



**PROSPECTO DE COLOCACIÓN**  
**TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS E-9**

**DOCE (12) DE DICIEMBRE DE 2007**

**Sección 1**  
**Principales características de la Emisión TIPS E-9**

<b>1.1 Relación de Partes Intervinientes</b>	
<b>Emisor</b>	Titularizadora Colombiana S.A (con respaldo exclusivo de la Universalidad TIPS E-9): Dirección: Carrera 9A No. 99-02 Piso 7; Tel. 6183030; Bogotá-Colombia; Página Web: <a href="http://www.titularizadora.com">www.titularizadora.com</a>
<b>Depositario y administrador de pagos de la Emisión</b>	Deceval: Dirección: Carrera 10 No. 72-33 Torre B Piso 5; Tel.3765460; Bogotá – Colombia; Página Web: <a href="http://www.deceval.com.co">www.deceval.com.co</a>
<b>Agentes Colocadores del Primer Lote</b>	- Afin S.A.: Dirección: Carrera 15 No. 106-64 Piso 2; Tel: 6372055-5226856-6373393; Bogotá-Colombia; Página Web: <a href="http://www.afin.com.co">www.afin.com.co</a>
	- Corficolombiana S.A: Dirección: Carrera 13 No 26-45 Pisos.3,6,7,8,14; Tel.:2863300; Fax: 2860163 Bogotá-Colombia Página Web: <a href="http://www.corficolombiana.com.co">www.corficolombiana.com.co</a>
	- Correval S.A: Dirección: Calle 34 No. 6-65; Tel.:3394400; Fax: 3204812; Bogotá-Colombia; Página Web: <a href="http://www.correval.com">www.correval.com</a>
	- Davivalores S.A: Dirección: Av. El Dorado No. 68C-31 Piso 1; Tel.: 3300000 ext, 9508; Bogotá-Colombia; Página Web: No disponible
	- Interbolsa S.A: Dirección: Avenida 82 No. 12-18 piso 6; Tel.: 3256785- 3121177; Bogotá-Colombia; Página Web: <a href="http://www.interbolsa.com">www.interbolsa.com</a>
	- Valores Bancolombia S.A: Dirección: Calle 72 No. 8-24 Piso 7 Bogotá-Colombia; Tel: 6078090 Bogotá-Colombia y (4)2304000 (Medellín-Colombia); Página Web: <a href="http://www.valoresbancolombia.com">www.valoresbancolombia.com</a>
	- Valores Bogotá S.A.: Dirección Calle 36 No. 7-47 Piso 6; Tel.: 3446200; Bogotá-Colombia; Página Web: No disponible.
<b>Agente Colocador del Segundo Lote</b>	- Valores Bancolombia S.A: Dirección: Calle 72 No. 8-24 Piso 7 Bogotá-Colombia; Tel: 6078090 Bogotá-Colombia y (4)2304000 (Medellín-Colombia); Página Web: <a href="http://www.valoresbancolombia.com">www.valoresbancolombia.com</a>
<b>Bolsa de Valores de Colombia</b>	Dirección: Carrera 7 No. 71-21 Torre B Of. 1201 Tel.: 3139800; Bogotá-Colombia; Página Web: <a href="http://www.bvc.com.co">www.bvc.com.co</a>
<b>Originadores de los Créditos Hipotecarios</b>	- Bancolombia: Dirección General: Carrera 52 No. 50-20; Tel. (4) 2660800; Medellín-Colombia, Página Web: <a href="http://www.bancolombia.com.co">www.bancolombia.com.co</a>
	- BCSC: Dirección General: Carrera 7 No. 77-65; Tel. 3138000; Bogotá-Colombia; Página Web: <a href="http://www.bcsc.com.co">www.bcsc.com.co</a>
<b>Vendedores Autorizados de los Créditos Hipotecarios</b>	- Bancolombia: Dirección General: Carrera 52 No. 50-20; Tel. (4) 2660800; Medellín-Colombia, Página Web: <a href="http://www.bancolombia.com.co">www.bancolombia.com.co</a>
	- BCSC: Dirección General: Carrera 7 No. 77-65; Tel. 3138000; Bogotá-Colombia; Página Web: <a href="http://www.bcsc.com.co">www.bcsc.com.co</a>
<b>Administradores Autorizados de los Créditos Hipotecarios</b>	- Bancolombia: Dirección General: Carrera 52 No. 50-20; Tel. (4) 2660800; Medellín-Colombia, Página Web: <a href="http://www.bancolombia.com.co">www.bancolombia.com.co</a>
	- BCSC: Dirección General: Carrera 7 No. 77-65; Tel. 3138000; Bogotá - Colombia; Página Web: <a href="http://www.bcsc.com.co">www.bcsc.com.co</a>
<b>Custodios Designados de los Créditos Hipotecarios</b>	- Portafolio Bancolombia: Datafile S.A. Dirección: Carrera 68 No. 22-55; Tel: 4059174; Bogotá Colombia; Carrera 49 No. 61 Sur 540 Bodega 159; Medellín Colombia; Página Web: <a href="http://www.datafile.com.co">www.datafile.com.co</a>
	- Portafolio BCSC: Setecsa S.A Dirección: Calle 23A No. 69B-65; Tel.:4236730 Bogotá-Colombia; Página Web: <a href="http://www.setecsa.com">www.setecsa.com</a>

<b>Proveedores Mecanismos de Cobertura Parcial Universalidad</b>	Corporación Financiera Internacional (IFC por su sigla en ingles) Dirección: 2121 Pennsylvania, NW, Washington, DC 20433 –USA Página Web: <a href="http://www.ifc.org">www.ifc.org</a>				
	Titularizadora Colombiana S.A: Dirección: Carrera 9A No. 99-02 Piso 7; Tel. 6183030; Bogotá-Colombia; Página Web: <a href="http://www.titularizadora.com">www.titularizadora.com</a>				
<b>Sociedad Calificadora de Valores</b>	Duff & Phelps de Colombia: Dirección: Calle 69 A No. 9 - 85; Tel. 3269999; Bogotá – Colombia; Página Web: <a href="http://www.dcrcolombia.com.co">www.dcrcolombia.com.co</a>				
<b>Representante Legal de Tenedores</b>	Alianza Fiduciaria S.A.: Dirección: Avenida 15 No. 100-43; Tel: 6447700; Bogotá – Colombia; Página Web: <a href="http://www.alianzafiduciaria.com.co">www.alianzafiduciaria.com.co</a>				
<b>Auditor Externo</b>	PricewaterhouseCoopers Ltda.: Dirección Calle 100 No. 11A-35 Piso 6; Tel. 6340555; Bogotá – Colombia; Página Web: <a href="http://www.pwc.com">www.pwc.com</a>				
<b>1.2 Descripción general de la Emisión TIPS</b>					
<b>Denominación</b>	Los TIPS están denominados en UVR.				
<b>Página 56</b>					
<b>Ley de Circulación</b>	A la orden				
<b>Página 56</b>					
<b>Régimen legal</b>	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.				
<b>Página 56</b>					
<b>Clases</b>	Los TIPS tendrán las siguientes clases: (i) TIPS A E-9; (ii) TIPS B E-9; y (iii) TIPS MZ E-9.				
<b>Página 56</b>					
<b>Series plazos y tipo de título</b>	<b>Clase</b>	<b>Serie</b>	<b>Plazo de vencimiento meses</b>	<b>Tipo de título</b>	
<b>Página 56</b>	TIPS A E-9	A 2017	120	Contenido crediticio	
		A 2022	180	Contenido crediticio	
	TIPS B E-9	B 2022	180	Contenido crediticio	
	TIPS MZ E-9	MZ 2022	180	Contenido mixto	
<b>Rentabilidad de los TIPS A 2017</b>	<b>Clase</b>	<b>Serie</b>	<b>Plazo de vencimiento meses</b>	<b>Tasa Facial Máxima (efectiva anual)</b>	<b>Modalidad de pago</b>
<b>Página 57</b>	TIPS A E-9	A 2017	120	Definida en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote	Mes vencido
<b>Rentabilidad de los TIPS A 2022, TIPS B y TIPS MZ</b>	<b>Clase</b>	<b>Serie</b>	<b>Plazo de vencimiento meses</b>	<b>Tasa de interés (E.A.)</b>	<b>Modalidad de pago</b>
<b>Página 57</b>	TIPS A E-9	A 2022	180	6.20%	Mes vencido
	TIPS B E-9	B 2022	180	6.50%	Mes vencido
	TIPS MZ E-9	MZ 2022	180	7.50%	Mes vencido
<b>Monto de la Emisión</b>	<b>Clase</b>	<b>Serie</b>	<b>Monto (UVR)</b>		
<b>Página 56</b>	TIPS A E-9	A 2017	1.579.298.000		
	TIPS A E-9	A 2022	133.591.000		
	TIPS B E-9	B 2022	138.883.000		
	TIPS MZ E-9	MZ 2022	9.259.000		
	Total		1.861.031.000		
Son 1.861.031.000 UVR equivalentes a la cantidad de \$312.822.003.538,35 Pesos Colombianos a la fecha de expedición del Reglamento TIPS					
<b>Número de Títulos a emitir</b>	<b>Clase</b>	<b>Serie</b>	<b>No. de títulos</b>		
<b>Página 56</b>	TIPS A E-9	A 2017	1.579.298		
	TIPS A E-9	A 2022	133.591		
	TIPS B E-9	B 2022	138.883		
	TIPS MZ E-9	MZ 2022	9.259		
Total		1.861.031			

<b>Valor nominal</b>	Cada TIPS tendrá un valor nominal de 1.000 UVR en el momento de emisión.
<b>Página 58</b>	
<b>Condición de negociabilidad y transferencia</b>	Con posterioridad a su suscripción, los TIPS no estarán sujetos a mínimos ni múltiplos de negociación. Para efectos de su negociación se tomará como referencia el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS de la Serie correspondiente a la fecha de realización de la transacción de que se trate, sin que en ningún caso el monto de negociación exceda dicho saldo. En todo caso y teniendo en cuenta que por efectos de la amortización y Pagos de Capital Anticipado de los TIPS (en los casos aplicables) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A 2017, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A 2022, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B y el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS MZ puede verse disminuido hasta en una (1) UVR, los TIPS podrán ser transferidos hasta por dicho valor.
<b>Página 58</b>	
<b>Monto de la inversión</b>	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.
<b>Página 58</b>	
<b>Emisión desmaterializada</b>	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.
<b>Página 59</b>	
<b>Monto y mínimo de suscripción</b>	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.
<b>Página 58</b>	
<b>Precio de suscripción</b>	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.
<b>Página 57</b>	
<b>Forma de pago</b>	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.
<b>Página 58</b>	
<b>Fecha de Cumplimiento de la Subasta</b>	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.
<b>Fecha de Cumplimiento del Underwriting</b>	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.
<b>Destinatarios de la oferta</b>	La oferta de TIPS estará dirigida al público en general.
<b>Página 79</b>	
<b>Vigencia de la oferta</b>	La oferta de TIPS estará vigente durante el término señalado en el Aviso de Oferta Pública.
<b>Página 79</b>	
<b>Plazo de Colocación</b>	Un año contado a partir del día de publicación del primer Aviso de Oferta Pública
<b>Página 79</b>	
<b>Calificación de la Emisión TIPS</b>	<b>Duff &amp; Phelps de Colombia:</b>
<b>Página 89</b>	- TIPS Clase A: Triple A (AAA) - TIPS Clase B: Triple B (BBB) - TIPS Clase MZ: Triple B menos (BBB-)

<b>1.3 Tipo de activos utilizados como subyacente de la Emisión TIPS</b>				
<b>Universalidad TIPS</b>	<b>Créditos Hipotecarios adquiridos</b>			
	<b>Portafolio de Créditos Hipotecarios</b>	<b>Número de Créditos Hipotecarios</b>	<b>Tasa PP (%)</b>	<b>Saldo de Capital Total (UVR)</b>
	Portafolio Bancolombia	6.685	8.99	1,037,942,492.91
	Portafolio BCSC	7.205	9.75	813,829,133.24
	Total	13.890	9.32	1,851,771,626.15
<b>1.4 Mecanismos de Cobertura de la Emisión TIPS</b>				
<b>Universalidad TIPS</b>	(i) Subordinación de la Emisión; (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 (v) Mecanismo de Reducción de Tasa			
La información relacionada con la Emisión TIPS puede ser consultada en el sitio de internet <a href="http://www.titularizadora.com">www.titularizadora.com</a> .				
<b>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</b>				
<b>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</b>				
<b>Fecha publicación aviso de oferta: 12 de diciembre de 2007</b>				
<b>Ultima actualización de éste Prospecto: 10 de diciembre de 2007</b>				

## Sección 2

### Tabla de Contenido

<b><u>SECCIÓN 1</u></b>	
<b><u>PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN TIPS E-9 .....</u></b> <b>2</b>	
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..... 5
<b><u>SECCIÓN 2</u></b>	
<b><u>TABLA DE CONTENIDO .....</u></b> <b>6</b>	
<b><u>SECCIÓN 3</u></b>	
<b><u>INFORMACIÓN ADICIONAL .....</u></b> <b>10</b>	
<b><u>SECCIÓN 4</u></b>	
<b><u>RESUMEN DE LOS PRINCIPALES ASPECTOS DE LA EMISIÓN .....</u></b> <b>12</b>	
4.1	Estructura de la Emisión ..... 12
4.2	Características y condiciones de los TIPS ..... 12
4.2.1	Régimen legal, denominación y ley de circulación..... 12
4.2.2	Clases..... 12
4.2.3	Series, plazos y tipo de título ..... 13
4.2.4	Rentabilidad de los TIPS ..... 13
4.2.4.1	Rentabilidad de los TIPS A 2017..... 13
4.2.4.2	Rentabilidad de los TIPS A 2022, TIPS B y TIPS MZ..... 13
4.2.5	Valor nominal ..... 14
4.2.6	Condición de negociabilidad y transferencia ..... 14
4.2.7	Emisión desmaterializada ..... 14
4.2.8	Monto de la Emisión..... 14
4.3	Aspectos relacionados con el pago de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS..... 14
4.3.1	Reglas para el pago de intereses de TIPS..... 15
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	Reglas para el Pago de Capital Programado de los TIPS A ..... 17
4.3.2.1.2	Reglas para el Pago de Capital Anticipado de los TIPS A..... 17
4.3.2.2	Reglas para el Pagos de Capital de los TIPS B ..... 18
4.3.2.3	Reglas para el Pago de Capital de los TIPS MZ ..... 18
4.3.2.4	Pago Adicional de los TIPS MZ ..... 18
4.3.3	Lugar de pago ..... 19
4.4	Régimen tributario de los TIPS..... 19
4.5	Principales características de los Activos Subyacentes..... 19
4.6	Aspectos relacionados con los Mecanismos de Cobertura de la Emisión..... 20
4.7	Calificación de la Emisión ..... 20
4.8	Actividades desarrolladas por las Partes Intervinientes ..... 20
4.8.1	Titularizadora..... 20
4.8.2	Auditoría Externa..... 20
4.8.3	Representante Legal de Tenedores..... 21
4.8.4	Deceval ..... 21
4.8.5	Originadores de los Créditos Hipotecarios ..... 21
4.8.6	Vendedores Autorizados ..... 21
4.8.7	Administradores Autorizados ..... 21
4.8.8	Proveedores del Mecanismo de Cobertura Parcial..... 21
4.8.9	Bolsa de Valores de Colombia..... 21
4.9	Mecanismos de revelación de información ..... 21

4.10	Resumen prioridades de pago de la Emisión .....	23
5.1	Riesgo de Crédito.....	24
5.2	Riesgo de Prepago.....	24
5.3	Riesgo de reducción de tasas de interés por razón de decisiones administrativas.....	26
5.4	Riesgo Sistémico.....	26
5.5	Otros riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios .....	27
5.5.1	Riesgo de deterioro de las Garantías Hipotecarias .....	27
5.5.2	Riesgo de muerte de los Deudores .....	27

## **SECCIÓN 6**

### **ESTRUCTURA Y RÉGIMEN LEGAL DE LA EMISIÓN..... 28**

6.1	Régimen legal de la Emisión .....	28
6.1.1	Creación y separación patrimonial de los Activos Subyacentes de la Emisión .....	28
6.1.2	Normas aplicables.....	28
6.1.3	Aislamiento patrimonial.....	28
6.1.4	Destinación específica .....	28
6.2	Estructura de la Emisión .....	29
6.2.1	Reglas de funcionamiento de la Universalidad .....	29
6.3	Administración del Proceso de Titularización, custodia y administración de la Emisión, Auditoría Externa, Representación Legal de Tenedores de la Emisión y Asamblea de Tenedores de TIPS.....	33
6.3.1	Administración del Proceso de Titularización .....	33
6.3.2	Custodia y administración de la Emisión.....	36
6.3.3	Auditoría Externa.....	37
6.3.4	Representante Legal de Tenedores.....	39
6.3.5	Asamblea de Tenedores de TIPS .....	42
6.4	Vigencia, terminación y liquidación de la Emisión .....	42
6.4.1	Término de Vigencia de la Universalidad.....	43
6.4.2	Causales de terminación de la Universalidad.....	43
6.4.3	Liquidación anticipada de la Universalidad .....	43
6.4.4	Reglas de Liquidación de la Universalidad.....	43
6.5	Actualizaciones y modificaciones al Prospecto .....	43
6.6	Solución de controversias .....	44
6.7	Ley aplicable.....	44
6.8	Validez.....	44

## **SECCIÓN 7**

### **DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS SUBYACENTE DE LA EMISIÓN..... 45**

7.1	Activos Subyacentes .....	45
7.2.1	Créditos Hipotecarios.....	45
7.2.2	Seguros .....	45
7.2.3	Activos o derechos derivados de los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad.....	45
7.2.4	Otros activos y derechos .....	45
7.2.5	Adquisición, transferencia de los Créditos Hipotecarios .....	46
7.2.6	Características de los Créditos Hipotecarios.....	47
7.2.7	Descripción de los Créditos Hipotecarios .....	51
7.3	Condiciones de administración y custodia de los Créditos Hipotecarios.....	51
7.3.1	Administradores de los Créditos Hipotecarios.....	51
7.3.2	Portafolios de Créditos Hipotecarios a cargo de los Administradores Autorizados.....	53
7.4	Separación y aislamiento patrimonial - Activos Subyacentes.....	55

## **SECCIÓN 8**

### **DESCRIPCIÓN DE LOS TIPS Y DE LA EMISIÓN ..... 56**

8.1	Características de los TIPS .....	56
8.1.1	Régimen legal, denominación y ley de circulación.....	56
8.1.2	Clases.....	56

8.1.3	Series, plazos y tipo de título .....	56
8.1.4	Monto de la Emisión y número de títulos a emitir .....	56
8.1.5	Rentabilidad .....	56
8.1.5.1	Rentabilidad de los TIPS A 2017.....	57
8.1.5.2	Rentabilidad de los TIPS A 2022, TIPS B y TIPS MZ.....	57
8.1.6	Calificaciones.....	57
8.1.7	Precio de suscripción .....	57
8.1.8	Forma de Pago .....	58
8.1.9	Monto de la inversión .....	58
8.1.10	Monto y mínimo de suscripción.....	58
8.1.11	Valor nominal .....	58
8.1.12	Condición de negociabilidad y transferencia .....	58
8.1.13	Fecha de Emisión.....	58
8.1.14	Emisión desmaterializada .....	59
8.1.15	Derechos derivados de los TIPS .....	59
8.1.16	Obligaciones de los Tenedores .....	59
8.1.17	Lugar y forma de pago de intereses y capital de TIPS.....	59
8.1.18	Régimen tributario de los TIPS.....	59
8.1.19	Pagos de intereses y capital a los Tenedores de TIPS.....	61
8.1.19.1	Reglas para el pago de intereses de TIPS.....	61
8.1.19.2	Reglas para el Pago de Capital de los TIPS .....	64
8.1.19.3	Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A/TIPS B y Pago de Capital Anticipado de los TIPS A .....	67
8.1.20	Causales de Suspensión de Pagos .....	68
8.1.21	Información sobre pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS .....	68
8.1.22	Procedimiento para la transferencia y gravamen de los TIPS.....	68
8.2	Mecanismos de Cobertura de la Emisión.....	69
8.2.1	Descripción .....	69
8.2.2	Índices de siniestralidad cubiertos con los Mecanismos de Cobertura de la Emisión.....	78
8.3	Condiciones de la oferta y colocación de la Emisión.....	79
8.3.1	Oferta pública de TIPS.....	79
8.3.2	Destinatarios de la oferta.....	79
8.3.3	Publicación de la oferta.....	79
8.3.4	Vigencia de la oferta .....	79
8.3.5	Plazo de colocación.....	79
8.4	Mecanismos de Colocación .....	79
8.4.1	Mecanismo de colocación del Primer Lote .....	79
8.4.2	Mecanismo de colocación del Segundo Lote.....	83
8.4.3	Obligación especial de los Agentes Colocadores.....	87
8.5	Agentes Colocadores .....	88
8.5.1	Primer lote.....	88
8.5.2	Segundo lote .....	88

## **SECCIÓN 9**

### **CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN .....** **89**

9.1	Síntesis de la calificación de la Emisión.....	89
9.2	Sociedad Calificadora de Valores - Información general .....	90

## **SECCIÓN 10**

### **INFORMACIÓN DEL EMISOR.....** **91**

10.1	Constitución y autorizaciones .....	91
10.2	Reformas estatutarias .....	91
10.3	Capital social.....	91
10.4	Composición accionaria.....	91
10.5	Relaciones de subordinación.....	92



10.6	Misión Corporativa .....	92
10.7	Principios y directrices.....	92
10.8	Organización y administración .....	92
10.8.1	Junta Directiva .....	92
10.8.2	Presidente de la compañía y suplentes .....	93
10.8.3	Grupo de Estructuración Financiera.....	93
10.8.4	Grupo de Asesoría Legal.....	93
10.9	Evolución de la actividad comercial .....	93
10.10	Información financiera.....	93
10.11	Información sobre las relaciones laborales .....	93
10.12	Descripción del sector económico .....	94
10.13	Políticas de Buen Gobierno Corporativo .....	94
10.14	Participación de la IFC.....	94

## **SECCIÓN 11**

### **ANEXO DE DEFINICIONES..... 95**

12.1	Autorización Junta Directiva .....	127
12.2	Inscripción automática y autorización de oferta pública de TIPS .....	127
12.3	Grupo de estructuración y elaboración de documentos legales.....	127

## **SECCIÓN 13**

### **ANEXOS ..... 128**

### **Sección 3**

#### **Información Adicional**

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

- 3.1** Reglamento (sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)).
- 3.2** Contratos Maestros de Compraventa de Portafolios de Créditos Hipotecarios con el Banco Conavi (hoy Bancolombia en desarrollo de la fusión por absorción perfeccionada mediante escritura pública No. 3974 de julio 30 de 2005 de la Notaría 29 del Círculo de Medellín) del 13 de noviembre de 2002, y con el Banco Colmena (hoy BCSC en desarrollo de la fusión por absorción perfeccionada mediante escritura pública No. 3188 de junio 27 de 2005 de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá) de fecha 15 de noviembre de 2002 (sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)).
- 3.3** Contratos de Compraventa de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos con Bancolombia (3 de diciembre de 2007) y con BCSC (3 de diciembre de 2007) (sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)).
- 3.4** Los Manuales de Operaciones – Compraventa, los cuales hacen parte de los Contratos Maestros de Compraventa de Portafolios de Créditos Hipotecarios, estos serán puestos a disposición de los inversionistas interesados previa solicitud dirigida a la siguiente dirección electrónica: [inversionistas@titularizadora.com](mailto:inversionistas@titularizadora.com).
- 3.5** Contratos Maestros de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos con el Banco Conavi (hoy Bancolombia en desarrollo de la fusión por absorción perfeccionada mediante escritura pública No. 3974 de julio 30 de 2005 de la Notaría 29 del Círculo de Medellín) del 13 de noviembre de 2002, y con el Banco Colmena (hoy BCSC en desarrollo de la fusión por absorción perfeccionada mediante escritura pública No. 3188 de junio 27 de 2005 de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá) de fecha 15 de noviembre de 2002 (sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)).
- 3.6** Contratos de Administración Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos con Bancolombia (3 de diciembre de 2007) y con BCSC (3 de diciembre de 2007) por virtud de los cuales la Titularizadora entregó en administración los Créditos Hipotecarios (sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)).
- 3.7** Los Manuales de Administración de Cartera Productiva, los cuales hacen parte de los Contratos Maestros de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios, estos serán puestos a disposición de los inversionistas interesados previa solicitud dirigida a la siguiente dirección electrónica: [inversionistas@titularizadora.com](mailto:inversionistas@titularizadora.com).
- 3.8** Contrato de Depósito y Administración de la Emisión suscrito entre la Titularizadora y Deceval el 12 de abril de 2002 modificado mediante Otrosís Nos. 002 del 14 de

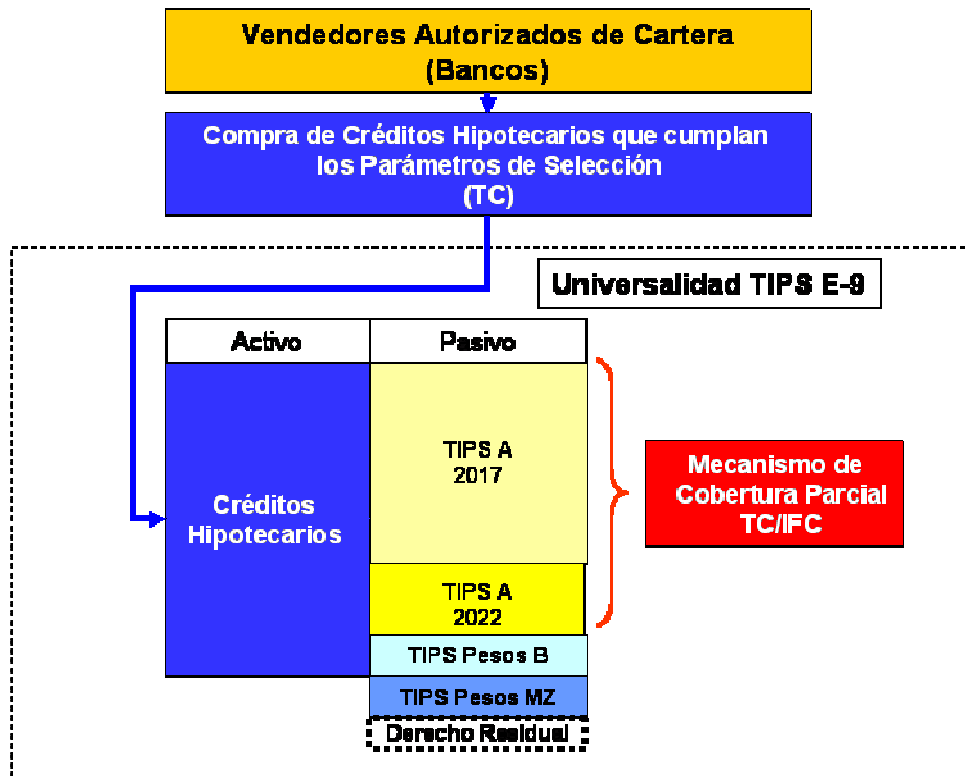
noviembre de 2002 y 003 del 12 de noviembre de 2003 (sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)).

- 3.9** Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa suscrito entre la Titularizadora y el Auditor Externo el 6 de diciembre de 2007 (sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)).
- 3.10** Contrato de Representación Legal de Tenedores suscrito entre la Titularizadora y el Representante Legal de Tenedores, el 7 de diciembre de 2007 (sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)).
- 3.11** Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC suscrito entre la Titularizadora y la IFC el 10 de diciembre de 2007. (Sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)). Consiste en un mecanismo de liquidez rotativo otorgado por la IFC como cobertura exclusiva de los TIPS A contra el riesgo de crédito de los Créditos Hipotecarios, tal y como se describe en el Capítulo 8 numeral 8.2.1.2.1 de éste Prospecto, sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.
- 3.12** Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC otorgado por la Titularizadora de fecha 10 de diciembre de 2007 (Sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)). Consiste en un mecanismo de liquidez rotativo otorgado por la Titularizadora como cobertura exclusiva de los TIPS A contra el riesgo de crédito de los Créditos Hipotecarios, tal y como se describe en el Capítulo 8 numeral 8.2.1.2.2 de éste Prospecto, sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 3.13** Mandato Agentes Colocadores Primer Lote y contrato de underwriting suscrito entre la Titularizadora y el Agente Colocador del Segundo Lote para la Emisión (sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)).
- 3.14** Código de Buen Gobierno Corporativo de la Titularizadora (sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)).
- 3.15** Información financiera y contable de la Titularizadora (sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)).
- 3.16** Información financiera y contable de la IFC (sitio de internet [www.ifc.org](http://www.ifc.org)).
- 3.17** La demás información relacionada con la Emisión en los términos señalados en el Reglamento (sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)).

## Sección 4 Resumen de los principales aspectos de la Emisión

### 4.1 Estructura de la Emisión

El proceso de titularización que da lugar a la Emisión está conformado por la Universalidad a partir de la cual 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 Créditos Hipotecarios hacen parte del Flujo Recaudado en los términos del Reglamento TIPS 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, en este Prospecto y en el Título Global, están denominados en UVR y su ley de circulación es a la orden.

#### 4.2.2 Clases

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

### 4.2.3 Series, plazos y tipo de título

Los TIPS A están divididos en dos (2) Series de acuerdo con sus vencimientos finales, mientras que los TIPS B y TIPS MZ tienen 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	Tipo de título
TIPS A	A 2017	1.579.298.000	120	Contenido crediticio
	A 2022	133.591.000	180	Contenido crediticio
TIPS B	B 2022	138.883.000	180	Contenido crediticio
TIPS MZ	MZ 2022	9.259.000	180	Contenido mixto

### 4.2.4 Rentabilidad de los TIPS

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

#### 4.2.4.1 Rentabilidad de los TIPS A 2017

##### a. TIPS A 2017- Primer Lote

La rentabilidad facial de los TIPS A 2017 que se coloquen a través del Primer Lote estará determinada por la Tasa Facial Final TIPS A 2017, tomando como referencia la Tasa Facial Máxima determinada en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote de la siguiente forma:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial Máxima (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS A	2017	120	Aviso de Oferta Pública del Primer Lote	Mes vencido

##### b. TIPS A 2017- Segundo Lote

La rentabilidad facial de los TIPS A 2017 que se coloquen a través del Segundo Lote estará determinada por la Tasa Facial Final TIPS A 2017, establecida para los TIPS A 2017 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 A 2017 del Segundo Lote será igual a la Tasa Facial Máxima.

#### 4.2.4.2 Rentabilidad de los TIPS A 2022, TIPS B y TIPS MZ

La rentabilidad facial de los TIPS A 2022, de los TIPS B y de los TIPS MZ está determinada de la siguiente forma:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa de interés (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS A	2022	180	6.20%	Mes vencido
TIPS B	2022	180	6.50%	Mes vencido
TIPS MZ	2022	180	7.50%	Mes vencido

#### **4.2.5 Valor nominal**

Los TIPS tendrán un valor nominal de mil (1.000) UVR cada uno en el momento de su emisión.

#### **4.2.6 Condición de negociabilidad y transferencia**

Con posterioridad a su suscripción, los TIPS no estarán sujetos a mínimos ni múltiplos de negociación. Para efectos de su negociación se tomará como referencia el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS de la Serie correspondiente a la fecha de realización de la transacción de que se trate, sin que en ningún caso el monto de negociación exceda dicho saldo. En todo caso y teniendo en cuenta que por efectos de la amortización y Pagos de Capital Anticipado de los TIPS (en los casos aplicables) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A 2017, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A 2022, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B y el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS MZ puede verse disminuido hasta en una (1) UVR, los TIPS podrán ser transferidos hasta por dicho valor.

#### **4.2.7 Emisión desmaterializada**

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

#### **4.2.8 Monto de la Emisión**

La Emisión se realiza por la cantidad de 1.861.031.000 UVR, en los términos a continuación relacionados y está representada en los TIPS por los siguientes montos por cada una de las clases y Series correspondientes:

<b>Clase</b>	<b>Serie</b>	<b>Monto (UVR)</b>
TIPS A	A 2017	1.579.298.000
	A 2022	133.591.000
TIPS B	B 2022	138.883.000
TIPS MZ	MZ 2022	9.259.000

### **4.3 Aspectos relacionados con el pago de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS**

Los pagos de intereses y capital a los Tenedores 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. 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 a favor de los Tenedores se liquidan en UVR por cada Período de Liquidación de Intereses de la siguiente forma:

##### **a. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A**

###### **(i) Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A 2017:**

El Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS A 2017 se establece como el valor denominado en UVR resultante de multiplicar (i) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A 2017 a la Fecha de Pago por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la Tasa Facial Final TIPS A 2017 entre (y) doce (12). En ningún caso la sumatoria del Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS A 2017 podrá exceder el Monto de Intereses de los TIPS A 2017.

###### **(ii) Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A 2022:**

El Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS A 2022 se establece como el valor denominado en UVR resultante de multiplicar (i) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A 2022 a la Fecha de Pago por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la tasa facial de los TIPS A 2022 entre (y) doce (12). En ningún caso la sumatoria del Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS A 2022 podrá exceder el Monto de Intereses de los TIPS A 2022.

En el evento de que en la Fecha de Liquidación el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS A, el pago correspondiente se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS A, de conformidad con el siguiente procedimiento con sujeción a la Prelación de Pagos:

##### **- Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A 2017**

El Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A 2017 se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS A por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores TIPS A 2017 entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A en ambos casos a la Fecha de Pago

- **Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A 2022**

El Pago por Intereses a los Tenedores de TIPS A 2022 se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS A por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A 2022 entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A en ambos casos a la Fecha de Pago.

**b. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B:**

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

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

**c. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ:**

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

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

El factor que se utiliza para la aproximación en el cálculo y liquidación de intereses de los TIPS 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 a favor de los Tenedores 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 Reglas para el Pago de Capital Programado de los TIPS A**

El Pago de Capital Programado de los TIPS A se realiza a cada uno de los Tenedores de los TIPS A, en modalidad vencida, en cada Fecha de Pago, en forma secuencial de acuerdo al plazo de vencimiento de cada Serie de la siguiente forma: (i) Tenedores de TIPS A 2017: Reciben Pagos de Capital Programado de los TIPS A 2017 a partir de la primera Fecha de Pago hasta el mes ciento veinte (120) de su vigencia inclusive y; (ii) Tenedores de TIPS A 2022: Reciben Pagos de Capital Programado de los TIPS A 2022 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**

Habrà lugar al Pago de Capital Anticipado de los TIPS A cuando se presente alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital Anticipado de los TIPS A, de conformidad con el siguiente orden de prelación: (i) a los Tenedores de TIPS A 2017 y; (ii) a los Tenedores de TIPS A 2022.

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

#### **4.3.2.2 Reglas para el Pagos de Capital de los TIPS B**

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

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

#### **4.3.2.3 Reglas para el Pago de Capital de los TIPS MZ**

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

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

#### **4.3.2.4 Pago Adicional de los TIPS MZ**

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

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

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

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

#### **4.3.3 Lugar de pago**

Los pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS se realizarán 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**

Los Activos Subyacentes que conforman la Universidad son los siguientes: (i) la cantidad de 13.890 Créditos Hipotecarios junto con sus Garantías Hipotecarias. El Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios a la fecha de expedición de éste Prospecto asciende a la cantidad de 1,851,771,626.15 UVR; (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 de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento.

## **4.6 Aspectos relacionados con los Mecanismos de Cobertura de la Emisión**

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

### **4.6.1 Mecanismos de Cobertura de la Universalidad**

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

## **4.7 Calificación de la Emisión**

A partir de la estructura de la Emisión la Sociedad Calificadora de Valores otorgó una calificación para los TIPS A de Triple A (AAA), para los TIPS B de Triple B (BBB) y para los TIPS MZ de Triple B menos (BBB-), después de haber sometido la estructura de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión a pruebas de tensión para un escenario de calificación de AAA para los TIPS A, de BBB para los TIPS B y de BBB- 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:

### **4.8.1 Titularizadora**

Actúa en la Emisión en su condición de Emisor y de administrador del Proceso de Titularización en los términos del artículo 3 del Decreto 1719 de 2001. En tal condición tiene a su cargo la administración de la Universalidad. 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. Las obligaciones de la Titularizadora en desarrollo de la Emisión son exclusivamente de medio y en ningún caso de resultado.

### **4.8.2 Auditoría Externa**

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

### **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, realiza las actividades operativas derivadas del depósito de la Emisión y actúa como agente de pago conforme a los términos del Contrato de Depósito y Administración de la Emisión.

### **4.8.5 Originadores de los Créditos Hipotecarios**

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

### **4.8.6 Vendedores Autorizados**

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

### **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 Origenación de conformidad con las condiciones de seguridad, conservación y control definidos por la Titularizadora. Son Bancolombia y BCSC.

### **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 en caso de Defectos del Flujo Recaudado, de conformidad con los términos y condiciones de los Contratos de los Mecanismos de Cobertura Parcial.

### **4.8.9 Bolsa de Valores de Colombia**

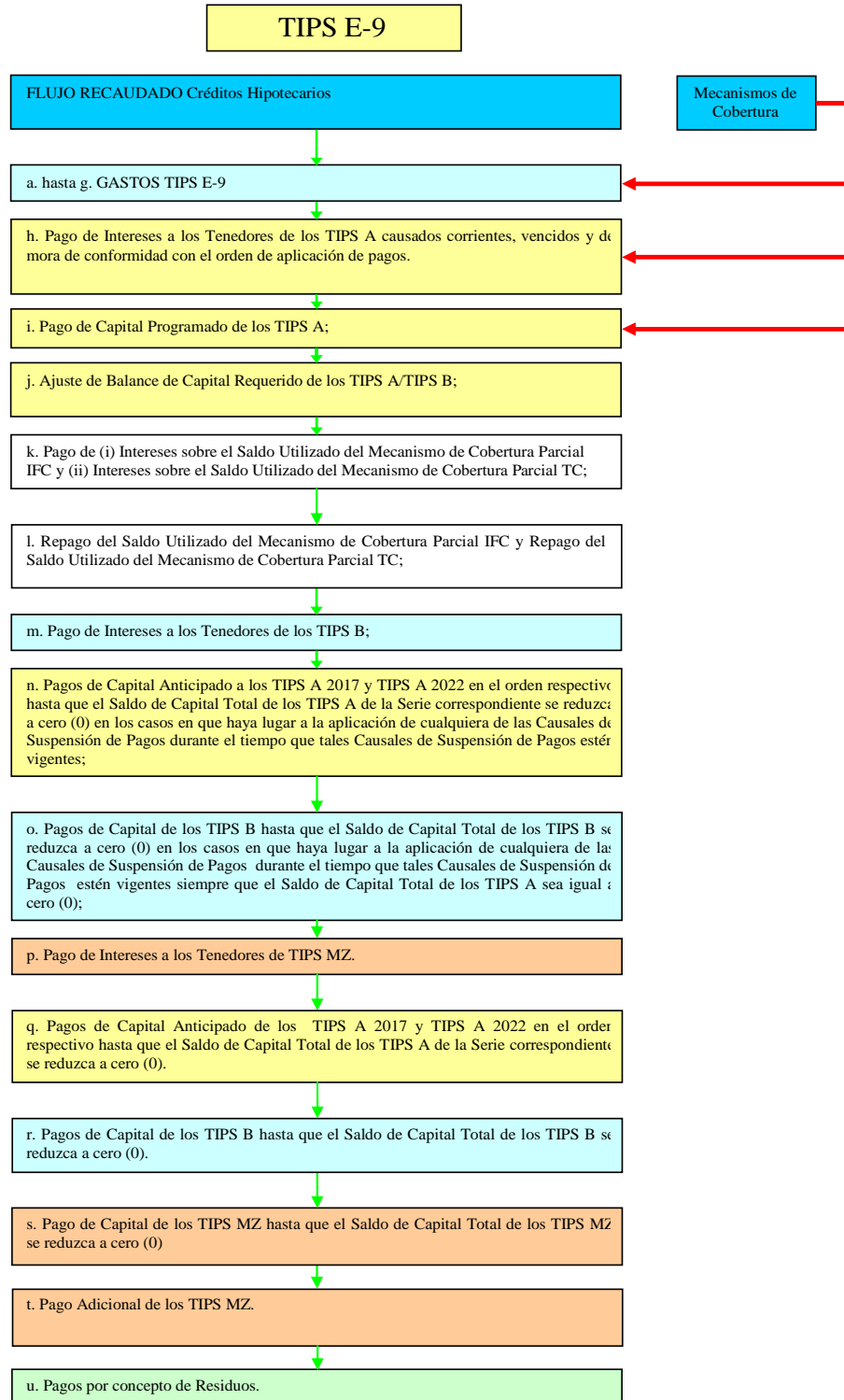
Es la entidad encargada de (i) la organización y ejecución del proceso de adjudicación del Primer Lote bajo la metodología de Subasta Holandesa y (ii) el cumplimiento de las operaciones generadas a través del MEC.

## **4.9 Mecanismos de revelación de información**

Para la divulgación de la información relacionada con la Emisión y con la Titularizadora se ha habilitado el sitio en internet [www.titularizadora.com](http://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](mailto:inversionistas@titularizadora.com) o mediante comunicación escrita enviada a la carrera 9 A No. 99-02 oficina 702 en la ciudad de Bogotá, Colombia. En todo caso la divulgación de información se sujetará a las disposiciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de la Titularizadora.

#### 4.10 Resumen prioridades de pago de la Emisión



## **Sección 5**

### **Factores de riesgo de la Emisión**

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

#### **5.1 Riesgo de Crédito**

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

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

#### **5.2 Riesgo de Prepago**

El Riesgo de Prepago es definido como la posibilidad de pago de capital anticipado de los TIPS 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 el capital y los intereses de los Créditos Hipotecarios requeridos para realizar el pago oportuno de los 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 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 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 del activo de la Universalidad (Créditos Hipotecarios) y (ii) los egresos del pasivo a cargo de la Universalidad (gastos del proceso de titularización y Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS A, Pagos de Capital a los TIPS A, Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS B y Pagos de Capital a los TIPS B) descontado a una tasa del 7.50% teniendo en cuenta (i) un escenario de prepagos de 21% y (ii) una pérdida en TIR de la cartera de 0.65%. Lo anterior significa que que entre mas alto sea el nivel de prepago de los Créditos Hipotecarios mayor será la probabilidad de no pago de los TIPS MZ.

El Riesgo de Prepago no está cubierto ni garantizado en la Emisión razón por la cual no se estructura ni se ofrece ningún mecanismo de cobertura que permita al Tenedor eliminarlo o mitigarlo, diferente al Mecanismo de Reducción de Tasa en los términos definidos en el Reglamento. **En tal sentido el Riesgo de Prepago en caso de 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, 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 TIPS la proyección de los escenarios de comportamiento de los Créditos Hipotecarios (a partir de los cuales se estructuran los TIPS) considera como uno de sus elementos, la Tasa de Estructuración, en lugar de tener en cuenta la Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos Hipotecarios. 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 la Universalidad o de los TIPS, 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, su valor de mercado para los Inversionistas y en general el comportamiento de la Emisión.

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

**de cobertura para mitigarlo. En tal sentido este riesgo sistémico 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 7)**. 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 7)**.

## **Sección 6**

### **Estructura y régimen legal de la Emisión**

#### **6.1 Régimen legal de la Emisión**

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

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

##### **6.1.2 Normas aplicables**

La creación y funcionamiento de la Universalidad está regulada por las disposiciones contenidas en la Ley 546 de 1999, la Ley 964 de 2005, el Decreto 3139 de 2006 del Ministerio de Hacienda, 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 y/o los Activos Subyacentes.

##### **6.1.4 Destinación específica**

En cumplimiento de lo señalado por el artículo 68 de la Ley 964 de 2005, 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 la Universalidad en desarrollo del Proceso de Titularización, en los términos y condiciones señalados en el Reglamento. La Universalidad TIPS tiene por objeto la separación patrimonial y aislamiento de los Activos Subyacentes para su

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

## **6.2 Estructura de la Emisión**

### **6.2.1 Reglas de funcionamiento de la Universalidad**

#### **6.2.1.1 Separación patrimonial y contabilidad independiente**

La Universalidad cuenta con sistemas de información contable y financiera independientes y totalmente separados de aquellos establecidos para la Titularizadora o las demás universalidades que ésta haya creado o vaya a conformar en el futuro en desarrollo de su objeto social. A partir de dichos sistemas de información la Titularizadora llevará la contabilidad y preparará y emitirá los estados financieros de la Universalidad, de conformidad con las normas legales vigentes y las reglas de contabilidad generalmente aceptadas.

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

La información contable y financiera de la Universalidad será publicada en el sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com) en donde podrá ser consultada por los interesados.

#### **6.2.1.2 Procedimiento de valoración de la Universalidad**

##### **6.2.1.2.1 Valoración del activo de la Universalidad**

El valor del activo de la Universalidad se establece al Cierre Mensual como la sumatoria de: (i) el valor del disponible; (ii) el valor de las Inversiones Temporales, 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 Hipotecarios; (iv) Saldo de Capital de Créditos Hipotecarios y; (v) el valor registrado contablemente de los BRP.

##### **6.2.1.2.2 Valoración del pasivo de la Universalidad**

El valor del pasivo a cargo de la Universalidad 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 TIPS; (iii) el saldo de los intereses causados no pagados de los TIPS; (iv) el Saldo Utilizado de los Mecanismos de Cobertura Parcial;

(v) los Intereses sobre el Saldo Utilizado de los Mecanismos de Cobertura Parcial; (vi) el monto del Pago Adicional de los TIPS MZ y; (vii) de los Residuos a que haya lugar.

#### **6.2.1.2.3 Patrimonio de la Universalidad**

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

#### **6.2.1.3 Estructura de ingresos, egresos y movimiento de balance de la Universalidad**

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 se encuentra relacionada y descrita en el Reglamento documento que puede ser consultado en el sitio de internet de la Titularizadora [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

#### **6.2.1.4 Fuente de pago de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad**

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

#### **6.2.1.5 Inversiones Temporales**

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

#### **6.2.1.6 Prelación de pagos**

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

- 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 y (ii) a los Administradores Autorizados por concepto de los mayores valores recibidos por inconsistencias en el proceso de recaudo de Créditos Hipotecarios.
- c. Comisiones de estructuración, emisión y de éxito en colocación a favor de la Titularizadora.

- d. Comisión de administración a favor de los Administradores Autorizados de los Créditos Hipotecarios.
- e. Comisión de Custodia a favor de los Custodios Designados.
- f. Gastos de administración de los Créditos Hipotecarios señalados en los literales (i) a (iv) del numeral e. de los egresos periódicos relacionados en el Reglamento incluyendo los pagos por concepto de Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios corrientes y en mora en el orden en que se vayan causando.
- g. Gastos de administración de la Emisión señalados en los literales (i) a (xii) del numeral f. de los egresos periódicos relacionados en el Reglamento en el orden en que se vayan causando.
- h. Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS A causados corrientes, vencidos y de mora de conformidad con el orden de aplicación de pagos.
- i. Pago de Capital Programado de los TIPS A.
- j. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A/TIPS B.
- k. 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.
- l. Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- m. Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS B.
- n. Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A 2017 y TIPS A 2022 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 los casos en que haya lugar a la aplicación de cualquiera de las Causales de Suspensión de Pagos durante el tiempo que tales Causales de Suspensión de Pagos estén vigentes.
- o. Pagos de Capital de los TIPS B hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS B se reduzca a cero (0) en los casos en que haya lugar a la aplicación de cualquiera de las Causales de Suspensión de Pagos durante el tiempo que tales Causales de Suspensión de Pagos estén vigentes siempre que el Saldo de Capital Total de los TIPS A sea igual a cero (0).
- p. Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS MZ.
- q. Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A 2017 y TIPS A 2022 hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS A de la Serie correspondiente se reduzca a cero (0).

- r. Pagos de Capital de los TIPS B hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS B se reduzca a cero (0).
- s. Pago de Capital de los TIPS MZ hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ se reduzca a cero (0).
- t. Pago Adicional de los TIPS MZ.
- u. Pagos por concepto de Residuos.

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

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

#### **6.2.1.8 Aplicación de pagos de acuerdo a literales a., k. y l. de la Prelación de Pagos**

Los pagos relacionados en los literales a., k. y l. de la Prelación de Pagos 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 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.

#### **6.2.1.9 Derechos sobre los residuos**

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



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

### **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 la Universalidad.

#### **6.3.1.1 Facultades de la Titularizadora**

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

#### **6.3.1.2 Naturaleza de las obligaciones de la Titularizadora**

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

#### **6.3.1.3 Obligaciones a cargo**

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

- a. Realizar la Emisión de conformidad y en cumplimiento de las condiciones señaladas en el Reglamento y en éste Prospecto.
- b. Administrar tanto el Proceso de Titularización como la Universalidad de conformidad con las estipulaciones contenidas en el Reglamento y en éste Prospecto y con la misma prudencia, diligencia y dedicación que aplica para la administración de sus propios negocios.
- c. Mantener los Activos Subyacentes separados de los activos propios de la Titularizadora y de los que correspondan a otras universalidades que existan o que la Titularizadora pudiera llegar a conformar.
- d. Llevar la contabilidad y preparar los estados financieros de la Universalidad de conformidad con los principios y normas aplicables.

- e. Pagar a los Tenedores con los recursos de la Universalidad los derechos incorporados en los TIPS en las Fechas de Pago.
- f. Pagar con sujeción a la Prelación de Pagos los pagos a cargo de la Universalidad las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad definidas en los egresos y en el movimiento de balance de la Universalidad.
- 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 la Universalidad.
- h. Realizar todas las gestiones requeridas y a su alcance en su calidad de administrador del Proceso de Titularización y de la Universalidad 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 del Reglamento.
- j. Suministrar la información y documentos que le solicite el Representante Legal de Tenedores en desarrollo del Reglamento.
- 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 al Representante Legal de Tenedores de la información relacionada con el desempeño de la Universalidad.
- m. Poner a disposición del Auditor Externo la información contable de la Universalidad para efectos de que el Auditor Externo realice su revisión y emita su opinión sobre los estados financieros de la Universalidad.
- n. Pagar al Representante Legal de Tenedores y al Auditor Externo con cargo a la Universalidad en los términos del Reglamento, el valor de sus honorarios por el desarrollo de su gestión.
- o. Transferir los Residuos en cumplimiento del procedimiento establecido en el Reglamento.
- p. Realizar las Inversiones Temporales en los términos y condiciones establecidas en el Reglamento.

- q. Ejercer en beneficio de la Universalidad 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. Ejercer en beneficio de la Universalidad los derechos consagrados en los Contratos Maestros de Administración en relación con las obligaciones a cargo de los Administradores Autorizados.
- s. Rendir cuentas de su gestión y transferir la administración del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS 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 la Universalidad TIPS en los términos del Reglamento.
- t. Sujetarse en su totalidad para el cumplimiento de su gestión a las reglas contenidas en el Reglamento, el presente Prospecto y en los demás contratos suscritos en desarrollo del Proceso de Titularización.
- u. Las demás a su cargo en los términos señalados en la ley y en la Emisión.

#### **6.3.1.4 Derechos de la Titularizadora**

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

##### **a. Comisión de estructuración**

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

##### **b. Comisión de emisión**

Se causará mensualmente y será pagadera por cada Mes durante el Término de Vigencia de la Emisión, equivalente al 0.034% calculado sobre el Saldo de Capital Total de los TIPS en cada Fecha de Liquidación.

### **c. Comisión de éxito en colocación**

Se causará mensualmente y será pagadera por cada Mes durante el Término de Vigencia de la Emisión equivalente al porcentaje correspondiente a la Tasa de Comisión de Éxito, calculado sobre el Saldo de Capital Total de los TIPS A en cada Fecha de Liquidación.

#### **6.3.1.5 Remoción de la Titularizadora**

La Titularizadora podrá ser removida de su gestión como administradora del Proceso de Titularización y de la Universalidad 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 la Universalidad y; (ii) que como consecuencia de su gestión dolosa o negligente se ha afectado en materia grave el cumplimiento de las obligaciones a favor de los Tenedores, las Partes Intervinientes y todos aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad 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 la Universalidad en los términos señalados en este numeral se sujetará en cuanto a quórum, mayorías y votación calificada a los requisitos establecidos en el numeral 9.4.5.2 literal i del Reglamento.
- b.** Por la disolución, la liquidación, la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto la Titularizadora.

Cuando en desarrollo de alguna de los casos aquí señalados, la Asamblea de Tenedores de TIPS apruebe su remoción, la Titularizadora (i) preparará y entregará la rendición de cuentas del Proceso de Titularización y de la Universalidad al Representante Legal de Tenedores y (ii) transferirá la administración del Proceso de Titularización y de la Universalidad 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**

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

### **6.3.2.1 Obligaciones a cargo de Deceval**

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

### **6.3.2.2 Obligaciones a cargo de la Titularizadora**

Son obligaciones de la Titularizadora en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión entre otras, las siguientes: (i) informar a Deceval las colocaciones individuales y anulaciones que afecten al Título Global; (ii) entregar a Deceval para su depósito el Título Global que represente los derechos de cada una de la Emisión; (iii) suministrar a Deceval en el día de la suscripción la información relacionada con la suscripción de los TIPS; (iv) efectuar mediante transferencia electrónica de fondos con cargo a la Universalidad los abonos necesarios para el pago de los intereses de los TIPS y Pagos de Capital de los TIPS; (v) pagar a Deceval la remuneración pactada, con cargo a la Universalidad, 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, indicando su monto o porcentaje.

### **6.3.3 Auditoría Externa**

La Universalidad contará durante su vigencia con un Auditor Externo. Los términos y condiciones estipulados para el desarrollo de la Auditoría Externa de la Universalidad 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](http://www.titularizadora.com).

### **6.3.3.1 Funciones**

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

### **6.3.3.2 Honorarios**

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

### **6.3.3.3 Remoción y sustitución del Auditor Externo**

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

#### **6.3.3.4 Designación del nuevo Auditor Externo**

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

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

#### **6.3.4 Representante Legal de Tenedores**

##### **6.3.4.1 Designación**

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

##### **6.3.4.2 Actividades y obligaciones a cargo del Representante Legal de Tenedores**

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

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

- c. Velar por el cumplimiento oportuno de todos los términos y formalidades de la Emisión, del presente Prospecto y de los contratos que se celebren para su desarrollo, realizando entre otras las siguientes actividades:
- (i) Solicitar a la Titularizadora, al Auditor Externo y en caso de considerarlo necesario a la Superintendencia Financiera, los informes que considere del caso y las revisiones indispensables de los registros contables y demás documentos soporte de la situación financiera de la Universalidad.
  - (ii) Verificar el pago de las obligaciones a cargo la Universalidad en particular el pago de intereses y capital de los TIPS.
  - (iii) Comprobar que los TIPS redimidos sean anulados en los términos regulados en el Reglamento así como en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión.
  - (iv) Verificar la constitución, existencia y mantenimiento de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión de conformidad con los términos previstos en el Reglamento así como la forma de su utilización.
  - (v) Verificar el cumplimiento por parte de la Titularizadora de sus obligaciones de revelación y divulgación a los Tenedores de información relacionada con la Emisión de conformidad con lo dispuesto en 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.
- 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, sobre el comportamiento y desarrollo de la Emisión, sobre las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses de los Tenedores y los demás hechos relevantes para los Tenedores en relación con la Emisión. Dicho informe deberá ponerse a disposición de los Tenedores a través de los mecanismos de divulgación de información de la Emisión establecidos en este Prospecto y por las normas aplicables.
- f. Suministrar por solicitud de los Tenedores, de la Titularizadora o de la Superintendencia Financiera cuando a ello hubiere lugar los informes adicionales que se requieran para mantener adecuadamente informados a los Tenedores sobre el comportamiento y desarrollo de la Emisión y cualquier otro hecho que pueda afectar sus derechos como Tenedores.



- g. Aceptar su designación y atender las reuniones del Comité de Inversionistas de la Titularizadora en desarrollo de lo dispuesto en los estatutos sociales y la reglamentación formulada para el efecto por la Junta Directiva de la Titularizadora.
- h. Aprobar la remoción y sustitución del Auditor Externo de la Universalidad en los términos del Reglamento.
- i. Aprobar la prolongación del Término de Vigencia de la Universalidad cuando a ello hubiere lugar.
- j. Autorizar por solicitud de la Titularizadora la Sustitución de Créditos Hipotecarios o la Recompra de Créditos Hipotecarios en los términos y condiciones definidas en el Reglamento.
- k. Autorizar la no realización de Sustituciones de Créditos Hipotecarios o Recompras de Créditos Hipotecarios previa solicitud debidamente fundamentada por parte de la Titularizadora.
- l. Aprobar la modificación del Reglamento y del presente Prospecto en los términos señalados en tales documentos.
- m. Intervenir con voz pero sin voto en todas las reuniones de la asamblea general de accionistas de la Titularizadora.
- n. Convocar cuando lo estime pertinente y presidir la Asamblea de Tenedores de TIPS .
- 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 el Reglamento, éste Prospecto y las normas aplicables.

#### **6.3.4.3 Regulación integral**

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

#### **6.3.4.4 Honorarios del Representante Legal de Tenedores**

Los honorarios del Representante Legal de Tenedores serán de cargo de la Universalidad y su pago se sujetará en todos los casos a la Prelación de Pagos. El régimen de honorarios del

Representante Legal de Tenedores y sus condiciones de pago se encuentra regulado en el Contrato de Representación Legal de Tenedores el cual puede ser consultado en el sitio de internet [www.titularizadora.com](http://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 al Reglamento y al Prospecto de Colocación.
- b. Aprobar las cuentas que la Titularizadora presente en su calidad de administradora de la Emisión y de la Universalidad 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 en el caso señalado en el numeral 12.3.2 del Reglamento.
- e. Aprobar la remoción de la Titularizadora como administradora del Proceso de Titularización y de la Universalidad en los términos del numeral 9.1.1 del Reglamento y designar a la entidad o agente de manejo que vaya a continuar administrando el Proceso de Titularización así como los activos subyacentes y los pasivos de la Universalidad.
- 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 9.4.5.2 del Reglamento, documento que puede ser consultado en el sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

### **6.4 Vigencia, terminación y liquidación de la Emisión**

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

#### **6.4.1 Término de Vigencia de la Universalidad**

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

#### **6.4.2 Causales de terminación de la Universalidad**

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

#### **6.4.3 Liquidación anticipada de la Universalidad**

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

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

#### **6.4.4 Reglas de Liquidación de la Universalidad**

Las reglas de liquidación de la Universalidad se encuentran definidas para el efecto en el numeral 12.4 del Capítulo Decimosegundo “Vigencia, terminación y liquidación de la Universalidad” del Reglamento, el cual puede ser consultado en el sitio de internet de la Titularizadora [www.titularizadora.com](http://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 (siempre que el Saldo de Capital Total de los TIPS A sea mayor a cero) 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 (siempre que el Saldo de Capital Total de los TIPS A sea mayor a cero), 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 la Universalidad o; (y) la alteración de los derechos de los Tenedores, de las Partes Intervinientes o de aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad en desarrollo del Proceso de Titularización en los términos señalados en el Reglamento. En todos los casos en que haya lugar a la modificación de éste Prospecto, se deberá informar a la Superintendencia Financiera, a la Sociedad Calificadora de Valores y al público en general mediante la publicación de la modificación correspondiente en el sitio de internet [www.titularizadora.com](http://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 el Reglamento y éste Prospecto o en su ejecución, se sujetarán al procedimiento de solución de controversias establecido en el Reglamento.

## **6.7 Ley aplicable**

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

## **6.8 Validez**

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

## **Sección 7**

### **Descripción de los Activos Subyacente de la Emisión**

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

#### **7.1 Activos Subyacentes**

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

##### **7.2.1 Créditos Hipotecarios**

Son los Créditos Hipotecarios y sus Garantías Hipotecarias cuya relación e identificación se adjunta en el Anexo de Créditos Hipotecarios (**Anexo 5**). Se incluyen la totalidad de los pagos que se reciban a partir de la Fecha de Emisión por concepto de intereses, capital y demás derechos accesorios de los Créditos Hipotecarios, entre otros derivados de (i) Prepagos de los Créditos Hipotecarios; (ii) recuperación de capital en mora por dación en pago o adjudicación en remate, ventas de BRP y recaudos por remates a favor de terceros de Garantías Hipotecarias; (iii) saldos a favor en procesos de Sustitución de Créditos Hipotecarios; (iv) pagos recibidos por concepto de la Recompra de Créditos Hipotecarios y; (v) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos Hipotecarios.

El Saldo de Capital Total de Créditos Hipotecarios a la fecha de expedición de este Prospecto asciende a la cantidad de 1,851,771,626.15 UVR equivalentes a la suma de \$311,265,588,881.14 Pesos Colombianos de conformidad con el valor en Pesos Colombianos de una (1) UVR 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**

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 y cualquier otro derecho derivado de cualquiera de los anteriores de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento.

## 7.2.5 Adquisición, transferencia de los Créditos Hipotecarios

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

<b>Créditos Hipotecarios adquiridos</b>			
<b>Portafolio de Créditos Hipotecarios</b>	<b>No. Créditos Hipotecarios</b>	<b>Tasa PP (%)</b>	<b>Saldo de Capital Total (UVR)</b>
Portafolio Bancolombia	6.685	8.99	1,037,942,492.91
Portafolio BCSC	7.205	9.75	813,829,133.24
Total	13.890	9.32	1,851,771,626.15

PP: Promedio Ponderado

La transferencia a favor de la Titularizadora de los Créditos Hipotecarios, se perfeccionó mediante cesión de Créditos Hipotecarios y Garantías Hipotecarias de conformidad con el artículo 15 de la Ley 35 de 1993, el artículo 77 de la Ley 510 de 1999 y el 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 Hipotecarios incluyendo las obligaciones de saneamiento mediante la sustitución y recompra a cargo de los Vendedores Autorizados en relación con los Créditos Hipotecarios, se encuentra relacionada en los Contratos Maestros de Compraventa así como en los Contratos de Compraventa por virtud de los cuales adquirió los Portafolios de Créditos Hipotecarios a los Vendedores Autorizados. Dichos documentos pueden ser consultados en el sitio de internet [www.titularizadora.com](http://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](mailto:inversionistas@titularizadora.com)

## 7.2.6 Características de los Créditos Hipotecarios

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

### Parámetros de Selección Créditos No VIS

Generales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los Créditos No VIS deben cumplir con la reglamentación establecida por la Superintendencia Financiera al momento de la originación.</li> <li>• Las reliquidaciones deben estar aplicadas o debidamente justificada su no aplicación.</li> <li>• Las reliquidaciones deben estar aprobadas por la Superintendencia Financiera para todos los Créditos No VIS.</li> </ul>
Tipo de Crédito No VIS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Otorgados a personas naturales.</li> <li>• Clasificados como vivienda por la Superintendencia Financiera.</li> <li>• Indexados a UVR.</li> <li>• Sistemas de amortización de abonos a capital constantes en UVR, de cuota constante en UVR y cuota cíclica/estable aprobados por la Superintendencia Financiera.</li> </ul>
Créditos Vinculados	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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"> <li>(i) hayan sido otorgados por el Vendedor Autorizado o éste último sea su propietario por haberlos adquiridos a Fogafin</li> <li>(ii) se encuentren amparados por la misma Garantía Hipotecaria del Crédito No VIS</li> <li>(iii) No se encuentren en proceso de cobro judicial</li> </ul> </li> </ul>
Cuota	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pagos mensuales</li> </ul>
Moneda	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pesos</li> </ul>
Calificación de los Créditos No VIS de acuerdo con los parámetros de la Superintendencia Financiera.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Como mínimo el 98% de los Créditos No VIS que conforman el portafolio de Créditos No VIS debe contar con calificación “A” y;</li> <li>• Como máximo el 2% de los Créditos No VIS que conforman el portafolio de Créditos No VIS debe contar con calificación “B”.</li> </ul>
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"> <li>• 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"> <li>(i) Scoring de Comportamiento Mínimo de <b>535</b> y un LTV Actual menor o igual a 90% o;</li> <li>(ii) Scoring de Comportamiento mayor o igual a <b>275</b> y menor de <b>535</b> y un LTV Actual menor o igual a 70% o,</li> <li>(iii) Scoring de Comportamiento menor a <b>275</b> y LTV Actual menor o igual a 50%.</li> </ul> </li> <li>• Si se trata de Créditos No VIS desembolsados con posterioridad al año 2000, los mismos deben cumplir alguno de los siguientes requisitos:</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Scoring de Comportamiento Mínimo de <b>535</b> y LTV Actual menor o igual a 90% o,</li> <li>(ii) Scoring de Comportamiento menor a <b>535</b> y LTV Actual menor o igual a 70%.</li> </ul>
Scoring de Originación	<p>Condición aplicable exclusivamente a Créditos No VIS con un plazo transcurrido desde su originación menor a un (1) año y que cuenten con calificación “A”, en alguna de las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Scoring de Originación Mínimo de <b>641</b> y LTV Actual menor o igual a 90% o,</li> <li>• Scoring de Originación menor a <b>641</b> y LTV Actual menor de 70%.</li> </ul>
Condiciones aplicables a Créditos No VIS Calificados en “B”	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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%.</li> <li>• Si se trata de Créditos No VIS desembolsados con posterioridad al año 2000, los mismos deben cumplir alguno de los siguientes requisitos: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Mora máxima menor o igual a 90 días y LTV Actual menor o igual a 70%</li> <li>(ii) Mora máxima menor o igual a 120 días y LTV Actual menor o igual a 50%</li> </ul> </li> </ul>
Saldo de capital a la Fecha de Verificación de Parámetros de Selección	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Máximo \$500 millones sumando el saldo de capital vigente de los Créditos No VIS y de los Créditos Vinculados amparados por la misma Garantía Hipotecaria.</li> </ul>
Plazo restante al momento de la originación	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mínimo: 5 años</li> </ul>
Plazo restante a la Fecha de Verificación de Parámetros de Selección	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Máximo: 15 años</li> </ul>
Créditos No VIS Reestructurados	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créditos No VIS Reestructurados entendidos como aquellos Créditos No VIS en relación con los cuales se ha celebrado un acuerdo con los Deudores modificando las condiciones originalmente pactadas de los Créditos No VIS con el fin de normalizar su situación de mora que cumplan las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) el término transcurrido entre la fecha de la última reestructuración y la Fecha de Cierre sea superior a un (1) año y:</li> <li>(ii) durante dicho término los Créditos No VIS no hayan presentado situaciones de mora iguales o superiores a 60 días.</li> </ul> </li> </ul>
Créditos No VIS con acuerdos especiales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>
Procesos Jurídicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No se aceptan Créditos No VIS cuyo Deudor haya iniciado un proceso judicial de cualquier clase en contra del Vendedor Autorizado</li> </ul>



Propiedad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se debe acreditar la inexistencia de embargos, gravámenes o limitaciones de dominio que afecten la libre disponibilidad del activo.</li> </ul>
Orden de prelación de Hipoteca	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Primer grado.</li> </ul>
Garantías Hipotecarias	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No se aceptan Garantías Hipotecarias compartidas entre el Vendedor Autorizado y un tercero.</li> <li>• 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.</li> <li>• No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles que se encuentren en obra negra o gris.</li> <li>• No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles construidos con anterioridad al año 1960.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>
Relación cuota/ingreso a la fecha de originación del Crédito No VIS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30% para Créditos No VIS originados a partir del 1 de enero del 2000, de conformidad con la Ley 546 de 1999.</li> </ul>
Cumplimiento requerimientos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los Créditos No VIS deben cumplir con los requisitos y condiciones establecidos por el SARLAFT del Vendedor Autorizado y/o la reglamentación definida por la Superintendencia Financiera para la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo que se encuentren vigentes a la Fecha de Cierre.</li> </ul>

### Parámetros de Selección Créditos VIS

Generales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los Créditos VIS deben cumplir con la reglamentación establecida por la Superintendencia Financiera al momento de la originación.</li> <li>• Las reliquidaciones deben estar aplicadas o debidamente justificada su no aplicación.</li> <li>• Las reliquidaciones deben estar aprobadas por la Superintendencia Financiera para todos los Créditos VIS.</li> </ul>
Tipo de Crédito VIS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Otorgados a personas naturales.</li> <li>• Clasificados como vivienda por la Superintendencia Financiera.</li> <li>• Indexados a UVR.</li> <li>• Sistemas de amortización de abonos a capital constantes en UVR, de cuota constante en UVR y cuota cíclica/estable aprobados por la Superintendencia Financiera.</li> </ul>
Créditos Vinculados	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créditos hipotecarios otorgados a los Deudores de los Créditos VIS exclusivamente en desarrollo del proceso de otorgamiento de alivios a los Deudores definido en los Decretos 2331 de 1998 y 688 de 1999 así como en la Circular Externa 011 de 1999 de Fogafin, que cumplan exclusivamente las siguientes condiciones:</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) hayan sido otorgados por el Vendedor Autorizado o éste último sea su propietario por haberlos adquiridos a Fogafin</li> <li>(ii) se encuentren amparados por la misma Garantía Hipotecaria del Crédito VIS</li> <li>(iii) No se encuentren en proceso de cobro judicial</li> </ul>
Cuota	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pagos mensuales</li> </ul>
Moneda	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pesos</li> </ul>
Calificación de los Créditos VIS de acuerdo con los parámetros de la Superintendencia Financiera.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>A</b></li> </ul>
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"> <li>• 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"> <li>(i) Scoring de Comportamiento Mínimo de <b>535</b> y un LTV Actual menor o igual a 90%; o</li> <li>(ii) Scoring de Comportamiento mayor o igual a <b>275</b> y menor de <b>535</b> y un LTV Actual menor o igual a 70%; o</li> <li>(iii) Scoring de Comportamiento menor de a <b>275</b> y LTV Actual menor o igual a 50%.</li> </ul> </li> <li>• 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"> <li>(i) Scoring de Comportamiento Mínimo de <b>535</b> y LTV Actual menor o igual a 90%; o,</li> <li>(ii) Scoring de Comportamiento menor de a <b>535</b> y LTV Actual menor o igual a 70%.</li> </ul> </li> </ul>
Saldo de capital a la Fecha de Verificación de Parámetros de Selección	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Máximo \$70 millones sumando el saldo de capital vigente de los Créditos VIS y de los Créditos Vinculados amparados por la misma Garantía Hipotecaria.</li> </ul>
Valor máximo del Crédito VIS al momento de la Originación	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Monto máximo establecido en la ley aplicable para los Créditos VIS</li> </ul>
Plazo restante al momento de la originación	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mínimo: 5 años</li> </ul>
Plazo restante a la Fecha de Verificación de Parámetros de Selección	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Máximo: 15 años</li> </ul>
Edad de los Créditos VIS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mínimo un año</li> </ul>
Créditos VIS Reestructurados	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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"> <li>(i) el término transcurrido entre la fecha de la última reestructuración y la Fecha de Cierre sea superior a un (1) año y;</li> <li>(ii) durante dicho término los Créditos VIS no hayan presentado situaciones de mora iguales o superiores a 60 días.</li> </ul> </li> </ul>
Créditos VIS con acuerdos especiales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>

	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"> <li>• No se aceptan Créditos VIS cuyo Deudor haya iniciado un proceso judicial de cualquier clase en contra del Vendedor Autorizado</li> </ul>
Propiedad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se debe acreditar la inexistencia de embargos, gravámenes o limitaciones de dominio que afecten la libre disponibilidad del activo.</li> </ul>
Orden de prelación de Hipoteca	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Primer grado.</li> </ul>
Garantías Hipotecarias	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No se aceptan Garantías Hipotecarias compartidas entre el Vendedor Autorizado y un tercero.</li> <li>• 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.</li> <li>• No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles que se encuentren en obra negra o gris.</li> <li>• No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles construidos con anterioridad al año 1980.</li> <li>• 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.</li> </ul>
Relación cuota/ingreso a la fecha de originación del Crédito VIS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30% para Créditos VIS originados a partir del 1 de enero del 2000, de conformidad con la Ley 546 de 1999.</li> </ul>
Cumplimiento requerimientos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los Créditos VIS deben cumplir con los requisitos y condiciones establecidos por el SARLAFT del Vendedor Autorizado y/o la reglamentación definida por la Superintendencia Financiera para la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo que se encuentre vigente a la Fecha de Cierre.</li> </ul>

### 7.2.7 Descripción de los Créditos Hipotecarios

La información relacionada con los Créditos Hipotecarios en los términos antes señalados está actualizada a la Fecha de Cierre y se incluye como **Anexo 6** de éste Prospecto.

## 7.3 Condiciones de administración y custodia de los Créditos Hipotecarios

### 7.3.1 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**

<b>Aspecto evaluado</b>	<b>Descripción</b>
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](http://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](mailto:inversionistas@titularizadora.com).

### **7.3.2 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:

<b>Administrador Autorizado</b>	<b>Portafolio de Créditos Hipotecarios</b>
Bancolombia	Portafolio Bancolombia
Banco BCSC	Portafolio BCSC

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

<b>Administrador Autorizado</b>	<b>Participación accionaria</b>
Bancolombia	21,25%
BCSC	21,12%

#### **7.3.2.1 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 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.

### 7.3.2.2 Custodia de los Créditos Hipotecarios

La obligación de custodia de la Documentación de Origenación 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 Origenación 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 Origenación. Dichos sistemas deben asegurar la debida identificación y separación de los Créditos Hipotecarios de manera que en ningún caso puedan ser considerados como de propiedad del Administrador Autorizado o de un tercero distinto a la Titularizadora

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

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

<b>Portafolio de Créditos Hipotecarios</b>	<b>Administrador Autorizado</b>	<b>Custodio Designado</b>	<b>Tipo de Custodia</b>
Portafolio Bancolombia	Bancolombia	Datafile S.A.	Externa
Portafolio BCSC	BCSC	Setecsa S.A.	Externa

### 7.3.2.3 Remuneración de los Administradores Autorizados

Por la prestación de sus servicios de administración de los Créditos Hipotecarios cada uno de los Administradores Autorizados recibe una comisión de administración liquidada de

conformidad con lo establecido en los Contratos Maestros de Administración y en los Contratos de Administración.

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

#### **7.3.2.4 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 8** de éste Prospecto.

### **7.4 Separación y aislamiento patrimonial - Activos Subyacentes**

En desarrollo de lo señalado en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999, en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2 de la Resolución 775 de 2001, la Titularizadora a partir de la fecha de expedición del Reglamento separó y aisló completamente de su patrimonio la totalidad de los Activos Subyacentes con sujeción a los términos y condiciones definidos en el Reglamento. Tales Activos Subyacentes una vez separados y aislados y pasaron a conformar la Universalidad.

La separación y aislamiento patrimonial de los Activos Subyacentes en los términos aquí definidos, implica la enajenación de la totalidad de los derechos de propiedad, intereses y beneficios en cabeza de la Titularizadora sobre cada uno de los Activos Subyacentes. A partir de la expedición del Reglamento, la Titularizadora implementó un sistema de información contable para la Universalidad 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 y la separación patrimonial realizada, la Titularizadora no tiene, en ningún evento, el derecho de disponer en su beneficio de los Activos ni usufructuarlos, gravarlos, usarlos o darles cualquier destinación diferente a la señalada en el Reglamento, toda vez que tales Activos Subyacentes a partir de la fecha de suscripción del Reglamento, han sido separados y aislados del patrimonio de la Titularizadora. En tal sentido la Titularizadora en su calidad de Emisor de los TIPS y en su condición de Administrador de la Universalidad en los términos definidos en el Reglamento, únicamente podrá realizar con los Activos Subyacentes las gestiones a su cargo, tendientes al cumplimiento del objeto de la Universalidad y del Proceso de Titularización.

## Sección 8 Descripción de los TIPS y de la Emisión

### 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, en éste Prospecto y en el Título Global, 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, plazos y tipo de título

Los TIPS A están divididos en dos (2) 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	Tipo de título
TIPS A	A 2017	1.579.298.000	120	Contenido crediticio
TIPS A	A 2022	133.591.000	180	Contenido crediticio
TIPS B	B 2022	138.883.000	180	Contenido crediticio
TIPS MZ	MZ 2022	9.259.000	180	Contenido mixto
Total		1.861.031.000		

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

La Emisión se realiza por la cantidad de 1.861.031.000 UVR distribuida en TIPS por clase y Serie por los siguientes montos:

Clase	Serie	Monto (UVR)	No. de Títulos
TIPS A	A 2017	1.579.298.000	1.579.298
TIPS A	A 2022	133.591.000	133.591
TIPS B	B 2022	138.883.000	138.883
TIPS MZ	MZ 2022	9.259.000	9.259
Total		1.861.031.000	1.861.031

#### 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 2017

#### a. TIPS A 2017- Primer Lote

La rentabilidad facial de los TIPS A 2017 que se coloquen a través del Primer Lote estará determinada por la Tasa Facial Final TIPS A 2017, tomando como referencia la Tasa Facial Máxima determinada en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote de la siguiente forma:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial Máxima (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS A	2017	120	Aviso de Oferta Pública del Primer Lote	Mes vencido

#### b. TIPS A 2017– Segundo Lote

La rentabilidad facial de los TIPS A 2017 que se coloquen a través del Segundo Lote estará determinada por la Tasa Facial Final TIPS A 2017, establecida para los TIPS A 2017 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 A 2017 del Segundo Lote será igual a la Tasa Facial Máxima.

### 8.1.5.2 Rentabilidad de los TIPS A 2022, TIPS B y TIPS MZ

La rentabilidad facial de los TIPS A 2022, de los TIPS B y de los TIPS MZ está determinada de la siguiente forma:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa de interés (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS A	2022	180	6.20%	
TIPS B	2022	180	6.50%	Mes vencido
TIPS MZ	2022	180	7.50%	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 la Sociedad Calificadora de Valores en las siguientes condiciones:

Clase	Serie	Calificación
TIPS A	A 2017	AAA
	A 2022	AAA
TIPS B	B 2022	BBB
TIPS MZ	MZ 2022	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.

#### **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 Condición de negociabilidad y transferencia**

Con posterioridad a su suscripción, los TIPS no estarán sujetos a mínimos ni múltiplos de negociación. Para efectos de su negociación se tomará como referencia el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS de la Serie correspondiente a la fecha de realización de la transacción de que se trate, sin que en ningún caso el monto de negociación exceda dicho saldo. En todo caso y teniendo en cuenta que por efectos de la amortización y Pagos de Capital Anticipado de los TIPS (en los casos aplicables) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A 2017, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A 2022, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B y el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS MZ puede verse disminuido hasta en una (1) UVR, los TIPS podrán ser transferidos hasta por dicho valor.

#### **8.1.13 Fecha de Emisión**

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

#### **8.1.14 Emisión desmaterializada**

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

#### **8.1.15 Derechos derivados de los TIPS**

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 y en éste Prospecto y (ii) los demás que se deriven del Reglamento, de éste Prospecto y de la ley.

#### **8.1.16 Obligaciones de los Tenedores**

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

#### **8.1.17 Lugar y forma de pago de intereses y capital de TIPS**

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

#### **8.1.18 Régimen tributario de los TIPS**

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.

### 8.1.18.1 Aspectos tributarios relacionados con la Emisión

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

Impuesto	Beneficio tributario	Detalle
Renta (Liquidación Ordinaria)	Exención de Rendimientos de títulos hipotecarios  Beneficiario: -Inversionistas nacionales y extranjeros	Ley 546 de 1999 artículo 16 (modif art. 81 Ley 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: - Universalidad	Las universalidades no son contribuyentes del impuesto de renta
Industria y Comercio	No causación del impuesto.  Beneficiario: -Universalidad	Las universalidades no son contribuyentes del impuesto de industria y comercio.
Gravamen a los movimientos financieros (4 por Mil)	No causación del impuesto por la transferencia de los flujos en procesos de titularización.  Beneficiario: -Titularizadora - Universalidad	Estatuto Tributario artículo 881: Las sociedades titularizadoras, los establecimientos de crédito que administren cartera hipotecaria movilizada, y las sociedades fiduciarias, tendrán derecho a obtener la devolución del gravamen a los movimientos financieros que se cause por la transferencia de los flujos en los procesos de movilización de cartera hipotecaria para vivienda por parte de dichas entidades.
Impuesto de Timbre	No causación del impuesto sobre los títulos hipotecarios y demás documentos que se originen o deriven directamente de: – Operaciones de compra de cartera hipotecaria, – Titularización de Cartera – Colocación de títulos de cartera hipotecaria.	Ley 633 de 2000 Artículo 46.
IVA	Exclusión IVA pagado por concepto de comisiones por servicios en procesos de titularización	Ley 1111 de 2007 artículo 38 establece la exclusión del IVA sobre comisiones por servicios prestados para el desarrollo de procesos de titularización con cargo a las universalidades, siempre que dichos pagos por comisiones se realicen con cargo exclusivo a los recursos de la universalidad de que se trate

### **8.1.19 Pagos de intereses y capital a los Tenedores de TIPS**

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

#### **8.1.19.1 Reglas para el pago de intereses de TIPS**

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

##### **a. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A**

###### **(i) Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A 2017:**

El Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS A 2017 se establece como el valor denominado en UVR resultante de multiplicar (i) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A 2017 a la Fecha de Pago por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la Tasa Facial Final TIPS A 2017 entre (y) doce (12). En ningún caso la sumatoria del Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS A 2017 podrá exceder el Monto de Intereses de los TIPS A 2017.

###### **(ii) Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A 2022:**

El Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS A 2022 se establece como el valor denominado en UVR resultante de multiplicar (i) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A 2022 a la Fecha de Pago por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la tasa facial de los TIPS A 2022 entre (y) doce (12). En ningún caso la sumatoria del Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS A 2022 podrá exceder el Monto de Intereses de los TIPS A 2022.

En el evento de que en la Fecha de Liquidación el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS A, el pago correspondiente se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS A, de conformidad con el siguiente procedimiento con sujeción a la Prelación de Pagos:

##### **- Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A 2017**

El Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A 2017 se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS A por (ii) el

porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores TIPS A 2017 entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A en ambos casos a la Fecha de Pago.

- **Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A 2022**

El Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A 2022 se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS A por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A 2022 entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A en ambos casos a la Fecha de Pago.

En los casos de liquidación anticipada de la Universalidad relacionados en el numeral 6.4.3 de este Prospecto, los intereses de los TIPS A 2017 y de los TIPS A 2022 a favor de los Tenedores se causarán hasta la fecha en que se formalice la decisión de liquidación anticipada de la Universalidad en los términos del Reglamento y su pago se realizará en la Fecha de Prepago de la Emisión, con sujeción a la Prelación de Pagos.

**b. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B:**

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

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

**c. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ:**

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

En el evento de que en la Fecha de Liquidación el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS MZ, el pago correspondiente a los Tenedores de los TIPS MZ se realizará con referencia al

Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS MZ, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para el efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ, se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS MZ por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS MZ, entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ, en ambos casos a la Fecha de Pago.

En todos los casos los intereses se pagan en modalidad vencida en cada Fecha de Pago o en la Fecha de Prepago de la Emisión en caso de ser aplicable, en Pesos Colombianos teniendo en cuenta el valor de la UVR vigente en la Fecha de Pago o en la Fecha de Prepago de la Emisión, según sea el caso. Si la Fecha de Pago no corresponde a un Día Hábil el pago los intereses a los Tenedores se realiza en el Día Hábil inmediatamente siguiente sin que haya lugar al pago de intereses por los días transcurridos entre la Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente. Sin perjuicio de lo anterior, cuando el día de la última Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, los intereses a los Tenedores de los TIPS 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 2017 y la tasa facial de los TIPS A 2022 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. 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.

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

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

### **8.1.19.2 Reglas para el Pago de Capital de los TIPS**

El Pago de Capital de los TIPS a favor de los Tenedores se realiza (i) en cada Fecha de Pago o (ii) en la Fecha de Prepago de la Emisión en Pesos Colombianos teniendo en cuenta el valor de la UVR vigente en la Fecha de Pago correspondiente o en la Fecha de Prepago de la Emisión, según sea el caso. Si la Fecha de Pago o la Fecha de Prepago de la Emisión no corresponde a un Día Hábil el Pago de Capital de los TIPS 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**

El Pago de Capital Programado de los TIPS A se realiza a cada uno de los Tenedores de los TIPS A, en modalidad vencida, en cada Fecha de Pago, en forma secuencial de acuerdo al plazo de vencimiento de cada Serie de la siguiente forma: (i) Tenedores de TIPS A 2017: Reciben Pagos de Capital Programado de los TIPS A 2017 a partir de la primera Fecha de Pago hasta el mes ciento veinte (120) de su vigencia inclusive y; (ii) Tenedores de TIPS A 2022: Reciben Pagos de Capital Programado de los TIPS A 2022 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.

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

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



de la Serie que corresponda, entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A de la Serie correspondiente, en ambos casos a la Fecha de Pago.

En caso de Prepago de la Emisión en desarrollo del Procedimiento de Liquidación Anticipada, el monto a pagar a los Tenedores de los TIPS A de la Serie correspondiente por concepto de Pago de Capital Programado de los TIPS A se establece tomando como referencia el equivalente en UVR al Saldo de Capital Total de los TIPS A de la Serie correspondiente en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión. En desarrollo de lo anterior el Pago de Capital Programado de los TIPS A a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS A de la Serie correspondiente se determina con sujeción al orden de prelación de acuerdo al plazo de vencimiento de cada Serie como el resultado de multiplicar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS A de la Serie correspondiente por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A de la Serie correspondiente entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A de la Serie correspondiente, en ambos casos a la Fecha de Prepago de la Emisión; el pago mencionado se realiza en Pesos Colombianos teniendo en cuenta el valor de la UVR vigente en la Fecha Prepago de la Emisión.

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

Habrà lugar al Pago de Capital Anticipado de los TIPS A cuando se presente alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital Anticipado de los TIPS A, de conformidad con el siguiente orden de prelación: (i) a los Tenedores de TIPS A 2017 y; (ii) a los Tenedores de TIPS A 2022.

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

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

### **c. Reglas para el Pago de Capital de los TIPS B**

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

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

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

Sobre los saldos pendientes por Pagos de Capital de los TIPS B a favor de los Tenedores 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 y a las Causales de Suspensión de Pagos.

### **d. Reglas para el Pago de Capital de los TIPS MZ**

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

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

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

Sobre los saldos pendientes por Pagos de Capital de los TIPS MZ a favor de los Tenedores 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 y a las Causales de Suspensión de Pagos.

#### **e. Pago Adicional de los TIPS MZ**

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

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

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

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

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

#### **8.1.19.3 Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A/TIPS B y Pago de Capital Anticipado de los TIPS A**

El Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A/TIPS B tiene por objeto garantizar que en todos los casos: (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS 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 Créditos Hipotecarios. En los casos en que se establezca una situación de desequilibrio habrá lugar al Pago de Capital Anticipado de los TIPS A.

#### **8.1.20 Causales de Suspensión de Pagos**

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

#### **8.1.21 Información sobre pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS**

En el Día Hábil siguiente a cada Fecha de Liquidación la Titularizadora pondrá en conocimiento de los Tenedores y del público en general la información relacionada con los pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS 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 Total de los TIPS B y con el Pago de Capital Total de los TIPS MZ cuando haya lugar a su realización en los términos del Reglamento y éste Prospecto. A título informativo se incluye la Tabla de Amortización TIPS A (**Anexo 4**) y la Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A (**Anexo 3**).

La información mencionada en este numeral será publicada en el sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

#### **8.1.22 Procedimiento para la transferencia y gravamen de los TIPS**

La transferencia y circulación de los TIPS cuando a ello hubiere lugar se sujetará a la condición de negociabilidad y transferencia de los TIPS definida en el numeral 8.1.12 de este Prospecto y se efectuará mediante el mecanismo de anotación en cuenta; los Tenedores se legitimarán para el ejercicio de sus derechos con las constancias de depósito expedidos por Deceval en los términos del 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

### 8.2.1 Descripción

Los Mecanismos de Cobertura de la Emisión han sido estructurados para minimizar el impacto que pueda tener el riesgo de crédito de los Créditos Hipotecarios en el cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad. La metodología utilizada para la estructuración de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión considera estadísticas de comportamiento crediticio y de prepagos por el período 1997-2006 de las carteras hipotecarias de los Vendedores Autorizados a partir de la proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios y la aplicación de pruebas de tensión a los mismos, teniendo en cuenta los siguientes escenarios: (i) un escenario estresado de mora y prepagos bajo el cual el Flujo Recaudado sería suficiente para la atención del pago de la totalidad del Saldo de Capital Total de los TIPS A y parcialmente, del Saldo de Capital Total de los TIPS B y del Saldo de Capital Total de los TIPS MZ; (ii) un escenario esperado bajo el cual el Flujo Recaudado sería suficiente para atender el pago de la totalidad del Saldo de Capital Total de los TIPS A, del Saldo de Capital Total de los TIPS B y del Saldo de Capital Total de los TIPS MZ y; (iii) un escenario teórico en el cual con el Flujo Recaudado sería suficiente para atender el pago de la totalidad del Saldo de Capital Total de los TIPS A, del Saldo de Capital Total de los TIPS B, del Saldo de Capital Total de los TIPS MZ y de los Residuos. Como resultado de las pruebas de tensión realizadas en cada uno de los escenarios mencionados, se concluyó que los Mecanismos de Cobertura de la Emisión implementados son suficientes bajos los escenarios históricos analizados, para permitir la atención de los pagos correspondientes al Saldo de Capital Total de los TIPS A, al Saldo de Capital Total de los TIPS B y al 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 (**Anexo 2**) en los términos antes relacionados.

Los Mecanismos de Cobertura de la Emisión se estructuran de la siguiente forma: (i) subordinación de la Emisión; (ii) los Mecanismos de Cobertura Parcial; (iii) las Causales de Suspensión de Pagos y (iv) el Mecanismo de Reducción de Tasa. La subordinación de la Emisión 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 que afecte los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS A y los Pagos de Capital de los TIPS A, en una primera instancia se suspenden los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS B,

los Pagos de Capital de los TIPS B, los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS MZ y los Pagos de Capital de los TIPS MZ en desarrollo de las Reglas Subordinación de la Emisión; en caso de que luego de la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS B, Pagos de Capital de los TIPS B, Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS MZ y Pagos de Capital de los TIPS MZ subsista el Defecto del Flujo Recaudado se procede a hacer uso de los Mecanismos de Cobertura Parcial en los términos y condiciones del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC, para cubrir el Defecto del Flujo Recaudado. Las Causales de Suspensión de Pagos se implementan en caso de que el nivel de mora de los Créditos Hipotecarios supere los límites máximos establecidos a partir del Indicador de Mora de mas de 30 días y del Indicador de Mora de mas de 120 días de los Créditos Hipotecarios. A través del Mecanismo de Reducción de Tasa se busca mitigar el efecto en los niveles de prepago de Créditos Hipotecarios resultante de la disminución de tasas de interés por condiciones de mercado (situación que puede dar lugar a procesos masivos de Cesión de Créditos Hipotecarios).

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

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

#### **8.2.1.1 Subordinación de la Emisión**

La subordinación de la Emisión es un mecanismo aplicable como cobertura para los TIPS A y de manera secuencial para los TIPS B, por virtud del cual el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS B, el Pago de Capital de los TIPS B, el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS MZ, el Pago de Capital de los TIPS MZ y el Pago Adicional de los TIPS MZ se sujeta y condiciona al pago previo de aquellos conceptos relacionados en la Prelación de Pagos que tengan una prioridad de pago superior al Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS B, al Pago de Capital de los TIPS B, al Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS MZ, al Pago de Capital de los TIPS MZ y al Pago Adicional 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 Tenedores de los TIPS B están subordinados al pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta l. inclusive de la Prelación de Pagos y (ii) los Pagos de Capital de los TIPS B están subordinados al pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta q. inclusive de la Prelación de Pagos. Solamente cuando tales conceptos hayan sido cubiertos en su totalidad

habrá lugar al Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS B y al Pago de Capital de los TIPS B en cada Fecha de Pago. Adicionalmente no habrá lugar a realizar Pagos de Capital de los TIPS B durante la vigencia de las Causales de Suspensión de Pagos si el Saldo Capital Total de los TIPS A es mayor a cero (0). En todos los casos sobre el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B se seguirán causando y pagando intereses a su tasa facial.

#### **b. Subordinación de los TIPS MZ**

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

#### **8.2.1.2 Mecanismos de Cobertura Parcial de la Emisión**

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

##### **8.2.1.2.1 Mecanismo de Cobertura Parcial IFC**

###### **a. Reglas de Cobertura**

Es un mecanismo de garantía que se aplica de manera exclusiva a partir de la Fecha de Emisión como cobertura para los TIPS A en los términos y condiciones del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC. La garantía se estructura como un mecanismo de liquidez rotativo a cargo de la IFC para proveer recursos a la Universalidad para cubrir total o parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado. El Mecanismo de Cobertura Parcial IFC cubre los Defectos del Flujo Recaudado 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 (i) en cada Fecha de Liquidación o (ii) en la Fecha de Liquidación de Prepagado de la Emisión.

En la Fecha de Emisión el monto máximo equivale a la cantidad de \$863.762.133 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 en los casos en que se establece la existencia de un Defecto del Flujo Recaudado. Los recursos del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC se desembolsan una vez se verifica (i) la ocurrencia del Defecto del Flujo Recaudado 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 Desembolso del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.

La Titularizadora debe notificar a la IFC el monto del Defecto del Flujo Recaudado a más tardar (i) el Día Hábil IFC inmediatamente siguiente a la Fecha de Liquidación en que se produzca el Defecto del Flujo Recaudado o (ii) en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión cuando el Defecto del Flujo Recaudado se determine en desarrollo del Procedimiento de Liquidación Anticipada.

El monto del Defecto del Flujo Recaudado que puede ser cubierto por cada Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC 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 realizará mediante abono en Pesos Colombianos equivalente 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 (i) la Fecha de Pago o (ii) la Fecha de Prepago de la Emisión, según sea aplicable.

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

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 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 51.387 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 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 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 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, el Prospecto de Colocación o cualquier otro documento de la Emisión, 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](http://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](http://www.ifc.org).

### **8.2.1.2.2 Mecanismo de Cobertura Parcial TC**

#### **a. Reglas de Cobertura**

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

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

En la Fecha de Emisión el monto máximo equivale a la cantidad de \$ 2.015.444.977 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 en los casos en que se establezca la existencia de un Defecto del Flujo Recaudado. El monto del Defecto del Flujo Recaudado que puede ser cubierto por cada Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial TC será igual al menor valor entre (i) el 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 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 equivalente 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 (i) la Fecha de Pago o (ii) la Fecha de Prepago de la Emisión, según sea aplicable.

Los Repagos del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC se efectuarán con sujeción a la Prelación de Pagos (i) en las Fechas de Pago inmediatamente siguientes a la Fecha de Desembolso del Mecanismo de Cobertura Parcial TC o (ii) en la Fecha de Prepago de la Emisión en dinero o en especie hasta completar su repago total, en Pesos Colombianos liquidados a la tasa UVR correspondiente a (x) la Fecha de Pago en que el repago deba ser realizado o (y) en la Fecha de Prepago de la Emisión.

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:

- (i) **Comisión de Disponibilidad TC:** Comisión a favor de la Titularizadora que se causa al momento del otorgamiento del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y se establece como la cantidad equivalente al resultado de restar (i) el Monto de la Comisión de Disponibilidad TC menos (ii) el Ajuste de la Comisión de Disponibilidad TC, ambos calculados a la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad 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 y en este Prospecto de Colocación tiene fines informativos exclusivamente, por cuanto el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y las obligaciones de las partes bajo el mismo, se regulan exclusivamente por los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC. En el evento que se presente alguna discrepancia entre el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y el Reglamento, el Prospecto de Colocación o cualquier otro documento de la Emisión, primará el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC. La interpretación y ejecución del Mecanismo de Cobertura Parcial TC se rigen por las leyes de la República de Colombia y cualquier disputa o controversia sobre el mismo se resolverá de conformidad con las disposiciones del numeral 6.6 de este Prospecto.

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

La información relacionada con la Titularizadora en su condición de Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, incluyendo su identificación, sede y dirección

principal, información legal y estados financieros, puede ser consultada en el sitio de internet [www.titularizadora.com](http://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](http://www.titularizadora.com).

### **8.2.1.3 Causales de Suspensión de Pagos**

Las Causales de Suspensión de Pagos son un Mecanismo de Cobertura que dan lugar a la realización de Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A como consecuencia de la suspensión de (i) Pagos de Capital de los TIPS B y de (ii) Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS MZ y Pagos de Capital de los TIPS MZ en los términos y condiciones del Reglamento 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 de más de 30 días de los Créditos Hipotecarios sea superior a 40%. Durante el término en que esté vigente, la causal de suspensión por mora da lugar a (i) la suspensión de Pagos de Capital de los TIPS B, (ii) suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS MZ y Pagos de Capital de los TIPS MZ y; (iii) al Pago de Capital Anticipado de los TIPS A.

En el caso de que el Saldo Capital Total de los TIPS A sea igual a cero (0), durante el término en que esté vigente la causal de suspensión por mora habrá lugar a Pagos de Capital de los TIPS B y Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS MZ y Pagos de Capital de los TIPS MZ de conformidad con las siguientes reglas: (i) una vez el Saldo de Capital Total de los TIPS A sea igual a cero (0), se realizarán Pagos de Capital a los TIPS B hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS B se reduzca a cero (0); y (ii) una vez el Saldo de Capital Total de los TIPS B sea igual a cero (0), se realizarán Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS MZ y Pagos de Capital a los TIPS MZ hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS 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 de más de 120 de los Créditos Hipotecarios 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 TIPS B, (ii) suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS MZ y Pagos de Capital de los TIPS MZ y; (iii) al Pago de Capital Anticipado de los TIPS A.

En el caso de que el Saldo de Capital Total de los TIPS A sea igual a cero (0), durante el término en que esté vigente la causal de suspensión por siniestralidad habrá lugar a Pagos de Capital de los TIPS B, Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS MZ y Pagos de

Capital de los TIPS MZ de conformidad con las siguientes reglas: (i) una vez el Saldo de Capital Total de los TIPS A sea igual a cero (0), se realizarán Pagos de Capital de los TIPS B hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS B se reduzca a cero (0); y (ii) una vez el Saldo de Capital Total de los TIPS B sea igual a cero (0), se realizarán Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS MZ y de Pagos de Capital a los TIPS MZ hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ se reduzca a cero (0).

#### **8.2.1.4 Mecanismo de Reducción de Tasa**

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

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

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

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

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

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

### **8.3 Condiciones de la oferta y colocación de la Emisión**

#### **8.3.1 Oferta pública de 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 del Primer Lote y el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote a su discreción en un diario de circulación nacional.

#### **8.3.4 Vigencia de la oferta**

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

#### **8.3.5 Plazo de colocación**

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

### **8.4 Mecanismos de Colocación**

La colocación de los TIPS 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 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 del Primer Lote y en el Instructivo.



**a. Por mínimos y múltiplo:**

Cuando la demanda no cumpla con los mínimos establecidos:

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

**b. Por tasa:**

Cuando la tasa sea mayor a la Tasa Facial Máxima.

**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, las demandas en exceso serán anuladas teniendo en cuenta el procedimiento establecido en el 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 del Primer Lote 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 en el Instructivo.
- b. La BVC clasificará y totalizará las demandas aceptadas.
- c. Si la cantidad total demandada fuere inferior o igual al total ofrecido, 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 del Primer Lote.
- d. En caso que la cantidad demandada fuere superior a la ofrecida, se procederá a consolidar por Inversionista y de ser el caso aplicará lo previsto en el Instructivo, y:

- (i) Procederá nuevamente a totalizar las demandas y si éstas resultaren igual o menor al total ofrecido, 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 del Primer Lote, 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, que corresponderá a la tasa mayor a la cual se logre adjudicar el total ofrecido, la cual en ningún caso podrá ser superior a la Tasa Facial Máxima establecida en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote, en los términos de este Prospecto.
  - Todas las demandas presentadas a una tasa mayor a la tasa de corte establecida se eliminarán.
  - Aquellas demandas cuya tasa demandada sea menor a la tasa de corte establecida, serán adjudicadas en su totalidad a la tasa de corte establecida; aquellas demandas cuya tasa demandada sea igual a la tasa de corte serán prorrateadas de acuerdo al monto demandado, 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 pudiese resultar inferior al total ofrecido, 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, este saldo pasará a hacer parte del Segundo Lote en los términos definidos en este Prospecto y en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote.
- 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 2017, será la Tasa Facial Final TIPS A 2017, a la cual se adjudicó el Primer Lote (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 2017 será igual a la Tasa Facial Máxima.
- c. La tasa a la cual se ofrecerán los TIPS A 2022, los TIPS B y los TIPS MZ será la tasa facial de los TIPS A 2022, la tasa facial de los TIPS B y la tasa facial de los TIPS MZ, en los términos del Reglamento y de este Prospecto.
- d. El precio de suscripción de los TIPS del Segundo Lote será el Precio Par calculado a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting definida en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote.

#### **8.4.2.1.1 Presentación de demandas por parte del Agente Colocador del Segundo Lote**

- a. Los Inversionistas, deberán presentar sus demandas de suscripción a través del Agente Colocador del Segundo Lote. Para el cumplimiento de su gestión el Agente Colocador del Segundo Lote se sujetará a las condiciones establecidas en este Prospecto y en el Contrato de Underwriting.
- b. El Agente Colocador del Segundo Lote debe enviar a la Titularizadora sus demandas de compra por escrito utilizando el formato de demanda de compra incluido como anexo del Contrato de Underwriting. El formato deberá estar correcta y totalmente diligenciado y deberá expresar de manera clara la identificación del Inversionista, la tasa de demanda ofrecida y el monto en UVR demandado.
- c. Por el hecho de presentar la demanda de compra por conducto del Agente Colocador del Segundo Lote 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 el Reglamento y en éste Prospecto.
- d. No será aceptable ninguna demanda de compra presentada en formato distinto al definido como anexo del Contrato de Underwriting, ni aquella cuyo contenido esté enmendado, ilegible o incompleto.
- e. Las demandas de compra en los términos aquí señalados deberán ser presentadas por el Agente Colocador, del Segundo Lote y solo serán recibidas por la Titularizadora, en la fecha de publicación de Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote desde las 9.00 a.m. hasta las 12:00 m. Para el efecto las demandas de compra deberán ser enviadas por el Agente Colocador del Segundo Lote 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 el Agente Colocador del Segundo Lote haya 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 del Segundo Lote 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. El Agente Colocador del Segundo Lote deberá informar a la Titularizadora mediante comunicación escrita el nombre, cargo y número telefónico de los funcionarios encargados de la comunicación con la Titularizadora en desarrollo de la presentación de las demandas de compra. Los funcionarios designados y autorizados por la Titularizadora para recibir comunicaciones, impartir instrucciones o resolver inquietudes sobre el procedimiento son los siguientes:
- (i) Oscar Eduardo Gómez Colmenares – Secretario General – Representante legal
  - (ii) Mauricio Amador Andrade – Vicepresidente Financiero– Representante legal
  - (iii) Javier Utria Lazcano – Director 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) 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 2017: Tasa Facial Final TIPS A 2017.
- (ii) TIPS A 2022: tasa facial de los TIPS A 2022.
- (iii) TIPS B 2022: tasa facial de los TIPS B 2022.
- (iv) TIPS MZ 2022: tasa facial de los TIPS MZ 2022.

**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 del Agente Colocador del Segundo Lote .

#### **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 el Agente Colocador del Segundo Lote con sujeción a los siguientes criterios:

- a. Se clasifican las demandas de compra recibidas y se seleccionan las que deban ser objeto de rechazo o eliminación con sujeción a los criterios definidos en este Prospecto. Para el efecto se elaborará un acta suscrita por el representante legal de la Titularizadora fundamentando las razones que dan lugar a la eliminación o rechazo.
- b. Una vez seleccionadas las demandas de compra que cumplen con los requisitos para adjudicación, la Titularizadora clasificará las demandas de compra seleccionadas por monto total consolidado de las demandas de compra de todas las clases de TIPS 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 del Segundo Lote. Para el efecto al listado de clasificación correspondiente se anexará la constancia de recepción de cada una de las demandas individuales recibidas. Para efectos de la adjudicación tendrán prelación los Inversionistas cuyas demandas individuales de compra con el mayor monto hayan

sido recibidas con antelación a las otras demandas teniendo en cuenta su orden de recepción.

- d. Si la cantidad total de demandas de compra seleccionadas llegare a ser inferior o igual al monto total ofrecido de TIPS 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 al Agente Colocador del Segundo Lote el resultado de la adjudicación efectuada a su favor, cuando a ello haya lugar en los términos aquí definidos mediante comunicación telefónica o por correo electrónico, a los funcionarios encargados de la comunicación con la Titularizadora designados por el Agente Colocador del Segundo Lote .
- b. El Agente Colocador del Segundo Lote 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. El 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 el Agente Colocador del Segundo Lote se sujetarán en los términos descritos en el instructivo de cumplimiento del Segundo Lote (**Anexo 9**).

### **8.4.3 Obligación especial de los Agentes Colocadores**

#### **8.4.3.1 Prevención de actividades delictivas**

Con el fin de velar por el cumplimiento de las normas legales sobre prevención de actividades delictivas contenidas en la Ley 190 de 1995, los Agentes Colocadores que intervengan en el proceso de enajenación, deberán dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 de dicha norma y a lo reglamentado en la Circular Externa 003 de 2005 de la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera) y las Circulares 025 de 2003, 034 y 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; Tel: 6372055-5226856-6373393; Bogotá-Colombia; Página Web: <a href="http://www.afin.com.co">www.afin.com.co</a>
- Corficolombiana S.A: Dirección: Carrera 13 No 26-45 Pisos.3,6,7,8,14; Tel.:2863300; Fax: 2860163 Bogotá-Colombia Página Web: <a href="http://www.corficolombiana.com.co">www.corficolombiana.com.co</a>
- Correval S.A: DirecciónCalle 34 No. 6-65; Tel.:3394400; Fax: 3204812; Bogotá-Colombia; Página Web: <a href="http://www.correval.com">www.correval.com</a>
- Davivalores S.A: Dirección: Av. El Dorado No. 68C-31 Piso 1; Tel.: 3300000 ext, 9508; Bogotá-Colombia; Página Web: No disponible
- Interbolsa S.A: Dirección: Avenida 82 No. 12-18 piso 6; Tel.: 3256785- 3121177; Bogotá-Colombia; Página Web: <a href="http://www.interbolsa.com">www.interbolsa.com</a>
- Valores Bancolombia S.A: Dirección: Calle 72 No. 8-24 Piso 7 Bogotá-Colombia; Tel: 6078090 Bogotá-Colombia y (4)2304000 (Medellín-Colombia); Página Web: <a href="http://www.valoresbancolombia.com">www.valoresbancolombia.com</a>
- 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

El Agente Colocador del Segundo Lote será:

- Valores Bancolombia S.A: Dirección: Calle 72 No. 8-24 Piso 7 Bogotá-Colombia; Tel: 6078090 Bogotá-Colombia y (4)2304000 (Medellín-Colombia); Página Web: <a href="http://www.valoresbancolombia.com">www.valoresbancolombia.com</a>
---



## **Sección 9**

### **Calificación de la Emisión**

#### **9.1 Síntesis de la calificación de la Emisión**

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

“Resumen

El Comité Técnico de Calificación de Duff & Phelps de Colombia S.A. Sociedad Calificadora de Valores, en reunión del 14 de noviembre de 2007, con ocasión de la calificación original de la emisión TIPS E-9 a emitir por la Titularizadora Colombiana, asignó la calificación “AAA” (Triple A) a las series prioritaria de la titularización de cartera hipotecaria TIPS E-9. Así mismo asignó la calificación “BBB” (Triple B, sencilla) a la serie subordinada TIPS B E-9 y “BBB-” (Triple B, menos) a la serie subordinada de segundo orden TIPS MZ E-9, según consta en el acta # 344 de la misma fecha. La calificación “AAA” se otorga a emisiones con la más alta calidad crediticia. Los factores de riesgo son prácticamente inexistentes. Las calificaciones “BBB” y “BBB-“ se otorgan 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

Para la asignación de la presente calificación, Duff & Phelps de Colombia S.A. SCV tuvo en especial consideración la robustez del sistema de “scoring” empleado por la Titularizadora Colombiana para la selección de la cartera titularizada, la estructura de la emisión, la capacidad operativa y administrativa de la Titularizadora y de los bancos originadores y administradores del activo subyacente y la solidez legal de la estructura.

La robustez del sistema de “scoring” empleado por la Titularizadora Colombiana para la selección de la cartera titularizada, constituyen una de las fortalezas más importantes consideradas para la asignación de la presente calificación ya que será un factor determinante en el desempeño futuro de la cartera. Actualmente, la cartera a titularizar ofrece características conservadoras en cuanto al LTV, tasa y plazo, las cuales, junto con los actuales planes de amortización, minimizan el riesgo asociado con la cartera hipotecaria

A juicio de Duff & Phelps de Colombia S.A. SCV, la estructura de la transacción y los diferentes mecanismos de apoyo crediticio contemplados para el pago oportuno de los títulos constituyen un aspecto relevante analizado para la asignación de la presente calificación. En opinión de la calificadora los niveles de sobrecolateral y subordinación, las garantías otorgadas a los títulos privilegiados y los demás mecanismos de apoyo crediticio son adecuados para garantizar el cumplimiento oportuno de las obligaciones adquiridas por cada una de las universalidades contempladas por la estructura de la emisión, frente a diferentes escenarios de tasas, preago y mora.

Para la asignación de la presente calificación Duff & Phelps de Colombia S.A. SCV sometió a diferentes escenarios de tensión los flujo de caja proyectados de la cartera. En cada uno de los escenarios evaluados se estresó las principales variables que inciden dentro del flujo de caja de la cartera como son el nivel de preago y la mora. Bajo dichos escenarios los porcentajes de default obtenidos para cada una de las series que conforman la emisión se ubicaron en niveles acordes con la calificación asignada a cada una de ellas.

Dado que la Titularizadora Colombiana actúa como emisor y agente de manejo de la titularización, la capacidad operativa y administrativa de esta entidad constituye un aspecto fundamental dentro de las razones de la presente calificación. Duff & Phelps de Colombia S.A. SCV ha realizado visitas técnicas a la Titularizadora y reconoce la amplia experiencia y el conocimiento en el sector hipotecario de dicha entidad,

junto con el soporte técnico especializado y el desarrollo de programas propios que, en criterio de la calificadora, le permiten cumplir cabalmente con su labor como emisor y agente de manejo de la titularización.

Por su parte Bancolombia y BCSC, 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 & Phelps de Colombia S.A. SCV ha realizado visitas técnicas a estas entidades, llegando a la conclusión que ambas poseen la capacidad operativa y tecnológica para el desarrollo de esta actividad. Para mayor información consultar el informe de calificación de dichas entidades en la página [www.dcrcolombia.com.co](http://www.dcrcolombia.com.co).

Finalmente, cabe resaltar que tanto la creación de la Titularizadora Colombiana, como la estructuración de la presente titularización se han realizado dentro de las normas establecidas en la ley 546 de 1999, hecho que hace que Duff & Phelps de Colombia S.A. SCV reconozca como fortaleza de la transacción la solidez legal bajo la cual se estructuró la emisión y las garantías ofrecidas a través de la ley por la figura de “universalidades”.

## **9.2 Sociedad Calificadora de Valores - Información general**

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.

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

## **Sección 10**

### **Información del Emisor**

#### **10.1 Constitución y autorizaciones**

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

#### **10.2 Reformas estatutarias**

Los estatutos sociales de la Compañía han sido modificados mediante escrituras públicas Nos. 3264 del 25 de julio de 2001 de la Notaría 18 del Círculo de Bogotá (cambio de denominación social y aumento de capital autorizado), 1915 del 5 de octubre de 2001 (incorporación de normas de buen gobierno corporativo), 0136 del 25 de enero de 2002 (aumento de capital autorizado), 1042 del 27 de mayo de 2003 (aumento de capital autorizado), 1958 del 27 de septiembre de 2004 (cambio de cierre de ejercicio de anual a trimestral), 2501 del 10 de diciembre de 2004 (cambio de cierre de ejercicio de trimestral a anual), 2036 del 11 de noviembre de 2005 (incluye en la denominación social la posibilidad de utilizar la sigla Titularizadora Colombiana S.A.), 2385 del 26 de diciembre de 2005 (reduce el quórum deliberatorio de la Junta Directiva) 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 \$71.925.080.

#### **10.4 Composición accionaria**

Con corte al quince (15) de noviembre de 2007 la distribución de la composición accionaria de la Titularizadora es la siguiente:

<b>Accionista</b>	<b>Total acciones suscritas</b>	<b>Participación</b>
International Finance Corporation (IFC)	15.284.195	21,25%
Banco Davivienda S.A.	15.189.494	21,12%
BCSC S.A.	15.189.494	21,12%
Bancolombia S.A.	15.284.092	21,25%
Banco AV Villas S.A.	7.163.672	9,96%
Banco Colpatría S.A.	3.596.274	5,00%
Promotora de Inversiones y Cobranzas S.A.	94.597	0,13%
Compañía de Seguros Bolívar S.A.	94.597	0,13%

Rendifin S.A.	28.665	0,04%
<b>Total</b>	71.925.080	100%

## **10.5 Relaciones de subordinación**

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

## **10.6 Misión Corporativa**

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

## **10.7 Principios y directrices**

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

## **10.8 Organización y administración**

### **10.8.1 Junta Directiva**

La Junta Directiva por el período 2007-2009 está compuesta por las siguientes personas, debidamente autorizadas para el ejercicio de sus cargos por la Superintendencia Financiera:

<b>Principales</b>	<b>Suplentes</b>
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
Esther América Paz Montoya	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	Fernando Torres Jiménez

### **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](http://www.titularizadora.com)

### **10.10 Información financiera**

La información financiera de la Titularizadora, un resumen del estudio de factibilidad que ilustra sobre las expectativas de desempeño de la Emisión y toda la información adicional del Emisor exigida por el artículo 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](http://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 D.C, Colombia y no tiene sucursales ni agencias.

#### **10.12 Descripción del sector económico**

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

#### **10.13 Políticas de Buen Gobierno Corporativo**

Los requerimientos y prácticas de buen gobierno de la Titularizadora están recogidos tanto en los estatutos sociales como en el Código de Buen Gobierno de la compañía; este último 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](http://www.titularizadora.com).

#### **10.14 Participación de la IFC**

La suscripción 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 TIPS que se emiten, ni sobre las condiciones de los Activos Subyacentes, ni sobre la veracidad de la información contenida en el presente Prospecto de Colocación o en el Reglamento, la cual es responsabilidad exclusiva de la Titularizadora. Tampoco constituye una recomendación para comprar 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, el Prospecto de Colocación 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 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 que conforman la Universalidad que incluyen sin limitación los Créditos Hipotecarios con todos los derechos principales y accesorios que se derivan de los mismos, los derechos sobre los Seguros, los activos o derechos derivados o relacionados con los Contratos de los Mecanismos de Cobertura Parcial o cualquier otro derecho derivado de los Créditos Hipotecarios o de sus garantías según se describen en la Sección 7 de éste Prospecto.
- 2. Administradores Autorizados**

Son Bancolombia y BCSC.
- 3. Administrador Autorizado Sustituto**

Es la persona jurídica que tiene la calidad de Administrador Autorizado y el cual en el evento de sustitución del Administrador Autorizado asume las obligaciones de administración de uno o varios de los Portafolios de Créditos Hipotecarios.
- 4. Administrador de la Subasta y Cumplimiento MEC**

Es la BVC.
- 5. Agentes Colocadores**

Son las firmas comisionistas de bolsa relacionadas en el numeral 1.1 de éste Prospecto.
- 6. Agente Colocador del Segundo Lote**

Es la firma comisionista de bolsa relacionada en el numeral 8.5.2 de éste Prospecto.
- 7. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A/TIPS B**

Es 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 la sumatoria del Saldo de Capital Total de los TIPS A y el Saldo de Capital Total de los TIPS B después de la Fecha de Pago sea igual al Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días en la Fecha de Corte inmediatamente anterior. En los casos en que a la Fecha de Corte no se cuente con la información relativa al Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días, para efectos de Ajuste de Balance de Capital

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

**8. Ajuste de la Comisión de Disponibilidad 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 se debe tener en cuenta (i) que 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) que el Ajuste de la Comisión de Disponibilidad IFC puede resultar en un número positivo o negativo.

**9. 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 se debe tener en cuenta (i) que 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) que el Ajuste de la Comisión de Disponibilidad TC puede resultar en un número positivo o negativo.
<b>10. Año</b>	Es un período de doce (12) Meses.
<b>11. Año Fiscal</b>	Es el período de doce (12) Meses transcurrido entre el primero 1 de enero y el 31 de diciembre de cada Año.
<b>12. Asamblea de Tenedores de TIPS</b>	Es la Asamblea de Tenedores de TIPS de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento.
<b>13. Auditor Externo</b>	Es PricewaterhouseCoopers Ltda.
<b>14. Auditoría Externa</b>	Es la gestión definida en el numeral 6.3.3 de este Prospecto.
<b>15. Autoridad Competente</b>	Es la Superintendencia Financiera entidad encargada de la supervisión y control de la Titularizadora y del Proceso de Titularización.
<b>16. Aviso de Oferta Pública del Primer Lote</b>	Es el aviso de oferta pública de TIPS del Primer Lote.
<b>17. Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote</b>	Es el aviso de oferta pública de los TIPS del Segundo Lote.
<b>18. BRP</b>	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.
<b>19. BVC</b>	Es la Bolsa de Valores de Colombia.
<b>20. Camacol</b>	Es la Cámara Colombiana de la Construcción.
<b>21. Causales de Suspensión de Pagos</b>	Son los eventos regulados en el numeral 8.2.1.3 de éste Prospecto que dan lugar a (i) la suspensión de Pagos de Capital de los TIPS B, (ii) la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS MZ y Pagos de Capital de los TIPS MZ y (iii) al Pago de Capital Anticipado de los TIPS A.
<b>22. Cesión de Créditos Hipotecarios</b>	Es la opción consagrada a favor de los Deudores de Créditos Hipotecarios en el artículo 24 de la Ley 546

de 1999.

- 23. Cierre Mensual** Es la fecha que corresponde al último día de cada Mes que se tiene en cuenta para efectos de la preparación de los estados financieros de la Universalidad.
- 24. Clases** Son las clases en que se dividen los TIPS de la siguiente forma: TIPS Clase A E-9, TIPS Clase B E-9 y TIPS Clase MZ E-9.
- 25. Código de Buen Gobierno** Documento que contiene las reglas de buen gobierno corporativo de la Titularizadora.
- 26. 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.
- 27. Comisión de Disponibilidad TC** Comisión a favor de la Titularizadora establecida en los términos definidos en el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 28. Comisión de Inicio** Comisión (Front-end-Fee) a favor de la IFC por un valor equivalente al menor entre (i) la cantidad de 51.387 UVR y (ii) el 1% del Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC en la Fecha de Emisión.
- 29. 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.
- 30. 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.
- 31. Comité de Inversionistas** Es el comité creado por la Titularizadora conformado por representantes de inversionistas institucionales.
- 32. Condiciones Contractuales de los Créditos Hipotecarios** Son las condiciones de valor, plazo, tasa de interés y sistema de amortización de cada uno de los Créditos Hipotecarios, definidas en cada uno de los Pagarés.
- 33. Condiciones de Pago de Capital Anticipado de los TIPS A** Son las condiciones que dan lugar al Pago de Capital Anticipado de los TIPS A de conformidad con la siguiente relación: (i) en los casos en que haya lugar

al Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A/TIPS B; (ii) en los casos en que hay lugar a la aplicación de cualquiera de las Causales de Suspensión de Pagos o; (iii) cuando quedaren remanentes del Flujo Recaudado una vez pagadas las obligaciones relacionadas en los numerales a. hasta p. inclusive de la Prelación de Pagos.

**34. Condiciones de Pago de Capital de los TIPS B**

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

**35. Constante de Estructuración**

Es el resultado de dividir (a) 0.17% entre (b) el resultado de restar (x) 5.95% menos (y) 5.85%.

**36. Contrato de Administración**

Es el Contrato de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscrito entre cada uno de los Administradores Autorizados y la Titularizadora, en virtud de los cuales aquellos han recibido el encargo de administrar los Portafolios de Créditos Hipotecarios a su cargo.

**37. Contrato de Compraventa**

Son el Contrato de Compraventa Bancolombia y el Contrato de Compraventa BCSC.

**38. Contrato de Depósito y Administración de la Emisión**

Es el contrato suscrito entre la Titularizadora y Deceval mediante el cual se entregan en depósito y administración el Título Global que contienen la totalidad de los TIPS emitidos.

**39. Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial IFC**

Es el *Credit Enhancement Facility Agreement* (CEFA) suscrito entre la Titularizadora y la IFC para la Emisión y que regula las condiciones del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC aplicables a la Universalidad, mecanismo de garantía destinado a cubrir parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado de la Universalidad.

- 40. Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Es el documento otorgado por la Titularizadora por medio del cual se regulan las condiciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC mecanismo de garantía destinado a cubrir parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado de la Universalidad.
- 41. Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa** Es el contrato de prestación de servicios suscrito entre la Titularizadora y el Auditor Externo que reglamenta los términos y condiciones en que se desarrollará la Auditoría Externa de la Universalidad para la Emisión.
- 42. 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 y del Proceso de Titularización.
- 43. 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 Colmena (hoy BCSC).
- 44. 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 Colmena (hoy BCSC).
- 45. Contrato de Underwriting** Es el contrato de underwriting suscrito entre la Titularizadora y el Agente Colocador del Segundo Lote.
- 46. Costos de los Mecanismos de Cobertura Parcial** Son los definidos en la sección 8.2.1.2 de este Prospecto para (i) el Mecanismo de Cobertura Parcial IFC (num. 8.2.1.2.1 literal c.) y (ii) el Mecanismo de Cobertura Parcial TC (num. 8.2.1.2.2 literal c.).

- 47. 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 E-1 estructurada en desarrollo de la Emisión TIPS E-1. Este documento puede ser consultado en el sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).
- 48. Créditos Hipotecarios** Son los Créditos No VIS, los Créditos VIS y los Créditos Vinculados, conjuntamente considerados, incluyendo las Garantías Hipotecarias, así como los Créditos Hipotecarios que reciba la Universalidad como resultado de Sustitución de los Créditos Hipotecarios.
- 49. Créditos No VIS** Son los créditos No VIS E-9 denominados en UVR que cumplen las condiciones del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 y sus normas reglamentarias, 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, el Decreto 975 de 2004 y el Decreto 4429 de 2005).
- 50. Créditos Vinculados** Créditos hipotecarios otorgados a los Deudores denominados en UVR 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.
- 51. Créditos VIS** Son los Créditos VIS E-9 otorgados para la financiación de vivienda de interés social subsidiable que cumplan las condiciones del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 y sus normas reglamentarias, así como con los requisitos para la obtención del subsidio de vivienda familiar a que se refieren la Ley 388 de 1997, la Ley 546 de 1999, el Decreto 975 de 2004 y el

Decreto 4429 de 2005.

**52. 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 en la cual se depositan los recursos de los Mecanismos de Cobertura Parcial.

**53. Cuenta de Recaudo**

Es la cuenta SEBRA asignada por la Titularizadora en su calidad de administrador de la Universalidad, a la cual cada uno de los Administradores Autorizados deberá transferir la totalidad del Flujo Recaudado de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Contratos de Administración, o cualquier otra cuenta que la Titularizadora designe en caso de que el SEBRA deje de operar.

**54. Cuotas Anticipadas de los Créditos Hipotecarios**

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

**55. 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.

**56. 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 según se trate (base de cálculo 360/360).

**57. Custodios Designados**

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

**58. Dane**

Es el Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

**59. Deceval**

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

- 60. Defectos del Flujo Recaudado** Es el monto calculado (a) en cada Fecha de Liquidación resultante de restar (i) el Flujo Recaudado de (ii) el monto total a pagar por los conceptos relacionados en los literales a. hasta i. inclusive de la Prelación de Pagos o (b) en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión resultante de restar (i) el Flujo Recaudado en Liquidación Anticipada de (ii) el monto total a pagar por los conceptos relacionados en los literales a. hasta i. inclusive de la Prelación de Pagos. En ningún caso el Defecto del Flujo Recaudado será inferior a cero (0).
- 61. Deudores** Son las personas naturales titulares de los Créditos Hipotecarios y que deben realizar los pagos mensuales correspondientes de conformidad con las condiciones de los Pagarés y de las Garantías Hipotecarias por ellos otorgados.
- 62. Día Hábil** Es el día en que los establecimientos de crédito están abiertos al público en Bogotá, Colombia. El día sábado en ningún caso será considerado como Día Hábil.
- 63. 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.
- 64. DNP** Es el Departamento Nacional de Planeación.
- 65. 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.
- 66. Emisión** Es la emisión TIPS E-9 a través de la cual se titularizan los Créditos Hipotecarios y se emiten los TIPS.
- 67. Emisor** Es la Titularizadora Colombiana S.A en su condición de emisor de los TIPS, con respaldo exclusivo en la Universalidad.
- 68. Factor de Equivalencia del Pago Adicional** Es el número que resulta de elevar (a) el resultado de la sumatoria de (x) uno (1) mas (y) la tasa facial de

los TIPS MZ (b) al factor resultante de dividir (i) el número de días transcurridos entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Prepago de la Emisión inclusive entre (ii) 360.

**69. Fecha de Cierre**

Es la fecha acordada por la Titularizadora con los Vendedores Autorizados y determinada en los Contratos de Compraventa de Créditos Hipotecarios, en la cual se lleva a cabo la transferencia de la propiedad de cada uno de los Créditos Hipotecarios así como de sus Garantías Hipotecarias y demás accesorios.

**70. Fecha de Corte**

Es la fecha que corresponde a los dos (2) Días Hábiles inmediatamente anteriores a la Fecha de Liquidación.

**71. Fecha de Cumplimiento de la Subasta**

Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote de TIPS en que los suscriptores de TIPS del Primer Lote deben pagar el valor de los TIPS.

**72. Fecha de Cumplimiento del Underwriting**

Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote de TIPS en que los suscriptores de TIPS del Segundo Lote deben pagar el valor de los TIPS.

**73. Fecha de Desembolso del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC**

Corresponde a la fecha que sea posterior entre (i) el cuarto (4) Día Hábil IFC contado a partir de la fecha 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 (x) a la Fecha de Pago o (y) la Fecha de Prepago de la Emisión, según sea aplicable.

**74. Fecha de Desembolso del Mecanismo de Cobertura Parcial TC**

Corresponde al Día Hábil inmediatamente anterior a la (i) Fecha de Pago o (ii) la Fecha de Prepago de la Emisión, según sea aplicable.

**75. Fecha de Emisión**

Es la Fecha de Emisión de los TIPS y corresponde a la fecha de creación de la Universalidad mediante la expedición del Reglamento.

**76. Fecha de Liquidación**

Corresponderá al día 5 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.
- 77. Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión** Corresponderá a los diez (10) Días Hábiles IFC inmediatamente anteriores a la Fecha de Prepago de la Emisión. Cuando el día definido como Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión no corresponda a un Día Hábil IFC, la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión será el Día Hábil IFC inmediatamente siguiente.
- 78. Fechas de Pago** Corresponderá al día 12 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.
- 79. 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.
- 80. Fecha de Prepago de la Emisión** Es la fecha definida por la Titularizadora para realizar el Prepago de la Emisión en desarrollo del Procedimiento de Liquidación Anticipada.
- 81. 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.
- 82. Fecha de Verificación de Parámetros de Selección** Es el 17 de octubre de 2007 para BCSC y el 02 de noviembre de 2007 para Bancolombia.
- 83. Flujo Recaudado** Corresponde a la totalidad de los recursos recaudados por los Administradores Autorizados y recibidos por la Universalidad por concepto de intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Créditos Hipotecarios, determinado en cada Fecha de Liquidación para el Período de Recaudo inmediatamente anterior a dicha Fecha de Liquidación. Hacen parte del Flujo Recaudado pero sin limitarse, las sumas correspondientes a (i) Prepagos de los Créditos Hipotecarios; (ii) recuperación de capital en mora incluyendo ventas de BRP y recaudos por remates a

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

**84. Flujo Recaudado en Liquidación Anticipada**

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

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

- 85. Fogafin** Es el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras.
- 86. Garantía Hipotecaria** Es el gravamen hipotecario constituido por el Deudor con el fin de respaldar el pago de los Créditos Hipotecarios.
- 87. IFC** Es la International Finance Corporation (por su sigla en inglés).
- 88. Indemnizaciones Provenientes de Seguros** Son las sumas de dinero desembolsadas por las aseguradoras a favor de la Universalidad, de conformidad con los términos y condiciones de los Seguros.
- 89. Indicador de Mora de más de 30 días** Es el resultado de dividir (i) el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora mayor a 30 días entre (ii) el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios. Se calcula teniendo en cuenta el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora mayor a 30 días y el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios al último día del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Liquidación.

- 90. Indicador de Mora de más de 120 días** Es el resultado de dividir (i) la sumatoria del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora superior a 120 días y el Saldo de Capital Contable de BRP entre (ii) la sumatoria del Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios y el Saldo de Capital Contable de BRP. Se calcula teniendo en cuenta el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora mayor a 120 días, el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios y el Saldo de Capital Contable de BRP al último día del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Liquidación.
- 91. Instructivo** Es el instructivo operativo expedido por la BVC para reglamentar el proceso de adjudicación mediante mecanismo de Subasta Holandesa del Primer Lote de TIPS y su cumplimiento a través del sistema MEC.
- 92. Intereses de Fondeo** Son los intereses a favor de los Vendedores Autorizados en desarrollo de los Contratos de Compraventa, causados entre la Fecha de Cierre y la Fecha de Cumplimiento del Underwriting.
- 93. 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.
- 94. 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.
- 95. 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.
- 96. Inversiones Temporales** Son las inversiones de corto plazo (no superiores a 90 días) realizadas con los recursos derivados del Flujo Recaudado.
- 97. Inversionistas** Son las personas naturales o jurídicas suscriptoras o adquirentes de los TIPS.
- 98. 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.

**99. LTV**

Es la relación entre el Saldo de Capital del Crédito Hipotecario y el valor de la Garantía Hipotecaria de dos formas: (i) Original: al momento de la originación y (ii) Actual: a la fecha de expedición de el Reglamento de conformidad con la metodología definida en el **Anexo 6** de éste Prospecto.

**100. 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.

**101. MEC**

Es el Mercado Electrónico Colombiano administrado por la BVC.

**102. Mecanismos de Cobertura de la Emisión**

Son la subordinación de la Emisión, los Mecanismos de Cobertura Parcial, las Causales de Suspensión de Pagos y el Mecanismo de Reducción de Tasa, conjuntamente considerados.

**103. Mecanismos de Cobertura Parcial**

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

**104. Mecanismo de Cobertura Parcial IFC**

Es el *Credit Enhancement Facility* otorgado por la IFC para proveer recursos a la Universalidad para cubrir parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado de la Universalidad hasta en una proporción equivalente al Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC.

**105. Mecanismos de Cobertura Parcial TC**

Es el mecanismo de liquidez rotativo otorgado por la Titularizadora para proveer recursos a la Universalidad 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.

**106. Mecanismo de**

Mecanismo de cobertura incorporado en la estructura

<b>Reducción de Tasa</b>	de la Emisión por virtud del cual la Titularizadora por conducto de los Administradores Autorizados está facultada para reducir las tasas de interés de los Créditos Hipotecarios.
<b>107. Mes</b>	Es un (1) mes calendario.
<b>108. Monto de Intereses de los TIPS A 2017</b>	Es el valor el valor denominado en UVR establecido como el resultado de multiplicar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS A 2017 a la Fecha de Liquidación por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la Tasa Facial Final TIPS A 2017 entre (y) doce (12).
<b>109. Monto de Intereses de los TIPS A 2022</b>	Es el valor el valor denominado en UVR establecido como el resultado de multiplicar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS A 2022 a la Fecha de Liquidación por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la tasa facial de los TIPS A 2022 entre (y) doce (12).
<b>110. Monto de Intereses de los TIPS B</b>	Es el valor el valor denominado en UVR establecido como el resultado de multiplicar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS B a la Fecha de Liquidación por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la tasa facial de los TIPS B entre (y) doce (12).
<b>111. Monto de Intereses de los TIPS MZ</b>	Es el valor el valor denominado en UVR establecido como el resultado de multiplicar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ a la Fecha de Liquidación por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la tasa facial de los TIPS MZ entre (y) doce (12).
<b>112. Monto de la Comisión de Disponibilidad IFC</b>	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.
<b>113. Monto de la Comisión de Disponibilidad TC</b>	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.
<b>114. Monto Disponible para Pago de Capital Programado de los TIPS A</b>	Corresponde a los recursos del Flujo Recaudado con que se cuenta para el Pago de Capital Programado de los TIPS A en cada Fecha de Liquidación, en los casos en que el producto del Flujo Recaudado más los recursos derivados de la Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y la Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Capital Programado de los TIPS A a los Tenedores de los TIPS A.
<b>115. Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS A</b>	Corresponde a los recursos del Flujo Recaudado con que se cuenta para el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS A en cada Fecha de Liquidación, en los casos en que el producto del Flujo Recaudado más los recursos derivados de la Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC y la Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS A.
<b>116. Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS B</b>	Corresponde a los recursos del Flujo Recaudado con que se cuenta para el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS B en cada Fecha de Liquidación, en los casos en que el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS B.
<b>117. Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS MZ</b>	Corresponde a los recursos del Flujo Recaudado con que se cuenta para el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS MZ en cada Fecha de Liquidación, en los casos en que el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS MZ.
<b>118. Oferta de Compraventa de Créditos Hipotecarios</b>	Es la oferta mercantil de compraventa de los Créditos Hipotecarios formulada por el Vendedor Autorizado a la Titularizadora.
<b>119. Oficina de Atención de Inversionistas</b>	Dependencia en cabeza de la Secretaría General de la Titularizadora encargada de atender y canalizar las solicitudes de los Inversionistas.

- 120. Originadores de los Créditos Hipotecarios** Son los definidos en el numeral 4.8.5 de este Prospecto.
- 121. 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.
- 122. Pago Adicional de los TIPS MZ** Es el monto que en adición al Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS MZ y al Pago de Capital de los TIPS MZ le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS MZ, cuya exigibilidad se sujeta a la existencia de remanentes del Flujo Recaudado en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión, una vez que el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ sea igual a cero (0) de conformidad con el procedimiento definido en el Reglamento.
- 123. Pago de Capital Anticipado de los TIPS A** Son los pagos de capital que le corresponden a cada uno de los Tenedores de TIPS A de la Serie correspondiente de conformidad con el procedimiento definido en el literal b. del numeral 8.1.19.2 de este Prospecto.
- 124. Pago de Capital Anticipado Total de los TIPS A** Es el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS A de la Serie correspondiente en los términos definidos en el literal b. del numeral 8.1.19.2 de este Prospecto.
- 125. Pago de Capital de los TIPS** Es cualquier pago que se haga a los Tenedores de los TIPS por concepto de capital.
- 126. Pago de Capital de los TIPS B** Es el monto que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS B determinado de conformidad con el procedimiento definido en el literal c. del numeral 8.1.19.2 de este Prospecto.
- 127. Pago de Capital de los TIPS MZ** Es el monto que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS MZ determinado de conformidad con el procedimiento definido en el literal d. del numeral 8.1.19.2 de este Prospecto.
- 128. Pago de Capital Programado de los TIPS A** Es el monto que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS A de la Serie correspondiente determinado de conformidad con el procedimiento definido en el literal a. del numeral 8.1.19.2 de este Prospecto.



- 129. Pago de Capital Programado Total de los TIPS A** Es el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS A de la Serie de que se trate y el cual corresponde al Pago Mínimo de Capital Total de los TIPS A de la Serie de que se trate.
- 130. Pago de Capital Total de los TIPS B** Es el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS B derivado de la ocurrencia de alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital de los TIPS B, en todos los casos de conformidad con la Prelación de Pagos.
- 131. Pago de Capital Total de los TIPS MZ** Es el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS MZ una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta r. inclusive de la Prelación de Pagos, en todos los casos de conformidad con la Prelación de Pagos.
- 132. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A** Es el monto por intereses que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS A de la Serie correspondiente en la Fecha de Pago.
- 133. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A 2017** Es el monto por intereses que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS A 2017 en la Fecha de Pago, determinado de conformidad con el procedimiento definido en el literal (a)(i) del numeral 8.1.19.1 de este Prospecto.
- 134. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A 2022** Es el monto por intereses que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS A 2022 en la Fecha de Pago, determinado de conformidad con el procedimiento definido en el literal (a)(ii) del numeral 8.1.19.1 de este Prospecto.
- 135. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B** Es el monto por intereses que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS B en la Fecha de Pago, determinado de conformidad con el procedimiento definido en el literal (b) del numeral 8.1.19.1 de este Prospecto.
- 136. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ** Es el monto por intereses que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS MZ en la Fecha de Pago, determinado de conformidad con el procedimiento definido en el literal (c) del numeral 8.1.19.1 de este Prospecto.
- 137. Pago Mínimo de Capital Total** Corresponde a la diferencia denominada en UVR entre

<b>de los TIPS A</b>	(i) el Saldo de Capital Total de los TIPS A de la Serie correspondiente y (ii) el Saldo Máximo de Capital Total de los TIPS A de la Serie correspondiente que corresponda en la Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A de la Serie correspondiente, a la Fecha de Liquidación. En ningún caso dicha diferencia será inferior a cero (0).
<b>138. Parámetros de Certificación</b>	Son las condiciones establecidas por la Titularizadora que debe cumplir y mantener una persona jurídica para tener la calidad de Administrador Autorizado.
<b>139. Parámetros de Selección</b>	Son las características y condiciones que deben cumplir los Portafolios de Créditos Hipotecarios para ser adquiridos por la Titularizadora a los Vendedores Autorizados.
<b>140. Partes Intervinientes</b>	Son las relacionadas en el numeral 1.1 de éste Prospecto.
<b>141. Período de Liquidación de Intereses</b>	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.
<b>142. Período de Recaudo</b>	Para (i) la primera Fecha de Liquidación será el período transcurrido entre la Fecha de Emisión y el día 4 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 4 de cada Mes.
<b>143. Pesos Colombianos</b>	Es la moneda legal colombiana.
<b>144. Póliza de Seguro de Incendio y Terremoto</b>	Es el contrato de seguro individual de deudores o el contrato de seguro de grupo deudores, cuyo beneficiario es la Titularizadora (en su condición de administradora del Proceso de Titularización) bajo el cual se amparan individualmente, a través de certificados de seguro, los riesgos de incendio, terremoto y riesgos afines que pesan sobre cada

	inmueble sobre el cual se constituye la Garantía Hipotecaria.
<b>145. Póliza de Vida Grupo Deudores</b>	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.
<b>146. Porcentaje de Liquidación de la Comisión de Éxito</b>	Es el resultado de multiplicar (a) 15% por (b) el resultado de dividir (i) el valor nominal de los TIPS A 2017 del Primer Lote adjudicados mediante Subasta Holandesa entre (ii) el valor nominal de los TIPS TIPS A 2017 ofrecidos en el Primer Lote.
<b>147. Porcentaje de Participación IFC</b>	Es el monto que resulta de multiplicar (a) el Defecto del Flujo Recaudado por (b) 30%.
<b>148. Porcentaje de Participación TC</b>	Es el monto que resulta de multiplicar (a) el Defecto del Flujo Recaudado por (b) 70%.
<b>149. Porcentaje Estimado de Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días</b>	Es el porcentaje aplicado para determinar el Saldo Estimado de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días resultante de dividir (i) el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días entre (ii) el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios ambos a la fecha en que se disponga de la información más reciente del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días.
<b>150. Portafolios de Créditos Hipotecarios</b>	Son conjuntamente considerados el Portafolio No. 0000000000070005 (Portafolio Bancolombia) y el Portafolio No. 0000000000320004 (Portafolio BCSC).
<b>151. Precio de Recompra</b>	Es el valor que los Vendedores Autorizados deben pagar a la Titularizadora en su condición de administradora de la Universalidad, 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.
<b>152. Precio de Sustitución</b>	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.

**153. Precio Par**

Es el definido en el numeral 8.1.7 de éste Prospecto.

**154. Prelación de Pagos**

Es el orden y secuencia en el que se deben realizar los pagos a cargo de la Universalidad de conformidad con lo previsto en el Reglamento.

**155. Prepago de la Emisión**

Corresponde a (i) el Pago del Capital de los TIPS con anterioridad a la fecha de su vencimiento final y (ii) el pago de todas las obligaciones de la Universalidad para con las Partes Intervinientes, como consecuencia del Procedimiento de Liquidación Anticipada.

**156. 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.

**157. Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios**

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

**158. Primer Lote**

Son los TIPS A 2017 ofrecidos por la Titularizadora en desarrollo de la oferta pública de colocación de los TIPS A 2017 cuya adjudicación se realiza mediante la metodología de Subasta Holandesa.

- 159. Procedimiento de Liquidación Anticipada** Es el procedimiento de liquidación anticipada de la Universalidad definido en el numeral 12.4 del Reglamento con ocasión del acaecimiento de cualquiera de los casos de liquidación anticipada de la Universalidad señalados en el numeral 12.3 del Reglamento.
- 160. Proceso de Titularización** Es el proceso de emisión de TIPS a partir de la titularización de los Créditos Hipotecarios.
- 161. 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 56,05% y (ii) BCSC 43,95%.
- 162. 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 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.
- 163. 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 k. de la Prelación de Pagos 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.

**164. 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 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 I. de la Prelación de Pagos 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.

**165. Prospecto de Colocación**

Es el prospecto de información de la Emisión

**166. 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.

**167. 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.

**168. 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.

- 169. Reglamento** Es el Reglamento de Emisión de los TIPS.
- 170. Reglas de Subordinación de la Emisión** Es el procedimiento al cual se sujeta el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS B, Pagos de Capital de los TIPS B, el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS MZ, el Pago de Capital de los TIPS MZ y el Pago Adicional de los TIPS MZ.
- 171. 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.
- 172. 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.
- 173. Representación Legal de Tenedores** Es la gestión desarrollada por el Representante Legal de Tenedores.
- 174. Representante Legal de Tenedores** Es Alianza Fiduciaria S.A.
- 175. Residuos** Son los bienes en dinero o en especie resultantes después de pagar la totalidad de las obligaciones a cargo de la Universalidad relacionadas en los literales a. hasta t. de la Prelación de Pagos.
- 176. Riesgo de Prepago** Es el riesgo definido en el numeral 5.2 de éste Prospecto.
- 177. Riesgo Sistémico** Es el riesgo definido en el numeral 5.4 de éste Prospecto.
- 178. Saldo de Capital Contable de BRP** Es el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios a la fecha en la cual fueron registrados como BRP en el balance de la Universalidad.
- 179. Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios** Es el saldo de capital vigente de cada uno de los Créditos Hipotecarios denominado en UVR.

<b>180. Saldo de Capital Total de Créditos Hipotecarios</b>	Es la sumatoria de los Saldos de Capital de los Créditos Hipotecarios denominada en UVR.
<b>181. Saldo de Capital Total de los TIPS</b>	Es la sumatoria de (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS A, (ii) el Saldo de Capital Total de los TIPS B y (iii) el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ denominada en UVR.
<b>182. Saldo de Capital Total de los TIPS de la Serie</b>	Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital Vigente Tenedores de los TIPS de cada Serie denominada en UVR.
<b>183. Saldo de Capital Total de los TIPS A</b>	Es la sumatoria (i) los Saldos de Capital Total de los TIPS A 2017 y (ii) los Saldos de Capital Total de los TIPS A 2022, denominada en UVR.
<b>184. Saldo de Capital Total de los TIPS A 2017</b>	Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A 2017, denominada en UVR.
<b>185. Saldo de Capital Total de los TIPS A 2022</b>	Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A 2022, denominada en UVR.
<b>186. Saldo de Capital Total de los TIPS B</b>	Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B denominada en UVR.
<b>187. Saldo de Capital Total de los TIPS MZ</b>	Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital Vigente Tenedores de los TIPS MZ denominada en UVR.
<b>188. Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A 2017</b>	Es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval por concepto del saldo de capital de los TIPS A 2017 denominado en UVR.
<b>189. Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A 2022</b>	Es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval por concepto del saldo de capital de los TIPS A 2022 denominado en UVR.
<b>190. Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B</b>	Es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval por concepto del saldo de capital de los TIPS B, denominado en UVR.



- 191. Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS MZ** Es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval por concepto del saldo de capital de los TIPS MZ, denominado en UVR.
- 192. Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS de la Serie** Corresponde al Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A 2017, Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A 2022, al Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B y al Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS MZ, según corresponda.
- 193. 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.
- 194. Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC** Corresponde en la Fecha de Emisión, en cada Fecha de Liquidación o en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión, a una cantidad denominada en UVR igual al resultado de restar (i) el Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC menos (ii) el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC, sin que en ningún caso sea menor a cero (0).
- 195. Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Corresponde en la Fecha de Emisión, en cada Fecha de Liquidación o en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión a una cantidad denominada en 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).
- 196. Saldo Estimado de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días** Es el valor que se toma como referencia para el Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A/TIPS B el cual se calcula como el resultado de restar (a) el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días a la fecha en que se disponga de la información más reciente menos (b) el resultado de multiplicar el Porcentaje Estimado de Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días por (i) el número de Días Hábiles transcurridos entre la Fecha de Corte y la fecha en que se disponga de la información más reciente del Saldo de Capital de los Créditos

- Hipotecarios con mora inferior a 120 días y (ii) el promedio diario de pago de capital de los Créditos Hipotecarios del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Corte.
- 197. Saldo Máximo de Capital Total de los TIPS A de la Serie** Es el Saldo de Capital Total de los TIPS A de la Serie denominado en UVR que en cada Fecha de Liquidación corresponda al establecido en la Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A de la Serie de que se trate.
- 198. 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.
- 199. Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC** Es el menor valor entre (i) 5.138.667 UVR y (ii) el 0.30% del Saldo de Capital Total de los TIPS A en cada Fecha de Liquidación o en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión, el cual en ningún caso será menor a cero (0).
- 200. Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Es el menor valor entre (i) 11.990.223 UVR y (ii) el 0.70% de la sumatoria del Saldo de Capital Total de los TIPS A en cada Fecha de Liquidación o en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión, el cual en ningún caso será menor a cero (0).
- 201. 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.
- 202. 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.
- 203. 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.
- 204. 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 cuenten con calificación de riesgo de crédito “A”, cuya metodología se describe en el **Anexo 10** de este Prospecto.

**205. 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 cuenten con calificación de riesgo de crédito “A”, cuya metodología se describe en el **Anexo 10** de este Prospecto.

**206. SDNC**

Significa, situación de no conformidad de los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en los Contratos Maestros de Compraventa.

**207. SEBRA**

Sistema de transacciones electrónicas administrado por el Banco de la República.

**208. Segundo Lote**

Son los TIPS colocados mediante underwriting en desarrollo de la oferta pública de TIPS que realice la Titularizadora.

**209. 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.

**210. Series**

Son las series en que están divididos los TIPS de la siguiente forma: (i) TIPS A E-9: Serie 2017 y Serie 2022; (ii) TIPS B: Serie única TIPS B E-9 2022; y (ii) TIPS MZ: Serie única TIPS MZ E-9 2022.

**211. Sociedad Calificadora de Valores**

Es Duff and Phelps de Colombia

**212. 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.

**213. 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.
<b>214. Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A de la Serie</b>	Corresponde a cada una de las tablas en donde se relaciona para cada Fecha de Liquidación el Saldo Máximo de Capital Total de los TIPS A de la Serie correspondiente ( <b>Anexo 3</b> ).
<b>215. Tasa de Comisión de Estructuración</b>	Se define en función de la Tasa Facial Máxima de la siguiente forma: (a) 0.75% en caso de que la Tasa Facial Máxima sea igual o menor a 5.85% o (b) el menor valor entre (a) 0.75% y (b) la sumatoria de (x) 0.58% más (y) el resultado de multiplicar (i) la Constante de Estructuración por (ii) el resultado de restar (p) la Tasa Facial Máxima menos (q) la Tasa Facial Final TIPS A 2017 en caso de que la Tasa Facial Máxima sea mayor a 5.85%.
<b>216. Tasa de Comisión de Éxito</b>	Es el monto resultante de multiplicar (a) el resultado de restar (i) 5.30% menos (ii) la Tasa Facial Final TIPS A 2017 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).
<b>217. Tasa de Estructuración</b>	Equivalente a UVR mas 11%.
<b>218. Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos Hipotecarios</b>	Equivalente a 9.32%.
<b>219. Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC</b>	Equivalente al 10.95%.
<b>220. Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC</b>	Equivalente al 10.95%.
<b>221. Tasa Facial Final TIPS A 2017</b>	Es la tasa de interés aplicable a los TIPS A 2017 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 2017 del Primer Lote se coloque a través de la Subasta Holandesa la Tasa Facial Final TIPS A 2017 será igual a la Tasa Facial Máxima.

<b>222. Tasa Facial Máxima</b>	Es la tasa facial definida para los TIPS A 2017 a la Fecha de Emisión determinada en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote
<b>223. Tasa IFC</b>	Es el 6.58%
<b>224. Tasa TC</b>	Es el 6.58%
<b>225. Tenedores</b>	Son los suscriptores o adquirentes de TIPS.
<b>226. Término de Vigencia de la Emisión</b>	Quince (15) años contados a partir de la Fecha de Emisión.
<b>227. Término de Vigencia de la Universalidad</b>	Corresponde al Término de Vigencia de la Emisión.
<b>228. TIPS</b>	Son los siguientes títulos hipotecarios emitidos a partir de la Universalidad representativos de derechos sobre los activos subyacentes de la Universalidad: (i) TIPS Clase A E-9 Series 2017 y 2022 (TIPS A 2017 y TIPS A 2022), (ii) TIPS Clase B E-9 Serie única 2022 (TIPS B), y (iii) TIPS Clase MZ E-9 Serie única 2022 (TIPS MZ).
<b>229. TIPS A</b>	Son conjuntamente los TIPS Clase A E-2 Serie 2017 y los TIPS Clase A E-2 Serie 2022.
<b>230. TIR</b>	Significa, tasa interna de retorno.
<b>231. Titularizadora</b>	Es la Titularizadora Colombiana S.A.
<b>232. Título Global</b>	Es el instrumento propio de emisiones desmaterializadas que comprende un conjunto de derechos anotados en cuenta, respecto de los cuales no se han emitido títulos físicos individuales representativos de cada inversión en los TIPS.
<b>233. Universalidad</b>	Es la Universalidad TIPS E-9, conformada por los Activos Subyacentes a partir de la cual se emiten los TIPS.
<b>234. Universalidad TIPS E-1</b>	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.

<b>235. Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial IFC</b>	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.
<b>236. Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial TC</b>	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.
<b>237. UVR</b>	Es la Unidad de Valor Real definida por la Ley 546 de 1999.
<b>238. Vendedores Autorizados</b>	Son Bancolombia y BCSC.
<b>239. Vida Promedio Ponderada</b>	Es el tiempo promedio ponderado durante el cual el capital de los TIPS es repagado.
<b>240. Vida Promedio Ponderada de los TIPS A</b>	Es el tiempo promedio ponderado durante el cual el capital de los TIPS A es repagado teniendo en cuenta las reglas de Pago de Capital Programado de los TIPS A.
<b>241. Valor del Flujo de Caja TIPS MZ</b>	Se calcula en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión como el resultado de descontar a la Fecha de Emisión a la tasa facial de los TIPS MZ, los flujos de caja por concepto de Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ y Pagos de Capital de los TIPS MZ realizados en cada Fecha de Pago incluyendo el Pago de Capital a los TIPS MZ que corresponda realizar en la Fecha de Prepago de la Emisión.

## **Sección 12**

### **Requisitos formales**

#### **12.1 Autorización Junta Directiva**

La Junta Directiva de Titularizadora aprobó la realización de la Emisión como consta en el Acta No. 071 correspondiente a la reunión del día 23 de octubre de 2007.

#### **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**

<b>Empresa</b>	<b>Cargo</b>	<b>Nombre</b>
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**

- |              |                 |  |
|--------------|-----------------|--|
| <b>13.1</b>  | <b>Anexo 1</b>  | Tablas de amortización de TIPS A teniendo en cuenta diferentes escenarios de prepago   |
| <b>13.2</b>  | <b>Anexo 2</b>  | 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 |
| <b>13.3</b>  | <b>Anexo 3</b>  | Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A 2017 y Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A 2022.   |
| <b>13.4</b>  | <b>Anexo 4</b>  | Tabla de Amortización TIPS A (informativo)   |
| <b>13.5</b>  | <b>Anexo 5</b>  | Anexo de Créditos Hipotecarios   |
| <b>13.6</b>  | <b>Anexo 6</b>  | Descripción de los Créditos Hipotecarios   |
| <b>13.7</b>  | <b>Anexo 7</b>  | Seguros de los Créditos Hipotecarios   |
| <b>13.8</b>  | <b>Anexo 8</b>  | Identificación y datos generales de los Administradores Autorizados de los Créditos Hipotecarios   |
| <b>13.9</b>  | <b>Anexo 9</b>  | Instructivo de cumplimiento del Segundo Lote   |
| <b>13.10</b> | <b>Anexo 10</b> | Anexo explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de cálculo del Scoring de Originación y el Scoring de Comportamiento   |



### **Certificación**

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

En constancia de lo anterior se expide en la ciudad Bogotá, Colombia, a los doce (12) días del mes de diciembre de 2007.

Emilse Valbuena Hernández  
Revisor Fiscal  
c.c No. 52.366.482  
Tarjeta Profesional No. 73600-T

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