza que no sean eficientes y óptimas.

El marco legal y regulatorio de la emisión derivado de la expedición de la Ley 546 de 1999, en virtud del cual los activos de las universalidades Vis E- 8, No Vis E-8 y TIPS E-8 quedan completamente aislados del patrimonio de Titularizadora Colombiana y del patrimonio de los bancos originadores, es fundamental para el proceso de titularización. En este sentido, el riesgo legal implícito en el proceso de titularización se encuentra mitigado por el contexto regulatorio que enmarca la actividad de Titularizadora Colombiana y el proceso de titularización mismo.”

9.2 Sociedades Calificadoras de Valores - Información general

Los socios, administradores y miembros de la Junta Directiva de las Sociedades Calificadoras 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.

9.1.3 Duff & Phelps de Colombia

Fue la primera sociedad calificadora de valores autorizada para operar en Colombia mediante Resolución No. 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. Sus socios son Duff & Phelps Credit Rating Co. firma que 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 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.

9.1.4 BRC Investors Services S.A

Es una sociedad calificadora de valores autorizada para operar en Colombia mediante Resolución 65 de febrero 2 de 1998 de la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera). Desde que inició operaciones en el mercado colombiano en 1998, BRC Investor Services (anteriormente BankWatch Ratings de Colombia) ha realizado calificaciones de riesgo bancario, de empresas de servicios financieros, aseguradoras, bonos corporativos y emisiones estructuradas

Sección 10

Información del Emisor

10.1 Constitución y autorizaciones

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

10.2 Reformas estatutarias

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

10.3 Capital social

El capital autorizado es la cantidad de \$80.252.796.000. El capital suscrito y pagado de la Titularizadora asciende a la suma de \$ 64.118.251.000.

10.4 Composición accionaria

Con corte a junio de 2006 la distribución de la composición accionaria de la Titularizadora es la siguiente:

Accionista	Total acciones susritas	Participación
International Finance Corporation (IFC)	13.625.217	21,25%
Banco Davivienda S.A.	13.530.516	21,10%
BCSC S.A.	13.530.516	21,10%
Bancolombia S.A.	13.625.114	21,25%
Banco AV Villas S.A.	6.383.096	9,96%
Banco Colpatria S.A.	3.205.933	5,00%
Promotora de Inversiones y Cobranzas S.A.	94.597	0,15%
Compañía de Seguros Bolívar S.A.	94.597	0,15%
Rendifin S.A.	28.665	0,04%
Total	64.118.251	100%

10.5 Relaciones de subordinación

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

10.6 Misión Corporativa

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

10.7 Principios y directrices

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

10.8 Organización y administración

10.8.1 Junta Directiva

La Junta Directiva por el período 2005-2007 está compuesta por las siguientes personas, debidamente autorizadas para el ejercicio de sus cargos por la Superintendencia Financiera:

Principales	Suplentes
Luis Fernando Muñoz Serna	Jaime Velázquez Botero
Efraín Forero Fonseca	Alvaro Carrillo Buitrago
Roberto Albisetti	Paolo Massimo Martelli
Eulalia Arboleda de Montes	Jorge Alberto Linares
Pablo Albir Sotomayor	Santiago Perdomo Maldonado

10.8.2 Presidente de la compañía y suplentes

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

10.8.3 Grupo de Estructuración Financiera

El grupo de estructuración financiera está conformado por:

Vicepresidente Financiero	Mauricio Amador Andrade
Director de Estructuración y Riesgo	Oscar Leiva Villamizar
Analista de Estructuración y Riesgo	Sandra Barreto
Analista de Estructuración y Riesgo	Javier Sánchez Sánchez

10.8.4 Grupo de Asesoría Legal

El grupo de asesoría legal está conformado por:

Secretario General	Oscar Eduardo Gómez Colmenares
Analista Jurídico	Héctor Mauricio Santaella Mogollón
Analista Jurídica	Bibiana Marcela Novoa Medina

10.9 Evolución de la actividad comercial

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

10.10 Información financiera

La información financiera de la Titularizadora, un resumen del estudio de factibilidad que ilustra sobre las expectativas de desempeño de la Emisión TIPS y toda la información adicional del Emisor exigida por el artículo 20 de la Resolución 775 de 2001 de la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera) puede ser consultada en el sitio de internet www.titularizadora.com.

10.11 Información sobre las relaciones laborales

Las relaciones laborales se rigen por las leyes colombianas vigentes sobre la materia. No existe en la compañía organización sindical ni existe ningún proceso por reclamaciones de orden laboral contra la Titularizadora. El número de empleados actual asciende a la

cantidad de 60. La sede principal está ubicada en la ciudad de Bogotá, Colombia y no tiene sucursales ni agencias.

10.12 Descripción del sector económico

La titularización hipotecaria se relaciona fundamentalmente con tres sectores de la economía colombiana: el sector hipotecario, el sector construcción y el mercado de capitales. El sector hipotecario se reactivará en la medida en que como consecuencia de las titularizaciones disminuyan las tasas de colocación de los créditos hipotecarios y se aumenten los volúmenes de los mismos. Igualmente al incrementarse la demanda por viviendas el sector de la construcción mostrará signos de recuperación. La reactivación de estos sectores contribuirá al crecimiento del producto y a la generación de empleo. Adicionalmente, la titularización hipotecaria permitirá el desarrollo del mercado de capitales que por problemas de liquidez, bajo volumen y baja homogeneización de papeles no ha alcanzado en Colombia los niveles deseados.

10.13 Políticas de Buen Gobierno Corporativo

La Titularizadora adoptó los requerimientos y prácticas de buen gobierno establecidos por la Resolución 275 del 2001 de la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera). El Código de Buen Gobierno de la compañía fue aprobado por la Junta Directiva mediante Acta No. 011 del 17 de abril de 2002 y su única modificación mediante Acta No. 016 del 7 de noviembre de 2002. Puede ser consultado en el sitio internet www.titularizadora.com.

10.14 Participación de la IFC

La suscripción de los Títulos No VIS y de los TIPS y la participación de las Partes Intervinientes en el Proceso de Titularización, se entenderá como aceptación expresa de que la participación de la IFC a título de proveedor de un mecanismo de cobertura en el Proceso de Titularización, no constituye una certificación de esa entidad sobre la calidad de los Títulos No VIS o de los TIPS que se emiten, ni sobre las condiciones de los Activos Subyacentes, ni sobre la veracidad de la información contenida en el Prospecto de Colocación o en el presente Reglamento, la cual es responsabilidad exclusiva de la Titularizadora. Tampoco constituye una recomendación para comprar los Títulos No VIS o los TIPS, ni una garantía de que el Proceso de Titularización cumple con los requisitos previstos en la ley colombiana. La participación de la IFC no supone una declaración sobre la idoneidad de la estructura de dicho proceso, ni de los contratos suscritos en desarrollo del mismo. Las obligaciones de la IFC se regulan exclusivamente por los términos y condiciones establecidas en el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC. En caso de conflicto entre el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y el Reglamento o cualquier otro documento relacionado con la Emisión, el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC regirá para todos los efectos relacionados con los derechos y obligaciones de la IFC como proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC. Se deja expresa constancia que los Títulos No VIS o los TIPS no son obligaciones de la IFC ni del Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento ni de ninguno de los países miembros de dichas entidades multilaterales.

Sección 11

Anexo de Definiciones

- 1. Activos Subyacentes** Son los Activos Subyacentes TIPS, No VIS y VIS conjuntamente considerados.
- 2. Activos Subyacentes TIPS** Son los activos que conforman la Universalidad TIPS que incluyen sin limitación los Títulos Hipotecarios con todos los derechos principales y accesorios que se derivan de los mismos, según se describen en la Sección 7 de éste Prospecto.
- 3. Activos Subyacentes No VIS** Son los activos que conforman la Universalidad No VIS que incluyen sin limitación los Créditos No VIS con todos los derechos principales y accesorios que se derivan de los mismos, los derechos sobre los Seguros, los activos o derechos derivados o relacionados con los Contratos de los Mecanismos de Cobertura Parcial o cualquier otro derecho derivado de los Créditos No VIS o de sus garantías según se describen en la Sección 7 de éste Prospecto.
- 4. Activos Subyacentes VIS** Son los activos que conforman la Universalidad VIS que incluyen sin limitación los Créditos VIS con todos los derechos principales y accesorios que se derivan de los mismos, los derechos sobre los Seguros, los activos o derechos derivados o relacionados con el Contrato de Garantía Nación o cualquier otro derecho derivado de los Créditos VIS o de sus garantías según se describen en la Sección 7 de éste Prospecto.
- 5. Administradores Autorizados** Son Bancolombia y el Banco Davivienda.
- 6. 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.
- 7. Administrador de la Subasta y Cumplimiento MEC** Es la BVC.
- 8. Agentes Colocadores** Son las firmas comisionistas de bolsa relacionadas en el numeral 1.1 de éste Prospecto.

9. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los Títulos No VIS A

Es el pago de capital adicional que se debe realizar a los Títulos No VIS A en cada fecha de pago (después de haber efectuado los pagos de capital programado de los Títulos No VIS A) para que una vez realizado dicho pago de capital adicional, el saldo de capital resultante de los Títulos No VIS A después de la fecha de pago sea igual al resultado de multiplicar (a) el menor valor entre (i) el Saldo de Capital Total de los Créditos No VIS con mora inferior a 120 días en la fecha de corte inmediatamente anterior y (ii) el resultado de restar (w) el Saldo de Capital Total de los Créditos No VIS a la fecha de corte inmediatamente anterior menos (x) el cinco por ciento (5%) del Saldo de Capital Total de los Créditos No VIS a la fecha de emisión por (b) el porcentaje resultante de dividir (i) el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS A en la fecha de emisión, entre (ii) la sumatoria de (y) el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS A y (z) el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS B en ambos casos en la fecha de emisión. En los casos en que a la Fecha de Corte no se cuente con la información relativa (i) al Saldo de Capital Total de los Créditos No VIS con mora inferior a 120 días o (ii) al Saldo de Capital Total de los Créditos No VIS, para efectos de Ajuste de Balance de Capital Requerido de los Títulos No VIS A, se tomará como referencia para el primer caso el Saldo Estimado de Capital de los Créditos No VIS con mora inferior a 120 días y para el segundo caso el Saldo de Capital Total de los Créditos No VIS al último día del Mes anterior a la Fecha de Liquidación. En caso de que no se cuente con esta información se tomará el Saldo Estimado de Capital Total de los Créditos No VIS.

10. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los Títulos No VIS B

Es el pago de capital que se debe realizar a los Títulos No VIS B en cada fecha de pago, para que una vez realizado dicho pago de capital, el saldo de capital resultante de los Títulos No VIS B después de la fecha de pago sea igual al resultado de multiplicar (a) el menor valor entre (i) el Saldo de Capital Total de Créditos No VIS con mora inferior a 120 días en la fecha de corte inmediatamente anterior y (ii) el resultado de restar (w) el Saldo de Capital Total de los Créditos No VIS a la fecha de corte inmediatamente anterior menos (x) el cinco por ciento (5%) del Saldo de Capital Total de los

Créditos No VIS a la fecha de emisión por (b) el porcentaje resultante de dividir (i) el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS B en la fecha de emisión entre (ii) la sumatoria de (y) el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS A y (z) el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS B en ambos casos en la fecha de emisión. En los casos en que a la Fecha de Corte no se cuente con la información relativa al (i) Saldo de Capital Total de los Créditos No VIS con mora inferior a 120 días o (ii) al Saldo de Capital Total de los Créditos No VIS, para efectos de Ajuste de Balance de Capital Requerido de los Títulos No VIS B se tomará como referencia para el primer caso el Saldo Estimado de Capital de los Créditos No VIS con mora inferior a 120 días y para el segundo caso el Saldo de Capital Total de los Créditos No VIS al último día del Mes anterior a la Fecha de Liquidación. En caso de que no se cuente con esta información se tomará el Saldo Estimado de Capital Total de los Créditos No VIS.

11. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los Títulos VIS A

Es el pago de capital adicional que se debe realizar a los Títulos VIS A en cada Fecha de Pago (después de haber efectuado los Pagos de Capital Programado de los Títulos VIS A) para que una vez realizado dicho pago de capital adicional, el saldo de capital resultante de los Títulos VIS A después de la Fecha de Pago sea igual al resultado de multiplicar (a) el menor valor entre (i) el Saldo de Capital Total de los Créditos VIS con mora inferior a 120 días en la Fecha de Corte inmediatamente anterior y (ii) el resultado de restar (w) el Saldo de Capital Total de los Créditos VIS a la Fecha de Corte inmediatamente anterior menos (x) el cinco por ciento (5%) del Saldo de Capital Total de los Créditos VIS a la Fecha de Emisión por (b) el porcentaje resultante de dividir (i) el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS A en la Fecha de Emisión, entre (ii) la sumatoria de (y) el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS A y (z) el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS B en ambos casos en la Fecha de Emisión. En los casos en que a la Fecha de Corte no se cuente con la información relativa (i) al Saldo de Capital Total de los Créditos VIS con mora inferior a 120 días (ii) o al Saldo de Capital Total de los Créditos VIS, para efectos de Ajuste de Balance de Capital Requerido de los Títulos VIS A, se tomará como referencia para el

primer caso el Saldo Estimado de Capital de los Créditos VIS con mora inferior a 120 días y para el segundo caso el Saldo de Total Capital de los Créditos VIS al último día del Mes anterior a la Fecha de Liquidación. En caso de que no se cuente con esta información se tomará el Saldo Estimado de Capital Total de los Créditos VIS.

12. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los Títulos VIS B

Es el pago de capital que se debe realizar a los Títulos VIS B en cada Fecha de Pago para que una vez realizado dicho pago de capital, el saldo de capital resultante de los Títulos VIS B después de la Fecha de Pago sea igual al resultado de multiplicar (a) el menor valor entre (i) el Saldo de Capital Total de los Créditos VIS con mora inferior a 120 días en la Fecha de Corte inmediatamente anterior y (ii) el resultado de restar (w) el Saldo de Capital Total de los Créditos VIS a la Fecha de Corte inmediatamente anterior menos (x) el cinco por ciento (5%) del Saldo de Capital Total de los Créditos VIS a la Fecha de Emisión por (b) el porcentaje resultante de dividir (i) el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS B en la Fecha de Emisión entre (ii) la sumatoria de (y) el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS A y (z) el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS B en ambos casos en la Fecha de Emisión. En los casos en que a la Fecha de Corte no se cuente con la información relativa (i) al Saldo de Capital Total de los Créditos VIS con mora inferior a 120 días o (ii) al Saldo de Capital Total de los Créditos VIS, para efectos de Ajuste de Balance de Capital Requerido de los Títulos VIS B se tomará como referencia para el primer caso el Saldo Estimado de Capital de los Créditos VIS con mora inferior a 120 días y para el segundo caso el Saldo de Capital Total de los Créditos VIS al último día del Mes anterior a la Fecha de Liquidación. En caso de que no se cuente con esta información se tomará el Saldo Estimado de Capital Total de los Créditos VIS.

13. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A

Es el pago de capital que se debe realizar a los TIPS A en cada Fecha de Pago, el cual se establece como el mayor valor entre (a) el pago de capital adicional que se debe realizar a los TIPS A en cada Fecha de Pago (después de haber efectuado los Pagos de Capital Programado de los TIPS A) para que una vez realizado dicho pago de capital adicional, el saldo de

capital resultante de los TIPS A, después de la Fecha de Pago, sea igual a la sumatoria de (i) el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS A y (ii) el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS A del día inmediatamente siguiente a la fecha de pago de los Títulos No VIS A y Títulos VIS A y (b) la sumatoria (i) del Ajuste de Balance de Capital Requerido de los Títulos No VIS A y (ii) del Ajuste de Balance de Capital Requerido de los Títulos VIS A en cada Fecha de Liquidación.

14. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS B

Es el pago de capital que se debe realizar a los TIPS B en cada Fecha de Pago el cual se establece como el mayor valor entre (a) el pago de capital que se debe realizar a los TIPS B en cada Fecha de Pago para que una vez realizado dicho pago de capital, el saldo de capital resultante de los TIPS B después de la Fecha de Pago, sea igual a la sumatoria (i) del Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS B y (ii) del Saldo de Capital Total de los Títulos VIS B del día inmediatamente siguiente a la fecha de pago de los Títulos No VIS B y VIS B y (b) la sumatoria (i) del Ajuste de Balance de Capital Requerido de los Títulos No VIS B y (ii) del Ajuste de Balance de Capital Requerido de los Títulos VIS B en cada Fecha de Liquidación.

15. Ajuste de la Comisión de Disponibilidad IFC

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

Disponibilidad IFC puede resultar en un número positivo o negativo.

16. Ajuste de la Comisión de Disponibilidad TC

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

17. Año

Es un período de doce (12) Meses.

18. Año Fiscal

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

19. Asamblea de Tenedores de TIPS

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

20. Auditor Externo

Es PricewaterhouseCoopers Ltda.

21. Auditoría Externa

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

22. Autoridad Competente

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

23. Aviso de Oferta Pública

Es el aviso de oferta pública de TIPS del Primer Lote y del Segundo Lote.

- 24. BRP** Son los bienes recibidos en pago de Créditos Hipotecarios ya sea por adjudicación en remate o directamente del Deudor, de conformidad con las reglas establecidas en los Contratos de Administración.
- 25. BVC** Es la Bolsa de Valores de Colombia.
- 26. Camacol** Es la Cámara Colombiana de la Construcción.
- 27. Causales de Suspensión de Pagos No VIS** Son los eventos regulados en el numeral 8.2.2.3 de éste Prospecto que dan lugar a (i) la suspensión de pagos de capital de los Títulos No VIS B, (ii) la suspensión de pagos de intereses y capital de los Títulos No VIS MZ y (iii) al Pago de Capital Anticipado de los Títulos No VIS A.
- 28. Causales de Suspensión de Pagos VIS** Son los eventos regulados en el numeral 8.2.3.3 de éste Prospecto que dan lugar a (i) la suspensión de pagos de capital de los Títulos VIS B, (ii) la suspensión de pagos de intereses y capital de los Títulos VIS MZ y (iii) al Pago de Capital Anticipado de los Títulos VIS A.
- 29. Causales de Suspensión de Pagos TIPS** Es el evento que da lugar a (i) la suspensión de pagos de pagos de capital de los TIPS B y de los TIPS MZ y (ii) al Pago de Capital Anticipado de los TIPS A.
- 30. Certificado de Garantía** Es el certificado de garantía emitido por Fogafin por virtud del cual se instrumenta la Garantía Nación a la Universalidad VIS.
- 31. 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.
- 32. Cierre Mensual** Es la fecha que corresponde al último día de cada Mes que se tiene en cuenta para efectos de la preparación de los estados financieros de las Universalidades.
- 33. Código de Buen Gobierno** Documento que contiene las reglas de buen gobierno corporativo de la Titularizadora expedido de conformidad con la Resolución 275 de 2001.
- 34. Comisión de Garantía-Nación** Es el valor pagadero en forma mensual a cargo de la Universalidad VIS a favor de Fogafin por el otorgamiento de la Garantía Nación.

- 35. Comisión de Disponibilidad IFC** Comisión a favor de la IFC que corresponde al *Facility Fee* en los términos definidos en el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.
- 36. Comisión de Disponibilidad TC** Comisión a favor de la Titularizadora establecida en los términos definidos en el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 37. Comisión de Inicio** Comisión (Front-end-Fee) a favor de la IFC por un valor equivalente al menor entre (i) la cantidad de 111.563 UVR y (ii) el 1% del Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC en la Fecha de Emisión.
- 38. Comisión Operativa** Es la comisión a favor de la IFC definida en la sección 3.2.2 del Credit Enhancement Facility Agreement TIPS E-1.
- 39. Comisión de Supervisión** Es la comisión a favor de la IFC definida en la sección 3.2.2 del Credit Enhancement Facility Agreement TIPS E-1.
- 40. Comité de Inversionistas** Es el comité creado por la Titularizadora conformado por representantes de inversionistas institucionales en los términos definidos por la Resolución 275 de 2001 de la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera).
- 41. 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 No VIS y Créditos VIS.
- 42. Contrato de Administración** Es el Contrato de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscrito entre cada uno de los Administradores Autorizados y la Titularizadora, en virtud de los cuales aquellos han recibido el encargo de administrar los Portafolios de Créditos Hipotecarios a su cargo.
- 43. Contrato de Compraventa** Son el Contrato de Compraventa Bancolombia y el Contrato de Compraventa Davivienda.
- 44. Contrato de Depósito y Administración de la Emisión** Es el contrato suscrito entre la Titularizadora y Deceval mediante el cual se entregan en depósito y administración el Título Global TIPS, el Título Global No VIS y el Título Global VIS que contienen la totalidad de Títulos TIPS, Títulos No VIS y Títulos

VIS emitidos.

- 45. Contrato de Garantía Nación** Es el contrato suscrito entre Fogafin y la Titularizadora para el otorgamiento de las garantías de los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable de fecha 18 de Noviembre de 2002.
- 46. Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC** Es el *Credit Enhancement Facility Agreement* (CEFA) suscrito entre la Titularizadora y la IFC para la Emisión TIPS y que regula las condiciones del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC aplicables a la Universalidad No VIS destinado a cubrir parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado de la Universalidad No VIS.
- 47. Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Es el documento otorgado por la Titularizadora por medio del cual se regulan las condiciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC destinado a cubrir parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado de la Universalidad No VIS.
- 48. 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 las Universalidades para la Emisión TIPS.
- 49. Contrato de Representación Legal de Tenedores** Es el contrato suscrito entre la Titularizadora y el Representante Legal de Tenedores, el cual regula la gestión de Representación Legal de Tenedores de la Emisión TIPS y del Proceso de Titularización.
- 50. Contratos Maestros de Administración** Son los Contratos Maestros de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios celebrados entre la Titularizadora y cada uno de los Administradores Autorizados y que rigen las relaciones entre las partes derivadas de los Contratos de Administración que se celebren periódicamente entre ellas. Para los efectos de este Prospecto son el Contrato Maestro de Administración Conavi (hoy Bancolombia) y el Contrato Maestro de Administración Davivienda.
- 51. Contratos Maestros de Compraventa** Son los Contratos Maestros de Compraventa de Portafolios de Créditos Hipotecarios celebrados entre la Titularizadora y cada uno de los Vendedores Autorizados y que rigen las relaciones entre las partes derivadas de los Contratos de Compraventa que se celebren periódicamente entre ellas. Para los efectos

de éste Prospecto son el Contrato Maestro de Compraventa Conavi (hoy Bancolombia) y el Contrato Maestro de Compraventa Davivienda.

- 52. Contratos de Underwriting** Son los contratos de underwriting suscritos entre la Titularizadora y los Agentes Colocadores del Segundo Lote.
- 53. Costos de los Mecanismos de Cobertura Parcial** Son los definidos en la sección 8.2.2.2 de este Prospecto para (i) el Mecanismo de Cobertura Parcial IFC (num. 8.2.2.2.1 literal c.) y (ii) el Mecanismo de Cobertura Parcial TC (num. 8.2.2.2.2 literal c.).
- 54. Credit Enhancement Facility Agreement TIPS E-1** Es el contrato de cobertura crediticia IFC suscrito entre la IFC y la Titularizadora el primero de mayo de 2002, mediante el cual se regulan las condiciones del mecanismo de cobertura parcial de la Universalidad TIPS E-1, y el cual contiene las condiciones de pago de la Comisión de Supervisión y la Comisión Operativa aplicables a la Universalidad No VIS estructurada en desarrollo de la Emisión TIPS E-1. Este documento puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.
- 55. Créditos Hipotecarios** Son los Créditos No VIS, los Créditos VIS y los Créditos Vinculados, conjuntamente considerados.
- 56. Créditos No VIS** Son los Créditos Hipotecarios No VIS E-8 que son otorgados para la financiación de vivienda diferente a la de interés social a que se refieren la Ley 388 de 1997, la Ley 546 de 1999 y el Decreto 975 de 2004, incluyendo los Créditos Vinculados.
- 57. Créditos Vinculados** Créditos hipotecarios otorgados a los Deudores de los Créditos Hipotecarios exclusivamente en desarrollo del proceso de otorgamiento de alivios a los Deudores definido en los Decretos 2331 de 1998 y 688 de 1999 así como en la Circular Externa 011 de 1999 de Fogafin, que cumplan exclusivamente las siguientes condiciones: (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 Hipotecario y (iii) no se encuentren en proceso de cobro judicial.

- 58. Créditos VIS** Son los Créditos Hipotecarios VIS E-8 otorgados para la financiación de vivienda de interés social subsidiable a que se refieren la Ley 388 de 1997, la Ley 546 de 1999 y el Decreto 975 de 2004.
- 59. Cuenta de Depósito** Es la cuenta definida por Deceval para el depósito de los recursos de la Garantía Nación por parte de Fogafin.
- 60. Cuenta de Depósito de los Mecanismos de Cobertura Parcial** Es la cuenta bancaria asignada por la Titularizadora en su calidad de administrador de la Universalidad No VIS en la cual se depositan los recursos de los Mecanismos de Cobertura Parcial.
- 61. Cuenta por Pagar a Fogafin** Es la cuenta por pagar a favor de la Nación a través Fogafin y a cargo de la Universalidad VIS como resultado del pago de la Garantía Nación sobre la parte correspondiente a intereses de los Títulos VIS A. La Nación a través de Fogafin se subroga exclusivamente en los derechos económicos que le correspondan en la proporción correspondiente al pago de intereses de los Títulos VIS A en desarrollo de la Garantía Nación.
- 62. Cuenta de Recaudo No VIS** Es la cuenta SEBRA asignada por la Titularizadora en su calidad de administrador de la Universalidad No VIS, a la cual cada uno de los Administradores Autorizados deberá transferir la totalidad del Flujo Recaudado No VIS 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.
- 63. Cuenta de Recaudo VIS** Es la cuenta SEBRA asignada por la Titularizadora en su calidad de administrador de la Universalidad VIS, a la cual cada uno de los Administradores Autorizados deberá transferir la totalidad del Flujo Recaudado VIS 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.
- 64. Cupón Corrido** Es (a) la tasa de interés efectiva anual convertida en su modalidad de pago Mes vencido dividida entre 30 días multiplicada por (b) el número de días transcurridos entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Cumplimiento

de la Subasta o la Fecha de Cumplimiento del Underwriting (base de cálculo 360/360).

- 65. 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, ajuste por corrección monetaria y Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios.
- 66. Cuotas Anticipadas de los Créditos Hipotecarios** Pagos por concepto de capital y/o intereses recibidos de los Deudores de los Créditos Hipotecarios por valores superiores a las cuotas programadas de los Créditos No VIS y VIS.
- 67. Custodios Designados** Son las entidades encargadas de la custodia de la Documentación de Originación de los Créditos No VIS y de los Créditos VIS que conforman los Portafolios de Créditos Hipotecarios.
- 68. Dane** Es el Departamento Administrativo Nacional de Estadística.
- 69. Deceval** Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A.
- 70. Defectos del Flujo Recaudado No VIS** Es el monto calculado en cada Fecha de Liquidación resultante de restar (i) el Flujo Recaudado No VIS de (ii) el monto total a pagar por los conceptos relacionados en los literales a. hasta j. inclusive de la Prelación de Pagos No VIS. En ningún caso el Defecto del Flujo Recaudado No VIS será inferior a cero (0).
- 71. 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.
- 72. 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.
- 73. Día Hábil IFC** Es el día en que los establecimientos de crédito están abiertos al público en Bogotá, Colombia y en New York, New York.

- 74. DNP** Es el Departamento Nacional de Planeación.
- 75. Documentación de Originación** Son los documentos que deben ser entregados por el Vendedor Autorizado a la Titularizadora para el cumplimiento de su obligación de transferencia de la propiedad de cada uno de los Créditos Hipotecarios que conforman el Portafolio de Créditos Hipotecarios objeto de compraventa en los términos definidos en el Contrato Maestro de Compraventa y en el Contrato de Compraventa.
- 76. Emisor** Es la Titularizadora Colombiana S.A en su condición de emisor de los TIPS y de los Títulos Hipotecarios.
- 77. Emisión No VIS** Es la emisión No VIS E-8 que se regula a través del Reglamento No VIS y hace parte de la Emisión TIPS.
- 78. Emisión TIPS** Es la emisión TIPS E-8 a través de la cual se retitularizan los Títulos Hipotecarios y se emiten los TIPS.
- 79. Emisión VIS** Es la emisión VIS E-8 que se regula a través del Reglamento VIS y hace parte de la Emisión TIPS.
- 80. 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.
- 81. Fecha de Corte** Es la fecha que corresponde a los dos (2) Días Hábiles inmediatamente anteriores a la Fecha de Liquidación.
- 82. Fecha de Cumplimiento de la Subasta** Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública de TIPS del Primer Lote en que los suscriptores de TIPS del Primer Lote deben pagar el valor de los TIPS.
- 83. Fecha de Cumplimiento del Underwriting** Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública de TIPS del Segundo Lote en que los suscriptores de TIPS del Segundo Lote deben pagar el valor de los TIPS.
- 84. Fecha de Desembolso del Mecanismo de Cobertura** Corresponde a la fecha que sea posterior entre (i) el cuarto (4) Día Hábil IFC contado a partir de la fecha

Parcial IFC	en que la IFC reciba la solicitud de desembolso de los recursos del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC remitida por la Titularizadora o; (ii) el Día Hábil IFC anterior a la Fecha de Pago.
85. Fecha de Desembolso del Mecanismo de Cobertura Parcial TC	Corresponde al Día Hábil inmediatamente anterior a la Fecha de Pago.
86. Fecha de Emisión	Es la Fecha de Emisión de los TIPS y corresponde a la fecha de creación de la Universalidad TIPS mediante la expedición del Reglamento TIPS.
87. Fecha de Liquidación	Corresponderá al día 4 de cada Mes contado a partir de la Fecha de Emisión. Cuando el día definido como Fecha de Liquidación no corresponda a un Día Hábil, la Fecha de Liquidación será el Día Hábil inmediatamente siguiente.
88. Fechas de Pago	Corresponderá al día 11 de cada Mes contado a partir de la Fecha de Emisión. Cuando el día definido como Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediatamente siguiente.
89. Fecha de Pago de la Comisión de Garantía Nación	Dentro de los quince (15) días calendario de cada Mes contados a partir de la Fecha de Emisión.
90. Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad de los Mecanismos de Cobertura Parcial	(i) Para la primera fecha de pago de (x) la Comisión de Disponibilidad IFC, corresponde al quinto Día Hábil IFC siguiente a la Fecha de Emisión y (y) la Comisión de Disponibilidad TC corresponde a la primera Fecha de Pago y; (ii) para los pagos subsiguientes será en cada Fecha de Pago inmediatamente siguiente al día del aniversario de la Fecha de Emisión de cada Año.
91. Fecha de verificación de Parámetros de Selección	Es el 2 de octubre de 2006.
92. Fecha Posterior de Pago	Es la fecha posterior a la primera Fecha de Pago en que la Titularizadora realiza pagos por concepto de egresos iniciales reembolsables a la Titularizadora.
93. Flujo Recaudado TIPS	Corresponde a la totalidad de los recursos que reciba la Universalidad TIPS por concepto de intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Títulos Hipotecarios determinado en cada Fecha de

Liquidación para el Período de Recaudo TIPS inmediatamente anterior a dicha Fecha de Pago.

94. Flujo Recaudado No VIS

Corresponde a la totalidad de los recursos recaudados por los Administradores Autorizados y recibidos por la Universalidad No VIS por concepto de intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Créditos No VIS, determinado en cada Fecha de Liquidación para el Período de Recaudo No VIS inmediatamente anterior a dicha Fecha de Liquidación. Hacen parte del Flujo Recaudado No VIS pero sin limitarse, las sumas correspondientes a (i) Prepagos de los Créditos No VIS; (ii) recuperación de capital en mora incluyendo ventas de BRP y recaudos por remates a favor de terceros de Garantías Hipotecarias; (iii) recaudos por concepto de venta de BRP; (iv) recaudos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos No VIS corrientes y en mora; (v) saldos a favor en procesos de Sustitución de Créditos No VIS; (vi) pagos recibidos por concepto de la Recompra de Créditos No VIS; (vii) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos No VIS; y; (viii) los pagos de indemnizaciones provenientes de Seguros de los Créditos No VIS; (ix) los valores recibidos de los Vendedores Autorizados por el monto equivalente a la disminución del Saldo de Capital de los Créditos No VIS y el saldo de intereses de los Créditos No VIS como consecuencia de una decisión judicial o administrativa de cualquier clase que ordene la reliquidación de los Créditos No VIS y/o la reversión de los alivios aplicados en desarrollo de lo señalado por la Ley 546 de 1999; (x) recaudos de valores por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de contratos de promesa de compraventa de BRP; y (xi) recaudos por concepto de arrendamientos de BRP.

95. Flujo Recaudado VIS

Corresponde a la totalidad de los recursos recaudados por los Administradores Autorizados y recibidos por la Universalidad VIS por concepto de intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Créditos VIS, determinado en cada Fecha de Liquidación para el Período de Recaudo VIS inmediatamente anterior a dicha Fecha de Liquidación. Hacen parte del Flujo Recaudado VIS pero sin limitarse, las sumas correspondientes a (i) Prepagos de los Créditos VIS; (ii) recuperación de capital en mora incluyendo recaudos por remates a favor de terceros

de Garantías Hipotecarias; (iii) recaudos por concepto de venta de BRP; (iv) recaudos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos VIS corrientes y en mora; (v) saldos a favor en procesos de Sustitución de Créditos VIS; (vi) pagos recibidos por concepto de la Recompra de Créditos VIS; (vii) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos VIS; (viii) los pagos de indemnizaciones provenientes de Seguros de los Créditos VIS; (ix) los valores recibidos de los Vendedores Autorizados por el monto equivalente a la disminución del Saldo de Capital de los Créditos VIS y el saldo de intereses de los Créditos VIS como consecuencia de una decisión judicial o administrativa de cualquier clase que ordene la reliquidación de los Créditos VIS y/o la reversión de los alivios aplicados en desarrollo de lo señalado por la Ley 546 de 1999; (x) recaudos de valores por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de contratos de promesa de compraventa de BRP; y (xi) recaudos por concepto de arrendamientos de BRP.

- 96. Fogafin** Es el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras.
- 97. Garantía Hipotecaria** Es el gravamen hipotecario constituido por el Deudor con el fin de respaldar el pago de los Créditos No VIS y VIS.
- 98. Garantía Nación** Es la garantía otorgada por la Nación a través de Fogafin para el pago de capital e intereses de títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable en desarrollo del artículo 30 de la Ley 546 de 1999 y el Decreto 2782 de 2001 modificado por el Decreto 2717 de 2006.
- 99. IFC** Es la International Finance Corporation (por su sigla en inglés).
- 100. Indemnizaciones Provenientes de Seguros** Son las sumas de dinero desembolsadas por las aseguradoras a favor de la Universalidad No VIS y de la Universalidad VIS, de conformidad con los términos y condiciones de los Seguros.
- 101. Indicador de Mora No VIS de más de 30 días** Es el resultado de dividir (i) el Saldo de Capital de los Créditos No VIS con mora mayor a 30 días entre (ii) el Saldo de Capital Total de los Créditos No VIS. Se calcula teniendo en cuenta el Saldo de Capital de los Créditos No VIS con mora mayor a 30 días y el Saldo

de Capital Total de los Créditos No VIS al último día del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Liquidación.

102. Indicador de Mora No VIS de más de 120 días

Es el resultado de dividir (i) la sumatoria del Saldo de Capital de los Créditos No VIS con mora superior a 120 días y el Saldo de Capital Contable de BRP entre (ii) la sumatoria del Saldo de Capital Total de los Créditos No VIS y el Saldo de Capital Contable de BRP. Se calcula teniendo en cuenta el Saldo de Capital de los Créditos No VIS con mora mayor a 120 días, el Saldo de Capital Total de los Créditos No VIS y el Saldo de Capital Contable de BRP al último día del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Liquidación.

103. Indicador de Mora VIS de más de 30 días

Es el resultado de dividir (i) el Saldo de Capital de los Créditos VIS con mora mayor a 30 días entre (ii) el Saldo de Capital Total de los Créditos VIS. Se calcula teniendo en cuenta el Saldo de Capital de los Créditos VIS con mora mayor a 30 días y el Saldo de Capital Total de los Créditos VIS al último día del Mes calendario inmediatamente anterior a la Fecha de Liquidación.

104. Indicador de Mora VIS de más de 120 días

Es el resultado de dividir (i) la sumatoria del Saldo de Capital de los Créditos VIS con mora superior a 120 días y el Saldo de Capital Contable de BRP entre (ii) la sumatoria del Saldo de Capital Total de los Créditos VIS y el Saldo de Capital Contable de BRP. Se calcula teniendo en cuenta el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios VIS con mora mayor a 120 días, el Saldo de Capital Total de los Créditos VIS y el Saldo de Capital Contable de BRP al último día del Mes calendario inmediatamente anterior a la Fecha de Liquidación.

105. Instructivo

Es el instructivo operativo No. 028 expedido por la BVC el día 5 de octubre de 2006, para reglamentar el proceso de adjudicación mediante mecanismo de Subasta Holandesa del Primer Lote de TIPS y su cumplimiento a través del sistema MEC.

106. Intereses de Fondeo

Son los intereses a favor del Vendedor Autorizado en desarrollo de los Contratos de Compraventa, causados entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Cumplimiento del Underwriting.

107. Intereses sobre el Saldo Utilizado de los Mecanismos de Cobertura Parcial	Son los (i) Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y (ii) los Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, conjuntamente considerados.
108. Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC	Son los intereses por concepto de Utilizaciones del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC liquidados a la Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.
109. 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.
110. Inversiones Temporales No VIS	Son las inversiones de corto plazo (no superiores a 90 días) realizadas con los recursos derivados del Flujo Recaudado No VIS.
111. Inversiones Temporales VIS	Son las inversiones de corto plazo (no superiores a 90 días) realizadas con los recursos derivados del Flujo Recaudado VIS.
112. Inversionistas	Son los suscriptores o adquirentes de los TIPS.
113. IVA	Impuesto al Valor Agregado.
114. Liquidación	Es la determinación del valor en pesos a pagar por las operaciones resultantes de la adjudicación a través de la metodología de la Subasta Holandesa la cual se realiza por la BVC a través del sistema serializado del MEC.
115. LTV	Es la relación entre el Saldo de Capital del Crédito No VIS y Saldo de Capital del Crédito VIS 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 los Reglamentos No VIS y VIS de conformidad con la metodología definida en el Anexo 9 de éste Prospecto.
116. 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.

117. Mayoría Absoluta

Es aquella conformada por (i) la mitad más uno de los votos correspondientes a los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores de TIPS y; (ii) la mitad más uno de los votos correspondientes a los TIPS A presentes en la reunión correspondiente o en su defecto (x) la mitad más uno de los votos correspondientes a los TIPS B en caso de que el Saldo de Capital Total de los TIPS A sea igual a cero (0) a la fecha de la Asamblea de Tenedores de TIPS o (y) la mitad más uno de los votos correspondientes a los TIPS MZ en caso de que el Saldo de Capital Total de los TIPS A y el Saldo de Capital Total de los TIPS B sea igual a cero (0) a la fecha de la Asamblea de Tenedores de TIPS..

118. MEC

Es el Mercado Electrónico Colombiano administrado por la BVC.

119. Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS

Son los definidos en el numeral 8.2 de éste Prospecto.

120. Mecanismos de Cobertura de la Universalidad No VIS

Son la subordinación de la Emisión No VIS, los Mecanismos de Cobertura Parcial, las Causales de Suspensión de Pagos No VIS y el Mecanismo de Reducción de Tasa No VIS, conjuntamente considerados.

121. Mecanismos de Cobertura de la Universalidad TIPS

Es la subordinación de la Emisión TIPS.

122. Mecanismos de Cobertura de la Universalidad VIS

Son la subordinación de la Emisión VIS, la Garantía Nación, las Causales de Suspensión de Pagos VIS y el Mecanismo de Reducción de Tasa VIS, conjuntamente considerados.

123. Mecanismos de Cobertura Parcial

Son (i) el Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y (ii) el Mecanismo de Cobertura Parcial TC, conjuntamente considerados.

124. Mecanismo de Cobertura Parcial IFC

Es el *Credit Enhancement Facility* otorgado por la IFC para proveer recursos a la Universalidad No VIS para cubrir parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado No VIS de la Universalidad No VIS hasta en una proporción equivalente al Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.

- 125. Mecanismos de Cobertura Parcial TC** Es el mecanismo de liquidez rotativo otorgado por la Titularizadora para proveer recursos a la Universalidad No VIS para cubrir parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado de la Universalidad hasta en una proporción equivalente al Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 126. Mecanismo de Reducción de Tasa No VIS** Mecanismo de cobertura incorporado en la estructura de la Emisión No VIS por virtud del cual la Titularizadora por conducto de los Administradores Autorizados está facultada para reducir las tasas de interés de los Créditos No VIS.
- 127. Mecanismo de Reducción de Tasa VIS** Mecanismo de cobertura incorporado en la estructura de la Emisión VIS por virtud del cual la Titularizadora por conducto de los Administradores Autorizados está facultada para reducir las tasas de interés de los Créditos VIS.
- 128. Monto de la Comisión de Disponibilidad IFC** Se establece como el monto equivalente al resultado de multiplicar (i) la Tasa IFC por (ii) el Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC calculado a la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad de los Mecanismos de Cobertura Parcial.
- 129. Monto de la Comisión de Disponibilidad TC** Corresponde al resultado de multiplicar (i) la Tasa TC por (ii) el Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC calculado a la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad de los Mecanismos de Cobertura Parcial.
- 130. Montos Desembolsados en Dólares** Significa, para cada Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC un monto en Dólares equivalente al resultado de convertir en Dólares la cantidad en Pesos Colombianos correspondiente a la Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC, tomando como referencia la TRM para la compra de Dólares vigente en la Fecha de Desembolso del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC en la cual la Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC haya sido desembolsada.
- 131. Montos Repagados en Dólares** Corresponde para cada Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC a un monto en Dólares equivalente al resultado de convertir en Dólares la cantidad en Pesos Colombianos

correspondiente al Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC tomando como referencia la TRM para la compra de Dólares vigente en la fecha en la cual el Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC haya sido recibido por la IFC.

- 132. Mes** Es un (1) mes calendario.
- 133. Oferta de Compraventa de Créditos Hipotecarios** Es la oferta mercantil de compraventa de los Créditos Hipotecarios formulada por el Vendedor Autorizado a Titularizadora.
- 134. Originadores de los Créditos Hipotecarios** Son Bancolombia y el Banco Davivienda.
- 135. Oficina de Atención de Inversionistas** Dependencia en cabeza de la Secretaría General de la Titularizadora encargada de atender y canalizar las solicitudes de los Inversionistas.
- 136. 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.
- 137. Pago de Capital Anticipado de los Títulos No VIS A** Son los pagos de capital que se realizan a los Títulos No VIS A cuando se presenta alguna de las siguientes circunstancias: (i) en los casos en que haya lugar al Ajuste de Balance de Capital Requerido de los Títulos No VIS A; (ii) en los casos en que hay lugar a la aplicación de cualquiera de las Causales de Suspensión de Pagos No VIS y; (iii) cuando quedaren remanentes del Flujo Recaudado No VIS una vez pagadas las obligaciones relacionadas en los numerales a. hasta r. inclusive de la Prelación de Pagos No VIS.
- 138. Pago de Capital Anticipado de los TIPS A** Son los pagos de capital que se realizan a los TIPS A cuando se presenta alguna de las siguientes circunstancias: (i) en los casos en que haya lugar al Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A; (ii) en los casos en que haya lugar a aplicación de la Causal de Suspensión de Pagos de TIPS y; (iii) cuando quedaren remanentes del Flujo Recaudado TIPS una vez pagadas las obligaciones relacionadas en los numerales a. hasta g. inclusive de la Prelación de Pagos TIPS.

- 139. Pago de Capital Anticipado de los Títulos VIS A** Son los pagos de capital que se realizan a los Títulos VIS A cuando se presenta alguna de las siguientes circunstancias: (i) en los casos en que haya lugar al Ajuste de Balance de Capital Requerido de los Títulos VIS A; (ii) en los casos en que haya lugar a la aplicación de cualquiera de las Causales de Suspensión de Pagos VIS; y (iii) cuando quedaren remanentes del Flujo Recaudado VIS una vez pagadas las obligaciones relacionadas en los numerales a. hasta r. inclusive de la Prelación de Pagos VIS.
- 140. Pago de Capital de los Títulos No VIS** Es cualquier pago que se realice a los Títulos No VIS por concepto de capital.
- 141. Pagos de Capital de los TIPS** Es cualquier pago que se haga a los TIPS por concepto de capital.
- 142. Pago de Capital de los Títulos VIS** Es cualquier pago que se realice a los Títulos VIS por concepto de capital.
- 143. Pago de Capital Programado de los Títulos No VIS A** Es el pago que se debe realizar a los Títulos No VIS A teniendo en consideración la Tabla de Saldo de Capital Programado de los Títulos No VIS A.
- 144. Pago de Capital Programado de los TIPS A** Es el pago que se debe realizar a los TIPS A teniendo en consideración la Tabla de Saldo de Capital Programado de los TIPS A.
- 145. Pago de Capital Programado de los Títulos VIS A** Es el pago que se debe realizar a los Títulos VIS A teniendo en consideración la Tabla de Saldo de Capital Programado de los Títulos VIS A.
- 146. Pago Mínimo de Capital de los Títulos No VIS A** Corresponde a la diferencia denominada en UVR entre el Saldo de Capital Vigente del Título No VIS A y el Saldo Máximo de Capital de los Títulos No VIS A que corresponda en la Tabla de Saldo de Capital Programado de los Títulos No VIS A, a la Fecha de Liquidación. En ningún caso dicha diferencia será inferior a cero (0).
- 147. Pago Mínimo de Capital de los TIPS A** Corresponde a la diferencia denominada en UVR entre (i) el Saldo de Capital Vigente del TIPS A de la Serie correspondiente y (ii) el Saldo Máximo de Capital de los TIPS A de la Serie correspondiente que corresponda en la Tabla de Saldo de Capital Programado de los TIPS A, a la Fecha de Liquidación. En ningún caso dicha diferencia será inferior a cero (0).

- 148. Pago Mínimo de Capital de los Títulos VIS A** Corresponde a la diferencia denominada en UVR entre el Saldo de Capital Vigente del Título VIS A y el Saldo Máximo de Capital de los Títulos VIS A que corresponda en la Tabla de Saldo de Capital Programado de los Títulos VIS A, a la Fecha de Liquidación. En ningún caso dicha diferencia será inferior a cero (0).
- 149. 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.
- 150. Parámetros de Selección** Son las características y condiciones que deben cumplir los Portafolios de Créditos No VIS y VIS para ser adquiridos por la Titularizadora a los Vendedores Autorizados.
- 151. Partes Intervinientes** Son las relacionadas en el numeral 1.1 de éste Prospecto.
- 152. 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.
- 153. Período de Recaudo No VIS** Para (i) la primera Fecha de Liquidación será el período transcurrido entre la Fecha de Emisión y el día 3 del primer Mes contado a partir de la Fecha de Emisión y; para (ii) las Fechas de Liquidación subsiguientes será el comprendido entre el día inmediatamente siguiente a la fecha de terminación del Período de Recaudo inmediatamente anterior y el día 3 de cada Mes.
- 154. Período de Recaudo TIPS** Para (i) la primera Fecha de Liquidación será el período transcurrido entre la Fecha de Emisión y el día 11 del primer Mes contado a partir de la Fecha de Emisión y; para (ii) las Fechas de Liquidación subsiguientes será el comprendido entre el día inmediatamente siguiente a la fecha de terminación del Período de Recaudo inmediatamente anterior y el día 11 de cada Mes.
- 155. Período de Recaudo VIS** Para (i) la primera Fecha de Liquidación será el

período transcurrido entre la Fecha de Emisión y el día 3 del primer Mes contado a partir de la Fecha de Emisión y; para (ii) las Fechas de Liquidación subsiguientes será el comprendido entre el día inmediatamente siguiente a la fecha de terminación del Período de Recaudo inmediatamente anterior y el día 3 de cada Mes.

156. Pesos Colombianos

Es la moneda legal colombiana.

157. 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 Garantía Hipotecaria de los Créditos Hipotecarios.

158. Póliza de Vida Grupo Deudores

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

159. Porcentaje de Liquidación de la Comisión de Éxito

Es el resultado de multiplicar (a) 15% por (b) el resultado de dividir (i) el valor nominal de los TIPS del Primer Lote adjudicados mediante Subasta Holandesa entre (ii) el valor nominal de los TIPS ofrecidos en el Primer Lote.

160. Porcentaje de Participación IFC

Es el monto que resulta de multiplicar (a) el Defecto del Flujo Recaudado No VIS por (b) 30%.

161. Porcentaje de Participación TC

Es el monto que resulta de multiplicar (a) el Defecto del Flujo Recaudado No VIS por (b) 70%.

162. Porcentaje Estimado de Créditos No VIS con mora inferior a 120 días

Es el porcentaje aplicado para determinar el Saldo Estimado de Capital de los Créditos No VIS con mora inferior a 120 días resultante de dividir (i) el Saldo de Capital de los Créditos No VIS con mora inferior a 120 días entre (ii) el Saldo de Capital Total de los Créditos No VIS ambos a la fecha en que se disponga de la información más reciente del Saldo de Capital de los Créditos No VIS con mora inferior a 120 días.

- 163. Porcentaje Estimado de Créditos VIS con mora inferior a 120 días**
- Es el porcentaje aplicado para determinar el Saldo Estimado de Capital de los Créditos VIS con mora inferior a 120 días resultante de dividir (i) el Saldo de Capital de los Créditos VIS con mora inferior a 120 días entre (ii) el Saldo de Capital Total de los Créditos VIS ambos a la fecha en que se disponga de la información más reciente del Saldo de Capital de los Créditos VIS con mora inferior a 120 días.
- 164. Porción Subrogada de los Títulos VIS A**
- Es la parte de los Títulos VIS A sobre la cual Fogafin se subroga. y adquiere derechos económicos y políticos en proporción a la relación entre la parte de capital pagada por Fogafin y el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS, como resultado del pago de la Garantía Nación sobre la parte correspondiente a capital de los Títulos VIS A.
- 165. Portafolios de Créditos Hipotecarios**
- Son conjuntamente considerados el Portafolio No. 007001 (Portafolio Bancolombia) y el Portafolio No. 051007 (Portafolio Davivienda).
- 166. Precio de Recompra**
- Es el valor que los Vendedores Autorizados deben pagar a la Titularizadora en su condición de administradora de la Universalidad No VIS y VIS, por la recompra de Créditos Hipotecarios cuando a ello haya lugar establecido a partir de la metodología definida en el Contrato Maestro de Compraventa y/o en el Contrato de Compraventa.
- 167. Precio de Sustitución**
- Es el valor que se establece a partir de la metodología definida en el Contrato Maestro de Compraventa y en los Contratos de Compraventa para los Créditos Hipotecarios objeto de sustitución y el cual sirve de término de referencia para determinar (i) la equivalencia de la sustitución o (ii) el mayor valor a pagar a cargo del Vendedor Autorizado cuando los Créditos Hipotecarios entregados en sustitución tengan el menor Precio de Sustitución.
- 168. Precio Par**
- Es el definido en el numeral 8.1.7 de éste Prospecto.
- 169. Prelación de Pagos No VIS**
- Es el orden y secuencia en el que se deben realizar los pagos a cargo de la Universalidad No VIS.
- 170. Prelación de Pagos TIPS**
- Es el orden y secuencia en el que se deben realizar los pagos a cargo de la Universalidad TIPS.

- 171. Prelación de Pagos VIS** Es el orden y secuencia en el que se deben realizar los pagos a cargo de la Universalidad VIS.
- 172. Prepago de la Emisión No VIS** Corresponde al Pago del Capital de los Títulos No VIS con anterioridad a la fecha de su vencimiento final y al pago de todas las obligaciones de la Universalidad No VIS para con las Partes Intervinientes como consecuencia de la terminación anticipada de la Universalidad No VIS.
- 173. Prepago de la Emisión TIPS** Corresponde al pago (i) del capital de los TIPS con anterioridad a la fecha de su vencimiento final y (ii) de todas las obligaciones de la Universalidad TIPS para con las Partes Intervinientes, como consecuencia de la terminación anticipada de la Universalidad TIPS.
- 174. Prepago de la Emisión VIS** Corresponde al Pago del Capital de los Títulos VIS con anterioridad a la fecha de su vencimiento final y al pago de todas las obligaciones de la Universalidad VIS para con las Partes Intervinientes como consecuencia de la terminación anticipada de la Universalidad VIS.
- 175. Prepago de los Créditos Hipotecarios** Cuando ocurre alguno de los siguientes eventos: (i) el pago total y/o parcial anticipado del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios; (ii) en los casos en que se reciban pagos por Cuotas Anticipadas a capital e intereses de los Créditos Hipotecarios; (iii) el pago total o parcial del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios como consecuencia del Reconocimiento de Indemnizaciones Provenientes de Seguros; (iv) el pago total o parcial del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios como resultado del remate de los bienes inmuebles que constituyen la Garantía Hipotecaria y; (v) cualquier otro evento en virtud del cual se reciban pagos de Saldos de Capital de los Créditos Hipotecarios en fechas anteriores a las establecidos en el Pagaré que documenta cada Créditos Hipotecarios.
- 176. Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios** Son los valores que debe pagar mensualmente el Deudor de cada Crédito No VIS y VIS como precio de los Seguros.
- 177. Primer Lote** Son los TIPS ofrecidos por la Titularizadora en desarrollo de la oferta pública de colocación de TIPS cuya adjudicación se realiza mediante la metodología de Subasta Holandesa.

178. Proceso de Titularización

Es el proceso de emisión de TIPS a partir de la retitularización de los Títulos Hipotecarios y la titularización de los Créditos Hipotecarios.

179. Proporción de Distribución

Es el porcentaje que le corresponde sobre los Residuos a cada uno de los Vendedores Autorizados (o de sus cesionarios en los casos en que a ello hubiere lugar) establecido de la siguiente forma: (i) Bancolombia 73.42% y (ii) Banco Davivienda 26.58%

180. Proporción de Distribución de la Comisión de Disponibilidad

Corresponde a la proporción en que se distribuyen los pagos a favor de la IFC y la Titularizadora por concepto de la Comisión de Disponibilidad IFC y la Comisión de Disponibilidad TC, en desarrollo del literal a. de la Prelación de Pagos No VIS calculado para (a) la IFC como el resultado de multiplicar (i) el monto de los recursos disponibles por (ii) el resultado de dividir (x) el Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura IFC entre (y) el Saldo Disponible de los Mecanismos de Cobertura Parcial, en ambos casos a la Fecha de Liquidación y (b) para la Titularizadora como el resultado de multiplicar (i) el monto de los recursos disponibles por (ii) el resultado de dividir (x) el Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura TC entre (y) el Saldo Disponible de los Mecanismos de Cobertura Parcial, en ambos casos a la Fecha de Liquidación.

181. Proporción de Distribución de los Intereses sobre el Saldo Utilizado de los Mecanismos de Cobertura Parcial

Corresponde a la proporción en que se distribuyen los pagos a favor de la IFC y la Titularizadora por concepto de los Intereses sobre el Saldo Utilizado de los Mecanismos de Cobertura Parcial IFC y los Intereses sobre el Saldo Utilizado de los Mecanismos de Cobertura Parcial TC, en desarrollo del literal l. de la Prelación de Pagos No VIS calculado para (a) la IFC, como el resultado de multiplicar (i) el monto de los recursos disponibles por (ii) el resultado de dividir (x) el monto de los Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura IFC entre (y) el monto correspondiente a los Intereses sobre Saldo Utilizado de los Mecanismos de Cobertura Parcial, en ambos casos a la Fecha de Liquidación y (b) para la Titularizadora, como el resultado de multiplicar (i) el monto de los recursos disponibles por (ii) el resultado de dividir (x) el monto de los Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura TC entre (y)

el monto correspondiente a los Intereses sobre Saldo Utilizado de los Mecanismos de Cobertura Parcial, en ambos casos a la Fecha de Liquidación.

182. Proporción de Distribución del Repago del Saldo Utilizado de los Mecanismos de Cobertura Parcial

Corresponde a la proporción en que se distribuyen los pagos a favor de la IFC y la Titularizadora por concepto de del Repago del Saldo Utilizado de los Mecanismos de Cobertura Parcial IFC y del Repago del Saldo Utilizado de los Mecanismos de Cobertura Parcial TC, en desarrollo del literal m. de la Prelación de Pagos No VIS calculado para (a) la IFC, como el resultado de multiplicar (i) el monto de los recursos disponibles por (ii) el resultado de dividir (x) el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura IFC entre (y) el Saldo Utilizado de los Mecanismos de Cobertura Parcial en ambos casos a la Fecha de Liquidación y (b) para la Titularizadora, como el resultado de multiplicar (i) el monto de los recursos disponibles por (ii) el resultado de dividir (x) Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura TC entre (y) el Saldo Utilizado de los Mecanismos de Cobertura Parcial, en ambos casos a la Fecha de Liquidación.

183. Prospecto de Colocación

Es el prospecto de colocación de la Emisión TIPS

184. Proveedores de los Mecanismos de Cobertura Parcial

Son (i) la IFC en relación con el Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y (ii) la Titularizadora en relación con el Mecanismo de Cobertura Parcial TC.

185. Recompra de Créditos Hipotecarios

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

186. 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.

187. Reglamento No VIS

Es el Reglamento de Emisión de Títulos No VIS.

188. Reglamento TIPS	Es el Reglamento de Emisión de TIPS.
189. Reglamento VIS	Es el Reglamento de Emisión de Títulos VIS.
190. Reglamentos	Son los Reglamentos TIPS, No VIS y VIS conjuntamente considerados.
191. Reglas de Subordinación de la Emisión No VIS	Es el procedimiento al cual se sujeta el pago de intereses y capital de los Títulos No VIS B y de los Títulos No VIS MZ.
192. Reglas de Subordinación de la Emisión TIPS	Es el procedimiento al cual se sujeta el pago de intereses y capital de los TIPS B y de los TIPS MZ.
193. Reglas de Subordinación de la Emisión VIS	Es el procedimiento al cual se sujeta el pago de intereses y capital los Títulos VIS B y de los Títulos VIS MZ.
194. Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC	Son los pagos de capital por concepto de Utilizaciones del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC a ser efectuados a la IFC.
195. 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.
196. Representación Legal de Tenedores	Es la gestión desarrollada por el Representante Legal de Tenedores.
197. Representante Legal de Tenedores	Es Alianza Fiduciaria S.A.
198. Residuos	Son los bienes en dinero o en especie resultantes después de pagar la totalidad de las obligaciones a cargo de la Universalidad TIPS relacionadas en los literales a. hasta j. de la Prelación de Pagos TIPS.
199. Riesgo de Prepago	Es el riesgo definido en el numeral 5.2 de éste Prospecto.
200. Riesgo Sistémico	Es el riesgo definido en el numeral 5.4 de éste Prospecto.
201. Saldo de Capital Contable de BRP No VIS	Es el Saldo de Capital de los Créditos No VIS a la fecha en la cual fueron registrados como BRP en el balance de la Universalidad No VIS.

202. Saldo de Capital Contable de BRP VIS	Es el Saldo de Capital de los Créditos VIS a la fecha en la cual fueron registrados como BRP en el balance de la Universalidad VIS.
203. Saldo de Capital de Créditos Hipotecarios	Es el saldo de capital vigente de cada uno de los Créditos Hipotecarios denominado en UVR.
204. Saldos de Capital de los Créditos No VIS	Es el saldo de capital vigente de cada uno de los Créditos No VIS denominado en UVR.
205. Saldos de Capital de los Créditos VIS	Es el saldo de capital vigente de cada uno de los Créditos VIS denominado en UVR.
206. Saldo de Capital Total de Créditos No VIS	Es la sumatoria de los Saldos de Capital de los Créditos No VIS denominada en UVR.
207. Saldo de Capital Total de Créditos VIS	Es la sumatoria de los Saldos de Capital de los Créditos VIS denominada en UVR.
208. Saldo de Capital Total de los TIPS	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los TIPS denominada en UVR.
209. Saldo de Capital Total de los TIPS A	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los TIPS A denominada en UVR.
210. Saldo de Capital Total de los TIPS B	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los TIPS B denominada en UVR.
211. Saldo de Capital Total de los TIPS MZ	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los TIPS MZ denominada en UVR.
212. Saldo de Capital Total de los TIPS de cada Serie	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los TIPS de cada Serie denominada en UVR.
213. Saldo de Capital Total de los TIPS A 2011	Es la sumatoria de los saldos de capital vigente de los TIPS A 2011.
214. Saldo de Capital Total de los TIPS A 2016	Es la sumatoria de los saldos de capital vigente de los TIPS A 2016.
215. Saldo de Capital Total de los TIPS A 2021	Es la sumatoria de los saldos de capital vigente de los TIPS A 2021.
216. Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los Títulos No VIS denominada en UVR.

217. Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS A	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los Títulos No VIS A denominada en UVR.
218. Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS B	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los Títulos No VIS B denominada en UVR.
219. Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS MZ	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los Títulos No VIS MZ denominada en UVR.
220. Saldo de Capital Total de los Títulos VIS	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los Títulos VIS denominada en UVR.
221. Saldo de Capital Total de los Títulos VIS A	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los Títulos VIS A denominada en UVR.
222. Saldo de Capital Total de los Títulos VIS B	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los Títulos VIS B denominada en UVR.
223. Saldo de Capital Total del Títulos VIS MZ	Es la sumatoria de los Saldos de Capital Vigente de los Títulos VIS MZ denominada en UVR
224. Saldo de Capital Vigente del TIPS A	Para (i) la primera Fecha de Liquidación es el saldo de capital del TIPS A de cada Serie denominado en UVR a la Fecha de Emisión y; (ii) las Fechas de Liquidación subsiguientes será el resultado de restar el Saldo de Capital Vigente del TIPS A de cada Serie denominado en UVR a la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior menos los Pagos de Capital Programado y Anticipado del TIPS A de cada Serie denominados en UVR realizados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.
225. Saldo de Capital Vigente del TIPS B	Para (i) la primera Fecha de Liquidación es el saldo de capital del TIPS B, denominado en UVR a la Fecha de Emisión y; (ii) las Fechas de Liquidación subsiguientes será el resultado de restar el Saldo de Capital Vigente del TIPS B, denominado en UVR a la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior menos los pagos de capital del TIPS B, denominados en UVR realizados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.
226. Saldo de Capital Vigente del TIPS MZ	Para (i) la primera Fecha de Liquidación es el saldo de capital del TIPS MZ, denominado en UVR a la Fecha de Emisión y; (ii) las Fechas de Liquidación subsiguientes será el resultado de restar el Saldo de Capital Vigente del TIPS MZ, denominado en UVR a la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior

menos los pagos de capital del TIPS MZ denominados en UVR realizados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.

227. Saldo de Capital Vigente de los Títulos Hipotecarios

Es el Saldo de Capital Vigente de los Títulos No VIS y el Saldo de Capital Vigente de los Títulos VIS en los términos del Reglamento No VIS y del Reglamento VIS.

228. Saldo de Capital Vigente del Título No VIS A

Para (i) la primera Fecha de Liquidación es el saldo de capital del Título No VIS A denominado en UVR a la Fecha de Emisión y; (ii) las Fechas de Liquidación subsiguientes será el resultado de restar el Saldo de Capital Vigente del Título No VIS A denominado en UVR a la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior menos los Pagos de Capital Programados y Pagos de Capital Anticipados del Título No VIS A denominados en UVR realizados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.

229. Saldo de Capital Vigente del Título No VIS B

Para (i) la primera Fecha de Liquidación es el saldo de capital del Título No VIS B denominado en UVR a la Fecha de Emisión y; (ii) las Fechas de Liquidación subsiguientes será el resultado de restar el Saldo de Capital Vigente del Título No VIS B denominado en UVR a la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior menos los pagos de capital del Título No VIS B denominados en UVR realizados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.

230. Saldo de Capital Vigente del Título No VIS MZ

Para (i) la primera Fecha de Liquidación es el saldo de capital del Título No VIS MZ denominado en UVR a la Fecha de Emisión y; (ii) las Fechas de Liquidación subsiguientes será el resultado de restar el Saldo de Capital Vigente del Título No VIS MZ denominado en UVR a la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior menos los pagos de capital del Título No VIS MZ denominados en UVR realizados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.

231. Saldo de Capital Vigente del Título VIS A

Para (i) la primera Fecha de Liquidación es el saldo de capital del Título VIS A denominado en UVR a la Fecha de Emisión y; (ii) las Fechas de Liquidación subsiguientes será el resultado de restar el Saldo de Capital Vigente del Título VIS A denominado en UVR a la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior menos los Pagos de Capital Programados y Pagos de

Capital Anticipado del Título VIS A denominados en UVR realizados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.

232. Saldo de Capital Vigente del Título VIS B

Para (i) la primera Fecha de Liquidación es el Saldo de Capital del Título VIS B denominado en UVR a la Fecha de Emisión y; (ii) las Fechas de Liquidación subsiguientes será el resultado de restar el Saldo de Capital Vigente del Título VIS B denominado en UVR a la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior menos los pagos de capital del Título VIS B denominados en UVR realizados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.

233. Saldo de Capital Vigente del Título VIS MZ

Para (i) la primera Fecha de Liquidación es el Saldo de Capital del Título VIS MZ denominado en UVR a la Fecha de Emisión y; (ii) las Fechas de Liquidación subsiguientes será el resultado de restar el Saldo de Capital Vigente del Título VIS MZ denominado en UVR a la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior menos los pagos de capital del Título VIS MZ denominados en UVR realizados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.

234. Saldo Disponible de los Mecanismos de Cobertura Parcial

Corresponde en la Fecha de Emisión y en cada Fecha de Liquidación a una cantidad equivalente a la sumatoria de (i) el Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y (ii) el Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.

235. Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC

Corresponde en la Fecha de Emisión y en cada Fecha de Liquidación al monto que sea menor entre (a) el resultado de restar (i) el Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC menos (ii) el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC, y (b) el resultado, convertido a Pesos Colombianos utilizando la TRM en la Fecha de Liquidación, de restar (i) el Saldo Total en Dólares de (ii) la cantidad en Dólares (US\$) señalada en el literal B de la definición número 7 del numeral 1.1 de la Cláusula 1 del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC, sin que en ningún caso sea menor a cero (0).

236. Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

Corresponde en la Fecha de Emisión y en cada Fecha de Liquidación a una cantidad denominada en UVR 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).

237. Saldo Estimado de Capital de los Créditos No VIS con mora inferior a 120 días

Es el valor que se toma como referencia para el Ajuste de Balance de Capital Requerido de los Títulos No VIS A y de los Títulos No VIS B el cual se calcula como el resultado de restar (a) el Saldo de Capital de los Créditos No VIS con mora inferior a 120 días a la fecha en que se disponga de la información más reciente menos (b) el resultado de multiplicar el Porcentaje Estimado de Créditos No VIS con mora inferior a 120 días por (i) el número de Días Hábiles transcurridos entre la Fecha de Corte y la fecha en que se disponga de la información más reciente del Saldo de Capital de los Créditos No VIS con mora inferior a 120 días y (ii) el promedio diario de pago de capital de los Créditos No VIS del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Corte.

238. Saldo Estimado de Capital Total de los Créditos No VIS

Es el valor que se toma como referencia para el Ajuste de Balance de Capital Requerido de los Títulos No VIS A y de los Títulos No VIS B el cual se calcula como el resultado de restar (a) el Saldo de Capital Total de los Créditos No VIS a la fecha en que se disponga de la información más reciente menos (b) el resultado de multiplicar (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 Total de los Créditos No VIS y (ii) el promedio diario de pago de capital de los Créditos No VIS del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Corte.

239. Saldo Estimado de Capital de los Créditos VIS con mora inferior a 120 días

Es el valor que se toma como referencia para el Ajuste de Balance de Capital Requerido de los Títulos VIS A y de los Títulos VIS B el cual se calcula como el resultado de restar (a) el Saldo de Capital de los Créditos VIS con mora inferior a 120 días a la fecha en que se disponga de la información más reciente del Saldo de Capital de los Créditos VIS con mora inferior a 120 días menos (b) el resultado de multiplicar el Porcentaje Estimado de Créditos VIS con mora inferior a 120 días por (i) el número de Días Hábiles transcurridos entre la Fecha de Corte y la fecha en que se disponga de la información más reciente del Saldo de Capital de los Créditos VIS con mora inferior a 120

días y (ii) el promedio diario de pago de capital de los Créditos VIS del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Corte.

240. Saldo Estimado de Capital Total de los Créditos VIS

Es el valor que se toma como referencia para el Ajuste de Balance de Capital Requerido de los Títulos VIS A y de los Títulos VIS B el cual se calcula como el resultado de restar (a) el Saldo de Capital Total de los Créditos VIS a la fecha en que se disponga de la información más reciente menos (b) el resultado de multiplicar (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 Total de los Créditos VIS y (ii) el promedio diario de pago de capital de los Créditos VIS del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Corte.

241. Saldo Máximo de Capital de los TIPS A

Es el saldo de capital denominado en UVR que corresponde a los TIPS A en cada Fecha de Liquidación de conformidad con la Tabla de Saldo de Capital Programado de los TIPS A.

242. Saldo Máximo de Capital de los Títulos No VIS A

Es el saldo de capital denominado en UVR que corresponde a los Títulos No VIS A en cada Fecha de Liquidación de conformidad con la Tabla de Saldo de Capital Programado de los Títulos No VIS A.

243. Saldo Máximo de Capital de los Títulos VIS A

Es el saldo de capital denominado en UVR que corresponde a los Títulos VIS A en cada Fecha de Liquidación de conformidad con la Tabla de Saldo de Capital Programado de los Títulos VIS A, a la Fecha de Liquidación.

244. Saldo Máximo de los Mecanismos de Cobertura Parcial

Es el equivalente a la sumatoria de (i) el Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y (ii) el Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, en cada Fecha de Liquidación.

245. Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC

Es el menor valor entre el equivalente en Pesos Colombianos a (i) la cantidad de 11.156.310 UVR y (ii) el 0.30% del Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS A en cada Fecha de Liquidación, el cual en ningún caso será menor a cero (0).

246. Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura

Es el menor valor entre el equivalente en Pesos Colombianos a (i) la cantidad de 26.031.390 UVR y

Parcial TC	(ii) el 0.70% de la sumatoria del Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS A en cada Fecha de Liquidación, el cual en ningún caso será menor a cero (0).
247. Saldo Total en Dólares	Corresponde al resultado de restar en cualquier Fecha de Liquidación (i) la sumatoria de la totalidad de Montos Desembolsados en Dólares menos (ii) la sumatoria de la totalidad de los Montos Repagados en Dólares.
248. Saldo Utilizado de la Garantía Nación	Es el valor denominado en UVR equivalente a la suma de la Porción Subrogada de los Títulos VIS A y de la Cuenta por Pagar a Fogafin pendientes de repago.
249. Saldo Utilizado de los Mecanismos de Cobertura Parcial	Es el equivalente a la sumatoria de (i) el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y (ii) el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, en cada Fecha de Liquidación.
250. Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC	Es el valor denominado en UVR equivalente a la sumatoria de todas las Utilizaciones del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC que se encuentran pendientes de pago a la IFC.
251. Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC	Es el valor denominado en UVR equivalente a la sumatoria de todas las Utilizaciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC que se encuentran pendientes de pago a la Titularizadora.
252. 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 cuentan con calificación de riesgo de crédito “A”, cuya metodología se describe en el Anexo 14 de este Prospecto.
253. Scoring de Originación	Es el procedimiento para evaluación de Créditos No VIS 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 cuentan con calificación de riesgo de crédito “A”, cuya metodología se describe en el Anexo 14 de este Prospecto.
254. SDNC	Significa, situación de no conformidad de los Créditos

	Hipotecarios en los términos definidos en los Contratos Maestros de Compraventa.
255. SEBRA	Sistema de transacciones electrónicas administrado por el Banco de la República.
256. Segundo Lote	Son los TIPS colocados mediante underwriting en desarrollo de la oferta pública de TIPS que realice la Titularizadora.
257. Seguros	Son la Póliza de Vida Grupo Deudores y la Póliza Seguros de Incendio y Terremoto, riesgos afines y en general todos los seguros que amparen riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios, con los Deudores, con las Garantías Hipotecarias o con los BRP.
258. Series	Son las series en que están divididos los TIPS de la siguiente forma: (i) TIPS A E-8: Serie 2011, Serie 2016 y Serie 2021; (ii) TIPS B: Serie única TIPS B E-8 2021; y (iii) TIPS MZ: Serie única TIPS MZ E-8 2021.
259. Sociedades Calificadoras de Valores	Son (i) Duff and Phelps de Colombia y (ii) BRC Investor Services S.A.
260. Subasta Holandesa	Es el mecanismo a través del cual se realizará la colocación y adjudicación del Primer Lote de TIPS por conducto de la BVC.
261. 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.
262. Tabla de Saldo de Capital Programado de los TIPS A	Es la tabla en donde se relaciona para cada Fecha de Liquidación el Saldo Máximo de Capital de los TIPS A (Anexo 5).
263. Tabla de Saldo de Capital Programado de los Títulos No VIS A	Es la tabla en donde se relaciona para cada Fecha de Liquidación el Saldo Máximo de Capital de los Títulos No VIS A (Anexo 3).
264. Tabla de Saldo de Capital Programado de los Títulos VIS A	Es la tabla en donde se relaciona para cada Fecha de Liquidación el Saldo Máximo de Capital de los Títulos VIS A (Anexo 4).

265. Tasa de Comisión de Éxito	Es el monto resultante de multiplicar (a) el resultado de restar (i) 2.62% menos (ii) la Tasa Facial Final Promedio Ponderada por (b) el resultado de dividir (i) el Porcentaje de Liquidación de la Comisión de Éxito entre (ii) 12, sin que en ningún caso sea menor a cero (0).
266. Tasa de Estructuración	Equivalente a UVR mas 7.8%.
267. Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos No VIS	Equivalente a 8.56%.
268. Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos VIS	Equivalente a 9.49%.
269. Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC	Equivalente al 6.00%.
270. Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC	Equivalente al 6.00%.
271. Tasa Dinámica No VIS A	Es la tasa de interés Mensual que se paga a los Títulos No VIS A calculada como el monto resultante de dividir (a) la sumatoria a la Fecha de Liquidación de (i) el resultado de multiplicar el Saldo de Capital Total de los TIPS A 2011 por la Tasa Facial Final TIPS A 2011 del período correspondiente, (ii) el resultado de multiplicar el Saldo de Capital Total de los TIPS A 2016 por la Tasa Facial Final TIPS A 2016 del período correspondiente y (iii) el resultado de multiplicar el Saldo de Capital Total de los TIPS A 2021 por la Tasa Facial Final TIPS A 2021 del período correspondiente entre (b) la sumatoria a la Fecha de Liquidación de (i) el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS A y (ii) el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS A, en todos los casos denominados en UVR.
272. Tasa Dinámica VIS A	Es la tasa de interés Mensual que se paga a los Títulos VIS A calculada como el monto resultante de dividir (a) la sumatoria a la Fecha de Liquidación de

(i) el resultado de multiplicar el Saldo de Capital Total de los TIPS A 2011 por la Tasa Facial Final TIPS A 2011 del período correspondiente (ii) el resultado de multiplicar el Saldo de Capital Total de los TIPS A 2016 por la Tasa Facial Final TIPS A 2016 del período correspondiente y (iii) el resultado de multiplicar el Saldo de Capital Total de los TIPS A 2021 por la Tasa Facial Final TIPS A 2021 del período correspondiente entre (b) la sumatoria a la Fecha de Liquidación de (i) el Saldo de Capital Total de los Títulos No VIS A y (ii) el Saldo de Capital Total de los Títulos VIS A, en todos los casos denominados en UVR.

273. Tasa Facial Final Promedio Ponderada

Es el valor resultante de la sumatoria de (a) el resultado de multiplicar (i) la Tasa Facial Final TIPS A 2011 por (ii) el resultado de dividir (u) el Saldo de Capital Total de los TIPS A 2011 entre (v) el Saldo de Capital Total de los TIPS A; más (b) el resultado de multiplicar (i) la Tasa Facial Final TIPS A 2016 por (ii) el resultado de dividir (x) el Saldo de Capital Total de los TIPS A 2016 entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A más (c) el resultado de multiplicar (i) la Tasa Facial Final TIPS A 2021 por (ii) el resultado de dividir (x) el Saldo de Capital Total de los TIPS A 2021 entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A.

274. Tasa Facial Final TIPS A 2011

Es la tasa de interés aplicable a los TIPS A 2011 como resultado de la adjudicación por menor tasa realizada a través de la Subasta Holandesa. En el evento de que ninguno de los TIPS A 2011 del Primer Lote se coloque a través de la Subasta Holandesa la Tasa Facial Final TIPS A 2011 será igual a la Tasa Facial Máxima.

275. Tasa Facial Final TIPS A 2016

Es la tasa de interés aplicable a los TIPS A 2016 como resultado de la adjudicación por menor tasa realizada a través de la Subasta Holandesa. En el evento de que ninguno de los TIPS A 2016 del Primer Lote se coloque a través de la Subasta Holandesa la Tasa Facial Final TIPS A 2016 será igual a la Tasa Facial Máxima.

276. Tasa Facial Final TIPS A 2021

Es la tasa de interés aplicable a los TIPS A 2021 como resultado de la adjudicación por menor tasa realizada a través de la Subasta Holandesa. En el

evento de que ninguno de los TIPS A 2021 del Primer Lote se coloque a través de la Subasta Holandesa la Tasa Facial Final TIPS A 2021 será igual a la Tasa Facial Máxima.

- 277. Tasa Facial Máxima** Es la tasa facial definida para los TIPS A de cada Serie a la Fecha de Emisión y que equivale al 2.50% para los TIPS A 2011, al 3.75% para los TIPS A 2016 y al 5.00% para los TIPS A 2021.
- 278. Tasa IFC** Es el 3.13%
- 279. Tasa TC** Es el 3.13%
- 280. Tenedores** Son los suscriptores o adquirentes de TIPS.
- 281. Tenedor de Títulos No VIS** Es la Universalidad TIPS.
- 282. Tenedores de Títulos VIS** Es la Universalidad TIPS.
- 283. Término de Vigencia de la Emisión TIPS** Quince (15) años contados a partir de la Fecha de Emisión.
- 284. Término de Vigencia de la Universalidad TIPS** Corresponde al Término de Vigencia de la Emisión TIPS.
- 285. Término de Vigencia de la Universalidad No VIS** Corresponde al Término de Vigencia de la Emisión TIPS.
- 286. Término de Vigencia de la Universalidad VIS** Corresponde al Término de Vigencia de la Emisión TIPS.
- 287. TIPS** Son los siguientes títulos hipotecarios emitidos a partir de la Universalidad TIPS representativos de derechos sobre los activos subyacentes de la Universalidad TIPS: (i) TIPS Clase A E-8 Series 2011, 2016 y 2021 (TIPS A 2011, TIPS A 2016 y TIPS A 2021), (ii) TIPS Clase B E-8 Serie única 2021 (TIPS B), y (iii) TIPS Clase MZ E-8 Serie única 2021 (TIPS MZ)
- 288. TIR** Significa, tasa interna de retorno.
- 289. Titularizadora** Es la Titularizadora Colombiana S.A.
- 290. Título Global No VIS** 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 Títulos No VIS.

291. Título Global TIPS

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 TIPS.

292. Título Global VIS

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 Títulos VIS.

293. Títulos Hipotecarios

Son los Títulos No VIS y los Títulos VIS conjuntamente considerados.

294. Títulos No VIS

Son los títulos emitidos a partir de la Universalidad No VIS de la siguiente forma: (i) los Títulos No VIS Clase A E-8 (Títulos No VIS A); (ii) los Títulos No VIS Clase B E-8 (Títulos No VIS B); y (iii) los Títulos No VIS Clase MZ E-8 (Títulos No VIS MZ).

295. Títulos VIS

Son los títulos emitidos a partir de la Universalidad VIS de la siguiente forma: (i) los Títulos VIS Clase A E-8 (Títulos VIS A); (ii) los Títulos VIS Clase B E-8 (Títulos VIS B); y (iii) los Títulos VIS Clase MZ E-8 (Títulos VIS MZ).

296. Trimestre

Es un período de tres (3) Meses.

297. TRM

Es la tasa representativa del mercado para operaciones de compraventa de divisas calculada y cuantificada por la Superintendencia Bancaria o cualquier otra entidad que la defina de conformidad con las normas cambiarias aplicables.

298. Universalidades

Son las Universalidades TIPS, No VIS y VIS conjuntamente consideradas.

299. Universalidad No VIS

Es la Universalidad No VIS E-8, conformada por los Activos Subyacentes No VIS.

300. Universalidad TIPS

Es la Universalidad TIPS E-8, conformada por los Activos Subyacentes TIPS.

- 301. Universalidad TIPS E-1** Es la universalidad a partir de la cual se emitieron los títulos TIPS E-1 y se estructuró el mecanismo de cobertura parcial de la IFC contenido en el Credit Enhancement Facility Agreement TIPS E-1.
- 302. Universalidad VIS** Es la Universalidad VIS E-8, conformada por los Activos Subyacentes VIS.
- 303. Utilización de la Garantía Nación** Es el desembolso de los recursos correspondientes a la Garantía Nación.
- 304. Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC** Es el desembolso de recursos bajo el Mecanismo de Cobertura Parcial IFC, una vez cumplidas las condiciones para dicho desembolso previstas en el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.
- 305. 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.
- 306. UVR** Es la Unidad de Valor Real definida por la Ley 546 de 1999.
- 307. Vendedores Autorizados** Son Bancolombia y el Banco Davivienda.
- 308. Vida Promedio Ponderada** Es el tiempo promedio ponderado durante el cual el capital de los TIPS y de los Títulos Hipotecarios es repagado.

Sección 12

Requisitos formales

12.1 Autorización Junta Directiva

La Junta Directiva de Titularizadora aprobó la realización de la Emisión TIPS como consta en el Acta No. 053 correspondiente a la reunión del día 25 de abril de 2006.

12.2 Inscripción automática y autorización de oferta pública de TIPS

De conformidad con la Resolución No. 775 del 2001 de la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera), los TIPS 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 artículo 3 de la mencionada Resolución.

12.3 Grupo de estructuración y elaboración de documentos legales

Empresa	Cargo	Nombre
Titularizadora Colombiana	Presidente	Alberto Gutiérrez Bernal
Titularizadora Colombiana	Vicepresidente Financiero	Mauricio Amador Andrade
Titularizadora Colombiana	Vicepresidente de Operaciones	Adriana Martínez Antorveza
Titularizadora Colombiana	Secretario General	Oscar Eduardo Gómez Colmenares
Titularizadora Colombiana	Director de Estructuración y Riesgo	Oscar Leiva Villamizar
Titularizadora Colombiana	Director de Inversiones y Desarrollo de Mercados	Javier Utria Lazcano
Titularizadora Colombiana	Analista Senior de Mercados	Alejandro Amézquita Galindo
Titularizadora Colombiana	Analista de Estructuración y Riesgo	Javier Sánchez Sánchez
Titularizadora Colombiana	Analista de Estructuración y Riesgo	Sandra Patricia Barreto
Titularizadora Colombiana	Analista jurídico	Héctor Mauricio Santaella Mogollón
Titularizadora Colombiana	Analista jurídica	Bibiana Marcela Novoa Medina

Sección 13 **Anexos**

- 13.1 Anexo 1** Tablas de amortización de TIPS A teniendo en cuenta diferentes escenarios de prepago
- 13.2 Anexo 2** Anexo explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de (i) proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios y de (ii) estructuración de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS
- 13.3 Anexo 3** Tabla de Saldo de Capital Programado de los Títulos No VIS A
- 13.4 Anexo 4** Tabla de Saldo de Capital Programado de los Títulos VIS A
- 13.5 Anexo 5** Tabla de Saldo de Capital Programado de los TIPS A
- 13.6 Anexo 6** Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A
Tabla de amortizaciones teóricas TIPS (informativo)
- 13.7 Anexo 7** Anexo de Créditos No VIS
- 13.8 Anexo 8** Anexo de Créditos VIS
- 13.9 Anexo 9** Descripción de los Créditos No VIS y de los Créditos VIS
- 13.10 Anexo 10** Seguros de los Créditos Hipotecarios
- 13.11 Anexo 11** Identificación y datos generales de los Administradores Autorizados de los Créditos Hipotecarios
- 13.12 Anexo 12** Instructivo Operativo No. 028 para el proceso de adjudicación mediante mecanismo de Subasta Holandesa del Primer Lote de TIPS expedido por la BVC para el efecto el día 5 de octubre de 2006
- 13.13 Anexo 13** Instructivo de cumplimiento del Segundo Lote
- 13.14 Anexo 14** Anexo explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de cálculo del Scoring de Origenación y el Scoring de Comportamiento

Certificación

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

En constancia de lo anterior se expide en la ciudad Bogotá, Colombia, a los once (11) días del mes de octubre de 2006.

Original Firmado
Oscar Eduardo Gómez Colmenares
c.c No. 80.411.309 de Usaquen
Representante legal suplente

Original Firmado
Luis Alfonso Montoya Gil
c.c No. 3.452.111 de Concepción
Revisor fiscal suplente – TP No. 11097-T