



PROSPECTO DE INFORMACIÓN
TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS UVR U-3

VEINTICINCO (25) DE JULIO DE 2018



Sección 1
Principales características de la Emisión TIPS UVR U-3

1.1 Relación de Partes Intervinientes	
Emisor	Titularizadora Colombiana S.A (con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad) Dirección: Carrera 9A N°. 99-02 Piso 7; Tel 6183030; Bogotá-Colombia; Página Web: www.titularizadora.com
Depositario y administrador de pagos de la Emisión	Deceval: Dirección: Calle 24A N° 59 - 42 Torre 3 Oficina 501 Bogotá - Colombia; Tel: 376 5460; Fax: 376 5460 Página Web: www.deceval.com.co
Agentes Colocadores del Primer Lote	Alianza Valores Comisionista de Bolsa S.A. Dirección: Avenida 15 No. 100-43, Piso 6°, Tel: 6447730 Bogotá, Colombia; Página Web: www.alianzavalores.com.co
	Casa de Bolsa S.A. Dirección Carrera 7 N°. 33 - 42 Mezanine Ed. Corfivalle Tel: (571) 606 2100 ; Bogotá-Colombia; Página Web: www.casadebolsa.com.co
	Corredores Davivienda S.A. Dirección: Carrera 7 N°. 71-52 Torre B piso 16; Tel: 3123300; Bogotá-Colombia; Página Web: www.corredores.com
	Credicorp Capital Colombia S.A. Dirección: Calle 34 N°. 6-65; Tel.:3394400; Fax: 3204812; Bogotá-Colombia; Página Web: www.credicorpcapital.com/colombia www.correval.com/
	Itaú Comisionista de Bolsa Colombia S.A. Dirección: Carrera 7 No. 27-18, Piso 21 Bogotá, Colombia Teléfono: 339-4540; Página web: www.italu.co
	Ultraserfinco S.A. Dirección Carrera 7 N°. 73-55 Piso 6 (Bogotá - Colombia); Tel: 325 55 60 (Bogotá - Colombia); Página Web: www.ultraserfinco.com
	Valores Bancolombia S.A. Dirección: Calle 31 N°. 6-87 Piso 7 Bogotá-Colombia; Tel: 4886000 Bogotá-Colombia; Página Web: www.valoresbancolombia.com
Agentes Colocadores del Segundo Lote	Corredores Davivienda S.A. Dirección: Carrera 7 N°. 71-52 Torre B piso 16; Tel: 3123300; Bogotá-Colombia; Página Web: www.corredores.com
	Valores Bancolombia S.A. Dirección: Calle 31 N°. 6-87 Piso 7 Bogotá-Colombia; Tel: 4886000 Bogotá-Colombia; Página Web: www.valoresbancolombia.com
Bolsa de Valores de Colombia	Dirección: Carrera 7 N°. 71-21 Torre B Of. 1201 Tel.: 3139800; Bogotá-Colombia; Página Web: www.bvc.com.co
Originadores de los Créditos Hipotecarios	Banco Caja Social: Dirección General: Carrera 7 N°. 77-65; Tel. 3138000; Bogotá Colombia; Página Web: www.bancocajasocial.com
	Banco Davivienda: Dirección General: Av. El Dorado N°. 68C-61 – Piso 10; Tel: 3300000; Bogotá -Colombia; Página Web: www.davivienda.com
	Bancolombia: Dirección General: Carrera 48 No. 26-85. Avenida los Industriales. Tel: 4040000; Medellín-Colombia; Página Web: www.bancolombia.com
Vendedores Autorizados de los	Banco Caja Social: Dirección General: Carrera 7 N°. 77-65; Tel. 3138000; Bogotá Colombia; Página Web: www.bancocajasocial.com

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

Créditos Hipotecarios	Banco Davivienda: Dirección General: Av. El Dorado N°. 68C-61 – Piso 10; Tel: 3300000; Bogotá -Colombia; Página Web: www.davivienda.com
	Bancolombia: Dirección General: Carrera 48 No. 26-85. Avenida los Industriales. Tel: 4040000; Medellín-Colombia; Página Web: www.bancolombia.com
Administradores Autorizados de los Créditos Hipotecarios	Banco Caja Social: Dirección General: Carrera 7 N°. 77-65; Tel. 3138000; Bogotá Colombia; Página Web: www.bancocajasocial.com
	Banco Davivienda: Dirección General: Av. El Dorado N°. 68C-61 – Piso 10; Tel: 3300000; Bogotá -Colombia; Página Web: www.davivienda.com
	Bancolombia: Dirección General: Carrera 48 No. 26-85. Avenida los Industriales. Tel: 4040000; Medellín-Colombia; Página Web: www.bancolombia.com
Custodios Designados de los Créditos Hipotecarios	Portafolio Banco Caja Social: Manejo Técnico de Información S.A. Dirección: Calle 17 A No. 42 A – 43; Tel: 3759270; Bogotá – Colombia; Página Web: www.mti.com.co
	Portafolio Davivienda: Manejo Técnico de Información S.A; Dirección: Calle 17 A No. 42 A – 43; Tel: 3759270; Bogotá – Colombia; Página Web: www.mti.com.co
	Portafolio Bancolombia: Datafile Internacional S.A. Dirección: Carrera 49 No. 61 Sur 540 Bodega 147 Sabaneta, Antioquia; Colombia; Página Web: www.datafileglobal.com
Proveedor Mecanismo de Cobertura Parcial	Titularizadora Colombiana S.A: Dirección: Carrera 9A N°. 99-02 Piso 7; Tel 6183030; Bogotá-Colombia; Página Web: www.titularizadora.com
Sociedad Calificadora de Valores	BRC Investor Services S.A.: Carrera 19 A No. 90-13 Oficina 708; PBX: (571) 3904259; Bogotá – Colombia; Página Web www.brc.com.co
Representante Legal de Tenedores	Renta 4 Global Fiduciaria S.A. Dirección: Carrera 9 No. 79-15; Tel 7395050; Bogotá-Colombia; Página Web: www.renta4global.com
Auditor Externo	Deloitte & Touche Ltda. Dirección: Carrera 7 # 74 – 09, Edificio Deloitte Bogotá, Colombia; Tel: (57 1) 5461810; Página Web: www.deloitte.com/co

1.2 Descripción general de la Emisión	
Denominación	Los TIPS están denominados en Unidades de Valor Real (UVR).
Página 65	
Ley de Circulación	A la orden
Página 65	
Régimen legal	Los TIPS son valores y tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores conforme lo establece el parágrafo 5° del artículo 2 de la Ley 964 de 2005 y están sujetos a las reglas previstas en la ley, en el Reglamento de Emisión, en este Prospecto y en el Macrotítulo.
Página 65	

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

Clases y Series	Los TIPS tendrán las siguientes Clases: (i) TIPS UVR A Serie única 2028 U-3; (ii) TIPS UVR B Serie única 2033 U-3; (iii) TIPS UVR MZ Serie única 2033 U-3; y (iv) TIPS UVR C Serie única 2033 U-3. En adelante también podrán denominarse como TIPS A, TIPS B, TIPS MZ y TIPS C, respectivamente.				
Página 65					
Modalidad de la emisión	Estandarizada				
Series, plazos y tipo de título	Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tipo de título	
Página 65	TIPS A	A 2028	120	Contenido crediticio	
	TIPS B	B 2033	180	Contenido crediticio	
	TIPS MZ	MZ 2033	180	Contenido crediticio	
	TIPS C	C 2033	180	Contenido mixto	
Rentabilidad de los TIPS A	Clase	Serie	Plazo Vencimiento meses	Tasa Facial Final (E.A)	Modalidad de pago
Páginas 15 y 66	TIPS A	A 2028	120	3,18%	Mes vencido
Rentabilidad de los TIPS B, TIPS MZ y TIPS C	Clase	Serie	Plazo Vencimiento meses	Tasa de interés (E.A.)	Modalidad de pago
Páginas 15 y 66	TIPS B	B 2033	180	Tasa Facial equivalente a 5,00%	Mes vencido
	TIPS MZ	MZ 2033	180	Tasa Facial equivalente a 7,00%	Mes Vencido
	TIPS C	C 2033	180	Tasa Facial equivalente a 8,50%	Mes Vencido
Montos para la Construcción del Libro de Ofertas	Clase	Serie	Monto Máximo (UVR)	Monto Mínimo (UVR)	
	TIPS A	A 2028	1.752.700.000	1.354.000.000	
	TIPS B	B 2033	194.749.000	150.444.000	
	TIPS MZ	MZ 2033	48.687.000	37.611.000	
	TIPS C	C 2033	19.474.000	15.044.000	
	Total		2.015.610.000	1.557.099.000	
	Cuando el monto demandado sea inferior al Monto Mínimo de Colocación, la Titularizadora informará la decisión de no formalizar la Oferta Pública.				
Número de títulos para la Construcción del libro de ofertas	Clase	Serie	N°. Máximo de Títulos	N° Mínimo de Títulos	
	TIPS A	A 2028	3.505.400	2.708.000	
	TIPS B	B 2033	389.498	300.888	
	TIPS MZ	MZ 2033	97.374	75.222	
	TIPS C	C 2033	38.948	30.088	
	Total		4.031.220	3.114.198	
Monto de la Emisión	Clase	Serie	Monto (UVR)		
Páginas 16 y 65	TIPS A	A 2028	1.694.686.000		
	TIPS B	B 2033	188.297.500		
	TIPS MZ	MZ 2033	47.917.000		
	TIPS C	C 2033	18.829.000		
	Total		1.949.729.500		
Número de títulos a emitir	Clase	Serie	N°. de títulos		
Página 65	TIPS A	A 2028	3.389.372		
	TIPS B	B 2033	376.595		
	TIPS MZ	MZ 2033	95.834		

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

	TIPS C	C 2033	37.658
	Total		3.899.459
Valor nominal Páginas 16 y 67	Cada TIPS tendrá un valor nominal de quinientas (500) UVR en el momento de Emisión.		
Condición de negociabilidad y transferencia Páginas 16 y 67	<ul style="list-style-type: none"> • 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, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS MZ y el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS C puede verse disminuido hasta llegar a una (1) UVR, los TIPS podrán ser transferidos hasta por dicho valor. 		
Monto de la inversión Página 67	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 del Libro de Ofertas o a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting, según se trate.		
Emisión desmaterializada Páginas 16 y 68	Los TIPS serán emitidos en forma desmaterializada y estarán representados en un Macrotítulo. Como consecuencia de la suscripción de los TIPS y su adhesión al Reglamento, los Tenedores aceptan su depósito en Deceval y renuncian a la posibilidad de materializarlos. El costo de la desmaterialización de los Títulos es asumido por la Universalidad.		
Monto y mínimo de suscripción Página 67	Cada uno de los TIPS deberá expedirse por un número entero. Cuando el monto de suscripción de los TIPS no corresponda a un número entero, tal monto de suscripción se aproximará al valor entero inferior. El monto mínimo de suscripción de los TIPS en el mercado primario será el equivalente a 50.000 UVR.		
Precio de suscripción Página 67	Corresponde al Precio Par calculado a la Fecha de Cumplimiento del Libro de Ofertas para el Primer Lote, y a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting para el Segundo Lote.		
Forma de pago Página 67	En Pesos Colombianos calculados de conformidad con el valor de la UVR de la Fecha de Cumplimiento del Libro de Ofertas para el Primer Lote y de la Fecha de Cumplimiento del Underwriting para el Segundo Lote.		
Fecha de Cumplimiento del Libro de Ofertas	Es la fecha que se establece en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas en que los suscriptores de los TIPS del Primer Lote deben pagar el valor de los TIPS.		
Fecha de Cumplimiento del Underwriting	Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote en que los suscriptores de los TIPS del Segundo Lote deben pagar el valor de los TIPS.		
Destinatarios de la oferta Página 85	La oferta de los TIPS estará dirigida a todo el público.		

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

Vigencia de la oferta	La oferta de los TIPS estará vigente durante el término señalado en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas del Primer Lote y en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote.
Página 86	
Plazo de Colocación	Será el establecido en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas del Primer Lote y en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote.
Página 86	
Calificación de la Emisión TIPS	BRC Standard & Poor's
Página 22	<ul style="list-style-type: none"> - TIPS Clase A: AAA (Triple A) - TIPS Clase B: AA- (Doble A menos) - TIPS Clase MZ: BBB+ (Triple B más) - TIPS Clase C: BB+ (Doble B más)

1.3 Tipo de activos utilizados como subyacente de la Emisión

Universalidad TIPS	Créditos Hipotecarios adquiridos				
	Portafolio Créditos Hipotecarios	No. Créditos Hipotecarios	Tasa PP (incluida Cobertura FRECH) (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	Saldo de Capital Total (UVR)
	Banco Caja Social	5988	9,24	8,11	963.198.644,57
	Bancolombia	2159	8,32	8,32	572.158.367,30
	Banco Davivienda	2421	8,84	6,15	347.628.694,38
	Total	10568	8,88	7,81	1.882.985.706,24

PP: Promedio Ponderado (1) Tasa total de los créditos con y sin cobertura Frech (2) Tasa Deudor de los créditos con y sin cobertura Frech (para los créditos sin cobertura corresponde a la Tasa total)

1.4 Condiciones y características de los Créditos Hipotecarios

La totalidad de los Créditos Hipotecarios ha sido originada de conformidad con los requisitos y condiciones definidos en la Ley 546 de 1999. Para el efecto cumplen las condiciones definidas en los Parámetros de Selección. Algunos de estos Créditos Hipotecarios cuentan con el beneficio de la Cobertura FRECH y dentro de estos también algunos cuentan con el beneficio de la Cobertura Adicional. La composición de los Créditos Hipotecarios por razón de la Cobertura FRECH y de la Cobertura Adicional es la siguiente:

Capital Vigente por Originador y Características de los Créditos Hipotecarios						
Entidad	Créditos con Cobertura FRECH (1)		Créditos sin Cobertura FRECH		Total créditos	
	Nº. Créditos	Saldo en UVR	Nº. Créditos	Saldo en UVR	Nº. Créditos	Saldo en UVR
Banco Caja Social	2171	280.274.762,70	3817	682.923.881,87	5988	963.198.644,57
Bancolombia	0	0,00	2159	572.158.367,30	2159	572.158.367,30
Banco Davivienda	1833	220.324.747,82	588	127.303.946,56	2421	347.628.694,38
Total	4004	500.599.510,51	6564	1.382.386.195,73	10568	1.882.985.706,24

(1) Se incluyen 3623 Créditos Hipotecarios con Cobertura Adicional

1.5 Mecanismos de Cobertura de la Emisión

Universalidad TIPS	<ul style="list-style-type: none"> (i) Subordinación de la Emisión; (ii) Mecanismo de Cobertura Parcial TC; (iii) Exceso de Margen;
---------------------------	--

	<p>(iv) Ajuste de Balance de Capital Requerido; (v) Causales de Suspensión de Pagos; y (vi) Mecanismo de Reducción de Tasa</p>
<p>La información relacionada con la Emisión puede ser consultada en el sitio de internet www.titularizadora.com</p>	
<p>SE CONSIDERA INDISPENSABLE LA LECTURA DEL PROSPECTO DE INFORMACIÓN PARA QUE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS PUEDAN EVALUAR ADECUADAMENTE LA CONVENIENCIA DE LA INVERSIÓN.</p>	
<p>LA INSCRIPCIÓN DE LOS TIPS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES – RNVE, Y LA AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA OFERTA PÚBLICA NO IMPLICARÁ CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA ACERCA DE LAS PERSONAS JURÍDICAS INSCRITAS, NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O NEGOCIABILIDAD DEL VALOR, O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR O DE LOS ACTIVOS HIPOTECARIOS QUE LO RESPALDAN.</p>	
<p>ASÍ MISMO, 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.</p>	
<p>FINALMENTE, EL RECONOCIMIENTO EMISORES – IR OTORGADO POR LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA S.A. NO ES UNA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES INSCRITOS NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR.</p>	
<p>Fecha publicación aviso de apertura del libro de ofertas: 24 de Julio de 2018</p>	
<p>Última actualización de este Prospecto: 25 de Julio de 2018</p>	



EMISOR
(Con cargo y
respaldo exclusivo
de la Universalidad
TIPS UVR U-3)



**ADMINISTRADOR
MAESTRO Y
ESTRUCTURADOR DE LA
EMISIÓN TIPS**



ORIGINADORES



Sección 2
Tabla de Contenido

SECCIÓN 1

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN TIPS UVR U-3 **2**

1.1	Relación de Partes Intervinientes	2
1.2	Descripción general de la Emisión	3
1.3	Tipo de activos utilizados como subyacente de la Emisión	6
1.4	Condiciones y características de los Créditos Hipotecarios	6
1.5	Mecanismos de Cobertura de la Emisión	6

SECCIÓN 2

TABLA DE CONTENIDO **8**

SECCIÓN 3

INFORMACIÓN ADICIONAL **12**

SECCIÓN 4

RESUMEN DE LOS PRINCIPALES ASPECTOS DE LA EMISIÓN **14**

4.1.	Estructura de la Emisión	14
4.2.	Características y condiciones de los TIPS	14
4.2.1.	RÉGIMEN LEGAL, DENOMINACIÓN Y LEY DE CIRCULACIÓN	14
4.2.2.	CLASES	14
4.2.3.	SERIES, PLAZOS Y TIPO DE TÍTULO	15
4.2.4.	RENTABILIDAD DE LOS TIPS	15
4.2.5.	VALOR NOMINAL	16
4.2.6.	CONDICIÓN DE NEGOCIABILIDAD Y TRANSFERENCIA	16
4.2.7.	EMISIÓN DESMATERIALIZADA	16
4.2.8.	MONTO DE LA EMISIÓN	16
4.3.	Aspectos relacionados con el pago de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS	16
4.3.1.	REGLAS PARA EL PAGO DE INTERESES DE LOS TIPS	17
4.3.2.	REGLAS PARA EL PAGO DE CAPITAL DE LOS TIPS	20
4.3.3.	LUGAR DE PAGO	21
4.4.	Régimen tributario de los TIPS	21
4.5.	Activos Subyacentes de la Universalidad TIPS	22
4.6.	Mecanismos de Cobertura de la Emisión	22
4.7.	Calificación de la Emisión	22
4.8.	Actividades desarrolladas por las Partes Intervinientes	22
4.8.1.	TITULARIZADORA	22
4.8.2.	AUDITOR EXTERNO	23
4.8.3.	REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES	23
4.8.4.	DECEVAL	23
4.8.5.	ORIGINADORES DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS	23
4.8.6.	VENDEDORES AUTORIZADOS	23
4.8.7.	ADMINISTRADORES AUTORIZADOS	23
4.8.8.	PROVEEDOR DEL MECANISMO DE COBERTURA PARCIAL TC	23

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

4.8.9.	BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA	23
4.9.	Mecanismos de revelación de información	24
4.10.	Resumen prioridades de pago de la Emisión	25

SECCIÓN 5

FACTORES DE RIESGO DE LA EMISIÓN **26**

5.1.	Riesgo de Crédito	26
5.2.	Riesgo de Prepago	26
5.3.	Riesgo operativo Cobertura FRECH	27
5.4.	Riesgo de reducción de tasas de interés por razón de decisiones administrativas	28
5.5.	Riesgo Sistémico	29
5.6.	Riesgo Operativo	29
5.7.	Otros riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios	29
5.7.1.	RIESGO DE DETERIORO DE LAS GARANTÍAS HIPOTECARIAS	29
5.7.2.	RIESGO DE MUERTE DE LOS DEUDORES	30

SECCIÓN 6

ESTRUCTURA Y RÉGIMEN LEGAL DE LA EMISIÓN **31**

6.1.	Régimen legal de la Emisión	31
6.1.1.	CREACIÓN Y SEPARACIÓN PATRIMONIAL DE LOS ACTIVOS SUBYACENTES DE LA EMISIÓN	31
6.1.2.	NORMAS APLICABLES	31
6.1.3.	AISLAMIENTO PATRIMONIAL	31
6.1.4.	DESTINACIÓN ESPECÍFICA	31
6.2.	Estructura de la Emisión	32
6.2.1.	REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DE LA UNIVERSALIDAD TIPS	32
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	36
6.3.1.	ADMINISTRACIÓN DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN	36
6.3.2.	DEPÓSITO Y ADMINISTRACIÓN DE PAGOS DE LA EMISIÓN	40
6.3.3.	AUDITORÍA EXTERNA	41
6.3.4.	REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES	43
6.3.5.	ASAMBLEA DE TENEDORES DE TIPS	45
6.4.	Vigencia, terminación y liquidación de la Emisión	46
6.4.1.	TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA UNIVERSALIDAD TIPS	46
6.4.2.	CAUSALES DE TERMINACIÓN DE LA UNIVERSALIDAD TIPS	46
6.4.3.	CAUSALES DE LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DE LA UNIVERSALIDAD TIPS	47
6.4.4.	REGLAS DE LIQUIDACIÓN DE LA UNIVERSALIDAD TIPS	47
6.5.	Actualizaciones y modificaciones al Prospecto	47
6.6.	Solución de controversias	48
6.7.	Ley aplicable	48
6.8.	Validez	48

SECCIÓN 7

DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS SUBYACENTES DE LA EMISIÓN **49**

7.1.	Activos Subyacentes	49
7.1.1.	CRÉDITOS HIPOTECARIOS	49

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

7.1.2.	SEGUROS	49
7.1.3.	ACTIVOS O DERECHOS DERIVADOS DEL MECANISMO DE COBERTURA PARCIAL TC	49
7.1.4.	OTROS ACTIVOS Y DERECHOS	49
7.1.5.	ADQUISICIÓN Y TRANSFERENCIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS	50
7.1.6.	CARACTERÍSTICAS DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS	51
7.1.7.	CONDICIONES DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS	59
7.1.8.	DESCRIPCIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS	59
7.2.	Condiciones de administración y custodia de los Créditos Hipotecarios	60
7.2.1.	ADMINISTRADORES DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS	60
7.2.2.	PORTAFOLIOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS A CARGO DE LOS ADMINISTRADORES AUTORIZADOS	61
7.3.	Separación y aislamiento patrimonial – Activos Subyacentes	64

SECCIÓN 8

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPS Y DE LA EMISIÓN 65

8.1.	Características de los TIPS	65
8.1.1.	RÉGIMEN LEGAL, DENOMINACIÓN Y LEY DE CIRCULACIÓN	65
8.1.2.	CLASES	65
8.1.3.	SERIES, PLAZOS Y TIPO DE TÍTULO	65
8.1.4.	MONTO DE LA EMISIÓN Y NÚMERO DE TÍTULOS A EMITIR	65
8.1.5.	RENTABILIDAD	66
8.1.6.	CALIFICACIONES	66
8.1.7.	PRECIO DE SUSCRIPCIÓN	67
8.1.8.	FORMA DE PAGO	67
8.1.9.	MONTO DE LA INVERSIÓN	67
8.1.10.	MONTO Y MÍNIMO DE SUSCRIPCIÓN	67
8.1.11.	VALOR NOMINAL	67
8.1.12.	CONDICIÓN DE NEGOCIABILIDAD Y TRANSFERENCIA	67
8.1.13.	FECHA DE EMISIÓN	68
8.1.14.	EMISIÓN DESMATERIALIZADA	68
8.1.15.	DERECHOS DERIVADOS DE LOS TIPS	68
8.1.16.	OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES	68
8.1.17.	LUGAR Y FORMA DE PAGO DE INTERESES Y CAPITAL DE LOS TIPS	68
8.1.18.	RÉGIMEN TRIBUTARIO DE LOS TIPS	68
8.1.19.	PAGOS DE INTERESES Y CAPITAL A LOS TENEDORES DE LOS TIPS	70
8.1.20.	CAUSALES DE SUSPENSIÓN DE PAGOS	76
8.1.21.	INFORMACIÓN SOBRE PAGOS DE INTERESES Y CAPITAL A LOS TENEDORES DE LOS TIPS	76
8.1.22.	PROCEDIMIENTO PARA LA TRANSFERENCIA Y GRAVAMEN DE LOS TIPS	76
8.2.	Mecanismos de Cobertura de la Emisión	77
8.2.1.	DESCRIPCIÓN	77
8.2.2.	ÍNDICES DE SINIESTRALIDAD CUBIERTOS CON LOS MECANISMOS DE COBERTURA DE LA EMISIÓN	85
8.3.	Condiciones de la oferta y colocación de la Emisión	85
8.3.1.	OFERTA PÚBLICA DE LOS TIPS	85
8.3.2.	DESTINATARIOS DE LA OFERTA	85
8.3.3.	PUBLICACIÓN DE LA OFERTA	85
8.3.4.	VIGENCIA DE LA OFERTA	86
8.3.5.	PLAZO DE COLOCACIÓN	86
8.4.	Mecanismos de Colocación	86
8.4.1.	MECANISMO DE COLOCACIÓN DEL PRIMER LOTE	86

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

8.4.2.	MECANISMO DE COLOCACIÓN DEL SEGUNDO LOTE	92
8.4.3.	OBLIGACIÓN ESPECIAL DE LOS AGENTES COLOCADORES	96
8.5.	Agentes Colocadores	97
8.5.1.	PRIMER LOTE	97
8.5.2.	SEGUNDO LOTE	97

SECCIÓN 9

CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN **98**

9.1.	Síntesis de la calificación de la Emisión	98
9.2.	Sociedad Calificadora de Valores – Información general	100

SECCIÓN 10

INFORMACIÓN DEL EMISOR **101**

10.1.	Constitución y autorizaciones	101
10.2.	Reformas estatutarias	101
10.3.	Capital social	101
10.4.	Composición accionaria	101
10.5.	Relaciones de subordinación	102
10.6.	Misión Corporativa	102
10.7.	Principios y directrices	102
10.8.	Organización y administración	103
10.8.1.	JUNTA DIRECTIVA	103
10.8.2.	PRESIDENTE DE LA COMPAÑÍA Y SUPLENTE	103
10.8.3.	GRUPO DE ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA	103
10.8.4.	GRUPO DE ASESORÍA LEGAL	103
10.8.5.	GRUPO DE ADMINISTRACIÓN DE LA EMISIÓN	103
10.9.	Evolución de la actividad comercial	104
10.10.	Información financiera	104
10.11.	Información sobre las relaciones laborales	104
10.12.	Descripción del sector económico	104
10.13.	Políticas de Buen Gobierno Corporativo	104
10.14.	Emisor Conocido y Recurrente	105
10.15.	Reconocimiento IR	105

SECCIÓN 11

ANEXO DE DEFINICIONES **106**

SECCIÓN 12

REQUISITOS FORMALES **132**

12.1.	Autorización Junta Directiva	132
12.2.	Inscripción automática y autorización de oferta pública de los TIPS	132
12.3.	Grupo de estructuración y elaboración de documentos legales de la Titularizadora Colombiana	132

SECCIÓN 13

ANEXOS **133**

Sección 3 Información Adicional

A continuación se relaciona la información adicional al Prospecto de Información correspondiente a la Emisión, la cual puede ser consultada en el sitio de internet www.titularizadora.com:

- 3.1 Reglamento.
- 3.2 Contratos Maestros de Compraventa de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos con (i) el Banco Colmena el 15 de noviembre de 2002 (hoy Banco Caja Social antes 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; (ii) con Conavi Banco Comercial y de Ahorros S.A. el 13 de noviembre de 2002 (hoy Bancolombia en desarrollo de la fusión por absorción perfeccionada mediante escritura pública No. 3974 del 30 de junio de 2005 de la Notaría 29 de Medellín); y (iii) el Banco Davivienda el 25 de abril de 2002
- 3.3 Contratos de Compraventa de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos con (i) el Banco Caja Social (4 de julio de 2018), modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha trece (13) de julio de 2018, (ii) Bancolombia (4 de julio de 2018), modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha trece (13) de julio de 2018 y (iii) Banco Davivienda (4 de julio de 2018) modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha trece (13) de julio de 2018.
- 3.4 Contratos Maestros de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos con (i) Banco Colmena (hoy Banco Caja Social antes 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; (ii) Conavi Banco Comercial y de Ahorros S.A. el 13 de noviembre de 2002 (hoy Bancolombia en desarrollo de la fusión por absorción perfeccionada mediante escritura pública No. 3974 del 30 de junio de 2005 de la Notaría 29 de Medellín); y (iii) Banco Davivienda el 25 de abril de 2002.
- 3.5 Contratos de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos con (i) el Banco Caja Social (4 de julio de 2018), (ii) Bancolombia (4 de julio de 2018), y (iii) Davivienda (4 de julio de 2018).
- 3.6 Contrato de Depósito y Administración de emisiones suscrito entre la Titularizadora y Deceval el 12 de abril de 2002 modificado mediante Otrosíes N°. 001 del 12 de noviembre de 2002, 002 del 14 de noviembre de 2002 y 003 del 12 de noviembre de 2003.
- 3.7 Contrato Marco de Prestación de Servicios de Auditoría Externa suscrito entre la Titularizadora y el Auditor Externo de fecha primero (1) de abril de 2017.
- 3.8 Contrato de Representación Legal de Tenedores suscrito entre la Titularizadora y el Representante Legal de Tenedores el tres (3) de julio de 2018.
- 3.9 Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC otorgado por la Titularizadora el diecisiete (17) de julio de 2018.

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

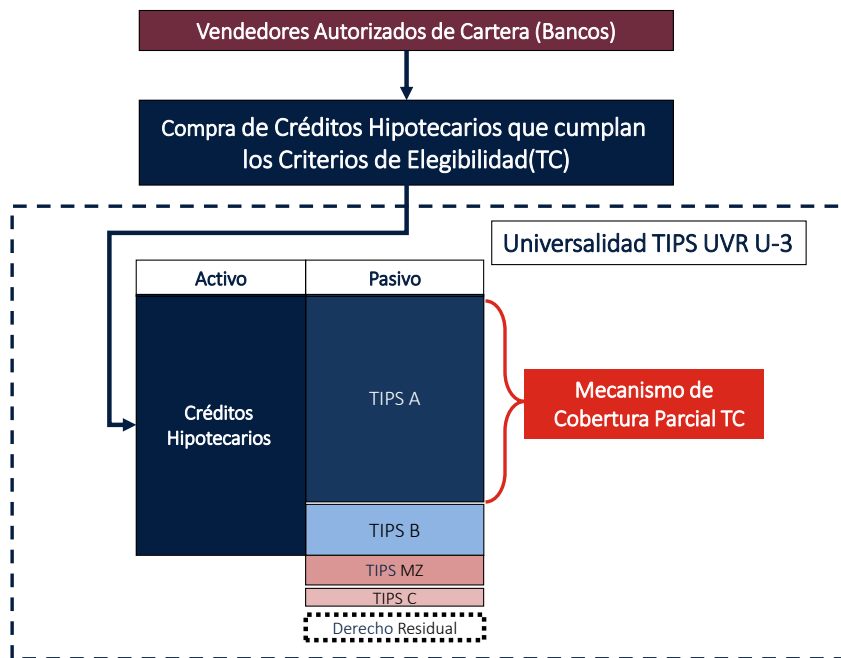
- 3.10 Mandato Agentes Colocadores Primer Lote y Contrato de Underwriting suscrito entre la Titularizadora y Agentes Colocadores del Segundo Lote para la Emisión.
- 3.11 Código de Buen Gobierno de la Titularizadora.
- 3.12 Información financiera y contable de la Titularizadora.
- 3.13 La demás información relacionada con la Emisión en los términos señalados en el Reglamento.

Sección 4

Resumen de los principales aspectos de la Emisión

4.1. Estructura de la Emisión

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



4.2. Características y condiciones de los TIPS

4.2.1. Régimen legal, denominación y ley de circulación

Los TIPS son valores y tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores conforme lo establece el parágrafo 5° del artículo 2 de la Ley 964 de 2005. Adicionalmente, están sujetos a las reglas previstas en la ley, en el Reglamento, en este Prospecto y en el Macrotítulo, 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, (iii) TIPS MZ y iv) TIPS C.

4.2.3. Series, plazos y tipo de título

Los TIPS A tienen una Serie única con plazo uniforme de vencimiento de diez (10) años, mientras que los TIPS B, los TIPS MZ y los TIPS C 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 2028	1.694.686.000	120	Contenido crediticio
TIPS B	B 2033	188.297.500	180	Contenido crediticio
TIPS MZ	MZ 2033	47.917.000	180	Contenido crediticio
TIPS C	C 2033	18.829.000	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

La rentabilidad facial de los TIPS A es la siguiente:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial Final (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS A	A 2028	120	3,18%	Mes vencido

4.2.4.2. Rentabilidad de los TIPS B

La rentabilidad facial de los TIPS B estará determinada de la siguiente forma:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS B	B 2033	180	Tasa facial equivalente a 5,00%	Mes vencido

4.2.4.3. Rentabilidad de los TIPS MZ

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS MZ	MZ 2033	180	Tasa facial equivalente a 7,00%	Mes vencido

4.2.4.4. Rentabilidad de los TIPS C

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial (efectiva anual)	Modalidad de pago
-------	-------	----------------------------	------------------------------	-------------------

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

TIPS C	C 2033	180	Tasa facial equivalente a 8,50%	Mes vencido
--------	--------	-----	---------------------------------	-------------

4.2.5. Valor nominal

Los TIPS tendrán un valor nominal de quinientos (500) 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, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS MZ y el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS C puede verse disminuido hasta llegar a 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 Macro título, el cual tiene por objeto respaldar el registro o anotación de la Emisión en cuentas de depósito. Como consecuencia de la suscripción de los TIPS y su adhesión al Reglamento, los Tenedores aceptan su depósito en Deceval y renuncian a la posibilidad de materializarlos. El costo de la desmaterialización de los Títulos es asumido por la Universalidad.

4.2.8. Monto de la Emisión

La Emisión se realiza por la cantidad de 1.949.729.500 UVR, distribuida en TIPS por Clase y Serie por los siguientes montos:

Clase	Serie	Monto (UVR)
TIPS A	A 2028	1.694.686.000
TIPS B	B 2033	188.297.500
TIPS MZ	MZ 2033	47.917.000
TIPS C	C 2033	18.829.000
Total		1.949.729.500

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 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

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

de Pagos. Si la Fecha de Pago no corresponde a un Día Hábil los intereses y Pagos de 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. Los pagos de intereses y capital a los tenedores se harán teniendo en cuenta el valor de la UVR vigente en la Fecha de Pago aun cuando dicha fecha no corresponda a un día hábil.

4.3.1. Reglas para el pago de intereses de los TIPS

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

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:

4.3.1.1. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A

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

En el evento 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, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para este efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A 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 entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A a la Fecha de Pago.

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

4.3.1.2. 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 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 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, a la Fecha de Pago.

En los casos de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS relacionados en el numeral 6.4.3 de este Prospecto, los intereses de los TIPS B a favor de los Tenedores se causarán hasta la fecha en que se formalice la decisión de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS 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.

4.3.1.3. 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 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, a la Fecha de Pago.

En los casos de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS relacionados en el numeral 6.4.3 de este Prospecto, los intereses de los TIPS MZ a favor de los Tenedores se causarán hasta la fecha en que se formalice la decisión de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS 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.

4.3.1.4. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS C

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

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

En el evento 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 C, el pago correspondiente a los Tenedores de los TIPS C se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS C, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para el efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS C, se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS C por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS C, entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS C, a la Fecha de Pago.

En los casos de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS relacionados en el numeral 6.4.3 de este Prospecto, los intereses de los TIPS C a favor de los Tenedores se causarán hasta la fecha en que se formalice la decisión de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS 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.

4.3.1.5. Reglas para el Pago Adicional de los TIPS C

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

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

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS C por concepto de Pago Adicional de los TIPS C, se determina en UVR como el resultado de multiplicar (a) el monto resultante de restar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS C determinado a la Fecha de Emisión menos (ii) el Valor de los Flujos de Caja TIPS C en la Fecha de Liquidación o 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 C a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS C se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago Adicional de los TIPS C por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS C entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS C, a la Fecha de Liquidación o en la fecha de liquidación de Prepago de la Emisión, para ser realizado en Pesos Colombianos teniendo en cuenta el valor de la UVR en la Fecha de Pago o en la Fecha de Prepago de la Emisión de acuerdo al procedimiento de pagos en caso de liquidación anticipada.

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

4.3.2. Reglas para el Pago de Capital de los TIPS

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

4.3.2.1. Reglas para el pago de capital de los TIPS A

4.3.2.1.1. 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, de acuerdo al plazo de vencimiento, a partir de la primera Fecha de Pago. Para este efecto los Tenedores de TIPS A reciben Pagos de Capital Programado de los TIPS A a partir de la primera Fecha de Pago hasta el mes ciento veinte (120) de su vigencia inclusive.

4.3.2.1.2. Pago de Capital Anticipado de los TIPS A

Habrà lugar al Pago de Capital Anticipado de los TIPS A de conformidad con la Prelación de Pagos cuando se presente alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital Anticipado de los TIPS A.

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS A por concepto de Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A, se determina en UVR tomando como referencia el Pago de Capital Anticipado Total de los TIPS A en cada Fecha de Liquidación; dicho pago se define como el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS A, 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 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 entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A, 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.

4.3.2.1.3. Reglas para el Pago de Capital de los TIPS B

Habrà 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, 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.

4.3.2.1.4. Reglas para el Pago de Capital de los TIPS MZ

Habrà lugar al Pago de Capital de los TIPS MZ de conformidad con la Prelaci3n de Pagos una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta q. inclusive de la Prelaci3n 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 Liquidaci3n; 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 q. inclusive de la Prelaci3n 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, 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.

4.3.2.1.5. Reglas para el Pago de Capital de los TIPS C

Habrà lugar al Pago de Capital de los TIPS C de conformidad con la Prelaci3n de Pagos una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta s. inclusive de la Prelaci3n de Pagos. Los Pagos de Capital de los TIPS C disminuyen el Saldo de Capital Total de los TIPS C hasta que se reduzca a cero (0).

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS C por concepto de Pagos de Capital de los TIPS C se determina en UVR tomando como referencia el Pago de Capital Total de los TIPS C en la Fecha de Liquidaci3n; dicho pago se define como el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS C, una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta s. inclusive de la Prelaci3n de Pagos. De esta forma el monto del Pago de Capital de los TIPS C a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS C se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago de Capital Total de los TIPS C por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS C entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS C, 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.

4.3.3. Lugar de pago

Los pagos de intereses y capital a los Tenedores se realizaràn a travàs de Deceval mediante transferencia electr3nica de fondos vìa SEBRA.

4.4. R3gimen tributario de los TIPS

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

4.5. Activos Subyacentes de la Universalidad TIPS

Los Activos Subyacentes que conforman la Universalidad TIPS son los siguientes: (i) la cantidad de 10.568 Créditos Hipotecarios junto con sus Garantías Hipotecarias y demás derechos accesorios a ellos. El Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios a la fecha de expedición de este Prospecto asciende a la cantidad de 1.882.985.706,24 UVR; (ii) los derechos sobre los Seguros; (iii) el recaudo por conceptos relacionados con los BRP; (iv) saldos a favor en Procesos de Sustitución de Créditos Hipotecarios; (v) pagos por concepto de Recompra de Créditos Hipotecarios; (vi) los pagos de indemnizaciones provenientes de Seguros; (vii) los activos o derechos derivados o relacionados con el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC; (viii) los derechos derivados de la Cobertura FRECH de los Créditos Hipotecarios; (ix) los rendimientos derivados de las Inversiones Temporales de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento; y (x) cualquier otro derecho derivado, directa o indirectamente, de los Créditos Hipotecarios, de los Contratos Maestros de Administración y de los Contratos Maestros de Compraventa.

4.6. Mecanismos de Cobertura de la Emisión

Los Mecanismos de Cobertura de la Emisión corresponden a los mecanismos de cobertura implementados en la Universalidad TIPS que son i) la Subordinación de la Emisión, ii) el Mecanismo de Cobertura Parcial TC, iii) el Exceso de Margen, iv) el Ajuste de Balance de Capital Requerido, v) las Causales de Suspensión de Pagos, y vi) el Mecanismo de Reducción de Tasa. Los Mecanismos de Cobertura de la Emisión tienden a cubrir principalmente el riesgo de crédito derivado de los Créditos Hipotecarios que conforman dicha Universalidad TIPS en los términos previstos en el presente Prospecto, concretamente el Mecanismo de Reducción de Tasas el cual tiende a mitigar el Riesgo de Prepago.

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

4.8. Actividades desarrolladas por las Partes Intervinientes

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

4.8.1. Titularizadora

Actúa en la Emisión en su condición de Emisor (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIPS) y de administrador del Proceso de Titularización en los términos del artículo 2.21.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010 y en tal condición tiene a su cargo la administración de la Universalidad TIPS. En desarrollo de lo establecido en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005, la Titularizadora en su calidad de Emisor (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIPS) no responderá, en ningún caso, con su propio patrimonio por el pago de los TIPS, de los derechos de las

Partes Intervinientes ni de aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad TIPS. Las obligaciones de la Titularizadora en desarrollo de la Emisión son exclusivamente de medio y en ningún caso de resultado.

4.8.2. Auditor Externo

Realiza la gestión de Auditoría Externa del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS, de acuerdo con lo señalado en el numeral 6.3.3 de este Prospecto.

4.8.3. Representante Legal de Tenedores

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

4.8.4. Deceval

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

4.8.5. Originadores de los Créditos Hipotecarios

Son las entidades que han originado, mediante su otorgamiento, los Créditos Hipotecarios que conforman los Activos Subyacentes. En este caso Banco Caja Social, Bancolombia y Banco Davivienda.

4.8.6. Vendedores Autorizados

Son las entidades de las cuales la Titularizadora adquirió los Créditos Hipotecarios que conforman los Activos Subyacentes. En este caso Banco Caja Social, Bancolombia y Banco Davivienda.

4.8.7. Administradores Autorizados

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

4.8.8. Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

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

4.8.9. Bolsa de Valores de Colombia

Es la entidad encargada de (i) construir y administrar el Libro de Ofertas y (ii) el cumplimiento de las operaciones generadas a través del MEC.

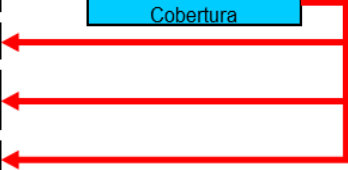
4.9. Mecanismos de revelación de información

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

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

4.10. Resumen prioridades de pago de la Emisión

TIPS UVR U-3

FLUJO RECAUDADO Créditos Hipotecarios	Mecanismos de Cobertura
a. hasta f. GASTOS TIPS UVR U-3	
g. 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.	
h. Pago de Capital Programado de los TIPS A;	
i. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A;	
j. Pago de Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC;	
k. Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC;	
l. Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS A se reduzca a cero (0) en los casos en que haya lugar a la aplicación de cualquiera de las Causales de Suspensión de Pagos durante el tiempo que tales Causales de Suspensión de Pagos estén vigentes.	
m. Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS B;	
n. 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).	
o. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ.	
p. Pagos de Capital de los TIPS B hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS B se reduzca a cero (0).	
q. Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS A se reduzca a cero (0)).	
r. Pago de Capital de los TIPS MZ hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ se reduzca a cero (0)	
s. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS C	
t. Pago de Capital de los TIPS C hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS C se reduzca a cero (0)	
u. Pago Adicional de los TIPS C	
v. Pagos por concepto de Residuos.	

Sección 5

Factores de riesgo de la Emisión

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

5.1. Riesgo de Crédito

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

El riesgo de crédito se puede cubrir a través de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión, teniendo en cuenta que éste puede afectar las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIPS 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 C; (iii) pagos a los TIPS MZ; (iv) pagos a los TIPS B, (v) Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, (vi) pago a los TIPS A; y (vi) atención de los egresos de la Universalidad TIPS relacionados en los literales a. hasta la f. 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 TIPS 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 los Créditos Hipotecarios pueden estar determinados por un sinnúmero de factores legales, económicos, geográficos, sociales, políticos, etc., como podrían ser entre otros: (i) la disposición contenida en el numeral 8 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 que establece la posibilidad de Prepago de los 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 al Deudor en el mercado financiero hipotecario.

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

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 los 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 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 y en este Prospecto. En tal sentido el Riesgo de Prepago en caso de materializarse es asumido en su totalidad por el Tenedor quien al momento de tomar su decisión de inversión en los 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 incluyen las tablas de amortización de los TIPS A bajo diferentes escenarios de Prepago de los Créditos Hipotecarios. Las proyecciones de los escenarios de Prepagos de los Créditos Hipotecarios consideradas se han estructurado a partir de información histórica de los Créditos Hipotecarios desde enero de 2000 hasta diciembre de 2016. La proyección del comportamiento histórico del Prepago de los Créditos Hipotecarios en ningún caso garantiza que el comportamiento futuro de los Prepagos de los Créditos Hipotecarios corresponda en todo o en parte al proyectado. Esto teniendo en cuenta que las condiciones y variables que dan lugar o que influyen o pueden influir en el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios pueden no ser similares al comportamiento histórico de tales Créditos Hipotecarios.

5.3. Riesgo operativo Cobertura FRECH

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

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

Banco de la República (incluyendo dentro del concepto de cuentas de cobro no presentadas aquellas no aceptadas por el Banco de la República). Este riesgo ha sido considerado en la estructura del Proceso de Titularización de la siguiente forma:

- 5.3.1.** El riesgo operativo Cobertura FRECH señalado en los literales (i) y (ii) anteriores, ha sido considerado en las proyecciones de los flujos de caja de la Cobertura FRECH en diferentes escenarios de estrés; en particular se simuló desfases en la recepción de la Cobertura FRECH por más de 90 días, los cuales en ningún caso afectaron los escenarios de estrés de mora y prepago definidos para los TIPS. De manera particular este riesgo se mitiga a través de los siguientes Mecanismos de Cobertura de la Emisión: subordinación de la Emisión y el Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 5.3.2.** El riesgo operativo Cobertura FRECH señalado en el literal (iii) del numeral 5.3 anterior, ha sido considerado en las proyecciones de los flujos de caja de la Cobertura FRECH. Con base en los escenarios de tensión definidos, este riesgo se encuentra cubierto en su totalidad en relación con los TIPS A, bajo la consideración de que los mismos han sido estructurados para soportar escenarios de estrés de una calificación AAA inclusive, sin tener en cuenta en la proyección del flujo la totalidad de los pagos correspondientes a la Cobertura FRECH. En relación con los TIPS B, los TIPS MZ y los TIPS C dicho riesgo se mitiga parcialmente en la estructura de la Emisión bajo la consideración de que en los escenarios de tensión definidos para estos TIPS, incluso suponiendo que se reciben recursos de la Cobertura FRECH en un porcentaje igual al 50% del valor proyectado, en todo caso los TIPS B, los TIPS MZ y los TIPS C se pagarían bajo un escenario esperado de mora y prepago.
- 5.3.3.** En adición a lo anterior, el riesgo operativo Cobertura FRECH se mitiga mediante la inclusión en los Contratos de Administración de la obligación del Administrador Autorizado de responder con su propio patrimonio por el monto de la Cobertura FRECH dejado de recibir.

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

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

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

Para el caso de los TIPS 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 con Cobertura FRECH. En este sentido, el riesgo de reducción de tasas de interés de Créditos Hipotecarios por razón de decisiones administrativas se encontraría mitigado parcialmente, siempre que el nuevo límite de tasas de interés definido por decisión administrativa, según el caso, sea igual o superior a la Tasa de Estructuración. En el evento que el nuevo límite de tasa de interés definido administrativamente sea inferior a la Tasa de Estructuración, el riesgo de disminución de tasas de interés estaría descubierto en la proporción correspondiente a la diferencia entre la Tasa de Estructuración y el nuevo límite de tasa de interés.

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

5.5. Riesgo Sistémico

El Riesgo Sistémico para los efectos del presente Prospecto es entendido como aquel derivado entre otros de (i) cambios o modificaciones en el entorno general de la economía, en las condiciones macro y micro-económicas y de estabilidad política del país, en el régimen regulatorio del sistema financiero en general y del crédito hipotecario en particular, en el régimen tributario de la Universalidad TIPS 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, el Riesgo Sistémico, en caso de presentarse, será asumido en su totalidad por el Tenedor.

5.6. Riesgo Operativo

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

5.7. Otros riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios

5.7.1. Riesgo de deterioro de las Garantías Hipotecarias

El riesgo proveniente de conflagraciones físicas como incendio y terremoto que pueda afectar a los inmuebles objeto de Garantía Hipotecaria se encuentra cubierto a través de los Seguros que protegen los inmuebles, expedidos por las Aseguradoras de conformidad con la relación incluida en el **Anexo de**

Seguros de los Créditos Hipotecarios (Anexo 9). Los Seguros han sido tomados por el valor comercial de la parte destructible de cada inmueble y corresponde al Administrador Autorizado mantener vigentes y actualizados dichos seguros.

5.7.2. Riesgo de muerte de los Deudores

Se define como el riesgo de fallecimiento de los Deudores por cualquier causa natural no preexistente o accidental que pueda generar la cesación en el pago de los Créditos Hipotecarios. Este riesgo se encuentra mitigado mediante las Pólizas de Vida Deudores expedidas por las Aseguradoras de conformidad con la relación incluida en el **Anexo de Seguros de los Créditos Hipotecarios (Anexo 9)**.

Sección 6 Estructura y régimen legal de la Emisión

6.1. Régimen legal de la Emisión

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

6.1.1.1. Universalidad TIPS

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

6.1.2. Normas aplicables

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

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, de reorganización o liquidatorio de la entidad. Tampoco habrá lugar, en los términos del artículo 13 de la Ley 546 de 1999, a que los Tenedores inicien o soliciten procesos divisorios en relación con la Universalidad TIPS y/o los Activos Subyacentes.

6.1.4. Destinación específica

En cumplimiento de lo señalado por el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 y el artículo 2.21.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010, los Activos Subyacentes estarán destinados exclusivamente al pago de los derechos consagrados a favor de los Tenedores, de las Partes Intervinientes y de todos aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad TIPS 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 (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIPS)

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

6.2. Estructura de la Emisión

6.2.1. Reglas de funcionamiento de la Universalidad TIPS

6.2.1.1. Separación patrimonial y contabilidad independiente

De conformidad con lo señalado en el numeral 6.1.1 de este Prospecto, la Universalidad TIPS cuenta con sistemas de información contable y financiera independientes y totalmente separados de aquellos establecidos para la Titularizadora o las demás universalidades que ésta haya creado o vaya a conformar en el futuro en desarrollo de su objeto social. A partir de dichos sistemas de información la Titularizadora llevará la contabilidad y preparará y emitirá los estados financieros de la Universalidad TIPS, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y en consideración con el marco técnico normativo establecido en el Anexo del Decreto 2784 de 2012 de conformidad con lo previsto en el parágrafo 2° del artículo 1 del Decreto 2784 de 2012, modificado por el artículo 1° del Decreto 3024 de 2013. La información contable y financiera de la Universalidad TIPS será publicada en el sitio de internet www.titularizadora.com en donde podrá ser consultada por los interesados.

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

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

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

6.2.1.2. Procedimiento de valoración de la Universalidad TIPS

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

6.2.1.2.1. Valoración del Activo Subyacente de la Universalidad TIPS

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

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

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

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

6.2.1.2.2. Valoración del pasivo de la Universalidad TIPS

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

6.2.1.2.3. Ajuste de la valoración de la Universalidad TIPS en caso de variación del Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente

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

Para los efectos de lo dispuesto en este numeral, se entenderá que se ha presentado o se puede presentar una variación material de los Escenarios Esperados de Comportamiento del Activo Subyacente,

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

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

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

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

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

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

6.2.1.4. Fuente de pago de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIPS

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

6.2.1.5. Inversiones Temporales

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

6.2.1.6. Prelación de pagos

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

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

- a. Pago por concepto de la Comisión de Disponibilidad TC.
- b. Reembolso (i) a la Titularizadora de los egresos iniciales de conformidad con los numerales 10.2.1 y 10.2.1.1 del Reglamento, (ii) a los Administradores Autorizados por concepto de los mayores valores recibidos por inconsistencias en el proceso de recaudo de Créditos Hipotecarios o de Cobertura FRECH, incluyendo el reembolso de pagos recibidos del Administrador Autorizado por concepto de la Cobertura FRECH de manera previa a su pago por parte del Banco de la República, y los recursos originados en la diferencia negativa con ocasión de la realización de procesos de Sustitución de Créditos Hipotecarios; y (iii) a la Nación-Ministerio de Hacienda y Crédito Público por concepto de los recursos de la Cobertura FRECH que hayan sido desembolsados en exceso o sin el cumplimiento de las condiciones previstas en la Regulación FRECH en los casos en que dicha obligación sea exigible con sujeción a las normas aplicables.
- c. Comisiones de estructuración y de emisión a favor de la Titularizadora.
- d. Comisión de administración a favor de los Administradores Autorizados de los Créditos Hipotecarios.
- e. Gastos de administración de los Créditos Hipotecarios señalados en los literales (i.) a (iv.) del numeral f. de los egresos periódicos relacionados en el Reglamento.
- f. Gastos de administración de la Emisión señalados en los literales (i.) a (xii) del numeral g. de los egresos periódicos en el orden en que se vayan causando.
- g. 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.
- h. Pago de Capital Programado de los TIPS A.
- i. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A.
- j. Pago de Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- k. Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- l. Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS A se reduzca a cero (0) en los casos en que haya lugar a la aplicación de cualquiera de las Causales de Suspensión de Pagos durante el tiempo que tales Causales de Suspensión de Pagos estén vigentes.
- m. Pago de intereses a los Tenedores de los TIPS B.
- n. 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).

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

- o. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ.
- p. Pagos de Capital de los TIPS B hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS B se reduzca a cero (0).
- q. Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS A se reduzca a cero (0).
- r. Pago de Capital de los TIPS MZ hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ se reduzca a cero (0).
- s. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS C.
- t. Pago de Capital de los TIPS C hasta que el Saldo de capital Total de los TIPS C se reduzca a cero (0).
- u. Pago Adicional de los TIPS C.
- v. 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 v. 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. Derecho 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. 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 u. inclusive de la Prelación de Pagos, de conformidad con el procedimiento de asignación y distribución de Residuos en cabeza de los Vendedores Autorizados en los términos aquí señalados de conformidad con lo señalado en el **Anexo 13** de este Prospecto.

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

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

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

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

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

6.3.1.1. Facultades de la Titularizadora

La Titularizadora cuenta con las más amplias facultades de decisión y disposición con sujeción a la ley y al Reglamento para el desarrollo de su gestión en calidad de administrador del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS. En desarrollo de estas facultades la Titularizadora cuenta con la capacidad requerida para ejercer directamente o a través de terceros las acciones extrajudiciales o judiciales que sean convenientes, necesarias o requeridas para la adecuada protección de los Activos Subyacentes y en general de la totalidad de los derechos de la Universalidad TIPS 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, 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 este Prospecto.
- b. Administrar tanto el Proceso de Titularización como la Universalidad TIPS de conformidad con las estipulaciones contenidas en el Reglamento y en este 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 o a administrar.
- d. Llevar la contabilidad y preparar los estados financieros de la Universalidad TIPS de conformidad con los principios y normas aplicables.

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

- e. Pagar a los Tenedores con los recursos de la Universalidad TIPS los derechos incorporados en los TIPS en las Fechas de Pago.
- f. Pagar con sujeción a la Prelación de Pagos las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIPS definidas en los egresos y en el movimiento de balance de la Universalidad TIPS.
- g. Realizar las Inversiones Temporales en los términos y condiciones establecidos en el Reglamento.
- h. Ejercer en beneficio de la Universalidad TIPS los derechos consagrados en los Contratos Maestros de Compraventa en relación con las obligaciones de saneamiento de los Créditos Hipotecarios a cargo de los Vendedores Autorizados.
- i. Ejercer en beneficio de la Universalidad TIPS los derechos consagrados en los Contratos Maestros de Administración en relación con las obligaciones a cargo de los Administradores Autorizados.
- j. Suscribir, ejecutar, realizar y hacer cumplir todos aquellos actos y contratos necesarios para el desarrollo del Proceso de Titularización y la adecuada administración de la Universalidad TIPS.
- k. Realizar todas las gestiones requeridas y a su alcance en su calidad de administrador del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS para la protección y defensa de los Activos Subyacentes.
- l. Poner en conocimiento del Representante Legal de Tenedores los hechos o circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Proceso de Titularización y solicitarle las autorizaciones a que haya lugar en los términos del Reglamento.
- m. Transferir los Residuos en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento y en el presente Prospecto.
- n. 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 de este Prospecto.
- o. Suministrar la información y documentos que le solicite el Representante Legal de Tenedores en desarrollo del Reglamento.
- p. Velar por el suministro por parte del Auditor Externo de la Emisión al Representante Legal de Tenedores de la información relacionada con el desempeño de la Universalidad TIPS.
- q. Poner a disposición del Auditor Externo la información contable de la Universalidad TIPS para efectos de que el Auditor Externo realice su revisión y emita su opinión sobre los estados financieros de la Universalidad TIPS.

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

- r. Informar al Representante Legal de Tenedores con la misma antelación y condiciones previstas para la convocatoria a los accionistas sobre las reuniones de la asamblea general de accionistas de la Titularizadora.
- s. Pagar al Representante Legal de Tenedores y al Auditor Externo con cargo a la Universalidad TIPS en los términos del Reglamento, el valor de sus honorarios por el desarrollo de su gestión.
- t. Sujetarse en su totalidad para el cumplimiento de su gestión a las reglas contenidas en el Reglamento, el presente Prospecto y en los demás contratos suscritos en desarrollo del Proceso de Titularización.
- u. Las demás a su cargo en los términos señalados en la ley y en la Emisión.

6.3.1.4. Derechos de la Titularizadora

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

a. Comisión de estructuración

Se causará mensualmente durante los primeros veinticuatro (24) Meses contados a partir de la Fecha de Emisión para ser pagada mensualmente durante veinticuatro (24) Meses a partir de la Fecha de Pago que corresponda al primer Mes contado desde la Fecha de Emisión, por un monto equivalente al resultado de multiplicar (a) el resultado de dividir (x) la Tasa de Comisión de Estructuración entre (y) veinticuatro (24) por (b) el Saldo de Capital Total de los TIPS 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 0,0253% calculado sobre el Saldo de Capital Total de los TIPS en cada Fecha de Liquidación, sin que en ningún caso sea inferior a treinta mil (30.000) UVR.

6.3.1.5. Remoción de la Titularizadora

La Titularizadora podrá ser removida de su gestión como administradora del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS 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 administradora del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS 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

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

los Tenedores, las Partes Intervinientes y todos aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad TIPS 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 TIPS 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 alguno 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 TIPS al Representante Legal de Tenedores y (ii) transferirá la administración del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS 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. Depósito y administración de pagos de la Emisión

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

6.3.2.1. Obligaciones a cargo de Deceval

Son obligaciones a cargo de Deceval, entre otras las siguientes: (i) registrar el Macrotítulo, obligación que comprende el registro contable de la Emisión, la custodia, administración y control del Macrotítulo, incluyendo el control sobre el saldo circulante de la Emisión, el monto emitido, colocado, en circulación, cancelado y anulado de los TIPS. El Macrotítulo así registrado respaldará efectivamente el monto colocado de la Emisión con base diaria; (ii) registrar y anotar en cuentas o subcuentas de depósito de los Tenedores en Deceval la información sobre la colocación de los derechos sobre los 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 TIPS 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; (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 Macrotítulo 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 Macrotítulo; (ii) entregar a Deceval para su depósito el Macrotítulo que represente los derechos de la Emisión; (iii) suministrar a Deceval en el día de la suscripción la información relacionada con la suscripción de los TIPS; (iv) efectuar mediante transferencia electrónica de fondos con cargo a la Universalidad TIPS los abonos necesarios para el pago de los intereses y capital de los TIPS; (v) pagar a Deceval la remuneración pactada, con cargo a la Universalidad TIPS, 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.

6.3.2.3. Costo de la desmaterialización

El costo de la desmaterialización de los títulos es asumido por la Universalidad TIPS y su pago se sujetará en todos los casos a la prelación de pagos y sus condiciones de pago se encuentran reguladas en el contrato de prestación de servicios celebrado entre la Titularizadora y Deceval.

6.3.3. Auditoría Externa

La Universalidad TIPS contará durante su vigencia con un Auditor Externo. Los términos y condiciones estipulados para el desarrollo de la Auditoría Externa de la Universalidad TIPS se encuentran contenidos en el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa suscrito entre la Titularizadora y el Auditor Externo, documento el cual puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com

6.3.3.1. Funciones

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

6.3.3.2. Honorarios

Los honorarios de la Auditoría Externa serán de cargo de la Universalidad TIPS 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 en el valor de los honorarios de la Auditoría Externa, por rubros o ajustes no contemplados en el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa requerirá en todos los casos la aprobación previa del Representante Legal de Tenedores, previa verificación de los motivos y fundamentos que dan lugar a dicho incremento, los cuales deberán ser definidos y sustentados por la Titularizadora para tal efecto.

6.3.3.3. Remoción y sustitución del Auditor Externo

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

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

6.3.3.4. Designación del nuevo Auditor Externo

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

En dicho proceso de selección la Titularizadora tendrá en consideración exclusivamente las propuestas que sean presentadas por firmas nacionales o internacionales de auditoría de reconocido nivel y trayectoria. La evaluación de las propuestas tendrá en consideración aquellas que integralmente sean más favorables para la Universalidad TIPS por proporcionar un mayor valor agregado en la supervisión y seguimiento de la Universalidad TIPS 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.

El referido proceso de selección también deberá ser aplicado por la Titularizadora en los casos de sustitución del Auditor Externo y deberá informarle al Representante Legal de Tenedores la nueva entidad designada como Auditor Externo.

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 Junta Directiva 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 con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIPS; (iii) las actividades de control interno de la Titularizadora en la medida en la cual puedan afectar la Emisión; (iv) los principales riesgos de los Activos Subyacentes de la Universalidad TIPS.
- 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 de la Universalidad TIPS y en caso de considerarlo necesario a la Superintendencia Financiera, los informes que considere del caso y las revisiones indispensables de los registros contables y demás documentos soporte de la situación financiera de la Universalidad TIPS.
 - (ii) Verificar el pago de las obligaciones a cargo la Universalidad TIPS 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.

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

- (iv) Verificar la constitución, existencia y mantenimiento de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión de conformidad con los términos previstos en el Reglamento así como la forma de su utilización.
 - (v) Verificar el cumplimiento por parte de la Titularizadora de sus obligaciones de revelación y divulgación a los Tenedores de información relacionada con la Emisión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.6.10.3.2 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo modifiquen o sustituyan.
 - (vi) Autorizar la terminación anticipada de los Contratos de Administración en los casos definidos en tales instrumentos.
- d. Informar a los Tenedores y a la Superintendencia Financiera, a la mayor brevedad posible y por medios idóneos, sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Titularizadora y de las demás Partes Intervinientes en la Emisión.
 - e. Informar a los Tenedores con periodicidad semestral y en la Asamblea de Tenedores de TIPS, 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 asistir a las reuniones del Comité de Inversionistas de la Titularizadora en desarrollo de lo dispuesto en los estatutos sociales y la reglamentación formulada para el efecto por la Junta Directiva de la Titularizadora.
 - h. Aprobar la remoción y sustitución del Auditor Externo de la Universalidad TIPS en los términos del Reglamento.
 - i. Aprobar la prolongación del Término de Vigencia de la Universalidad TIPS 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 Reprasas de Créditos Hipotecarios previa solicitud debidamente fundamentada por parte de la Titularizadora.

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

- 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, este 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, documentos que pueden ser consultados en el sitio de internet www.titularizadora.com

6.3.4.4. Honorarios del Representante Legal de Tenedores

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

6.3.5. Asamblea de Tenedores de TIPS

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 a este Prospecto.
- b. Aprobar las cuentas que la Titularizadora presente en su calidad de administradora de la Emisión y de la Universalidad TIPS y en general del Proceso de Titularización, cuando ello le fuere requerido.
- c. Remover en cualquier tiempo al Representante Legal de Tenedores y designar su reemplazo.

- d. Aprobar la liquidación anticipada de la Universalidad TIPS en el caso señalado en el numeral 12.3.2 del Reglamento.
- e. Aprobar la remoción de la Titularizadora como administradora del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS en los términos del numeral 9.1.1 del Reglamento y designar a la entidad o agente de manejo que vaya a continuar administrando el Proceso de Titularización así como los activos subyacentes y los pasivos de la Universalidad TIPS.
- 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 registrará en cuanto a sus reglas de funcionamiento por las estipulaciones particulares contenidas en el numeral 9.4.5.2 del Reglamento, documento que puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com

6.4. Vigencia, terminación y liquidación de la Emisión

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

En los casos que el Saldo de Capital Total de los TIPS sea igual a cero (0), la prolongación del Término de Vigencia de la Emisión podrá ser realizado por la Titularizadora o por el agente de manejo, sin necesidad de aprobación del Representante Legal de Tenedores.

6.4.1. Término de Vigencia de la Universalidad TIPS

La Universalidad TIPS tendrá un término de vigencia igual al de la Emisión es decir, por un período de quince (15) años. En todo caso el Término de Vigencia de la Universalidad TIPS podrá ser prolongado por 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.

En los casos que el Saldo de Capital Total de los TIPS sea igual a cero (0), la prolongación del Término de Vigencia de la Universalidad TIPS podrá ser realizado por la Titularizadora o por el agente de manejo, sin necesidad de aprobación de ninguna clase del Representante Legal de Tenedores.

6.4.2. Causales de terminación de la Universalidad TIPS

Son causales de terminación de la Universalidad TIPS 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 este Prospecto y en el Reglamento; (ii) la determinación de Autoridad Competente y; (iii) cuando el Saldo de Capital Total de los

TIPS sea igual a cero (0) y se hayan pagado los Residuos, si a ello hubiere lugar; y/o (iv) cuando sólo existan Residuos y los tenedores de los mismos decidan, en cualquier momento, dar por terminada la Universalidad TIPS. Dicha terminación se entenderá formalizada en la fecha de acaecimiento de las causales de terminación de la Universalidad TIPS según corresponda.

6.4.3. Causales de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS

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

- a. Cuando a) el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Pago, sea menor o igual al 5,00% del Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios, a la Fecha de Emisión, y al mismo tiempo b) el Exceso de Diferencial sea menor a cero (0).
- b. En el caso de llegarse a presentar alguno de los eventos constitutivos de Riesgo Sistémico en los términos de este 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 este Prospecto.
- c. En caso de terminación de la Universalidad TIPS por orden de Autoridad Competente.

6.4.4. Reglas de Liquidación de la Universalidad TIPS

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

6.5. Actualizaciones y modificaciones al Prospecto

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

Salvo los casos de actualización antes relacionados, el presente Prospecto sólo podrá ser modificado por escrito con la aceptación de la Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores de TIPS. Sin perjuicio de lo anterior, la modificación al Prospecto podrá ser realizada con la aprobación previa del Representante Legal de Tenedores, sin necesidad de la aprobación de la 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

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

en la estructura del Proceso de Titularización o de la Universalidad TIPS o; (y) la alteración de los derechos de los Tenedores, de las Partes Intervinientes o de aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad TIPS 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 este Prospecto, se deberá informar a la Superintendencia Financiera, a la Sociedad Calificadora de Valores y al público mediante la publicación de la modificación correspondiente en el sitio de internet www.titularizadora.com

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

6.6. Solución de controversias

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

6.7. Ley aplicable

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

6.8. Validez

En caso 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 Subyacentes de la Emisión

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

7.1. Activos Subyacentes

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

7.1.1. Créditos Hipotecarios

Son conjuntamente considerados los Créditos VIS y No VIS incluyendo aquellos sin y con Cobertura FRECH y Cobertura Adicional, según sea aplicable, incluyendo las Garantías Hipotecarias de dichos Créditos VIS y No VIS, los Créditos Vinculados, así como los Créditos Hipotecarios que reciba la Universalidad TIPS como resultado de la Sustitución de los Créditos cuya relación e identificación se adjunta en el Anexo de Créditos Hipotecarios (**Anexo 7**). Se incluyen la totalidad de los pagos que se reciban a partir de la Fecha de Emisión por concepto de intereses, capital y demás derechos accesorios de los Créditos Hipotecarios, entre otros derivados de (i) Prepagos de los Créditos Hipotecarios; (ii) recuperación de capital en mora por dación en pago o adjudicación en remate, ventas de BRP y recaudos por remates a favor de terceros de Garantías Hipotecarias; (iii) saldos a favor en procesos de Sustitución de Créditos Hipotecarios; (iv) pagos recibidos por concepto de la Recompra de Créditos Hipotecarios; (v) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos Hipotecarios; (vi) pagos recibidos por concepto de la Cobertura FRECH; y (vii) cualquier otro derecho derivado, directa o indirectamente, de los Créditos Hipotecarios.

El Saldo de Capital Total de Créditos Hipotecarios a la fecha de expedición de este Prospecto asciende a la cantidad de 1.882.985.706,24 UVR equivalentes a la suma de \$488.708.980.406,96 Pesos Colombianos de conformidad con el valor en Pesos Colombianos de una (1) UVR a la Fecha de Emisión.

7.1.2. Seguros

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

7.1.3. Activos o derechos derivados del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

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

7.1.4. Otros activos y derechos

Son los rendimientos derivados de las Inversiones Temporales y cualquier otro derecho derivado de los Contratos Maestros de Administración, de los Contratos Maestros de Compraventa y de cualquiera de los anteriores numerales de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento y en este Prospecto.

7.1.5. Adquisición y transferencia de los Créditos Hipotecarios

Los Créditos Hipotecarios a partir de los cuales se estructura la Emisión TIPS UVR U-3, 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 los respectivos Contratos Maestros de Compraventa, de conformidad con la siguiente relación:

Portafolio Créditos Hipotecarios	N°. de Créditos Hipotecarios	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	Saldo de Capital Total (UVR)
Banco Caja Social	5988	9,24	8,11	963.198.644,57
Bancolombia	2159	8,32	8,32	572.158.367,30
Banco Davivienda	2421	8,84	6,15	347.628.694,38
Total	10568	8,88	7,81	1.882.985.706,24

PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con cobertura FRECH

(2) Tasa sin cobertura FRECH

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

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

La transferencia a favor de la Titularizadora de los Créditos Hipotecarios se perfeccionó mediante la cesión de los Créditos Hipotecarios y Garantías Hipotecarias de conformidad con el artículo 15 de la Ley 35 de 1993, el artículo 77 de la Ley 510 de 1999 y el parágrafo del artículo 12 de la Ley 546 de 1999. Para el efecto en la Fecha de Cierre se llevó a cabo el endoso y entrega de los Pagarés junto con las respectivas escrituras de hipoteca en cumplimiento de lo señalado en los Contratos Maestros 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 a título oneroso tanto de las Pólizas de Seguro de Incendio y Terremoto que amparan los inmuebles hipotecados, como de las respectivas Pólizas de Vida 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 a título oneroso tanto de las Pólizas de Seguro de Incendio y Terremoto que amparan los inmuebles hipotecados, como de las respectivas Pólizas de Vida 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 de Créditos

Hipotecarios y la Recompra de Créditos Hipotecarios a cargo de los Vendedores Autorizados, se encuentra relacionada en los Contratos Maestros de Compraventa así como en los Contratos de Compraventa por virtud de los cuales la Titularizadora adquirió los Portafolios de Créditos Hipotecarios de los Vendedores Autorizados. Dichos documentos pueden ser consultados en el sitio de internet www.titularizadora.com.

7.1.6. Características de los Créditos Hipotecarios

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

Parámetros de Selección Créditos Hipotecarios

i) Parámetros de Selección Créditos No VIS

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

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

<p>Tipo de Crédito No VIS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Otorgados a personas naturales. • Clasificados como vivienda por la Superintendencia Financiera incluyendo créditos para (i) adquisición de vivienda nueva y usada y (ii) créditos para la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada. • Indexados a UVR. • Sistemas de amortización de abonos a capital constantes en UVR, de cuota constante en UVR y de cuota cíclica/estable aprobados por la Superintendencia Financiera incluyendo los sistemas de amortización para Créditos No VIS con Cobertura FRECH o Cobertura Adicional, definidos en la Circular Externa 013 de 2009 de la Superintendencia Financiera. • Créditos No VIS con Cobertura FRECH (i) con solicitud expresa de Cobertura FRECH por parte del Deudor, (ii) desembolsados con posterioridad al primero de abril de 2009, (iii) objeto exclusivo la construcción de vivienda propia o a la compra de vivienda nueva, (iv) cumplan con las demás condiciones de elegibilidad para la Cobertura FRECH establecidas en la Regulación FRECH, (v) tengan a la Fecha de Cierre la aceptación del Banco de la República a la solicitud de acceso de la Cobertura FRECH y (vi) Término de Cobertura FRECH no mayor a 7 años • Créditos No VIS con Cobertura Adicional (i) con aceptación expresa de condiciones de Cobertura Adicional por parte del Deudor y (ii) Término de Cobertura Adicional no mayor a 13 años.
<p>Créditos Vinculados</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Créditos hipotecarios otorgados a los Deudores de los Créditos No VIS exclusivamente en desarrollo del proceso de otorgamiento de alivios a los Deudores definido en los Decretos 2331 de 1998 y 688 de 1999 así como en la Circular Externa 011 de 1999 de Fogafin, que cumplan exclusivamente las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) hayan sido otorgados por el respectivo Vendedor Autorizado o éste último sea su propietario por haberlos adquiridos a Fogafin (ii) se encuentren amparados por la misma Garantía Hipotecaria del Crédito No VIS (iii) No se encuentren en proceso de cobro judicial • Créditos No VIS otorgados para la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada en los casos en que se encuentren amparados por la misma Garantía Hipotecaria del Crédito No VIS otorgado por el respectivo Vendedor Autorizado para la adquisición de vivienda nueva o usada que cumplan exclusivamente las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) hayan sido otorgados por el respectivo Vendedor Autorizado (ii) que los Deudores del Crédito No VIS otorgados para la

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

	<p>reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada sean los mismos Deudores del Crédito No VIS otorgado por el Vendedor Autorizado para la adquisición de vivienda nueva o usada</p> <p>(iii) no se encuentren en proceso de cobro judicial</p>
Cuota	<ul style="list-style-type: none"> • Pagos mensuales
Moneda	<ul style="list-style-type: none"> • UVR
Calificación de los Créditos No VIS de acuerdo con los parámetros de la Superintendencia Financiera.	<ul style="list-style-type: none"> • Como mínimo el 98% de los Créditos No VIS que conforman el portafolio de Créditos No VIS debe contar con calificación “A” y; • Como máximo el 2% de los Créditos No VIS que conforman el portafolio de Créditos No VIS puede contar con calificación “B”.
Scoring de Comportamiento:	<ul style="list-style-type: none"> • Condición aplicable exclusivamente a Créditos No VIS con un plazo transcurrido desde su originación igual o mayor a un (1) año y que cuenten con calificación “A”, en las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) Scoring de Comportamiento Mínimo de 873 y un LTV Actual menor o igual a 80%. O; (ii) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 826 y menor de 873 y un LTV Actual menor o igual a 60% o, (iii) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 690 y menor de 826 y un LTV Actual menor o igual a 50% o, (iv) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 484 y menor de 690 y un LTV Actual menor o igual a 40% o, (v) Scoring de Comportamiento menor a 484 y LTV Actual menor o igual a 30%.
Scoring de Originación	<ul style="list-style-type: none"> • Condición aplicable exclusivamente a Créditos No VIS con un plazo transcurrido desde su originación menor a un (1) año y que cuenten con calificación “A”, en alguna de las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) Scoring de Originación Mínimo de 939 y LTV Actual menor o igual a 80%; o (ii) Scoring de Originación mayor o igual a 918 y menor a 939 y LTV Actual menor de 70% o (iii) Scoring de Originación mayor o igual a 686 y menor a 918 y LTV Actual menor de 60%. O (iv) Scoring de Originación menor a 686 y LTV Actual menor de 50%.
Condiciones aplicables a Créditos No VIS Calificados en “B”	<ul style="list-style-type: none"> • Si se trata de Créditos No VIS desembolsados con anterioridad al año 2000, los mismos deben (i) tener una mora máxima menor o igual a 90 días y (ii) un LTV Actual menor o igual a 70%. • Si se trata de Créditos No VIS desembolsados con posterioridad al año 2000, los mismos deben cumplir alguno de los siguientes requisitos: <ul style="list-style-type: none"> (i) Mora máxima menor o igual a 90 días y LTV Actual menor o

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

	<p>igual a 70%</p> <p>(ii) Mora máxima menor o igual a 120 días y LTV Actual menor o igual a 50%</p>
Saldo de capital a la Fecha de Verificación de Parámetros de Selección	<ul style="list-style-type: none"> • Máximo \$500 millones sumando el saldo de capital vigente de los Créditos No VIS y de los Créditos Vinculados amparados por la misma Garantía Hipotecaria.
Plazo restante al momento de la originación	<ul style="list-style-type: none"> • Mínimo: 5 años
Plazo restante a la Fecha de Verificación de Parámetros de Selección	<ul style="list-style-type: none"> • Máximo: 20 años
Créditos No VIS Reestructurados	<ul style="list-style-type: none"> • Créditos No VIS Reestructurados entendidos como aquellos Créditos No VIS en relación con los cuales se ha celebrado un acuerdo con los Deudores modificando las condiciones originalmente pactadas de los Créditos No VIS con el fin de normalizar su situación de mora que cumplan las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) el término transcurrido entre la fecha de la última reestructuración y la Fecha de Cierre sea superior a un (1) año y: (ii) durante dicho término los Créditos No VIS no hayan presentado situaciones de mora iguales o superiores a 60 días.
Créditos No VIS con acuerdos especiales	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Créditos No VIS que se encuentren sujetos a acuerdos especiales estipulados entre el respectivo Vendedor Autorizado y los Deudores que impliquen la modificación de las Condiciones Contractuales de los Créditos No VIS del Portafolio Seleccionado, tales como (i) disminuciones o aumentos temporales de tasa, (ii) condonación de capital e intereses sujeto a comportamiento al día de los Deudores, (iii) pago de parte de la cuota por parte del respectivo Vendedor Autorizado durante un período de tiempo definido dependiendo del comportamiento de pago de los Deudores, entre otros.
Reclamaciones/Procesos Jurídicos	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Créditos No VIS cuyo Deudor haya iniciado un proceso judicial de cualquier clase en contra del Vendedor Autorizado. • No se aceptan Créditos No VIS con Cobertura FRECH cuyo Deudor haya iniciado una reclamación administrativa, extrajudicial o judicial de cualquier clase en contra del respectivo Vendedor Autorizado o del Banco de la República por razón de la Cobertura FRECH. • No se aceptan Créditos No VIS con Cobertura Adicional cuyo Deudor haya iniciado una reclamación administrativa, extrajudicial o judicial de cualquier clase en contra del Vendedor Autorizado

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

	por razón de la Cobertura Adicional
Propiedad	<ul style="list-style-type: none"> • Se debe acreditar la inexistencia de embargos, gravámenes o limitaciones de dominio que afecten la libre disponibilidad del activo.
Orden de prelación de Hipoteca	<ul style="list-style-type: none"> • Primer grado.
Garantías Hipotecarias	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Garantías Hipotecarias compartidas entre el respectivo Vendedor Autorizado y un tercero. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles ubicados en conjuntos, urbanizaciones, proyectos, agrupaciones, condominios, bloques residenciales o similares que (i) presenten problemas estructurales de cimentación o similares o (ii) se encuentren localizados en zonas afectadas por conflictos de orden público, como resultado de lo cual se haya producido un demérito, depreciación desvalorización del inmueble correspondiente con anterioridad a la Fecha de Cierre. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles que se encuentren en obra negra o gris. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles construidos con anterioridad al año 1960. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles que se encuentren sujetos a régimen de patrimonio histórico o conservación arquitectónica o en general cualquier otro régimen especial de conservación. • No se aceptan Garantías Hipotecarias sobre inmuebles cuya propiedad haya sido enajenada por parte de uno, varios o la totalidad de los Deudores dentro de los doce meses anteriores a la Fecha de Cierre.
Relación cuota/ingreso a la fecha de originación del Crédito No VIS	<ul style="list-style-type: none"> • 30% para Créditos No VIS originados a partir del 1 de enero del 2000, de conformidad con la Ley 546 de 1999.
Cumplimiento de requerimientos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT)	<ul style="list-style-type: none"> • Los Créditos No VIS deben cumplir con los requisitos y condiciones establecidos por el SARLAFT del respectivo Vendedor Autorizado y/o la reglamentación definida por la Superintendencia Financiera para la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo que se encuentren vigentes a la Fecha de Cierre. • El Deudor no debe estar incluido en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América

ii) **Parámetros de Selección Créditos VIS**

<p>Generales</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Los Créditos VIS deben cumplir con la reglamentación establecida por la Superintendencia Financiera al momento de la originación. • Los Créditos VIS con Cobertura FRECH deben cumplir con la reglamentación definida en la Regulación FRECH al momento de la originación. • Los Créditos VIS con Cobertura Adicional deben cumplir con la reglamentación definida por el respectivo Vendedor Autorizado al momento de la originación. • Las reliquidaciones deben estar aplicadas o debidamente justificada su no aplicación. • Las reliquidaciones deben estar aprobadas por la Superintendencia Financiera para todos los Créditos VIS.
<p>Tipo de Crédito VIS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Otorgados a personas naturales. • Clasificados como vivienda por la Superintendencia Financiera, incluyendo créditos para (i) adquisición de vivienda nueva y usada y (ii) créditos para la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada. • Indexados a UVR. • Sistemas de amortización de abonos a capital constantes UVR, de cuota constante en UVR y de cuota cíclica/estable aprobados por la Superintendencia Financiera incluyendo los sistemas de amortización para Créditos VIS con Cobertura FRECH o Cobertura Adicional, definidos en la Circular Externa 013 de 2009 de la Superintendencia Financiera. • Créditos VIS con Cobertura FRECH (i) con solicitud expresa de Cobertura FRECH por parte del Deudor, (ii) desembolsados con posterioridad al primero de abril de 2009, (iii) objeto exclusivo la construcción de vivienda propia o a la compra de vivienda nueva, (iv) cumplan con las demás condiciones de elegibilidad para la Cobertura FRECH establecidas en la Regulación FRECH, (v) tengan a la Fecha de Cierre la aceptación del Banco de la República a la solicitud de acceso de la Cobertura FRECH y (vi) Término de Cobertura FRECH no mayor a 7 años • Créditos VIS con Cobertura Adicional (i) con aceptación expresa de condiciones de Cobertura Adicional por parte del Deudor y (ii) Término de Cobertura Adicional no mayor a 13 años.
<p>Créditos Vinculados</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Créditos hipotecarios otorgados a los Deudores de los Créditos VIS exclusivamente en desarrollo del proceso de otorgamiento de alivios a los Deudores definido en los Decretos 2331 de 1998 y 688 de 1999 así como en la Circular Externa 011 de 1999 de Fogafin, que cumplan exclusivamente las siguientes condiciones: (i) hayan sido otorgados por el respectivo Vendedor Autorizado o

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

	<p>éste último sea su propietario por haberlos adquiridos a Fogafin</p> <p>(ii) se encuentren amparados por la misma Garantía Hipotecaria del Crédito VIS</p> <p>(iii) No se encuentren en proceso de cobro judicial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créditos VIS otorgados para la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada en los casos en que se encuentren amparados por la misma Garantía Hipotecaria del Crédito VIS otorgado por el respectivo Vendedor Autorizado para la adquisición de vivienda nueva o usada que cumplan exclusivamente las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) hayan sido otorgados por el respectivo Vendedor Autorizado (ii) Que los Deudores del Crédito VIS otorgados para la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada sean los mismos Deudores del Crédito VIS otorgado por el Vendedor Autorizado para la adquisición de vivienda nueva o usada (iii) no se encuentren en proceso de cobro judicial
Cuota	<ul style="list-style-type: none"> • Pagos mensuales
Moneda	<ul style="list-style-type: none"> • UVR
Calificación de los Créditos VIS de acuerdo con los parámetros de la Superintendencia Financiera.	<ul style="list-style-type: none"> • A
Scoring de Comportamiento:	<ul style="list-style-type: none"> • Condición aplicable exclusivamente a Créditos VIS con un plazo transcurrido desde su originación igual o mayor a un (1) año y que cuenten con calificación "A", en las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) Scoring de Comportamiento Mínimo de 873 y un LTV Actual menor o igual a 80%. O; (ii) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 826 y menor de 873 y un LTV Actual menor o igual a 60% o, (iii) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 690 y menor de 826 y un LTV Actual menor o igual a 50% o, (iv) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 484 y menor de 690 y un LTV Actual menor o igual a 40% o, (v) Scoring de Comportamiento menor a 484 y LTV Actual menor o igual a 30%.
Saldo de capital a la Fecha de Verificación de Parámetros de Selección	<ul style="list-style-type: none"> • Máximo \$70 millones sumando el saldo de capital vigente de los Créditos VIS y de los Créditos Vinculados amparados por la misma Garantía Hipotecaria.
Valor máximo del Crédito VIS al momento de la Originación	<ul style="list-style-type: none"> • Monto máximo establecido en la ley aplicable para los Créditos VIS

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

Plazo restante al momento de la originación	<ul style="list-style-type: none"> • Mínimo: 5 años
Plazo restante a la Fecha de Verificación de Parámetros de Selección	<ul style="list-style-type: none"> • Máximo: 20 años
Edad de los Créditos VIS	<ul style="list-style-type: none"> • Mínimo un año
Créditos VIS Reestructurados	<ul style="list-style-type: none"> • Créditos VIS Reestructurados entendidos como aquellos Créditos VIS en relación con los cuales se ha celebrado un acuerdo con los Deudores modificando las condiciones originalmente pactadas de los Créditos VIS con el fin de normalizar su situación de mora que cumplan las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) el término transcurrido entre la fecha de la última reestructuración y la Fecha de Cierre sea superior a un (1) año y; (ii) durante dicho término los Créditos VIS no hayan presentado situaciones de mora iguales o superiores a 60 días.
Créditos VIS con acuerdos especiales	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Créditos VIS que se encuentren sujetos a acuerdos especiales que impliquen la modificación de las Condiciones Contractuales de los Créditos VIS del Portafolio Seleccionado, tales como, entre otros, (i) disminuciones temporales de tasa, (ii) condonación de capital e intereses sujeto a comportamiento al día de los Deudores y (iii) pago de parte de la cuota por parte del Vendedor Autorizado durante un período de tiempo definido dependiendo del comportamiento de pago de los Deudores, entre otros.
Reclamaciones/Procesos Jurídicos	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Créditos VIS cuyo Deudor haya iniciado un proceso judicial de cualquier clase en contra del Vendedor Autorizado. • No se aceptan Créditos VIS con Cobertura FRECH cuyo Deudor haya iniciado una reclamación administrativa, extrajudicial o judicial de cualquier clase en contra del Vendedor Autorizado o del Banco de la República por razón de la Cobertura FRECH. • No se aceptan Créditos VIS con Cobertura Adicional cuyo Deudor haya iniciado una reclamación administrativa, extrajudicial o judicial de cualquier clase en contra del Vendedor Autorizado por razón de la Cobertura Adicional
Propiedad	<ul style="list-style-type: none"> • Se debe acreditar la inexistencia de embargos, gravámenes o limitaciones de dominio que afecten la libre disponibilidad del activo.
Orden de prelación de Hipoteca	<ul style="list-style-type: none"> • Primer grado.
Garantías Hipotecarias	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Garantías Hipotecarias compartidas entre el respectivo Vendedor Autorizado y un tercero. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles ubicados en conjuntos, urbanizaciones, proyectos,

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles que se encuentren en obra negra o gris. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles construidos con anterioridad al año 1980. • No se aceptan Garantías Hipotecarias sobre inmuebles cuya propiedad haya sido enajenada por parte de uno, varios o la totalidad de los Deudores dentro de los doce meses anteriores a la Fecha de Cierre.
Relación cuota/ingreso a la fecha de originación del Crédito VIS	<ul style="list-style-type: none"> • 30% para Créditos VIS originados a partir del 1 de enero del 2000, de conformidad con la Ley 546 de 1999.
Cumplimiento requerimientos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT)	<ul style="list-style-type: none"> • Los Créditos VIS deben cumplir con los requisitos y condiciones establecidos por el SARLAFT del Vendedor Autorizado y/o la reglamentación definida por la Superintendencia Financiera para la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo que se encuentre vigente a la Fecha de Cierre. • El Deudor no debe estar incluido en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América

7.1.7. Condiciones de los Créditos Hipotecarios

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

La descripción de las condiciones específicas de la Cobertura FRECH y de la Cobertura Adicional se encuentra detallada en el **Anexo 3** de este Prospecto. Por su parte, la descripción de los Seguros se encuentra en el **Anexo 9**.

7.1.8. 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 8** de este Prospecto.

7.2. Condiciones de administración y custodia de los Créditos Hipotecarios

7.2.1. Administradores de los Créditos Hipotecarios

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

La designación y contratación de los Administradores Autorizados está sujeta a un procedimiento de certificación previa por parte de la Titularizadora encaminado a la verificación del cumplimiento por parte del respectivo Administrador Autorizado 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 del respectivo Contrato Maestro de Administración y de los Contratos de Administración correspondientes. Los Parámetros de Certificación de los Administradores Autorizados son los siguientes:

Parámetros de Certificación de los Administradores Autorizados

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

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

	la revisión de los planes de contingencia para atención del negocio en caso de desastres graves.
Aspectos del sistema de control interno	Revisión de las políticas, normas, elementos y procedimientos que conforman el sistema de control interno de la entidad y que permitan evidenciar el cumplimiento de la regulación vigente sobre la materia.

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

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

7.2.2. Portafolios de Créditos Hipotecarios a cargo de los Administradores Autorizados

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

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

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

Administrador Autorizado	Participación accionaria
Banco Caja Social	26,85%
Bancolombia	26,98%
Banco Davivienda	26,85%

7.2.2.1. Obligaciones a cargo de los Administradores Autorizados

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

7.2.2.2. Custodia de los Créditos Hipotecarios

La obligación de custodia de la Documentación de Origenación de los Créditos Hipotecarios se encuentra en todos los casos en cabeza del respectivo Administrador Autorizado. En desarrollo de esta obligación el Administrador Autorizado deberá velar porque la Documentación de 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.

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

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

Créditos Hipotecarios	Administrador Autorizado	Custodio Designado	Tipo de Custodia
Portafolio Banco Caja Social	Banco Caja Social	Manejo Técnico de Información S.A	Externa
Portafolio Bancolombia	Bancolombia	Datafile Internacional S.A.	Externa
Portafolio Banco Davivienda	Banco Davivienda	Manejo Técnico de Información S.A	Externa

7.2.2.3. Remuneración de los Administradores Autorizados

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

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

7.2.2.4. Identificación y datos generales de los Administradores Autorizados

La identificación y datos generales de los Administradores Autorizados de los Créditos Hipotecarios se relacionan en el **Anexo 10** de este Prospecto.

7.3. Separación y aislamiento patrimonial – Activos Subyacentes

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

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

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

Los TIPS son valores y tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores conforme lo establece el parágrafo 5° del artículo 2 de la Ley 964 de 2005 y están sujetos a las reglas previstas en la ley, en el Reglamento, en este Prospecto y en el Macrotítulo, 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, (iii) TIPS MZ y (iv) TIPS C

8.1.3. Series, plazos y tipo de título

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

Clase	Serie	Monto de la Serie (UVR)	Plazo de vencimiento meses	Tipo de título
TIPS A	A 2028	1.694.686.000	120	Contenido crediticio
TIPS B	B 2033	188.297.500	180	Contenido crediticio
TIPS MZ	MZ 2033	47.917.000	180	Contenido crediticio
TIPS C	C 2033	18.829.000	180	Contenido mixto
Total		1.949.729.500		

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

La Emisión se realiza por la cantidad de 1.949.729.500 UVR distribuida en los TIPS por Clase y Serie por los siguientes montos:

Clase	Serie	Monto (UVR)	N°. de Títulos
TIPS A	A 2028	1.694.686.000	3.389.372
TIPS B	B 2033	188.297.500	376.595
TIPS MZ	MZ 2033	47.917.000	95.834
TIPS C	C 2033	18.829.000	37.658
Total		1.949.729.500	3.899.459

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

La rentabilidad de los TIPS A es la siguiente:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial Final (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS A	A 2028	120	3,18%	Mes vencido

8.1.5.2. Rentabilidad de los TIPS B

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

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS B	B 2033	180	Tasa Facial equivalente a 5,00%	Mes vencido

8.1.5.3. Rentabilidad de los TIPS MZ

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

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS MZ	MZ 2033	180	Tasa Facial equivalente a 7,00%	Mes vencido

8.1.5.4. Rentabilidad de los TIPS C

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

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS C	C 2033	180	Tasa Facial equivalente a 8,50%	Mes vencido

8.1.6. Calificaciones

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

Clase	Serie	Calificación
TIPS A	A 2028	AAA (Triple A)

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

TIPS B	B 2033	AA- (Doble A menos)
TIPS MZ	MZ 2033	BBB+ (Triple B más)
TIPS C	C 2033	BB+ (Doble B más)

8.1.7. Precio de suscripción

Corresponde al Precio Par calculado a la Fecha de Cumplimiento del Libro de Ofertas para el Primer Lote y a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting para el Segundo Lote. Para los efectos de este 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 del Libro de Ofertas o a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting.

8.1.8. Forma de Pago

La forma de pago será en Pesos Colombianos calculados de conformidad con el valor de la UVR de la Fecha de Cumplimiento del Libro de Ofertas 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 del Libro de Ofertas 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 50.000 UVR.

8.1.11. Valor nominal

Cada TIPS tendrá un valor nominal de 500 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, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS MZ y el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS C puede verse disminuido hasta llegar a una (1) UVR, los TIPS podrán ser transferidos hasta por dicho valor.

8.1.13. Fecha de Emisión

Corresponde a la fecha de formalización de la Oferta Pública a través de la remisión del Prospecto definitivo al Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y a la BVC en los términos dispuestos en el Decreto 2555 de 2010.

8.1.14. Emisión desmaterializada

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

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

8.1.16. Obligaciones de los Tenedores

Es obligación de los Tenedores (i) pagar totalmente el valor de la suscripción a la Fecha de Cumplimiento del Libro de Ofertas para el Primer Lote y a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting para el Segundo Lote y (ii) las demás que se deriven del Reglamento y de la Ley. En todos los casos, la suscripción de los TIPS implica la aceptación de los términos y condiciones establecidos en el Reglamento y en este Prospecto.

8.1.17. Lugar de pago

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.

8.1.18. Régimen tributario de los TIPS

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

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:

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

Impuesto	Beneficio tributario	Detalle
Renta	Exención del impuesto sobre la renta en rendimientos financieros de los títulos hipotecarios	No aplica. Esta exención quedó sin vigencia para emisiones nuevas realizadas con posterioridad al 23 de diciembre de 2010.
Renta	No causación del impuesto Beneficiario: - Universalidad TIPS	La Universalidad TIPS no es contribuyente del impuesto de renta.
Industria y Comercio	No causación del impuesto. Beneficiario: - Universalidad TIPS	La Universalidad TIPS no es sujeto pasivo del impuesto de industria y comercio.
Gravamen a los movimientos financieros (4 por mil)	No causación del impuesto por la transferencia de los flujos en procesos de titularización. Beneficiario: - Titularizadora - Universalidad TIPS	<u>Artículo 881 del Estatuto Tributario:</u> Las sociedades titularizadoras, los establecimientos de crédito que administren cartera hipotecaria movilizadora, y las sociedades fiduciarias, tendrán derecho a obtener la devolución del gravamen a los movimientos financieros que se cause por la transferencia de los flujos en los procesos de movilización de cartera hipotecaria para vivienda por parte de dichas entidades.
Impuesto de Timbre	No causación del impuesto sobre los títulos hipotecarios y demás documentos que se originen o deriven directamente de: – Operaciones de compra de cartera hipotecaria, – Titularización de Cartera – Colocación de títulos de cartera hipotecaria.	Numeral 56 del artículo 530 del Estatuto Tributario
IVA	Exclusión IVA pagado por concepto de comisiones por servicios en procesos de titularización	Numeral 13 del artículo 476 del Estatuto Tributario establece la exclusión del IVA sobre comisiones por servicios prestados para el desarrollo de procesos de titularización de activos a través de las universalidades, siempre que dichos pagos por comisiones se realicen con cargo exclusivo a los recursos de la universalidad de que se trate.

8.1.19. Pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS

Los pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS se realizan en cada Fecha de Pago en todos los casos en cumplimiento y de conformidad con la Prelación de Pagos, con periodicidad mensual a partir de la Fecha de Emisión. Para el efecto, en cada 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 los 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:

8.1.19.1.1. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A

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

En el evento 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, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para este efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A 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 entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A a la Fecha de Pago.

8.1.19.1.2. 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 TIPS B entre (y) doce (12). En ningún caso la sumatoria del Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B podrá exceder el Monto de Intereses de los TIPS B.

En el evento 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 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, a la Fecha de Pago.

8.1.19.1.3. 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 TIPS MZ entre (y) doce (12). En ningún caso la sumatoria del Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ podrá exceder el Monto de Intereses de los TIPS MZ.

En el evento 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 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, a la Fecha de Pago.

8.1.19.1.4. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS C

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

En el evento 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 TIPS C, el pago correspondiente a los Tenedores de los TIPS C se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS C, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para el efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS C, se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS C por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS C, entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS C, a la Fecha de Pago.

8.1.19.1.5. Reglas para el Pago Adicional de los TIPS C

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

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

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS C por concepto de Pago Adicional de los TIPS C, se determina en UVR como el resultado de multiplicar (a) el monto resultante de restar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS C determinado a la Fecha de Emisión menos (ii) el Valor de los Flujos de Caja TIPS C en la Fecha de Liquidación o 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 C a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS C se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago Adicional de los TIPS C por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS C entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS C, a la Fecha de Liquidación o en la fecha de liquidación de Prepago de la Emisión, para ser realizado en Pesos Colombianos en la Fecha de Pago o en la Fecha de Prepago de la Emisión teniendo en cuenta el valor de la UVR vigente en la Fecha de Pago o 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 o en la fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión el Saldo de Capital Total de los TIPS C sea igual a cero (0), el cálculo del monto del Pago Adicional de los TIPS C a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS C se hará con referencia a la Fecha de Pago inmediatamente anterior en la cual el Saldo de Capital Total de los TIPS C sea mayor a cero (0).

8.1.19.1.6. Reglas generales aplicables al Pago de Intereses

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 de los intereses a los Tenedores se realiza en el Día Hábil inmediatamente siguiente sin que haya lugar al pago de intereses por los días transcurridos entre la Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente. Sin perjuicio de lo anterior, cuando el día de la última Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, los intereses a los Tenedores de los TIPS 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 (i) la Tasa Facial Final TIPS A para el Período de Liquidación de Intereses en que se realice el pago, sin superar en ningún caso la tasa máxima legal permitida.

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

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

En los casos de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS relacionados en el numeral 6.4.3 de este Prospecto, los intereses de los TIPS A, los intereses de los TIPS B, los intereses de los TIPS MZ y los intereses de los TIPS C a favor de los Tenedores se causarán hasta la fecha en que se formalice la decisión de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS 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 TIPS B, el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ y el Pago de los Intereses a los Tenedores de TIPS C se sujeta a las Reglas de Subordinación de la Emisión y a las Causales de Suspensión de Pagos.

8.1.19.2. Reglas para el Pago de Capital de los TIPS

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 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 transcurridos entre la Fecha de Pago o la Fecha de Prepago 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.

8.1.19.2.1. 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, a partir de la primera Fecha de Pago. Para este efecto los Tenedores de los TIPS A reciben Pagos de Capital Programado de los TIPS A a partir de la primera Fecha de Pago hasta el Mes ciento veinte (120) de su vigencia inclusive.

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS 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 en cada Fecha de Liquidación; dicho pago corresponde al Pago Mínimo de Capital Total de los TIPS A. De esta forma el Pago de Capital Programado de los TIPS A a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS A se determina como el resultado de multiplicar (i) el Pago de Capital Programado Total de los TIPS A por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A, a la Fecha de Pago, para que sea 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 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, dicho pago se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Capital Programado de los TIPS A. Para el efecto el Pago de Capital Programado de los TIPS A a cada uno de los Tenedores de los TIPS A 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, entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A, a la Fecha de Pago.

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

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

Habrà lugar al Pago de Capital Anticipado de los TIPS A de conformidad con la Prelación de Pagos cuando se presente alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital Anticipado de los TIPS A.

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS A por concepto de Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A, se determina en UVR tomando como referencia el Pago de Capital Anticipado Total de los TIPS A en cada Fecha de Liquidación; dicho pago se define como el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS A, 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 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 entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A, 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 hasta que se reduzca a cero (0), pero en ningún caso modifican la Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A.

8.1.19.2.3. Reglas para el Pago de Capital de los TIPS B

Habrà 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, 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 en 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.

8.1.19.2.4. 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 q. 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 q. 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, 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 en 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.

8.1.19.2.5. Reglas para el Pago de Capital de los TIPS C

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

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

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

8.1.19.3. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A y Pago de Capital Anticipado de los TIPS A

El Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A tiene por objeto garantizar en todos los casos que el 111,11% del Saldo de Capital Total de los TIPS A se mantenga en equilibrio en relación con el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días. En los casos en que se establezca una situación de desequilibrio habrá lugar al Pago de Capital Anticipado de los TIPS A. Por otra parte, se realizarán Pagos de Capital Objetivo Total TIPS A con el fin de lograr el Saldo de Capital Objetivo Total 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 TIPS que dan lugar a la realización de Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A como consecuencia de la suspensión de (i) Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B, (ii) Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ, (iii) Pagos de Capital a los Tenedores de TIPS B y (iv) Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS C en los términos y condiciones del Reglamento y de este Prospecto.

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

En el Día Hábil siguiente a cada Fecha de Liquidación la Titularizadora pondrá en conocimiento de los Tenedores y del público la información relacionada con los pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS, incluyendo la información relacionada con el Pago de Capital Total de los TIPS B, con el Pago de Capital Total de los TIPS MZ y con el Pago de Capital Total de los TIPS C cuando haya lugar a su realización en los términos del Reglamento y de este Prospecto. Por otra parte, 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 se darán a conocer un día hábil antes de la Fecha de Pago.

A título informativo se incluye como **Anexo 5** la Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A, como **Anexo 6** de este Prospecto la Tabla de Amortización TIPS A y la Tabla de Saldo de Capital Objetivo Total de los TIPS A como **Anexo 14**.

La información mencionada en este numeral será publicada en la página web de la Titularizadora 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 artículo 2.14.4.1.1

del Decreto 2555 de 2010 y del artículo 13 de la Ley 964 de 2005. La prenda, el embargo, secuestro y cualquier otra afectación o gravamen que afecte a los TIPS se perfeccionará mediante el mecanismo de anotación en cuenta que efectúe Deceval, de conformidad con lo señalado en el artículo 593 y siguientes del Código General del Proceso, el artículo 629 y siguientes del Código de Comercio y todas aquellas normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

8.2. Mecanismos de Cobertura de la Emisión

8.2.1. Descripción

Los Mecanismos de Cobertura de la Emisión han sido estructurados para minimizar el impacto que pueda tener el riesgo de crédito de los Créditos Hipotecarios en el cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIPS. 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 de enero 2000 a diciembre de 2016 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, del Saldo de Capital Total de los TIPS MZ y del Saldo de Capital Total de los TIPS C; (ii) un escenario esperado bajo el cual el Flujo Recaudado sería suficiente para atender el pago de la totalidad del Saldo de Capital Total de los TIPS A, del Saldo de Capital Total de los TIPS B, del Saldo de Capital de los TIPS MZ y del Saldo de Capital Total de los TIPS C y; (iii) un escenario teórico en el cual con el Flujo Recaudado sería suficiente para atender el pago de la totalidad del Saldo de Capital Total de los TIPS A, del Saldo de Capital Total de los TIPS B, del Saldo de Capital Total de los TIPS MZ, del Saldo de Capital Total de los TIPS C y de los Residuos. Como resultado de las pruebas de tensión realizadas en cada uno de los escenarios mencionados, se concluyó que los Mecanismos de Cobertura de la Emisión implementados son suficientes bajo 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 al Saldo de Capital Total de los TIPS MZ y al Saldo de Capital Total de los TIPS C en los términos de este Prospecto.

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

Para los préstamos con Cobertura FRECH y con Cobertura Adicional, las proyecciones de los primeros siete (7) años son iguales al caso anterior. Sin embargo, a partir del octavo (8) año es decir al vencimiento

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

del Término de Cobertura FRECH e inicio de la Cobertura Adicional, la proyección de los flujos de caja de estos Créditos Hipotecarios considera solamente los pagos que efectúe el Deudor tomando como referencia la tasa de interés neta del beneficio derivado de la Cobertura FRECH. Esto implica que a partir del octavo (8) año, la Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos con Cobertura Adicional disminuye de 9.28% a 5.20%. Lo anterior por cuanto, por una parte, dentro de la estructura del Proceso de Titularización el compromiso de Cobertura Adicional pactado por el respectivo Vendedor Autorizado con el Deudor al momento de la originación se debe mantener (en ningún caso las condiciones contractuales de la obligación a cargo del Deudor se pueden modificar por razón de la titularización del Crédito Hipotecario correspondiente) y por la otra, en la proyección de flujos de caja de Créditos Hipotecarios con Cobertura Adicional no se considera ninguna obligación de los Vendedores Autorizados de cubrir el monto del beneficio de la Cobertura Adicional pactado con el Deudor al momento de la originación del Crédito Hipotecario con Cobertura Adicional, como si ocurre en los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH en los términos antes expresados.

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

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

A título informativo se adjunta como parte integral de este Prospecto el Anexo explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de (i) proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios (ii) de estructuración y valoración del Proceso de Titularización y (iii) de estructuración de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión (**Anexo 2**) en los términos antes relacionados. Igualmente se incluye un flujograma en el que se ilustra el funcionamiento operativo de la Cobertura FRECH (**Anexo 4**).

Los Mecanismos de Cobertura de la Emisión se estructuran de la siguiente forma: (i) Subordinación de la Emisión, (ii) Mecanismo de Cobertura Parcial TC, (iii), Exceso de Margen, iv) Ajuste de Balance de Capital Requerido (v) Causales de Suspensión de Pagos, y (vi) Mecanismo de Reducción de Tasa. La subordinación de la Emisión y el Mecanismo de Cobertura Parcial TC se aplican en forma secuencial de manera que en aquellos casos en que se presente un Defecto del Flujo Recaudado que afecte los Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS A y los pagos de capital programado de los TIPS A, en una primera instancia se suspenden los Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B, los Pagos de Capital de los TIPS B, los Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ, los Pagos de Capital de los TIPS MZ, los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS C y los Pagos de Capital de los TIPS C en desarrollo de las Reglas de

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

Subordinación de la Emisión; en caso de que luego de la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B, y secuencialmente de los Pagos de Capital de los TIPS B, Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ, Pagos de Capital de los TIPS MZ, Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS C y Pagos de Capital de los TIPS C subsista el Defecto del Flujo Recaudado, se procede a hacer uso del Mecanismo de Cobertura Parcial TC en los términos y condiciones del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC, para cubrir el Defecto del Flujo Recaudado. En caso que se presente un desbalance entre la Cartera Vigente con menos de 120 días de mora y el 111,11% del saldo de los TIPS A se aplicará el Ajuste de Balance de Capital Requerido consistente en el pago de capital adicional 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 111,11% del Saldo de Capital Total de los TIPS A 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. 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 más de treinta (30) días y del Indicador de Mora de más de ciento veinte (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 AAA (Triple A), para los TIPS B de AA- (Doble A menos), para los TIPS MZ de BBB+ (Triple B más) y para los TIPS C de BB+ (Doble B más), después de haber sometido la estructura de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión a pruebas de tensión para un escenario de calificación para los TIPS A de AAA (Triple A), para los TIPS B de AA- (Doble A menos), para los TIPS MZ de BBB+ (Triple B más) y para los TIPS C de BB+ (Doble B más).

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, el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS C, el Pago de Capital de los TIPS C y el pago adicional de los TIPS C 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, al Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS C, al Pago de Capital de los TIPS C y al Pago Adicional de los TIPS C.

a. Subordinación de los TIPS B

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

En desarrollo de la subordinación de los TIPS B, (i) los Pagos de Intereses a los Tenedores de 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 o. 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 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 de 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 TIPS MZ están subordinados al pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta n. 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 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 TIPS MZ y al Pago de Capital de los TIPS MZ en cada Fecha de Pago. Adicionalmente no habrá lugar a realizar Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ ni Pagos de Capital de los TIPS MZ, durante la vigencia de las Causales de Suspensión de Pagos si el Saldo de Capital Total de los TIPS A y el Saldo de 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.

c. Subordinación de los TIPS C

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

8.2.1.2. Mecanismo de Cobertura Parcial TC

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

a. Reglas de Cobertura



Prospecto de Información TIPS UVR U-3

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

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 16.946.860 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 monto del Defecto del Flujo Recaudado y (ii) el Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC. En ningún caso el monto máximo de Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial TC excederá del Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.

Los recursos del Mecanismo de Cobertura Parcial TC se desembolsan una vez verificada por parte de la Titularizadora (i) la existencia del Defecto del Flujo Recaudado, (ii) la no disponibilidad en la Universalidad TIPS de los montos requeridos para cubrir el Defecto del Flujo Recaudado, y (iii) el cumplimiento de las 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 del Mecanismo de Cobertura Parcial TC 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 y de los intereses correspondientes se efectuarán con sujeción a la Prelación de Pagos en Pesos Colombianos liquidados a la tasa UVR correspondiente (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, con sujeción a lo dispuesto en el numeral 12.4 del Reglamento.

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

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

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

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

- (i) **Comisión de Disponibilidad TC:** Comisión a favor de la Titularizadora que se causa mensualmente, a partir del momento de otorgamiento del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y durante el Término de Vigencia. Se establece como el Monto de la Comisión de Disponibilidad TC calculado a la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC. Se paga en forma mensual en la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- (ii) **Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC:** Se liquidan a la Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC y se pagan en cada Fecha de Pago.

d. Primacía del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC

La descripción del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC que se hace en el Reglamento y en este Prospecto de Información, 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 Información 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

8.2.1.3. Exceso de Margen

El Exceso de Margen se constituye como uno de los principales Mecanismos de Cobertura de la Emisión, el cual corresponde al excedente que existe entre los intereses pagados a los Créditos Hipotecarios y los intereses pagados a los Títulos. El Exceso de Margen es utilizado en la estructura a través de la Prelación de Pagos, es decir, el margen adicional generado en la estructura hace parte del Flujo Recaudado de los préstamos, y este flujo se asigna al pago de los rubros de la Prelación de Pagos. Conforme avanza la

emisión el Exceso de Margen se concreta, y los títulos subordinados comienzan a ser respaldados por el capital de los Créditos Hipotecarios.

8.2.1.4. Ajuste de Balance de Capital Requerido

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 multiplicación de 111,11% por el Saldo de Capital Total de los TIPS A después de la fecha de pago sea igual al Saldo de Capital Total de Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (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 ciento veinte (120) días, para efectos de Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A, se tomará como referencia el Saldo Estimado de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días. Adicionalmente, se realizarán Pagos de Capital Objetivo Total TIPS A con el fin de lograr el Saldo de Capital Objetivo Total de los TIPS A.

8.2.1.5. 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 Intereses a los Tenedores de TIPS B, (ii) Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ, (iii) Pagos de Capital a los Tenedores de TIPS B y (iv) Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS C en los términos y condiciones de este Prospecto.

8.2.1.5.1. Causal de suspensión por mora

La causal de suspensión por mora procede y estará vigente, en caso y durante el término en que el Indicador de Mora de más de treinta (30) días de los Créditos Hipotecarios sea superior a 30,00%. Durante el término en que esté vigente, la causal de suspensión por mora da lugar a (i) la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B, (ii) la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ, (iii) Pagos de Capital a los Tenedores de TIPS B y (iv) la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS C.

En caso 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 mora habrá lugar a Pagos de Intereses y Pagos de Capital de los TIPS B, a Pagos de Intereses y Pagos de Capital de los TIPS MZ y a Pagos de Intereses y Pagos de Capital de los TIPS C 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 Intereses y Pagos de Capital a los TIPS B hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS B se reduzca a cero (0); (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 TIPS MZ y Pagos de Capital a los tenedores de los TIPS MZ hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ se reduzca a cero (0) y una vez el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ sea igual a cero (0), se realizarán Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS C y Pagos de Capital a los TIPS C hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS C se reduzca a cero (0).

8.2.1.5.2. Causal de suspensión por siniestralidad

La causal de suspensión por siniestralidad procede y estará vigente en caso, y durante, el término en que el Indicador de Mora de más de ciento veinte (120) días de los Créditos Hipotecarios sea superior a 20,00%. Durante el término en que esté vigente, la causal de suspensión por siniestralidad da lugar a (i) la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B, (ii) la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ, (iii) Pagos de Capital a los Tenedores de TIPS B y (iv) la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS C.

En 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 Intereses y Pagos de Capital de los TIPS B, a Pagos de Intereses y Pagos de Capital de los TIPS MZ y a Pagos de Intereses y Pagos de Capital de los TIPS C 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 Intereses y Pagos de Capital de los TIPS B hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS B se reduzca a cero (0); (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 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) y (iii) una vez el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ sea igual a cero (0), se realizarán Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS C y Pagos de Capital a los TIPS C hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS C se reduzca a cero (0).

8.2.1.6. Mecanismo de Reducción de Tasa

El Mecanismo de Reducción de Tasa tiene por objeto mitigar el efecto en los niveles de prepago de Créditos Hipotecarios resultante exclusivamente de la disminución de tasas de interés por condiciones de competencia 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 con Cobertura FRECH. De esta manera, mediante la reducción de la tasa de interés de Créditos Hipotecarios, como mínimo hasta el límite de la Tasa de Estructuración, será posible mitigar el impacto del prepago derivado de las Cesiones de Créditos Hipotecarios (hasta dicho límite) en caso de presentarse un escenario de reducción de tasas de interés de créditos hipotecarios por condiciones de competencia de mercado, que pueda dar lugar a procesos masivos de Cesión de Créditos Hipotecarios.

El Mecanismo de Reducción de Tasa ha sido estructurado teniendo en cuenta (i) un escenario de prepagos de 21,00 % y (ii) una pérdida en TIR de la cartera por Riesgo Crediticio de 0,31%, buscando que el efecto financiero por la utilización del Mecanismo de Reducción de Tasa sea inferior al efecto financiero de los prepagos que se mitigan con dicho Mecanismo de Reducción de Tasa. El Mecanismo de Reducción de Tasa ha sido diseñado para soportar la disminución en las tasas de los créditos equivalentes a un 0,40% de la TIR del Portafolio de Créditos Hipotecarios.

En desarrollo del Mecanismo de Reducción de Tasa, la Titularizadora por conducto de los Administradores Autorizados, está facultada para reducir las tasas de interés de los Créditos Hipotecarios exclusivamente en aquellos casos en que se evidencie la posibilidad de que se presenten procesos

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

masivos de Cesión de Créditos Hipotecarios como resultado de la disminución de tasas de interés de créditos hipotecarios por condiciones de competencia de mercado, dentro de las siguientes condiciones:

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

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

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

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

8.3. Condiciones de la oferta y colocación de la Emisión

8.3.1. Oferta pública de los TIPS

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

8.3.2. Destinatarios de la oferta

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

8.3.3. Publicación de la oferta

La Titularizadora publicará el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas del Primer Lote a su discreción en un diario de circulación nacional, en su versión impresa o digital según estime conveniente, en el Boletín Diario y en el Boletín Informativo de la BVC.

El Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote se publicará en el Boletín Diario de la BVC.

8.3.4. Vigencia de la oferta

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

8.3.5. Plazo de colocación

Será el establecido en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas del Primer Lote y en el Aviso de Oferta Pública del Segundo 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 Construcción del Libro de Ofertas. 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 será realizado a través del mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas, el cual tendrá un Monto Mínimo y un Monto Máximo determinado por el portafolio de créditos a titularizar, de conformidad con el procedimiento que se indica a continuación. El Monto Mínimo y Monto Máximo se encuentran descritos en la sección 1.1. del presente Prospecto.

8.4.1.1. Entidad que realizará la construcción y administración del Libro de Ofertas

La BVC será la encargada de construir y administrar el Libro de Ofertas así como del Cumplimiento de las operaciones en el sistema MEC resultantes de la asignación de los valores que está a cargo de la Titularizadora. El libro contiene las órdenes de demanda que reciban los Agentes Colocadores y/o los Afiliados al MEC, durante el período de apertura del Libro de Ofertas. Para el efecto se sujetará a los términos y condiciones contenidas en este Prospecto, en el Instructivo Operativo expedido por la BVC, así como en los criterios a tener en cuenta para la presentación, rechazo o adjudicación de las demandas. En cumplimiento de su encargo la BVC llevará a cabo las siguientes funciones:

- a. Construir y Administrar el Libro de Ofertas, para lo cual tendrá las siguientes responsabilidades:**
 - (i) Construir el Libro de Ofertas para el registro de las órdenes de demanda recibidas por los Agentes Colocadores o los Afiliados al MEC, en los términos establecidos en el presente Prospecto y en el Instructivo Operativo de la BVC.
 - (ii) Custodiar el Libro de Ofertas hasta que finalice la asignación y pago de los Valores.
 - (iii) Habilitar y mantener en todo momento y en correcto funcionamiento la plataforma electrónica sobre la cual se construirá el Libro de Ofertas.

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

- (iv) Capacitar a los Agentes Colocadores, y a los Afiliados al MEC que así lo requieran, sobre la forma en que deben ingresar, modificar o eliminar las órdenes de demanda recibidas durante el término en que esté abierto el Libro de Ofertas.
- (v) Monitorear el proceso de registro de órdenes de demanda durante el Período de Construcción del Libro de Ofertas.
- (vi) Conformar el Libro de Ofertas en forma tal que se garantice la autenticidad e integridad de la información de las órdenes de demanda.
- (vii) Organizar el Libro de Ofertas, primero por Tasa, de menor a mayor y segundo, por Orden de llegada de las órdenes de demanda registradas indicando el número consecutivo que identifica la respectiva orden de demanda y la hora y fecha de su recepción. Para tales efectos, el Libro de Ofertas incluirá como mínimo: (a) el nombre o razón social, (b) tipo y número de identificación y número de cuenta de Deceval, (c) el nombre del Agente Colocador del Mercado Local a través del cual se comunica la postura de demanda, en caso de presentarla a través de un Agente Colocador, (d) la tasa demandada, (e) el monto demandado, y (f) el sector económico al que pertenece el inversionista.
- (viii) Proveer al Emisor de herramientas tecnológicas que le permitan conocer reportes en línea durante el proceso de Construcción del Libro de Ofertas.
- (ix) Entregar al Emisor el Libro de Ofertas una vez se cierre el mismo.
- (x) Recibir las demandas, aceptarlas o rechazarlas, así como, atender consultas referentes al proceso de colocación, todo conforme a los términos y condiciones definidos en este Prospecto, en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas y en el Instructivo. Para el efecto, todo el proceso estará a cargo de un representante legal de la BVC.
- (xi) Atender las instrucciones de adjudicación que le sean dadas por la Titularizadora, en los términos señalados en la sección 8.4.1.2.4 del presente Prospecto.
- (xii) Publicar los resultados de adjudicación.

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. Reglas de Operación y Funcionamiento

8.4.1.2.1. Proceso de Construcción del Libro de Ofertas

- (i) El Libro de Ofertas se construirá a través de una plataforma electrónica que operará la BVC y estará abierto por un término de dos (2) horas y treinta (30) minutos el día de la publicación del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. La fecha y hora de su apertura y de su cierre serán informadas a los destinatarios de la oferta en el Boletín Diario y Boletín Informativo de la Bolsa de Valores de Colombia, antes de la apertura del Libro de Ofertas. Esta misma información se divulgará mediante

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

su publicación en el sitio de internet www.titularizadora.com y mediante su reporte como información relevante en los términos establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia.

- (ii) Los destinatarios de la oferta podrán ser o no afiliados al MEC (Sistema Centralizado de Operaciones de Negociación y Registro – MEC– Mercado Electrónico Colombiano).
- (iii) Si son afiliados al MEC, tendrán la opción de presentar sus solicitudes de demanda directamente a la BVC en el horario que el Emisor establezca en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas y en la forma y términos establecidos en el Instructivo Operativo de la BVC. Dichos afiliados al MEC podrán actuar por cuenta propia o por cuenta de terceros según lo permita su régimen legal. En caso de presentar sus demandas directamente, deberán asignarlas a uno de los Agentes Colocadores designados.
- (iv) Aquellos destinatarios que son afiliados al MEC y que no deseen presentar sus solicitudes de demanda directamente a la BVC y aquellos destinatarios que no son afiliados al MEC, podrán presentar sus solicitudes de demanda a través de el (los) Agente(s) Colocador(es) definidos en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, en el horario que el Emisor establezca en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, para que dicha(s) entidad(es), a su vez, presente(n) por ellos tales demandas ante la BVC a través del sistema electrónico de la BVC.
- (v) En el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas se incluirá el nombre de los Agentes Colocadores a los que se les pueden presentar las demandas, el número de fax, número de teléfono o la dirección donde se recibirán las ordenes de demanda, la hora a partir de la cual serán recibidas y la hora límite hasta la cual se recibirán, y en general las condiciones de la operación.
- (vi) Para el registro de las órdenes de demanda, los Agentes Colocadores deberán asignar un número consecutivo que identifica la orden de demanda. Los Agentes Colocadores podrán registrar tantas órdenes de demanda como sea necesario durante el horario establecido para la apertura y cierre del Libro de Ofertas. Cualquier destinatario de la Oferta, a través de los Agentes Colocadores, podrá eliminar, modificar o agregar sus órdenes de demanda antes de la fecha y hora de cierre del Libro.
- (vii) Los Agentes Colocadores deberán registrar las eliminaciones, modificaciones o adiciones mencionadas anteriormente, antes del cierre del Libro. Para el registro de las eliminaciones, modificaciones o adiciones de las órdenes de demanda, los Agentes Colocadores identificarán la orden de demanda ingresada de acuerdo con su número consecutivo, y creará una nueva orden con la información modificada, actualizándose la orden anterior. Cerrado el Libro de Ofertas, ninguna orden de demanda registrada podrá ser eliminada, modificada o agregada.
- (viii) Los Agentes Colocadores serán responsables de que las órdenes de demanda registradas cumplan con los requisitos contenidos en el presente Prospecto, en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas y en el Instructivo Operativo de la BVC y conservará todas y cada una de las órdenes de demanda recibidas, o prueba de las mismas.
- (ix) No se recibirán ni registrarán órdenes de demanda antes de la fecha y hora de Apertura del Libro ni con posterioridad a la fecha y hora de cierre del Libro. Ni la Titularizadora, ni la Universalidad, ni la BVC como Administrador del Libro de Ofertas, serán responsables por las órdenes de demanda que

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

los Agentes Colocadores reciban oportunamente y que no se registren en el Libro antes de la fecha y hora de cierre del Libro de Ofertas. En tal caso, el Agente Colocador responderá frente al inversionista de conformidad con lo que sobre el particular establezcan las normas del Mercado de Valores, y en particular, aquellas relacionadas con los deberes exigibles a los intermediarios de valores.

- (x) Las órdenes de demanda que hayan quedado registradas al cierre del Libro de Ofertas son vinculantes, irrevocables e incondicionales y se adjudicarán con sujeción al mecanismo de asignación y distribución que se describe en el numeral 8.4.1.2.4. del presente Prospecto de Información.
- (xi) Al cierre del Libro de Ofertas, la BVC, en calidad de Administrador del Libro de Ofertas, procederá a entregarlo a la Titularizadora para que, ese mismo día, determine si formaliza o no la Oferta Pública de los Valores. La Titularizadora determinará el Monto de la Emisión y la Tasa de Corte con base en la información contenida en el Libro de Ofertas.
- (xii) La Titularizadora podrá publicar avisos netamente informativos no vinculantes de carácter general relacionados con el proceso de Construcción del Libro de Ofertas a través de un Boletín Informativo de la BVC. Así mismo, podrá emplear mecanismos de divulgación o comunicación personalizados a cada inversionista a través de los cuales podrá suministrarle información particular y no vinculante sobre sus propias demandas.

8.4.1.2.2. Criterios de rechazo o eliminación de demandas

Las órdenes de demanda podrán ser objeto de rechazo o eliminación de conformidad con los siguientes criterios definidos en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas del Primer Lote y en el Instructivo de la BVC:

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 50.000 UVR
- (ii) Múltiplo nominal de demanda: Será el equivalente a 500 UVR al momento de la Emisión.

b. Por tasa:

Cuando la tasa sea mayor a la Tasa Facial Máxima definida.

c. Por horario:

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

d. Por exceso de demanda:

El monto total que el Inversionista demande en el Primer Lote no podrá ser superior al Monto Máximo ofrecido para la Serie. En aquellos casos en los cuales un Inversionista demande directamente o a través de uno o más Agentes Colocadores del Primer Lote un monto total superior al Monto Máximo ofrecido en la Serie correspondiente, 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 distribución y asignación de Libro de Ofertas en los términos definidos en este Prospecto, en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas del Primer Lote y en el Instructivo, y de acuerdo con el criterio de la BVC.

8.4.1.2.3. Formalización de la Oferta Pública

La Titularizadora tomará la determinación de no formalizar la Oferta Pública cuando el monto demandado sea inferior al Monto Mínimo. La decisión de no formalizar la Oferta Pública se informará como información relevante, en la página web de la Titularizadora, y a través de un Boletín Informativo de la BVC.

En caso de decidir formalizar la Oferta Pública, la Titularizadora procederá a incorporar en el Prospecto de Información definitivo la Tasa Facial Final y el Monto de la Emisión, y seguidamente remitirlo al Registro Nacional de Valores y Emisores - RNVE y a la BVC en los términos dispuestos en el Decreto 2555. Seguidamente procederá a adelantar el proceso de asignación y distribución de valores. La decisión de formalizar la Oferta Pública se informará como información relevante, en la página web de la Titularizadora, y a través de un Boletín Informativo de la BVC.

El plazo para adoptar la determinación de formalizar o no formalizar la Oferta Pública, se informará en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

8.4.1.2.4. Proceso de Asignación y Distribución de Valores

Una vez formalizada la Oferta Pública se adelantará el proceso de asignación y distribución de los valores por parte de la Titularizadora de conformidad con las siguientes reglas:

- (i) Las órdenes de demanda que hayan quedado registradas al cierre del Libro de Ofertas y que estén por encima de la Tasa de Corte definida por la Titularizadora, quedarán rechazadas.
- (ii) Las órdenes de demanda que hayan quedado registradas al cierre del Libro de Ofertas y que sean iguales o inferiores a la Tasa de Corte definida por la Titularizadora, se entenderán automáticamente como órdenes irrevocables de compra y por tanto como una aceptación de la oferta.

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

- a. Si la cantidad total demandada de los TIPS A es inferior o igual al Monto de la Emisión de los TIPS A, se procederá a adjudicar en su totalidad las demandas aceptadas a la Tasa de Corte definida por la Titularizadora, que nunca podrá ser superior a la Tasa Facial Máxima establecida en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.
 - b. En caso que la cantidad demandada de los TIPS A fuere superior al Monto de la Emisión de los TIPS A, se tendrá en cuenta lo siguiente:
 - Se procederá a adjudicar en su totalidad las demandas aceptadas cuya tasa sea inferior a la Tasa de Corte definida por la Titularizadora.
 - En caso que dos o más órdenes de demanda presenten coincidencia con la Tasa de Corte, y si el monto disponible es menor al valor agregado de dichas demandas, serán prorrateadas de acuerdo con el monto demandado en cada orden de demanda, respetando el criterio de mínimo y múltiplo nominal de emisión y teniendo en cuenta las siguientes reglas:
 - Si por efectos del prorrateo y de las condiciones de mínimo y múltiplo de valor nominal de emisión, el total adjudicado pudiere resultar inferior al Monto de la Emisión de los TIPS A, este saldo resultante se adicionará a la demanda a la cual le fue asignada la menor cantidad por efectos del prorrateo siempre y cuando el valor adjudicado no supere el valor demandado.
 - En caso de que el valor por adjudicar supere el valor total demandado de los TIPS A, sólo se adjudicará hasta el total demandado de los TIPS A y la diferencia pendiente por adjudicar se adjudicará a la demanda siguiente con menor cantidad asignada, respetando también el valor total demandado de esta y así sucesivamente hasta adjudicar la cantidad total ofrecida.
 - De presentarse dos demandas con igual monto se asignará por orden de llegada (según fecha y hora de ingreso de la demanda al sistema electrónico de adjudicación) y a igual orden de llegada por orden alfabético.
 - En caso que una orden de demanda presente coincidencia con la Tasa de Corte, y si el monto disponible es menor al valor de dicha demanda, se adjudicará parcialmente la orden de demanda hasta completar el Monto de la Emisión, respetando el criterio de mínimo y múltiplo nominal de emisión.
- (iii) Una vez adjudicados los valores por parte de la Titularizadora, comunicará a los Agentes Colocadores y a los Afiliados al MEC, las órdenes de demandas adjudicadas que fueron registradas. Los Agentes Colocadores deberán informar a los inversionistas el monto que les fue adjudicado y la Tasa de Corte, el mismo día en que reciban la comunicación por parte de la Titularizadora, para proceder con el cumplimiento de las operaciones.

8.4.1.3. Liquidación y cumplimiento del Primer Lote

La liquidación, entendida como la determinación del valor a pagar en Pesos Colombianos resultante de la aplicación de mecanismo del Libro de Ofertas, será realizada por la BVC a través del sistema serializado del MEC. Todas las operaciones deberán compensarse bajo la modalidad DVP – Entrega contra Pago. Igualmente a través del sistema de cumplimiento del MEC los Agentes Colocadores del Primer Lote y los afiliados al MEC deberán dar la orden de compensación de la operación al Deceval. Las operaciones no

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

admitirán anticipo ni aplazamiento en el cumplimiento por parte de los Agentes Colocadores del Primer Lote y por los afiliados al MEC 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 Apertura del Libro de Ofertas del Primer Lote y en el Instructivo.

8.4.1.4. Reserva sobre la información

Durante el horario establecido para la recepción de las demandas y hasta la hora de cierre del Libro de Ofertas, sólo podrán conocer la información recibida de los Agentes Colocadores y los afiliados al MEC, los funcionarios de la BVC asignados para el efecto.

En todo caso, la BVC habilitará las herramientas tecnológicas necesarias para que la Titularizadora pueda tener acceso a reportes en línea durante el proceso de construcción del Libro de Ofertas, el cual contendrá la información de las solicitudes de demandas por Agente Colocador y afiliado al MEC y las tasas y montos demandados.

La BVC posteriormente entregará a la Titularizadora el Libro de Ofertas una vez se cierre el mismo, y se procederá de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8.4.1.2.3 del presente Prospecto.

8.4.2. Mecanismo de colocación del Segundo Lote

La colocación de los TIPS B, TIPS MZ y TIPS C del Segundo Lote se realizará en la modalidad de underwriting al mejor esfuerzo en desarrollo de la oferta pública que se publicará a los dos (2) Días Hábiles inmediatamente siguientes a la fecha de cierre del Libro de Ofertas.

8.4.2.1. Condiciones de colocación del Segundo Lote

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

- a. La colocación de los TIPS del Segundo Lote se realizará mediante oferta pública que se publicará a los dos (2) Días Hábiles inmediatamente siguientes a la fecha de cierre del Libro de Ofertas.
- b. La colocación del Segundo Lote de los TIPS B, los TIPS MZ y los TIPS C se realizará en la modalidad de Underwriting al mejor esfuerzo. La tasa a la cual se ofrecerán los TIPS B, los TIPS MZ y Los TIPS C será la Tasa Facial TIPS B, la Tasa Facial TIPS MZ y la Tasa Facial TIPS C en los términos del Reglamento y de este Prospecto.
- c. 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.
- d. Los Inversionistas deberán presentar sus solicitudes de suscripción a través de los Agentes Colocadores del Segundo Lote.

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

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

- a. Los Inversionistas deberán presentar sus demandas de suscripción a través de los Agentes Colocadores del Segundo Lote. Para el cumplimiento de su gestión los Agentes Colocadores del Segundo Lote se sujetarán a las condiciones establecidas en este Prospecto y en el Contrato de Underwriting.
- b. Los Agentes Colocadores del Segundo Lote deben enviar a la Titularizadora sus demandas de compra por escrito utilizando el formato de demanda de compra incluido como anexo del Contrato de Underwriting. El formato deberá estar correcta y totalmente diligenciado y deberá expresar de manera clara la identificación del Inversionista, la tasa de demanda ofrecida y el monto en UVR demandado.
- c. Por el hecho de presentar la demanda de compra por conducto de los Agentes Colocadores del Segundo Lote se entiende que el Inversionista (i) se encuentra debidamente facultado para formular demandas de compra y suscribir y pagar los TIPS 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 este Prospecto.
- d. No será aceptable ninguna demanda de compra presentada en formato distinto al definido como anexo del Contrato de Underwriting, ni aquella cuyo contenido esté enmendado, ilegible o incompleto.
- e. Las demandas de compra en los términos aquí señalados deberán ser presentadas por los Agentes Colocadores del Segundo Lote, y solo serán recibidas por la Titularizadora, en la fecha de publicación de Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote desde las 9:00 a.m. hasta las 10:00 a.m. Para el efecto, las demandas de compra deberán ser enviadas por los Agentes Colocadores a la Titularizadora en la ciudad de Bogotá, vía fax al número (+1) 6183018 o vía correo electrónico a las direcciones smoreno@titularizadora.com y mpadilla@titularizadora.com. En caso de falla sobre el número o los correos antes informados la Titularizadora asignará un nuevo número o un nuevo correo electrónico, los cuales serán informados vía telefónica a las personas que los Agentes Colocadores del Segundo Lote hayan puesto en conocimiento de la Titularizadora previamente como contacto para el desarrollo de la operación. La presentación de las demandas de compra en los términos antes referidos se sujetará a la siguientes reglas particulares:
 - (i) Las demandas de compra que sean enviadas a un número de fax o a un correo electrónico 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.

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

- (iv) Cuando dentro del horario establecido para la presentación de las demandas de compra, el formato recibido sea ilegible o presente imperfecciones que impidan conocer de manera clara y completa la información requerida para la adjudicación respectiva, los Agentes Colocadores del Segundo Lote podrán retransmitir el formato respectivo entendiéndose anulado el anterior. En caso de que el formato no sea retransmitido la demanda de compra se entenderá como no presentada, no será tenida en cuenta para ningún efecto y en ningún caso tendrá efecto vinculante para la Titularizadora.
 - (v) Para el envío de las demandas a través de correo electrónico se tendrá en cuenta que la hora oficial de ingreso del formato será la que registre en los correos electrónicos de la Titularizadora señalados anteriormente. Para todos los efectos, no será válida la hora del correo electrónico a través del cual los Agentes Colocadores remitan a la Titularizadora el formato.
- f. Los Agentes Colocadores del Segundo Lote deberán informar a la Titularizadora mediante comunicación escrita el nombre, cargo, número telefónico y correo electrónico 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) Ricardo Molano León – Secretario General – Representante legal
 - (ii) Ana María Salcedo Ospina – Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercados
 - (iii) Héctor Andrés Giraldo – Director de Control Interno

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

8.4.2.2. Condiciones de adjudicación del Segundo Lote

8.4.2.2.1. Criterios de rechazo o eliminación de demandas de compra

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

- a. **Por mínimos y múltiplo:** Cuando la demanda de compra no cumpla con los mínimos establecidos de la siguiente forma:
 - (i) Cantidad mínima de demanda o inversión mínima: Será el equivalente a 50.000 UVR.
 - (ii) Múltiplo nominal de demanda: Será el equivalente a 500 UVR.
- b. **Por Tasa:** Cuando las tasas incluidas en la demanda de compra sean mayores a las relacionadas a continuación:

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

Cuando la tasa sea mayor a la Tasa Facial.

- c. **Por horario:** Cuando las demandas de compra se presenten por fuera del horario y fecha establecidas en este Prospecto y en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote.
- d. **Por otras razones:** Por cualquier razón no definida en este Prospecto siempre que impida a la Titularizadora tener certeza de las condiciones de la demanda de compra presentada por los Inversionistas a través de los Agentes Colocadores del Segundo Lote.

8.4.2.2.2. Criterios de adjudicación

La adjudicación de las demandas de compra de los TIPS del Segundo Lote será realizada tomando como referencia (i) el monto total consolidado de las demandas de compra de todas las clases de los TIPS presentadas por cada Inversionista y subsidiariamente (ii) el orden de recepción. En caso que las demandas de compra superen el total de los TIPS ofrecidos por la Serie correspondiente, no habrá lugar a prorrateo para la adjudicación de demandas. Al cierre del horario establecido para presentar las demandas de compra, la Titularizadora procederá a seleccionar las demandas de compra presentadas por los Agentes Colocadores 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 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 más 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 o el correo electrónico. No se tomará en cuenta la hora de envío del fax o del correo electrónico por parte de los Agentes Colocadores del Segundo Lote. Para el efecto, al listado de clasificación correspondiente se anexará la constancia de recepción de cada una de las demandas individuales recibidas. Para efectos de la adjudicación tendrán prelación los Inversionistas cuyas demandas individuales de compra con el mayor monto hayan sido recibidas con antelación a las otras demandas teniendo en cuenta su orden de recepción.
- d. Si la cantidad total de demandas de compra seleccionadas llegare a ser inferior o igual al monto total ofrecido de TIPS por la Serie correspondiente se clasificarán todas las demandas de compra seleccionadas y se les adjudicarán los TIPS teniendo en consideración el monto de TIPS por la Serie correspondiente y la tasa incluida en las demandas de compra.

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

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

8.4.2.4. Liquidación y cumplimiento del Segundo Lote

El cumplimiento financiero del Segundo Lote deberá efectuarse bajo la modalidad DVP- Entrega contra Pago. Los Agentes Colocadores del Segundo Lote deberán registrar la operación primaria objeto de Underwriting en el sistema serializado del MEC. Adicionalmente, deberán incluir y cumplir la operación primaria en Deceval. Para efectos de la liquidación y cumplimiento de la adjudicación de los TIPS del Segundo Lote, la Titularizadora y los Agentes Colocadores del Segundo Lote se sujetarán en los términos descritos en el instructivo de cumplimiento del Segundo Lote **(Anexo 11)**.

8.4.3. Obligación especial de los Agentes Colocadores

8.4.3.1. Prevención de actividades de lavado de activos y financiación del terrorismo y cumplimiento FATCA

Toda vez que la oferta es desmaterializada y colocada a través de entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, el conocimiento de los inversionistas para efectos de la prevención y el control del lavado de activos y financiación del terrorismo corresponde a dichas entidades, de acuerdo con lo previsto en la Circular Externa 060 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia o las normas que la modifiquen o sustituyan.

Los Agentes Colocadores darán cumplimiento a lo establecido en las normas legales sobre prevención de actividades delictivas contenidas en la Ley 190 de 1995, los Agentes Colocadores que intervengan en el proceso de enajenación, deberán dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 de dicha norma y a lo reglamentado en la Circular Básica Jurídica, Parte I, Título IV, Capítulo IV de la Superintendencia Financiera de Colombia o por las normas que las modifiquen o sustituyan. 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.

Los inversionistas que se encuentren interesados en adquirir los TIPS UVR U-3 para participar en el respectivo proceso de colocación deberán estar vinculados como clientes o diligenciar y entregar el formulario de vinculación con sus respectivos anexos, que será exigido por los Agentes Colocadores a través de los que se pretenda adquirir los TIPS UVR U-3.

El formulario de vinculación y sus anexos deberán entregarse a más tardar al momento de la aceptación de la oferta. El potencial Inversionista que no haya entregado el formulario debidamente diligenciado y la totalidad de los anexos, no podrá participar en el proceso de adjudicación de los TIPS UVR U-3.

Igualmente los Agentes Colocadores darán cumplimiento a las obligaciones que le correspondan de conformidad con el Acuerdo entre el Gobierno de la República de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América para Mejorar el Cumplimiento Fiscal Internacional e Implementar el Intercambio Automático de Información respecto a la Ley sobre el Cumplimiento Fiscal relativo a Cuentas en el Extranjero (FATCA) firmado el 25 de marzo de 2015; en particular, se obligan a velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) que les resulten aplicables con ocasión de su relación con los inversionistas de la universalidad. De igual manera, los Agentes Colocadores darán cumplimiento a lo establecido por la Resolución 119 de 2015 de la DIAN y las normas que la complementen, modifiquen o sustituyan en desarrollo de la Ley 1661 de 2013, que se refiere al Estándar para el Intercambio Automático de Información sobre Cuentas Financieras (EIAI) en particular las disposiciones que le resulten aplicables en su relación con los inversionistas de la Universalidad.

8.5. Agentes Colocadores

8.5.1. Primer lote

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

Alianza Valores Comisionista de Bolsa S.A.
Casa de Bolsa S.A.
Corredores Davivienda S.A.
Credicorp Capital Colombia S.A.
Itaú Comisionista de Bolsa Colombia S.A.
Ultraserfinco S.A.
Valores Bancolombia S.A.

8.5.2. Segundo lote

Los Agentes Colocadores del Segundo Lote serán:

Corredores Davivienda S.A.
Valores Bancolombia S.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:

“El Comité Técnico de BRC Investor Services S. A. SCV en revisión extraordinaria confirmó las calificaciones iniciales de deuda de largo plazo de ‘AAA’ de los Tips UVR A U-3, de ‘AA-’ de los Tips UVR B U-3, de ‘BBB+’ de los Tips Mz UVR U-3 y de ‘BB+’ de los Tips UVR C U-3.

Realizamos una revisión extraordinaria debido a que Titularizadora Colombiana presentó un nuevo portafolio más grande que el inicial (2.82%), un monto de emisión también mayor al inicial (1.35%) y una nueva composición de las series de la transacción en donde principalmente se observa una serie Mz de menor tamaño, reflejo de un menor nivel de margen financiero estimado.

La confirmación de las calificaciones se fundamenta en el análisis de la calidad de la nueva cartera titularizada y en nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia con las que cuenta la transacción en forma de sobrecolateralización, margen financiero y excedentes de liquidez, los cuales, combinados con nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida, continúan siendo suficientes para soportar nuestros escenarios de estrés correspondientes a los niveles de calificación asignados inicialmente el 28 de junio de 2018.

BRC analizó la calidad de la cartera subyacente para todas las series de la transacción Tips UVR U-3 con el propósito de determinar el máximo nivel de mora que cada una podría soportar sin incumplirles a los tenedores de los títulos. Este análisis evidenció que la capacidad de la estructura para resistir escenarios extremos de tensión es alta para las series más *senior* y adecuada para las series subordinadas en relación con las tasas de cartera vencida que históricamente han mostrado las cosechas de Tips UVR.

En la evaluación del activo subyacente, BRC consideró las siguientes características de la cartera titularizada:

- La relación VIS (vivienda de interés social) y No VIS (vivienda diferente a interés social)
- La edad y plazo de los créditos.
- La ubicación geográfica de los bienes inmuebles.
- La tasa promedio ponderada del portafolio.
- La relación del valor del préstamo con respecto al inmueble o *loan to value* (LTV, por sus siglas en inglés), entre otras variables.

Para el caso de la transacción Tips UVR U-3, estas características son consistentes con la cartera arquetipo que BRC ha definido como referencia para las transacciones que se respaldan en créditos hipotecarios.

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

Los mecanismos de cobertura de la emisión se fundamentan, entre otros factores, en el esquema de prioridad de pagos. Consideramos que este sistema de cascada de pagos constituye un instrumento eficaz para asignar los recursos destinados a atender las obligaciones y los gastos a cargo de la universalidad. La subordinación de pagos existente entre las clases A, B, Mz y C (en ese orden de prioridad) proporciona mayor cobertura para la clase A.

Para la estructura de los TIPS UVR U-3 el estructurador (Titularizadora Colombiana) propuso modificar el mecanismo de ajuste del balance de capital para que el saldo de capital total de los créditos vigentes sea igual al 111.11% del saldo de capital total de los Tips A, e incluir una amortización objetivo para el mismo título que busca evitar pagos altos al final de su plazo. La anterior modificación cambia parte de la cascada de pagos para que, una vez realizados los pagos contractuales y pagos adicionales a los Tips A, los excedentes se utilicen para pagar el título B.

Consideramos que estos cambios permiten tener una estructura más eficiente en el sentido que se mitigan los prepagos al título A, permitiendo que este tenga una mayor duración y menores niveles de exceso de cobertura al final de su amortización. Adicionalmente, permite pagar el título B más rápido y liberar margen financiero para beneficio de la transacción. Los mecanismos de cobertura parcial, reducción de tasas y las causales de suspensión se mantienen y continúan favoreciendo el pago de la serie A, lo cual consideramos como positivo ya que mitiga el incumplimiento de la serie más senior.

También evaluamos las políticas y los procedimientos relacionados con la administración adecuada de la cartera por titularizar por cada originador o administrador, específicamente por Titularizadora Colombiana (calificación de riesgo de contraparte de 'AAA' asignada por BRC). El contexto regulatorio que enmarca la actividad de Titularizadora Colombiana mitiga el riesgo legal implícito en el proceso de titularización. Es importante señalar que el marco legal y regulatorio de la emisión es fundamental para el proceso de titularización. Este se deriva de la expedición de la Ley 546 de 1999, en virtud de la cual los activos de la universalidad Tips UVR U-3 quedan completamente aislados del patrimonio de Titularizadora Colombiana y del de los bancos originadores.

BRC aplicó diversos escenarios de estrés para evaluar la capacidad de pago de la transacción. Estos incluyeron pruebas de tensión en condiciones de renegociación de la tasa de la cartera hipotecaria y un análisis de la dinámica de los títulos bajo nuestros supuestos actualizados de la tasa anualizada de prepagado para los Tips UVR. Los resultados de estos escenarios indican que los flujos de caja de la cartera por titularizar son suficientes para atender la serie *senior*.

En la estructura de los Tips, el prepagado se traslada automáticamente a los inversionistas porque se produce una disponibilidad de recursos adicionales para pagar a los tenedores de los títulos de la universalidad Tips UVR U-3. De esta forma, el prepagado produce una mayor disponibilidad de recursos para la clase A y para la clase B siguiendo el esquema de amortización que establece el capital objetivo, el mecanismo de ajuste de balance y la prelación de pagos de la transacción. Este comportamiento, a pesar de generar riesgos de reinversión, reduce el riesgo crediticio para los inversionistas puesto que disminuye la incertidumbre y agiliza el retorno de la inversión.

Un alto índice de prepagado afecta la generación de flujo de caja esperado para pagar las series subordinadas Mz y C, lo cual se refleja en la calificación asignada. Como parte de la metodología de

calificación, en el escenario de estrés para los títulos subordinados usamos un promedio de las tasas de prepago que han presentado históricamente las emisiones en UVR. Así, el resultado muestra que las series subordinadas Mz y C son más vulnerables al comportamiento de la tasa de los créditos hipotecarios del mercado debido a la posibilidad que tienen los deudores de prepagar sus créditos”.

9.2. Sociedad Calificadora de Valores – Información general

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

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

Sección 10 Información del Emisor

10.1. Constitución y autorizaciones

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

10.2. Reformas estatutarias

Los estatutos sociales de la Compañía han sido modificados mediante escrituras públicas N°s. 3264 del 25 de julio de 2001 de la Notaría 18 del Círculo de Bogotá (cambio de denominación social y aumento de capital autorizado), 1915 del 5 de octubre de 2001 (incorporación de normas de buen gobierno corporativo), 0136 del 25 de enero de 2002 (aumento de capital autorizado), 0650 del 3 de marzo de 2003 (capital autorizado), 1042 del 27 de mayo de 2003 (aumento de capital autorizado), 1958 del 27 de septiembre de 2004 (cambio de cierre de ejercicio de anual a trimestral), 2501 del 10 de diciembre de 2004 (cambio de cierre de ejercicio de trimestral a anual), 2036 del 11 de noviembre de 2005 (incluye en la denominación social la posibilidad de utilizar la sigla Titularizadora Colombiana S.A.), 2385 del 26 de diciembre de 2005 (reduce el quórum deliberatorio de la Junta Directiva), 506 del 14 de marzo de 2006 (reglamentar el funcionamiento del Comité de Auditoría) 2640 del 16 de diciembre de 2008 (modificación objeto social) de la Notaría Quince del Círculo de Bogotá, 0108 del 22 de enero de 2010 (modificación ajuste del derecho de preferencia) de la Notaría Octava del Círculo de Bogotá, 0395 del 2 de marzo de 2010 (modificación objeto social) de la Notaría Octava del Círculo de Bogotá, 0222 del 3 de marzo de 2011 (Escisión) de la Notaría 71 del Círculo de Bogotá, 1693 del 22 de octubre de 2015 (ajuste denominación y ampliación del objeto social), 2081 del 23 de diciembre de 2015 (ajustes en materia de gobierno corporativo de acuerdo con el Nuevo Código País) de la Notaria 15 del Círculo de Bogotá, 394 del 11 de abril de 2017 y 486 del 5 de mayo de 2017.

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 \$59.855.375.000.

10.4. Composición accionaria

La composición accionaria de la Titularizadora es la siguiente:

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

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

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

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 2017-2019 está compuesta por las siguientes personas, debidamente autorizadas para el ejercicio de sus cargos por la Superintendencia Financiera:

Principales	Suplentes
José Humberto Acosta Martín	Hernán Alzate Arias
Efraín Forero Fonseca	Álvaro Carrillo Buitrago
Milena López Rocha	Oscar Eduardo Gómez Colmenares
Diego Fernando Prieto Rivera	Jorge Alberto Linares Alarcón
Juan Camilo Ángel Mejía	Jaime Humberto Upegui

10.8.2. Presidente de la compañía y suplentes

El Presidente de la Titularizadora es el doctor Alberto Gutiérrez Bernal. Los representantes legales suplentes son la doctora Adriana Martínez Antorveza y el doctor Ricardo Molano León, Vicepresidente de Desarrollo de Negocios y Secretario General de la Titularizadora, respectivamente.

10.8.3. Grupo de Estructuración Financiera

El grupo de estructuración financiera está conformado por:

Director de Estructuración y Riesgo	Jaime Valencia Giraldo
Coordinador de Estructuración y Riesgo	Andrés Henderson Benavides
Analista de Riesgo Crediticio	Ricardo Blanco Torres
Analista de Estructuración y Riesgo	Andrés Felipe Flórez Rojas

10.8.4. Grupo de Asesoría Legal

El grupo de asesoría legal está conformado por:

Secretario General	Ricardo Molano León
Coordinador Jurídico de Estructuración de Emisiones	Jorge Andrés Montero Corredor
Coordinador Jurídico de Administración de Emisiones	Bibiana Marcela Novoa Medina
Abogado Secretaría General	Nicolás Jaramillo Pineda

10.8.5. Grupo de Administración de la Emisión

El grupo de administración de la emisión está conformado por:

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

Director de Operaciones	Silvio Eduardo Benavides Reyes
Director de Recuperación de Activos	Carlos Gaviria Arango

10.9. Evolución de la actividad comercial

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

10.10. Información financiera

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

10.11. Información sobre las relaciones laborales

Las relaciones laborales se rigen por las leyes colombianas vigentes sobre la materia. No existe en la compañía organización sindical ni existe ningún proceso por reclamaciones de orden laboral contra la Titularizadora. 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; éste último fue aprobado por la Junta Directiva mediante Acta No. 011 del 17 de abril de 2002 y sus modificaciones mediante Acta No. 016 del 7 de noviembre de 2002, Acta No. 078 del 24 de junio de 2008, Acta No. 094 del 21 de enero de 2010, Acta No. 123 del 26 de julio de 2012, Acta No. 138 del 21 de noviembre de 2013, Acta No. 139 del 12 de diciembre de 2013, Acta N° 162 del 10 de diciembre de 2015, Acta N° 163 del 21 de enero de 2016, Acta No. 173 del 17 de noviembre de 2016 y Acta No. 176 del 28 de febrero de 2017. El Código de Buen Gobierno puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com

10.14. Emisor Conocido y Recurrente

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

10.15. Reconocimiento IR

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

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

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

Sección 11 Anexo de Definiciones

- 1. Activos Subyacentes**

Son los activos que conforman la Universalidad TIPS que incluyen sin limitación los Créditos Hipotecarios con todos los derechos principales y accesorios que se derivan de los mismos, los derechos sobre los Seguros, los derechos sobre la Cobertura FRECH y la Cobertura Adicional, los activos o derechos derivados o relacionados con el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y cualquier otro derecho derivado de los Créditos Hipotecarios o de sus garantías según se describen en la Sección 7 de este Prospecto.
- 2. Administradores Autorizados**

Son Banco Caja Social, Bancolombia y el Banco Davivienda.
- 3. Administrador Autorizado Sustituto**

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

Es la Bolsa de Valores de Colombia, quien tendrá las funciones establecidas para dicha figura por el Título 2 del Libro 2 de la parte 6 del decreto 2555 de 2010 o las normas que las modifiquen o sustituyan y el presente Prospecto.
- 5. Aviso de Apertura del Libro de Ofertas**

Será el aviso publicado en un diario de circulación nacional, en su versión impresa o digital según estime la Titularizadora, en el Boletín Diario y en el Boletín Informativo de la BVC, mediante el cual se informará a los Destinatarios de la Oferta, la fecha y hora de la apertura y cierre del Libro de Ofertas además de las características de los valores a ofrecer. El aviso se publicará el día de la apertura y cierre del Libro de Ofertas a más tardar a las 8:30 am, para lo cual se tendrá en cuenta el procedimiento establecido en el numeral 8.4.1.2 del presente Prospecto.
- 6. Agentes Colocadores del Primer Lote**

Son las sociedades comisionistas de bolsa relacionadas en los numerales 1.1 y 8.5.1 de este Prospecto.
- 7. Agentes Colocadores del Segundo Lote**

Son las sociedades comisionistas de bolsa relacionadas en los numerales 1.1 y 8.5.2 de este Prospecto.
- 8. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A**

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 111,11% del Saldo de Capital Total de

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

los TIPS A después de la fecha de pago sea igual al Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (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 ciento veinte (120) días, para efectos de Ajuste de Balance de Capital Requerido TIPS A, se tomará como referencia el Saldo Estimado de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días. Por otra parte, se realizarán Pagos de Capital Objetivo Total TIPS A con el fin de lograr el Saldo de Capital Objetivo Total de los TIPS A.

- | | |
|---|--|
| 9. Año | Es un período de doce (12) Meses. |
| 10. Año Fiscal | Es el período de doce (12) Meses transcurrido entre el primero (1) de enero y el treinta y uno (31) de diciembre de cada Año. |
| 11. Asamblea de Tenedores de TIPS | Es la Asamblea de Tenedores de TIPS de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento. |
| 12. Auditor Externo | Es Deloitte & Touche Ltda. |
| 13. Auditoría Externa | Es la gestión definida en el numeral 6.3.3 de este Prospecto. |
| 14. Autoridad Competente | Es la Superintendencia Financiera, entidad encargada de la supervisión y control de la Titularizadora y del Proceso de Titularización. |
| 15. Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote | Es el documento que contiene el aviso de oferta pública de los TIPS del Segundo Lote. |
| 16. Banco de la República | Es la persona jurídica de derecho público de rango constitucional en su condición de administrador del FRECH. |
| 17. BRP | Son los bienes recibidos en pago de Créditos Hipotecarios ya sea por adjudicación en remate o directamente del Deudor, de conformidad con las reglas establecidas en los Contratos de Administración. |
| 18. BVC | Es la Bolsa de Valores de Colombia S.A. |
| 19. Causales de Suspensión de Pagos | Son los eventos regulados en el numeral 8.2.1.5 de este Prospecto que dan lugar a (i) la suspensión de Pagos de Intereses de los TIPS B, (ii) la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS MZ, (iii) la suspensión de los Pagos de Capital a los Tenedores de TIPS B y (iv) la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores |

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

de los TIPS C.

- 20. Cesión de Créditos Hipotecarios** Es la opción consagrada a favor de los Deudores de Créditos Hipotecarios en el artículo 24 de la Ley 546 de 1999.
- 21. Clases** Son las clases en que se dividen los TIPS de la siguiente forma: TIPS A, TIPS B, TIPS MZ y TIPS C.
- 22. Cobertura FRECH** Es la cobertura condicionada otorgada por el Gobierno Nacional a los Deudores con cargo a los recursos del FRECH con el fin de promover la financiación de vivienda individual de conformidad con lo dispuesto en la Regulación FRECH, la cual consiste en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés que se pacte en créditos hipotecarios de vivienda nueva, bajo las condiciones y requisitos señalados en la Regulación FRECH.
- 23. Cobertura Adicional** Es la cobertura condicionada otorgada por los Vendedores Autorizados a los Deudores con cargo a sus propios recursos, aplicable exclusivamente al vencimiento del Término de Cobertura FRECH, por virtud de la cual se mantienen a favor de los Deudores durante el Término de Cobertura Adicional, las mismas condiciones aplicadas a los Crédito Hipotecarios con Cobertura FRECH durante el Término de Cobertura FRECH.
- 24. Código de Buen Gobierno** Documento que contiene las reglas de buen gobierno corporativo de la Titularizadora.
- 25. Comisión de Disponibilidad TC** Comisión a favor de la Titularizadora establecida en los términos definidos en el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 26. Comité de Inversionistas** Es el comité creado por la Titularizadora conformado por representantes de inversionistas institucionales.
- 27. 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.
- 28. 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; (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.

- 29. 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 o. inclusive de la Prelación de Pagos.
- 30. Constante de Estructuración** Es el resultado de dividir (a) 0,3625% entre (b) el resultado de restar (x) 3,30% menos (y) 3,10%
- 31. Contratos de Administración** Son los Contratos de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos entre 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.
- 32. Contratos de Compraventa** Son los Contratos de Compraventa suscritos entre la Titularizadora y el Banco Caja Social (4 de julio de 2018), entre la Titularizadora y Davivienda (4 de julio de 2018) y entre la Titularizadora y Bancolombia (4 de julio de 2018).
- 33. Contrato de Depósito y Administración de la Emisión** Es el contrato suscrito entre la Titularizadora y Deceval, mediante el cual se entrega en depósito y administración el Macrotítulo que contiene la totalidad de los TIPS emitidos.
- 34. Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Es el documento otorgado por la Titularizadora por medio del cual se regulan las condiciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, mecanismo de garantía destinado a cubrir parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado de la Universalidad TIPS.
- 35. Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa** Es el contrato de prestación de servicios suscrito entre la Titularizadora y el Auditor Externo que reglamenta los términos y condiciones en que se desarrollará la Auditoría Externa de la Universalidad TIPS para la Emisión.
- 36. Contrato de Representación Legal de Tenedores** Es el contrato suscrito entre la Titularizadora y el Representante Legal de Tenedores, el cual regula la gestión de Representación Legal de Tenedores de títulos de la Emisión y del Proceso de Titularización.
- 37. Contratos Maestros de Administración** Son los Contratos Maestros de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios celebrados entre la Titularizadora y cada uno

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

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 es el Contrato Maestro de Administración Banco Conavi (hoy Bancolombia), el Contrato Maestro de Administración Colmena (hoy Banco Caja Social), y el Contrato Maestro de Administración Davivienda.

38. 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 este Prospecto es el Contrato Maestro de Compraventa Banco Conavi (hoy Bancolombia), el Contrato Maestro de Administración Colmena (hoy Banco Caja Social), y el Contrato Maestro de Compraventa Davivienda.

39. Contrato Marco Cobertura FRECH

Son los contratos marco suscritos entre el Banco de la República y los Vendedores Autorizados a través de los cuales se regulan las condiciones aplicables a la administración y acceso a la Cobertura FRECH.

40. Contrato de Underwriting

Es el contrato de underwriting suscrito entre la Titularizadora y los Agentes Colocadores del Segundo Lote.

41. Costos del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

Son los definidos en el numeral 8.2.1.2 literal c. de este Prospecto.

42. Créditos Hipotecarios

Son conjuntamente considerados los Créditos VIS y No VIS incluyendo aquellos sin y con Cobertura FRECH y Cobertura Adicional, según sea aplicable, los Créditos VIS y No VIS y los Créditos Vinculados, incluyendo las Garantías Hipotecarias, así como los Créditos Hipotecarios que reciba la Universalidad TIPS como resultado de Sustitución de los Créditos Hipotecarios .

43. Créditos No VIS

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

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

definidas por el respectivo Vendedor Autorizado para el otorgamiento de la Cobertura Adicional.

44. Créditos Vinculados

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

45. Créditos VIS

Son los créditos hipotecarios denominados en UVR 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 los requisitos para la obtención del subsidio de vivienda familiar (en los términos definidos por la Ley 388 de 1997, la Ley 546 de 1999, el Decreto 4429 de 2005 y el Decreto 2190 de 2009 o en las normas que los modifiquen o sustituyan).

46. Cuenta de Depósito del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

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

47. Cuenta de Recaudo

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

48. Cuota Mensual

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

49. Cupón Corrido

Es (a) la tasa de interés efectiva anual convertida en su modalidad de pago Mes vencido dividida entre treinta (30) días multiplicada por (b) el número de días transcurridos entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Cumplimiento del Libro de Ofertas o la Fecha de Cumplimiento del

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

Underwriting (base de cálculo 360/360).

- 50. 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.
- 51. Deceval** Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A.
- 52. Defectos del Flujo Recaudado** Es el monto calculado (a) en cada Fecha de Liquidación resultante de restar (i) el Flujo Recaudado de (ii) el monto total a pagar por los conceptos relacionados en los literales a. hasta h. inclusive de la Prelación de Pagos o (b) en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión resultante de restar (i) el Flujo Recaudado en Liquidación Anticipada de (ii) el monto total a pagar por los conceptos relacionados en los literales a. hasta h. inclusive de la Prelación de Pagos. En ningún caso el Defecto del Flujo Recaudado será inferior a cero (0)
- 53. 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.
- 54. 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.
- 55. Documentación de Originación** Son los documentos que deben ser entregados por los Vendedores Autorizados a la Titularizadora para el cumplimiento de su obligación de transferencia de la propiedad de cada uno de los Créditos Hipotecarios que conforman el Portafolio de Créditos Hipotecarios objeto de compraventa en los términos definidos en los Contratos Maestros de Compraventa y en los Contratos de Compraventa.
- 56. Egresos Periódicos Estimados** Corresponde a los Egresos de la Universalidad TIPS definidos en el numeral 10.2 del Reglamento proyectados por el Administrador de la Emisión para los siguientes doce (12) meses.
- 57. Emisión** Es la emisión TIPS UVR U-3 a través de la cual se titularizan los Créditos Hipotecarios y se emiten los TIPS
- 58. Emisor** Es la Titularizadora Colombiana S.A en su condición de emisor de los TIPS, con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad TIPS.
- 59. Escenario Esperado de** Es el escenario definido por la Titularizadora para la estructuración

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

Comportamiento del Activo Subyacente

del Proceso de Titularización a la Fecha de Emisión, 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, del Saldo de Capital Total de los TIPS MZ y del Saldo de Capital Total de los TIPS C.

- 60. Exceso de Diferencial** Es el resultado de restar (i) la multiplicación de a) el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 30 días y b) la Tasa PP Cartera, menos (ii) los Egresos Periódicos Estimados.
- 61. Exceso de Margen** Es uno de los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad TIPS, que corresponde al excedente que existe entre los intereses pagados a los Créditos Hipotecarios y los intereses pagados a los Títulos. Este mecanismo se encuentra regulado en el numeral 8.2.1.3 de este Prospecto.
- 62. 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 C, (b) al factor resultante de dividir (i) el número de días transcurridos entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Prepago de la Emisión inclusive entre (ii) 360.
- 63. 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.
- 64. Fecha de Corte** Es la fecha que corresponde a los dos (2) Días Hábiles inmediatamente anteriores a la Fecha de Cierre.
- 65. Fecha de Cumplimiento del Underwriting** Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote en que los suscriptores de los TIPS del Segundo Lote deben pagar el valor de los TIPS.
- 66. Fecha de Desembolso del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Corresponde al Día Hábil inmediatamente anterior a (i) la Fecha de Pago o (ii) la Fecha de Prepago de la Emisión, según sea aplicable.
- 67. Fecha de Emisión** Corresponde a la fecha de formalización de la Oferta Pública a través de la remisión del Prospecto definitivo al Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y a la BVC en los términos dispuestos en el Decreto 2555 de 2010.

- 68. Fecha de Liquidación** Corresponderá al día dieciocho (18) 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.
- 69. Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión** Es la fecha definida por la Titularizadora para realizar la liquidación de Prepago de la Emisión en desarrollo del Procedimiento de Liquidación Anticipada.
- 70. Fechas de Pago** Corresponderá al día veinticinco (25) 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.
- 71. Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Corresponde a la Fecha de Pago.
- 72. 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.
- 73. 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.
- 74. Fecha de Verificación de Parámetros de Selección** Es el tres (03) de julio de 2018 para Banco Caja Social, el seis (06) de julio de 2018 para Bancolombia y el cuatro (04) de julio de 2018 para el Banco Davivienda.
- 75. Flujo Recaudado** Corresponde a la totalidad de los recursos recaudados por los Administradores Autorizados y recibidos por la Universalidad TIPS 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) saldos a favor en procesos de Sustitución de Créditos Hipotecarios; (v) pagos recibidos por concepto de la

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

Recompra de Créditos Hipotecarios; (vi) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos Hipotecarios; (vii) pagos de Indemnizaciones Provenientes de Seguros; (viii) recaudos de valores por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de contratos de promesa de compraventa de BRP; (ix) recaudos por concepto de arrendamientos de BRP; (x) recursos derivados de la Cobertura FRECH y de la Cobertura Adicional; y (xi) cualquier otro derecho derivado directa o indirectamente de los Créditos Hipotecarios.

76. Flujo Recaudado en Liquidación Anticipada

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

77. Fogafin

Es el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras.

78. FRECH

Es el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria definido en el artículo 48 de la Ley 546 de 1999 y el

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

cual es administrado por el Banco de la República en los términos definidos por el Gobierno Nacional.

- 79. Garantía Hipotecaria** Es el gravamen hipotecario constituido por el Deudor con el fin de respaldar el pago de los Créditos Hipotecarios.
- 80. Indemnizaciones Provenientes de Seguros** Son las sumas de dinero desembolsadas por las aseguradoras a favor de la Universalidad TIPS, de conformidad con los términos y condiciones de los Seguros.
- 81. Indicador de mora de más de treinta (30) días** Es el resultado de dividir (i) el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora mayor a treinta (30) días entre (ii) el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios. Se calcula teniendo en cuenta el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora mayor a treinta (30) días y el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios al último día del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Liquidación.
- 82. Indicador de mora de más de ciento veinte (120) días** Es el resultado de dividir (i) la sumatoria del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora superior a ciento veinte (120) días y el Saldo de Capital Contable de BRP entre (ii) la sumatoria del Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios y el Saldo de Capital Contable de BRP. Se calcula teniendo en cuenta el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora mayor a ciento veinte (120) días, el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios y el Saldo de Capital Contable de BRP al último día del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Liquidación.
- 83. Instructivo** Es el instructivo operativo expedido por la BVC para reglamentar el proceso de adjudicación mediante el mecanismo de Construcción de Libro de Ofertas del Primer Lote de TIPS y su cumplimiento a través del sistema MEC.
- 84. 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.
- 85. Inversiones Temporales** Son las inversiones de corto plazo (no superiores a noventa (90) días) realizadas con los recursos derivados del Flujo Recaudado.
- 86. Inversionistas** Son las personas naturales o jurídicas suscriptores o adquirentes de los TIPS.
- 87. Libro de Ofertas** Es el libro en el cual la BVC, en calidad de Administrador del Libro de

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

Ofertas , recibe y registra las órdenes de demanda de los valores, para, con base en ellos, la Titularizadora determine la tasa, la distribución y asignación de los valores a emitir

- 88. Liquidación** Es la determinación del valor en pesos a pagar por las operaciones resultantes de la adjudicación a través de la metodología de Construcción del Libro de Ofertas la cual se realiza por la BVC a través del sistema serializado del MEC.
- 89. LTV** Es la relación entre el Saldo de Capital del Crédito Hipotecario y el valor de la Garantía Hipotecaria de dos formas: (i) original: al momento de la originación y (ii) actual: a la fecha de expedición del Reglamento de conformidad con la metodología definida en el **Anexo 8** de este Prospecto.
- 90. Macrotítulo** Es el instrumento propio de emisiones desmaterializadas que comprende un conjunto de derechos anotados en cuenta, respecto de los cuales no se han emitido títulos físicos individuales representativos de cada inversión en los TIPS.
- 91. 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.
- 92. MEC** Es el Mercado Electrónico Colombiano administrado por la BVC.
- 93. Mecanismos de Cobertura de la Emisión** Son i) la Subordinación de la Emisión, ii) el Mecanismo de Cobertura Parcial TC, iii) el Exceso de Margen, iv) el Ajuste de Balance de Capital Requerido, v) las Causales de Suspensión de Pagos y vi) el Mecanismo de Reducción de Tasa, conjuntamente considerados.
- 94. Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Es el mecanismo de liquidez rotativo otorgado por la Titularizadora para proveer recursos a la Universalidad TIPS para cubrir parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado de la Universalidad TIPS hasta en una proporción equivalente al Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 95. Mecanismo de Reducción de Tasa** Mecanismo de cobertura por virtud del cual la Titularizadora por conducto de los Administradores Autorizados está facultada para reducir las tasas de interés de los Créditos Hipotecarios definido en el numeral 8.2.1.6 de este Prospecto.
- 96. Mes** Es un (1) mes calendario.

- 97. Monto de Intereses de los TIPS A** Es el valor denominado en UVR establecido como el resultado de multiplicar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS A a la Fecha de Liquidación por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la Tasa Facial Final TIPS A entre (y) doce (12)
- 98. Monto de Intereses de los TIPS B** Es 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)
- 99. Monto de Intereses de los TIPS MZ** Es 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)
- 100. Monto de Intereses de los TIPS C** Es el valor el valor denominado en UVR establecido como el resultado de multiplicar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS C a la Fecha de Liquidación por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la tasa facial de los TIPS C entre (y) doce (12).
- 101. Monto de la Comisión de Disponibilidad TC** Corresponde al resultado de multiplicar (i) la Tasa TC por (ii) el Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC calculado a la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 102. Monto Disponible para Pago de Capital Programado de los TIPS A** 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 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.
- 103. Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS A** 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 TC, no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS A.

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

- 104. Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS 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 TIPS B.
- 105. Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS MZ**
- Corresponde a los recursos del Flujo Recaudado con que se cuenta para el Pago de Intereses a los Tenedores de 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 TIPS MZ.
- 106. Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS C**
- Corresponde a los recursos del Flujo Recaudado con que se cuenta para el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS C en cada Fecha de Liquidación, en los casos en que el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS C.
- 107. Monto Mínimo de Colocación**
- Monto Mínimo demandado por los Inversionistas y que será el monto mínimo de colocación de la emisión, por debajo del cual no se realizará la Emisión. Este monto estará determinado por la Titularizadora en el presente Prospecto.
- 108. Monto Máximo de los TIPS A**
- Monto Máximo que podrá ser demandado individualmente por los Inversionistas y que podrá ser el monto máximo de colocación de los TIPS A. Este monto estará determinado por la Titularizadora en el presente Prospecto, con base en el portafolio de créditos a titularizar.
- 109. Oficina de Atención de Inversionistas**
- Dependencia en cabeza de la dirección de inversiones de la Titularizadora encargada de atender y canalizar las solicitudes de los Inversionistas.
- 110. Originadores de los Créditos Hipotecarios**
- Son los definidos en el numeral 4.8.5 de este Prospecto.
- 111. 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.
- 112. Pago Adicional de los TIPS C**
- Son los pagos realizados a favor de los Tenedores de los TIPS C en los términos definidos en este Prospecto.
- 113. Pago de Capital Anticipado**
- Son los pagos de capital que le corresponden a cada uno de los Tenedores de TIPS A de conformidad con el procedimiento definido

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

- de los TIPS A en el numeral 8.1.19.2.2 de este Prospecto.
- 114. Pago de Capital Anticipado Total de los TIPS A** Es el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS A en los términos definidos en el numeral 8.1.19.2.2 de este Prospecto.
- 115. Pago de Capital de los TIPS** Es cualquier pago que se realice a los Tenedores de los TIPS por concepto de capital.
- 116. 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 numeral 8.1.19.2.3 de este Prospecto.
- 117. 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 numeral 8.1.19.2.4 de este Prospecto.
- 118. Pago de Capital de los TIPS C** Es el monto que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS C determinado de conformidad con el procedimiento definido en el numeral 8.1.19.2.5 de este Prospecto.
- 119. Pago de Capital Programado de los TIPS A** Es el monto que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS A determinado de conformidad con el procedimiento definido en el numeral 8.1.19.2.1 de este Prospecto.
- 120. Pago de Capital Programado Total de los TIPS A** Es el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS A y el cual corresponde al Pago Mínimo de Capital Total de los TIPS A.
- 121. 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.
- 122. 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 q. inclusive de la Prelación de Pagos, en todos los casos de conformidad con la Prelación de Pagos.
- 123. Pago de Capital Total de los TIPS C** Es el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS C una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta s. inclusive de la Prelación de Pagos, en todos los casos de conformidad con la Prelación de Pagos.
- 124. Pago de Intereses a los** Es el monto por intereses que le corresponde a cada uno de los

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

- Tenedores de TIPS A** Tenedores de TIPS A en la Fecha de Pago, determinado de conformidad con el procedimiento definido en el numeral 8.1.19.1.1 de este Prospecto.
- 125. 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 numeral 8.1.19.1.2 de este Prospecto.
- 126. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS C** Es el monto por intereses que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS C en la Fecha de Pago, determinado de conformidad con el procedimiento definido en el numeral 8.1.19.1.4 de este Prospecto
- 127. 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 numeral 8.1.19.1.3 de este Prospecto.
- 128. Pago de Capital Objetivo Total de los TIPS A** Es el pago de capital adicional que se debe realizar a los TIPS A en cada Fecha de Pago correspondiente a la diferencia denominada en UVR entre (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS A y (ii) el Saldo Objetivo de Capital Total de los TIPS A que corresponda en la Tabla de Saldo de Capital Objetivo Total de los TIPS A, a la Fecha de Liquidación (después de haber efectuado los Pagos de Capital Programado de los TIPS A y el pago requerido para que para que una vez realizado dicho pago de capital adicional, el 111,11% del Saldo de Capital Total de los TIPS A después de la fecha de pago sea igual al Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días en la fecha de corte inmediatamente anterior). En ningún caso dicha diferencia será inferior a cero (0).
- 129. Pago Mínimo de Capital Total de los TIPS A** Corresponde a la diferencia denominada en UVR entre (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS A y (ii) el Saldo Máximo de Capital Total de los TIPS A que corresponda en la Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A, a la Fecha de Liquidación. En ningún caso dicha diferencia será inferior a cero (0).
- 130. Parámetros de Certificación** Son las condiciones establecidas por la Titularizadora que debe cumplir y mantener una persona jurídica para tener la calidad de Administrador Autorizado.
- 131. Parámetros de Selección** Son las características y condiciones que deben cumplir los Créditos Hipotecarios para ser adquiridos por la Titularizadora a los Vendedores Autorizados en los términos definidos en el Reglamento

y en este Prospecto.

- 132. Partes Intervinientes** Son las relacionadas en el numeral 1.1 de este Prospecto.
- 133. Período de Liquidación de Intereses** Para (i) el primer pago de intereses es el primer Mes transcurrido entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Pago y; para (ii) los pagos subsiguientes corresponde al período transcurrido entre el día siguiente a la Fecha de Pago inmediatamente anterior y la Fecha de Pago del Mes correspondiente. En ambos casos se tomará base de liquidación 360/360.
- 134. Período de Recaudo** Para (i) la primera Fecha de Liquidación será el período transcurrido entre la Fecha de Emisión y el día hábil anterior a la primera Fecha de Liquidación 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 hábil anterior a la Fecha de Liquidación o Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión.
- 135. Pesos Colombianos** Es la moneda legal colombiana.
- 136. Póliza de Seguro de Incendio y Terremoto** Es el contrato de seguro individual de deudores o el contrato de seguro de grupo deudores, cuyo beneficiario es la Titularizadora (en su condición de administradora del Proceso de Titularización) bajo el cual se amparan individualmente, a través de certificados de seguro, los riesgos de incendio, terremoto y riesgos afines que pesan sobre cada inmueble sobre el cual se constituye la Garantía Hipotecaria.
- 137. Póliza de Vida Deudores** Es el contrato de seguro individual de deudores o el contrato de seguro de grupo deudores, cuyo beneficiario es la Titularizadora (en su condición de administradora del Proceso de Titularización) bajo el cual se ampara individualmente a través de certificados de seguro la vida de cada Deudor.
- 138. Porcentaje Estimado de Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días** Es el porcentaje aplicado para determinar el Saldo Estimado de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días resultante de dividir (i) el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días entre (ii) el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios ambos a la fecha en que se disponga de la información más reciente del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días.

139. Portafolios de Créditos Hipotecarios

Son conjuntamente considerados los Créditos Hipotecarios de propiedad de los Bancos Caja Social, Bancolombia y Davivienda, que serán objeto de Contrato de Compraventa, los cuales serán determinados por la Titularizadora a partir de los Portafolios No. (0000000000320019 Portafolio Banco Caja Social), (0000000000070029 Portafolio Bancolombia), y (0000000000510043 Portafolio Davivienda), y teniendo en cuenta el resultado obtenido de la Construcción del Libro de Ofertas.

140. Precio Par

Es el definido en el numeral 8.1.7 de este Prospecto.

141. Prelación de Pagos

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

142. Prepago de la Emisión

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

143. Prepago de los Créditos Hipotecarios

Corresponde a la ocurrencia de alguno de los siguientes eventos: (i) el pago total y/o parcial anticipado del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios; (ii) en los casos en que se reciban pagos por Cuotas Anticipadas a capital e intereses de los Créditos Hipotecarios; (iii) el pago total o parcial del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios como consecuencia del Reconocimiento de Indemnizaciones Provenientes de Seguros; (iv) el pago total o parcial del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios como resultado del remate de los bienes inmuebles que constituyen la Garantía Hipotecaria y; (v) cualquier otro evento en virtud del cual se reciban pagos de Saldos de Capital de los Créditos Hipotecarios en fechas anteriores a las establecidos en el Pagaré que documenta cada Crédito Hipotecario.

144. Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios

Son los valores que debe pagar mensualmente el Deudor de cada Crédito Hipotecario como precio de los Seguros. Estos valores no hacen parte de los ingresos de la Universalidad TIPS y podrán ser recaudados en la Cuota Mensual por el correspondiente Administrador Autorizado, quien procederá a realizar su traslado a las respectivas aseguradoras según se indica en el Reglamento.

145. Primer Lote

Son los TIPS A ofrecidos por la Titularizadora en desarrollo de la oferta pública de colocación de los TIPS A cuya adjudicación se

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

realiza mediante la metodología de Construcción de Libro de Ofertas.

146. Procedimiento de Liquidación Anticipada

Es el procedimiento de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS definido en el numeral 6.4.4 de este Prospecto y 12.4 del Reglamento con ocasión del acaecimiento de cualquiera de los casos de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS señalados en el numeral 6.4.3 de este Prospecto y 12.3 del Reglamento.

147. Proceso de Titularización

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

148. Prospecto o Prospecto de Información o Prospecto de información Definitivo

Es el prospecto de información de la Emisión TIPS UVR U-3 que se remite al Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y a la BVC para formalizar la oferta pública mediante la construcción de un libro de ofertas en los términos dispuestos en el Decreto 2555 de 2010.

149. Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

Es la Titularizadora Colombiana S.A.

150. Recompra de Créditos Hipotecarios

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

151. 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.

152. Registro Contable de la Valoración del Activo Subyacente

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

153. Reglamento

Es el reglamento de Emisión de TIPS.

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

- | | |
|--|--|
| 154. Reglas de Subordinación de la Emisión | Es el procedimiento al cual se sujeta el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B, Pagos de Capital de los TIPS B, el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ, el Pago de Capital de los TIPS MZ el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS C, el Pago de Capital de los TIPS C y el Pago Adicional de los TIPS C. |
| 155. Regulación FRECH | Los decretos reglamentarios del FRECH actualmente se encuentran compilados en i) el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público (Decreto 1068 de 2015) el cual en su Libro 2, Parte 10, Título 1, Capítulos 4 y 5 compila los decretos 1143 y 1729 de 2009, 1176 de 2010, 4864 de 2011, 701 de 2013 y 154 de 2014 y ii) en el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda Ciudad y Territorio (Decreto 1077 de 2015) el cual en su libro 2, Parte 10, Título 3, Capítulo 1 compila el decreto 1190 de 2012; y las Resoluciones 954, 1274, 1707 y 3177 de 2009, 1139, 1291 y 2968 de 2010, 932, 1817, 2585, 3592 y 3971 de 2011, 535, 567 y 698 de 2012, 246, 499, 1007, 1263 y 4011 de 2013 y 015, 330 y 634 de 2014 todas del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y la Circular Externa 013 de 2009 de la Superintendencia Financiera y las demás normas que los modifiquen, sustituyan, complementen y/o desarrollen. |
| 156. 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. |
| 157. Representación Legal de Tenedores | Es la gestión desarrollada por el Representante Legal de Tenedores. |
| 158. Representante Legal de Tenedores | Es Renta 4 Global Fiduciaria S.A. |
| 159. Residuos | Son los bienes en dinero o en especie resultantes después de pagar la totalidad de las obligaciones a cargo de la Universalidad TIPS relacionadas en los literales a. hasta u. de la Prelación de Pagos que corresponden a los Vendedores Autorizados. |
| 160. Riesgo de Crédito | Es el riesgo definido en el numeral 5.1 de este Prospecto. |
| 161. Riesgo Operativo Cobertura FRECH | Es el riesgo definido en el numeral 5.3 de este Prospecto. |
| 162. Riesgo de reducción de tasas de interés por | Es el riesgo definido en el numeral 5.4 de este Prospecto. |

**razón de decisiones
administrativas**

- | | |
|--|--|
| 163. Riesgo de Prepago | Es el riesgo definido en el numeral 5.2 de este Prospecto. |
| 164. Riesgo Sistémico | Es el riesgo definido en el numeral 5.5 de este Prospecto. |
| 165. Saldo de Capital Contable de BRP | Es el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios a la fecha en la cual fueron registrados como BRP en el balance de la Universalidad TIPS. |
| 166. Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios | Es el saldo de capital vigente de cada uno de los Créditos Hipotecarios denominado en UVR. |
| 167. Saldo de Capital Total de Créditos Hipotecarios | Es la sumatoria de los Saldos de Capital de los Créditos Hipotecarios denominada en UVR al Cierre Mensual del Mes inmediatamente anterior al Periodo de Recaudo. |
| 168. Saldo de Capital Total de los TIPS | Es la sumatoria de (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS A, (ii) el Saldo de Capital Total de los TIPS B, (iii) el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ y (iv) el Saldo de Capital Total de los TIPS C denominada en UVR. |
| 169. Saldo de Capital Total de los TIPS A | Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A denominada en UVR. |
| 170. Saldo de Capital Total de los TIPS B | Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B denominada en UVR. |
| 171. Saldo de Capital Total de los TIPS C | Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital Vigente Tenedores de los TIPS C denominada en UVR. |
| 172. Saldo de Capital Total de los TIPS MZ | Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital Vigente Tenedores de los TIPS MZ denominada en UVR |
| 173. Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A | Es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval por concepto del saldo de capital de los TIPS A denominado en UVR. |
| 174. Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS 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. |
| 175. Saldo de Capital Vigente Tenedores de | Es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval por concepto del saldo de capital de los |

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

- | | |
|---|--|
| <p>los TIPS C</p> <p>176. Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS MZ</p> <p>177. Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC</p> <p>178. Saldo Estimado de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días</p> <p>179. Saldo de Capital Objetivo Total de los TIPS A</p> <p>180. Saldo Máximo de Capital Total de los TIPS A</p> <p>181. Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC</p> <p>182. Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC</p> <p>183. Scoring de</p> | <p>TIPS C denominado en UVR.</p> <p>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.</p> <p>Corresponde en la Fecha de Emisión y en cada Fecha de Liquidación o en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión, a una cantidad denominada en 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).</p> <p>Es el valor que se toma como referencia para el Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A el cual se calcula como el resultado de restar (a) el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días a la fecha en que se disponga de la información más reciente menos (b) el resultado de multiplicar el Porcentaje Estimado de Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días por (i) el número de Días Hábiles transcurridos entre la Fecha de Corte y la fecha en que se disponga de la información más reciente del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días, y (ii) el promedio diario de pago de capital de los Créditos Hipotecarios del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Corte.</p> <p>Es el Saldo de Capital Total de los TIPS A que en cada Fecha de Liquidación corresponda al establecido en la Tabla de Saldo de Capital Objetivo Total de los TIPS A.</p> <p>Es el Saldo de Capital Total de los TIPS A que en cada Fecha de Liquidación corresponda al establecido en la Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A.</p> <p>Es el menor valor entre el equivalente en Pesos Colombianos de a) el 1,00% del Saldo de Capital Total de los TIPS A en la Fecha de Emisión y b) el 1,00% 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). Si en el mes 120 de la emisión el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días es superior al Saldo de Capital Total de los TIPS A, el Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC será equivalente al Saldo de Capital Total de los TIPS A en dicho mes.</p> <p>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.</p> <p>Es el procedimiento para evaluación de Créditos Hipotecarios en</p> |
|---|--|

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

- Comportamiento** relación con los cuales a la Fecha de Cierre, ha transcurrido un término igual o superior a doce (12) meses contados desde el momento de su originación y que cuenten con una calificación de riesgo de crédito “A”, cuya metodología se describe en el **Anexo 12** de este Prospecto.
- 184. Scoring de Originación** Es el procedimiento para evaluación de Créditos Hipotecarios en relación con los cuales a la Fecha de Cierre, ha transcurrido un término inferior a doce (12) meses contados desde el momento de su originación y que cuenten con una calificación de riesgo de crédito “A”, cuya metodología se describe en el **Anexo 12** de este Prospecto
- 185. SDNC** Significa situación de no conformidad de los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en los Contratos Maestros de Compraventa y en los Contratos de Compraventa.
- 186. SEBRA** Sistema de transacciones electrónicas administrado por el Banco de la República.
- 187. Segundo Lote** Son los TIPS colocados mediante Underwriting en desarrollo de la oferta pública de los TIPS que realice la Titularizadora.
- 188. Seguros** Son la Póliza de Vida Deudores y la Póliza de Seguro 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.
- 189. Series** Son las series en que están divididos los TIPS de la siguiente forma: (i) TIPS A: Serie única A 20287; (ii) TIPS B: Serie única B 2033; (iii) TIPS MZ: Serie única MZ 2033 y (iv) TIPS C: Serie única C 2033
- 190. Sociedad Calificadora de Valores** Es BRC Investor Services S.A. SCV
- 191. Subordinación de la Emisión** Mecanismo por el cual se definen las prioridades de pago de los títulos de una emisión.
- 192. Superintendencia Financiera** Es la Superintendencia Financiera de Colombia, entidad encargada de la supervisión y control de la Titularizadora y del Proceso de Titularización.
- 193. 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

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

por la Titularizadora.

- | | |
|--|---|
| <p>194. Tabla de Saldo de Capital Objetivo Total de los TIPS A</p> | <p>Corresponde a la tabla en donde se relaciona para cada Fecha de Liquidación el Saldo de Capital Objetivo Total de los TIPS A Anexo 14</p> |
| <p>195. Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A</p> | <p>Corresponde a la tabla en donde se relaciona para cada Fecha de Liquidación el Saldo Máximo Total de Capital de los TIPS A Anexo 5</p> |
| <p>196. Tasa de Comisión de Estructuración</p> | <p>Se define en función de la Tasa Facial Máxima de la siguiente forma: (a) 0,5625% en caso de que la Tasa Facial Máxima sea igual o menor a 3,10% o (b) el menor valor entre (y) 0,3625% y (z) el resultado de multiplicar (i) la Constante de Estructuración por (ii) el resultado de restar (p) 3,30% menos (q) la Tasa Facial Final TIPS A, sin que en ningún caso esta diferencia sea menor a cero, en ambos casos adicionado en 0,20%, en el evento de que la Tasa Facial Máxima sea mayor a 3,10%.</p> |
| <p>197. Tasa de Estructuración</p> | <p>Es equivalente a 7,85%</p> |
| <p>198. Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos con Cobertura Adicional</p> | <p>Es equivalente a 9,28%</p> |
| <p>199. Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos Hipotecarios sin Cobertura FRECH</p> | <p>Es equivalente a 8,75%</p> |
| <p>200. Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH</p> | <p>Es equivalente a 9,26%</p> |
| <p>201. Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos Hipotecarios</p> | <p>Equivalente a 8,88%</p> |
| <p>202. Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de</p> | <p>Es equivalente al 10,21% EA (pagadera mes vencido)</p> |

Cobertura Parcial TC

- 203. Tasa Facial Final TIPS A** Es la tasa de interés aplicable a los TIPS A como resultado de la adjudicación por tasa realizada a través de la Construcción del Libro de Ofertas.
- 204. Tasa Facial Máxima** Corresponde a la tasa máxima a la cual se aceptarán las órdenes de demanda dentro del proceso de colocación de los valores bajo el mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas. La Tasa de Corte en ningún caso podrá ser superior a la Tasa Facial Máxima. Esta tasa estará determinada en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.
- 205. Tasa Facial TIPS B** Es el equivalente a 5,00% EA
- 206. Tasa Facial TIPS C** Es el equivalente a 8,50% EA
- 207. Tasa Facial TIPS MZ** Es el equivalente al 7,00% EA
- 208. Tasa PP Cartera** Es la tasa promedio ponderado de los Créditos Hipotecarios al cierre de cada mes.
- 209. Tasa TC** Es el 6,16% EA (pagadera mes vencido)
- 210. Tenedores** Son los suscriptores o adquirentes de los TIPS.
- 211. Término de Cobertura FRECH** Corresponde a los primeros siete (7) años de vigencia del Crédito Hipotecario en los términos de la Regulación FRECH.
- 212. Término de Cobertura Adicional** Corresponde al número de años definido por el respectivo Vendedor Autorizado contado a partir del día inmediatamente siguiente a la fecha de expiración del Término de Cobertura FRECH, durante el cual se mantienen vigentes y en aplicación las condiciones del crédito hipotecario aplicadas durante el Término de Cobertura FRECH.
- 213. Término de Vigencia de la Emisión** Quince (15) años contados a partir de la Fecha de Emisión.
- 214. Término de Vigencia de la Universalidad TIPS** Corresponde al Término de Vigencia de la Emisión.

Prospecto de Información TIPS UVR U-3

- 215. TIPS** Son los siguientes títulos hipotecarios emitidos a partir de la Universalidad TIPS UVR U-3 representativos de derechos sobre los Activos Subyacentes de la Universalidad TIPS: (i) TIPS Clase A Serie única 2028 (TIPS A), (ii) TIPS Clase B Serie única 2033 (TIPS B), (iii) TIPS Clase MZ Serie única 2033 (TIPS MZ) y (iv) TIPS Clase C Serie única 2033 (TIPS C)
- Individualmente los TIPS A, TIPS B, TIPS MZ y TIPS C también pueden denominarse como TIPS A U-3, TIPS B U-3, TIPS MZ U-3 y TIPS C U-3, respectivamente.
- 216. TIR** Significa tasa interna de retorno.
- 217. Titularizadora** Es la Titularizadora Colombiana S.A.
- 218. Universalidad o Universalidad TIPS o Universalidad TIPS UVR U-3** Es la Universalidad TIPS UVR U-3, conformada por los Activos Subyacentes a partir de la cual se emiten los TIPS
- 219. Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Es el desembolso de recursos bajo el Mecanismo de Cobertura Parcial TC, una vez cumplidas las condiciones para dicho desembolso previstas en el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 220. Valor del Flujo de Caja TIPS C** Se calcula en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión como el resultado de descontar a la Fecha de Emisión a la tasa facial de los TIPS C, los flujos de caja por concepto de Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS C y Pagos de Capital de los TIPS C realizados en cada Fecha de Pago, incluyendo el Pago de Capital a los TIPS C que corresponda realizar en la Fecha de Prepago de la Emisión.
- 221. Vendedores Autorizados** Son Banco Caja Social, Bancolombia y el Banco Davivienda, personas jurídicas debidamente organizadas y existentes de conformidad con las leyes colombianas.
- 222. Vida Promedio Ponderada** Es el tiempo promedio ponderado durante el cual el capital de los TIPS es repagado.
- 223. Vida Promedio Ponderada de los TIPS A** 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.

Sección 12 Requisitos formales

12.1. Autorización Junta Directiva

La Junta Directiva de la Titularizadora aprobó la realización de la Emisión como consta en el Acta No. 192 correspondiente a la reunión del día diecisiete (17) de mayo de 2018.

12.2. Inscripción automática y autorización de oferta pública de los TIPS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.2.1.10 del Decreto 2555 de 2010, 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 mencionado Decreto.

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

Cargo	Nombre
Presidente	Alberto Gutiérrez Bernal
Vicepresidente de Desarrollo de Negocios	Adriana Martínez Antorveza
Secretario General	Ricardo Molano León
Director de Estructuración y Riesgo	Jaime Valencia Giraldo
Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercados	Ana María Salcedo Ospina
Director de Operaciones	Silvio Eduardo Benavides Reyes
Analista de Inversiones	Sandra Moreno López
Analista de Inversiones	Mónica Padilla Lozano
Coordinador de Estructuración y Riesgo	Andrés Henderson Benavides
Analista de Estructuración	Andrés Felipe Flórez Rojas
Analista de Titularización	Luz Nelly Daza López
Analista de Titularización	Eduardo Enrique Ramírez Meléndez
Analista de Riesgo Crediticio	Ricardo Blanco Torres
Coordinador Jurídico de Estructuración de Emisiones	Jorge Andrés Montero Corredor
Coordinador Jurídico de Administración de Emisiones	Bibiana Marcela Novoa Medina
Abogado Secretaría General	Nicolás Jaramillo Pineda

Sección 13 Anexos

13.1	Anexo 1	Tablas de amortización de los TIPS A teniendo en cuenta diferentes escenarios de prepago
13.2	Anexo 2	Anexo explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de (i) proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios, (ii) la metodología para la estructuración y valoración del Proceso de Titularización y (iii) la metodología para la estructuración de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión
13.3	Anexo 3	Descripción de la Cobertura FRECH y la Cobertura Adicional
13.4	Anexo 4	Flujograma funcionamiento operativo de la Cobertura FRECH.
13.5	Anexo 5	Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A (informativo)
13.6	Anexo 6	Tabla de Amortización Contractual TIPS A (informativo)
13.7	Anexo 7	Anexo de Créditos Hipotecarios
13.8	Anexo 8	Descripción de los Créditos Hipotecarios
13.9	Anexo 9	Seguros de los Créditos Hipotecarios
13.10	Anexo 10	Identificación y datos generales de los Administradores Autorizados de los Créditos Hipotecarios
13.11	Anexo 11	Instructivo de cumplimiento del Segundo Lote
13.12	Anexo 12	Anexo explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de cálculo del Scoring de Origenación y el Scoring de Comportamiento
13.13	Anexo 13	Procedimiento de asignación y distribución de Residuos
13.14	Anexo 14	Tabla de Saldo de Capital Objetivo Total de los TIPS A (informativo)



Prospecto de Información TIPS UVR U-3

Certificación

Los suscritos representante legal y revisor fiscal de la Titularizadora Colombiana S.A. hacemos constar que, dentro de nuestras respectivas competencias, se ha empleado la debida diligencia en la verificación del contenido del Prospecto de Información de la Emisión “Títulos Hipotecarios TIPS UVR U-3”. Como resultado de lo anterior, certificamos la veracidad y la no existencia de omisiones de información que a nuestro juicio revistan materialidad y que puedan afectar la decisión de los futuros inversionistas.

En constancia de lo anterior se expide en la ciudad de Bogotá D.C., Colombia, a los veinticinco (25) días del mes de julio de 2018.

Original Firmado

Ricardo Molano León

c.c. N°. 79.784.487 de Bogotá

Representante legal

Original Firmado

Mayra Tatiana Nova Briceño

Revisor Fiscal

c.c. No. 1.049.628.328 de Tunja

Tarjeta Profesional No. 200045-T



Anexo
Tablas de amortización teniendo en cuenta diferentes escenarios de prepago

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. 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.

	VIDA PROMEDIO PONDERADA EN AÑOS TIPS A
ESCENARIO 1	2,67
ESCENARIO 2	3,24
ESCENARIO 3	3,53
ESCENARIO 4	3,56
ESCENARIO 5	2,68
ESCENARIO 6	3,24
ESCENARIO 7	3,53
ESCENARIO 8	3,57

ESCENARIO 1	
Tabla de amortización con un escenario de cero moras y un nivel de prepagos anual de 20%.	
Nro de Mes	TIPS A
1	2,131759%
2	2,277536%
3	2,208515%
4	2,164230%
5	2,118457%
6	2,073855%
7	2,030010%
8	1,986902%
9	1,944856%
10	1,903361%
11	1,863164%
12	1,823489%
13	1,783593%
14	1,745526%
15	1,707576%
16	1,670917%
17	1,634318%
18	1,598892%
19	1,564119%
20	1,530349%
21	1,497278%
22	1,464953%
23	1,432885%
24	1,400992%
25	1,370017%
26	1,340228%
27	1,310618%
28	1,281413%
29	1,253253%
30	1,225367%
31	1,198384%
32	1,171007%
33	1,145391%
34	1,119449%
35	1,314919%
36	1,296424%
37	1,281548%
38	1,252962%
39	1,225248%

ESCENARIO 2	
Tabla de amortización con un escenario de cero moras y un nivel de prepagos anual de 14%.	
Nro de Mes	TIPS A
1	1,584932%
2	1,704110%
3	1,663870%
4	1,641511%
5	1,617752%
6	1,594489%
7	1,571406%
8	1,548481%
9	1,526068%
10	1,503645%
11	1,482015%
12	1,460370%
13	1,437914%
14	1,416860%
15	1,395378%
16	1,374752%
17	1,353651%
18	1,333305%
19	1,313157%
20	1,293612%
21	1,274346%
22	1,255425%
23	1,236299%
24	1,216877%
25	1,198018%
26	1,180057%
27	1,161834%
28	1,143617%
29	1,126171%
30	1,108599%
31	1,091660%
32	1,073802%
33	1,057633%
34	1,040642%
35	1,024626%
36	1,008591%
37	1,190100%
38	1,228038%
39	1,209203%

ESCENARIO 3	
Tabla de amortización con un escenario de cero moras y un nivel de prepagos anual de 10%.	
Nro de Mes	TIPS A
1	1,391490%
2	1,455176%
3	1,408333%
4	1,398333%
5	1,388333%
6	1,378333%
7	1,368333%
8	1,358333%
9	1,348333%
10	1,338333%
11	1,328333%
12	1,318333%
13	1,308333%
14	1,298333%
15	1,288333%
16	1,278333%
17	1,268333%
18	1,258333%
19	1,248333%
20	1,238333%
21	1,228333%
22	1,218333%
23	1,208333%
24	1,198333%
25	1,188333%
26	1,178333%
27	1,168333%
28	1,158333%
29	1,148333%
30	1,138333%
31	1,128333%
32	1,118333%
33	1,108333%
34	1,098333%
35	1,088333%
36	1,078333%
37	1,068333%
38	1,058333%
39	1,048333%

ESCENARIO 4	
Tabla de amortización con un escenario de cero moras y un nivel de prepagos anual de 6%.	
Nro de Mes	TIPS A
1	1,059532%
2	1,237420%
3	1,230289%
4	1,301582%
5	1,293187%
6	1,284785%
7	1,276883%
8	1,268827%
9	1,260630%
10	1,252080%
11	1,244432%
12	1,223010%
13	1,343298%
14	1,335156%
15	1,326045%
16	1,315794%
17	1,303401%
18	1,290320%
19	1,277734%
20	1,264501%
21	1,253183%
22	1,239861%
23	1,225392%
24	1,197867%
25	1,220443%
26	1,210555%
27	1,201480%
28	1,193119%
29	1,185422%
30	1,177325%
31	1,169757%
32	1,160799%
33	1,153573%
34	1,145161%
35	1,137584%
36	1,115576%
37	1,123175%
38	1,116471%
39	1,110258%

40	1,196582%
41	1,169938%
42	1,143742%
43	1,118135%
44	1,092069%
45	1,067532%
46	1,043450%
47	1,020119%
48	0,982429%
49	0,974671%
50	0,952578%
51	0,930239%
52	0,908404%
53	0,887822%
54	0,867042%
55	0,845842%
56	0,824860%
57	0,804308%
58	0,784446%
59	0,765283%
60	0,731720%
61	0,728642%
62	0,711156%
63	0,693729%
64	0,676840%
65	0,660231%
66	0,643810%
67	0,627900%
68	0,612042%
69	0,596752%
70	0,582755%
71	0,568963%
72	0,540263%
73	0,542314%
74	0,529483%
75	0,517141%
76	0,504699%
77	0,492426%
78	0,480520%
79	0,468994%
80	0,457550%
81	0,446491%
82	0,435266%
83	0,425056%
84	0,399121%
85	0,404118%
86	0,394378%
87	0,383813%
88	0,374175%
89	0,364913%
90	0,355837%
91	0,346990%
92	0,338293%
93	0,330013%
94	0,321753%
95	0,313476%
96	0,275123%
97	0,000000%
98	0,000000%
99	0,000000%
100	0,000000%
101	0,000000%
102	0,000000%
103	0,000000%
104	0,000000%
105	0,000000%
106	0,000000%
107	0,000000%
108	0,000000%
109	0,000000%
110	0,000000%
111	0,000000%
112	0,000000%
113	0,000000%
114	0,000000%
115	0,000000%
116	0,000000%
117	0,000000%
118	0,000000%
119	0,000000%
120	0,000000%

40	1,188688%
41	1,170259%
42	1,151951%
43	1,133952%
44	1,114908%
45	1,097404%
46	1,080067%
47	1,063295%
48	1,031844%
49	1,030152%
50	1,013807%
51	0,996725%
52	0,979917%
53	0,964423%
54	0,948274%
55	0,931146%
56	0,913913%
57	0,896879%
58	0,880416%
59	0,864558%
60	0,834152%
61	0,834161%
62	0,819616%
63	0,804807%
64	0,790437%
65	0,776138%
66	0,761777%
67	0,747842%
68	0,733653%
69	0,719990%
70	0,707975%
71	0,695981%
72	0,668965%
73	0,672607%
74	0,661251%
75	0,650388%
76	0,639103%
77	0,627816%
78	0,616845%
79	0,606223%
80	0,595480%
81	0,585106%
82	0,574211%
83	0,564729%
84	0,539168%
85	0,544244%
86	0,534997%
87	0,524144%
88	0,514610%
89	0,505485%
90	0,496459%
91	0,487610%
92	0,478808%
93	0,470521%
94	0,462066%
95	0,453377%
96	0,429296%
97	0,437246%
98	0,429177%
99	0,421516%
100	0,414068%
101	0,406811%
102	0,397461%
103	0,389498%
104	0,382091%
105	0,374851%
106	0,367554%
107	0,360321%
108	0,337504%
109	0,056468%
110	0,000000%
111	0,000000%
112	0,000000%
113	0,000000%
114	0,000000%
115	0,000000%
116	0,000000%
117	0,000000%
118	0,000000%
119	0,000000%
120	0,000000%

40	1,038333%
41	1,028333%
42	1,018333%
43	1,008333%
44	0,998333%
45	0,988333%
46	0,978333%
47	0,968333%
48	0,958333%
49	0,948333%
50	0,938333%
51	0,928333%
52	0,918333%
53	0,908333%
54	0,898333%
55	0,888333%
56	0,878333%
57	0,868333%
58	0,858333%
59	0,848333%
60	0,838333%
61	0,828333%
62	0,818333%
63	0,808333%
64	0,798333%
65	0,788333%
66	0,778333%
67	0,768333%
68	0,758333%
69	0,748333%
70	0,738333%
71	0,728333%
72	0,718333%
73	0,708333%
74	0,698333%
75	0,688333%
76	0,678333%
77	0,668333%
78	0,658333%
79	0,648333%
80	0,638333%
81	0,628333%
82	0,618333%
83	0,608333%
84	0,598333%
85	0,588333%
86	0,578333%
87	0,568333%
88	0,558333%
89	0,548333%
90	0,538333%
91	0,528333%
92	0,518333%
93	0,508333%
94	0,498333%
95	0,488333%
96	0,478333%
97	0,468333%
98	0,458333%
99	0,448333%
100	0,438333%
101	0,428333%
102	0,418333%
103	0,408333%
104	0,398333%
105	0,388333%
106	0,378333%
107	0,368333%
108	0,358333%
109	0,348333%
110	0,338333%
111	0,328333%
112	0,318333%
113	0,308333%
114	0,298333%
115	0,288333%
116	0,278333%
117	0,268333%
118	0,258333%
119	0,320530%
120	0,166176%

40	1,101465%
41	1,095118%
42	1,088611%
43	1,082202%
44	1,074027%
45	1,067636%
46	1,061161%
47	1,025526%
48	0,958333%
49	0,948333%
50	0,938333%
51	0,928333%
52	0,918333%
53	0,908333%
54	0,898333%
55	0,888333%
56	0,878333%
57	0,868333%
58	0,858333%
59	0,848333%
60	0,838333%
61	0,828333%
62	0,818333%
63	0,808333%
64	0,798333%
65	0,788333%
66	0,778333%
67	0,768333%
68	0,758333%
69	0,748333%
70	0,738333%
71	0,728333%
72	0,718333%
73	0,708333%
74	0,698333%
75	0,688333%
76	0,678333%
77	0,668333%
78	0,658333%
79	0,648333%
80	0,638333%
81	0,628333%
82	0,618333%
83	0,608333%
84	0,598333%
85	0,588333%
86	0,578333%
87	0,568333%
88	0,558333%
89	0,548333%
90	0,538333%
91	0,528333%
92	0,518333%
93	0,508333%
94	0,498333%
95	0,488333%
96	0,478333%
97	0,468333%
98	0,458333%
99	0,448333%
100	0,438333%
101	0,428333%
102	0,418333%
103	0,408333%
104	0,398333%
105	0,388333%
106	0,378333%
107	0,368333%
108	0,358333%
109	0,348333%
110	0,338333%
111	0,328333%
112	0,318333%
113	0,308333%
114	0,298333%
115	0,288333%
116	0,278333%
117	0,268333%
118	0,258333%
119	0,248333%
120	0,238373%

Anexo
Tablas de amortización teniendo en cuenta diferentes escenarios de prepago

ESCENARIO 5	
Tabla de amortización con un escenario con moras esperadas y un nivel de prepagos anual de 20%.	
Nro de Mes	TIPS A
1	2,131195%
2	2,273602%
3	2,201773%
4	2,609574%
5	2,298200%
6	2,168843%
7	2,129157%
8	2,080427%
9	2,033768%
10	1,987460%
11	1,942755%
12	1,898742%
13	1,854486%
14	1,812610%
15	1,770582%
16	1,729994%
17	1,689513%
18	1,650532%
19	1,612348%
20	1,575140%
21	1,538695%
22	1,503061%
23	1,467746%
24	1,432619%
25	1,398687%
26	1,365979%
27	1,333725%
28	1,301812%
29	1,271287%
30	1,240979%
31	1,211567%
32	1,181939%
33	1,154176%
34	1,126227%
35	1,099543%
36	1,073459%
37	1,047973%
38	1,022957%
39	0,998887%

ESCENARIO 6	
Tabla de amortización con un escenario con moras esperadas y un nivel de prepagos anual de 14%.	
Nro de Mes	TIPS A
1	1,584367%
2	1,701023%
3	1,658667%
4	2,033247%
5	1,870016%
6	1,688913%
7	1,679377%
8	1,650975%
9	1,625031%
10	1,598681%
11	1,573378%
12	1,548164%
13	1,522039%
14	1,497837%
15	1,472847%
16	1,448807%
17	1,424271%
18	1,400782%
19	1,377588%
20	1,354904%
21	1,332507%
22	1,310465%
23	1,288229%
24	1,265649%
25	1,243888%
26	1,223011%
27	1,202137%
28	1,181142%
29	1,161270%
30	1,141156%
31	1,121616%
32	1,101322%
33	1,082796%
34	1,063574%
35	1,045432%
36	1,027577%
37	1,010020%
38	0,992610%
39	0,975958%

ESCENARIO 7	
Tabla de amortización con un escenario con moras esperadas y un nivel de prepagos anual de 10%.	
Nro de Mes	TIPS A
1	1,390018%
2	1,456648%
3	1,408333%
4	1,453932%
5	1,402146%
6	1,390447%
7	1,374555%
8	1,359062%
9	1,343632%
10	1,327792%
11	1,312770%
12	1,297611%
13	1,281262%
14	1,288455%
15	1,288333%
16	1,278333%
17	1,268333%
18	1,258333%
19	1,248333%
20	1,238333%
21	1,228333%
22	1,218333%
23	1,208333%
24	1,198333%
25	1,188333%
26	1,178333%
27	1,168333%
28	1,158333%
29	1,148333%
30	1,138333%
31	1,128333%
32	1,118333%
33	1,108333%
34	1,098333%
35	1,088333%
36	1,078333%
37	1,068333%
38	1,058333%
39	1,048333%

ESCENARIO 8	
Tabla de amortización con un escenario con moras esperadas y un nivel de prepagos anual de 6%.	
Nro de Mes	TIPS A
1	1,058060%
2	1,233369%
3	1,223838%
4	1,292469%
5	1,281796%
6	1,271252%
7	1,261557%
8	1,251822%
9	1,242366%
10	1,233185%
11	1,225136%
12	1,203725%
13	1,324324%
14	1,316455%
15	1,307829%
16	1,298221%
17	1,286599%
18	1,274059%
19	1,262355%
20	1,249949%
21	1,239456%
22	1,226983%
23	1,213355%
24	1,186605%
25	1,209924%
26	1,200952%
27	1,192670%
28	1,185130%
29	1,178386%
30	1,171364%
31	1,165062%
32	1,157220%
33	1,151232%
34	1,144010%
35	1,137569%
36	1,116632%
37	1,125134%
38	1,119156%
39	1,113612%

40	0,973925%	40	0,957750%	40	1,038333%	40	1,105486%
41	0,951008%	41	0,941709%	41	1,028333%	41	1,099440%
42	0,928325%	42	0,925564%	42	1,018333%	42	1,093135%
43	0,906212%	43	0,909751%	43	1,008333%	43	1,086860%
44	0,883670%	44	0,892979%	44	0,998333%	44	1,078853%
45	0,862711%	45	0,877869%	45	0,988333%	45	1,072542%
46	0,842073%	46	0,862799%	46	0,978333%	46	1,066027%
47	0,822093%	47	0,848225%	47	0,968333%	47	1,059930%
48	0,802292%	48	0,833521%	48	0,958333%	48	1,038764%
49	0,783193%	49	0,819392%	49	0,948333%	49	1,047158%
50	0,916863%	50	0,805220%	50	0,938333%	50	1,040559%
51	0,921282%	51	0,790325%	51	0,928333%	51	0,973452%
52	0,899585%	52	0,775794%	52	0,918333%	52	0,918333%
53	0,879093%	53	0,924835%	53	0,908333%	53	0,908333%
54	0,858353%	54	0,940765%	54	0,898333%	54	0,898333%
55	0,837176%	55	0,923449%	55	0,888333%	55	0,888333%
56	0,816183%	56	0,906003%	56	0,878333%	56	0,878333%
57	0,795544%	57	0,888678%	57	0,868333%	57	0,868333%
58	0,775487%	58	0,871811%	58	0,858333%	58	0,858333%
59	0,756056%	59	0,855468%	59	0,848333%	59	0,848333%
60	0,722137%	60	0,824484%	60	0,838333%	60	0,838333%
61	0,718640%	61	0,823843%	61	0,828333%	61	0,828333%
62	0,700716%	62	0,808624%	62	0,818333%	62	0,818333%
63	0,682835%	63	0,793137%	63	0,808333%	63	0,808333%
64	0,665472%	64	0,778061%	64	0,798333%	64	0,798333%
65	0,648363%	65	0,763033%	65	0,788333%	65	0,788333%
66	0,631454%	66	0,747964%	66	0,778333%	66	0,778333%
67	0,615035%	67	0,733292%	67	0,768333%	67	0,768333%
68	0,598690%	68	0,718404%	68	0,758333%	68	0,758333%
69	0,582914%	69	0,704034%	69	0,748333%	69	0,748333%
70	0,568361%	70	0,691197%	70	0,738333%	70	0,738333%
71	0,554027%	71	0,678400%	71	0,728333%	71	0,728333%
72	0,524803%	72	0,650598%	72	0,718333%	72	0,718333%
73	0,526335%	73	0,653456%	73	0,708333%	73	0,708333%
74	0,513003%	74	0,641334%	74	0,698333%	74	0,698333%
75	0,500155%	75	0,629689%	75	0,688333%	75	0,688333%
76	0,487263%	76	0,617700%	76	0,678333%	76	0,678333%
77	0,474566%	77	0,605742%	77	0,668333%	77	0,668333%
78	0,462250%	78	0,594111%	78	0,658333%	78	0,658333%
79	0,450328%	79	0,582838%	79	0,648333%	79	0,648333%
80	0,438528%	80	0,571497%	80	0,638333%	80	0,638333%
81	0,427117%	81	0,560523%	81	0,628333%	81	0,628333%
82	0,415608%	82	0,549126%	82	0,618333%	82	0,618333%
83	0,405055%	83	0,539037%	83	0,608333%	83	0,608333%
84	0,378845%	84	0,512965%	84	0,598333%	84	0,598333%
85	0,383621%	85	0,517613%	85	0,588333%	85	0,588333%
86	0,373710%	86	0,507854%	86	0,578333%	86	0,578333%
87	0,363118%	87	0,496709%	87	0,568333%	87	0,568333%
88	0,353394%	88	0,486778%	88	0,558333%	88	0,558333%
89	0,344045%	89	0,477251%	89	0,548333%	89	0,548333%
90	0,334873%	90	0,467850%	90	0,538333%	90	0,538333%
91	0,325887%	91	0,458644%	91	0,528333%	91	0,528333%
92	0,317075%	92	0,449517%	92	0,518333%	92	0,518333%
93	0,308670%	93	0,440882%	93	0,508333%	93	0,508333%
94	0,300321%	94	0,432134%	94	0,498333%	94	0,498333%
95	0,291995%	95	0,423216%	95	0,488333%	95	0,488333%
96	0,268188%	96	0,398887%	96	0,478333%	96	0,478333%
97	0,276344%	97	0,406574%	97	0,468333%	97	0,468333%
98	0,268725%	98	0,398304%	98	0,458333%	98	0,458333%
99	0,261462%	99	0,390482%	99	0,448333%	99	0,448333%
100	0,254442%	100	0,382914%	100	0,438333%	100	0,438333%
101	0,247628%	101	0,375542%	101	0,428333%	101	0,428333%
102	0,239942%	102	0,366376%	102	0,418333%	102	0,418333%
103	0,233035%	103	0,358449%	103	0,408333%	103	0,408333%
104	0,127882%	104	0,350982%	104	0,398333%	104	0,398333%
105	0,000000%	105	0,343652%	105	0,388333%	105	0,388333%
106	0,000000%	106	0,336303%	106	0,378333%	106	0,378333%
107	0,000000%	107	0,329038%	107	0,368333%	107	0,368333%
108	0,000000%	108	0,306138%	108	0,358333%	108	0,358333%
109	0,000000%	109	0,314354%	109	0,348333%	109	0,348333%
110	0,000000%	110	0,306060%	110	0,338333%	110	0,338333%
111	0,000000%	111	0,297093%	111	0,328333%	111	0,328333%
112	0,000000%	112	0,288758%	112	0,318333%	112	0,318333%
113	0,000000%	113	0,279873%	113	0,308333%	113	0,308333%
114	0,000000%	114	0,272654%	114	0,298333%	114	0,298333%
115	0,000000%	115	0,263941%	115	0,288333%	115	0,288333%
116	0,000000%	116	0,255786%	116	0,278333%	116	0,278333%
117	0,000000%	117	0,013122%	117	0,268333%	117	0,268333%
118	0,000000%	118	0,000000%	118	0,258333%	118	0,258333%
119	0,000000%	119	0,000000%	119	0,248333%	119	0,248333%
120	0,000000%	120	0,000000%	120	0,238373%	120	0,238373%

Anexo 2

Metodología de proyección de flujos de caja del activo subyacente y Estructuración Financiera de los TIPS UVR U-3

Resumen ejecutivo

El presente documento desarrolla la metodología de proyección utilizada para determinar el Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente (en adelante el Escenario Esperado) y el modelo de proyección de los flujos de caja definido para la Estructuración Financiera de los TIPS UVR U-3. La proyección de los flujos futuros tiene en cuenta escenarios de Default/Siniestralidad y Prepago, teniendo en cuenta que el Prepago adelanta los flujos de caja y el Default los pospone.

El modelo de proyección de los flujos de caja fue desarrollado teniendo en cuenta la metodología de proyección de flujos de caja desarrollado por “*The Bond Market Association*”¹. Esta metodología establece la proyección de los flujos de caja mensuales aplicando fórmulas estándar de proyección de Prepagos y Default.

Como fuente estadística para determinar la probabilidad de Prepago y Default esperados se utilizó una base histórica de 381.000 créditos desembolsados en el sistema desde enero de 2000 hasta diciembre de 2016. Para determinar éstas probabilidades se aplicó una regresión multilogística, la cual tuvo en cuenta las características de originación de cada crédito como el LTV Original, Tipo de crédito (Vivienda de Interés Social VIS o no VIS), Sistema de amortización del crédito (Abono constante a capital, cuota constante), Ciudad y la Edad del crédito. El resultado de las ecuaciones de la regresión se aplicó a cada uno de los créditos a titularizar, definiendo así la curva de default y de prepago esperada de comportamiento de la cartera.

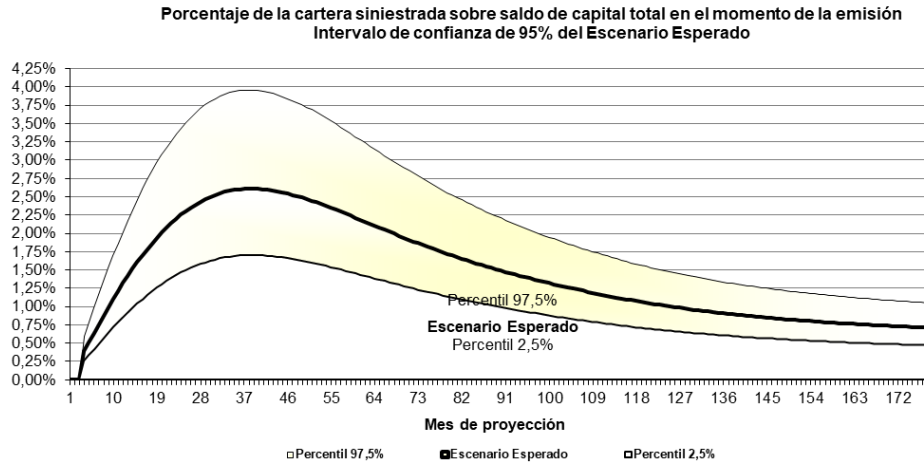
Para definir la pérdida dado el Default se tuvo en cuenta el comportamiento observado de las emisiones TIPS² y TECH³. El Escenario Esperado proyecta gastos jurídicos de 15,05% y pérdida neta de 4,90% en venta, para una pérdida neta de 19,95% sobre el saldo de capital recuperado en promedio después de 30,7 meses pasado el evento de Default.

Teniendo en cuenta lo anterior, los supuestos del Escenario Esperado se resumen en la siguiente gráfica que muestra el indicador de cartera que se espera tenga la condición de siniestrada como porcentaje del saldo inicial:

¹ The Bond Market Association. “Standard Formulas for the Analysis of Mortgage Backed Securities and Other Related Securities (1999).

² Emisiones respaldadas en cartera productiva. Para mayor información se puede consultar en www.titularizadora.com

³ Emisiones respaldadas en cartera improductiva (créditos en proceso de cobro judicial). Para mayor información se puede consultar en www.titularizadora.com



La línea del centro muestra la media que corresponde al Escenario Esperado. Este escenario tiene en cuenta las características específicas de originación de los créditos y una tasa constante de prepago CPR de 13,68%. El área sombreada muestra el nivel de confiabilidad de noventa y cinco por ciento (95%) de ésta estadística. En la medida en que el Escenario Esperado se encuentre dentro de éstos límites de riesgo se entenderá que no se ha presentado una variación material de los Escenarios Esperados de Comportamiento del Activo Subyacente.

Actualmente los inversionistas (a través de las calculadoras de cada emisión) cuentan con escenarios de amortización de los títulos, los cuales dependen de los flujos de caja de la cartera, dentro de los cuales y bajo sus perspectivas futuras de comportamiento, pueden estimar la valoración y el precio adecuado para sus títulos hipotecarios.

La información desarrollada en este anexo en relación con la metodología de definición del Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente tiene carácter exclusivamente informativo con el objeto de suministrar al Inversionista información sobre el procedimiento aplicado por la Titularizadora para la valoración de la Universalidad TIPS-UVR U-3 de conformidad con lo dispuesto en la Circular Externa 047 de 2008 de la Superintendencia Financiera.

En los términos definidos en el Prospecto de Colocación U-3 y en el Reglamento de Emisión TIPS-UVR U-3, en aquellos casos en que la Titularizadora evidencie que el Escenario Esperado ha variado o puede variar materialmente durante el Término de Vigencia, deberá realizar el ajuste del registro contable de la valoración de la Universalidad TIPS-UVR U-3, tomando como referencia los factores de riesgo que dan lugar a la variación del Escenario Esperado tomando como referencia el nuevo Escenario Esperado definido por la Titularizadora al momento de realizar la valoración.

Para los efectos mencionados se entenderá que se ha presentado o se puede

presentar una variación material de los Escenarios Esperados cuando como resultado de la aplicación de la metodología para la estructuración del Proceso de Titularización definida en este anexo, se determine que los factores de riesgo aplicados para la definición de los Escenarios Esperados se encuentran por fuera de los límites de riesgo definidos para la estructuración o en su defecto para el último ajuste del registro contable de la valoración de la Universalidad TIPS-UVR, cuando ello fuere aplicable.

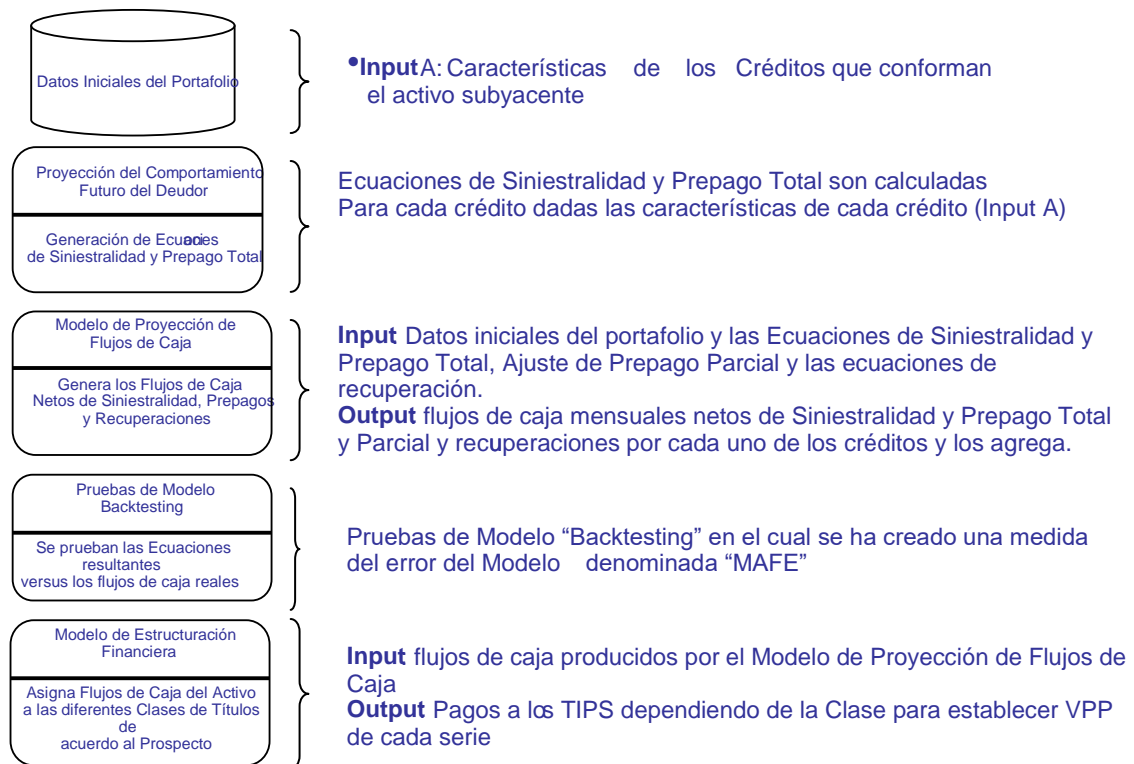
La Titularizadora llevará a cabo la revisión periódica del Escenario Esperado para determinar la ocurrencia, o posibilidad de ocurrencia, de variaciones materiales del Escenario Esperado que den lugar, o puedan dar lugar, al ajuste del registro contable de la valoración de la Universalidad TIPS-UVR U-3. Dicha revisión será realizada como mínimo al cierre de cada Año Fiscal o con una periodicidad inferior, a discreción de la Titularizadora, en caso en que se presenten modificaciones en las condiciones de mercado que puedan implicar su ajuste inmediato. En tales eventos la Titularizadora informará a los Inversionistas y al mercado en general por los medios de comunicación definidos en el Prospecto y en el Reglamento y actualizará la información contenida en el presente anexo con referencia a la nueva proyección del Escenario Esperado.

Para los efectos anteriormente señalados, en ningún caso la Titularizadora certifica ni garantiza que las variables tenidas en cuenta en la definición del Escenario Esperado se mantendrán en el tiempo sin variación; en este sentido la Titularizadora en ningún evento será responsable por la exactitud del comportamiento de las variables consideradas para el desarrollo del modelo de proyección ni por la insuficiencia del flujo de caja estimado para el pago de los TIPS-UVR U-3, en caso de que las variables consideradas para la estructuración del Escenario Esperado tengan un comportamiento diferente al proyectado a partir de la información histórica y estadística utilizada para el desarrollo del modelo de proyección.

Con fundamento en la información aquí contenida sobre la explicación y fundamento del modelo de proyección del Escenario Esperado, el Inversionista estará en capacidad de desarrollar y/o validar a partir de sus propios modelos, su propia proyección de comportamiento esperado del Activos Subyacente para efectos de su decisión de inversión en los TIPS-UVR U-3 así como sus definiciones de valoración de los títulos adquiridos con base en las expectativas de comportamiento del flujo de caja en el Escenario Esperado, o en el escenario de comportamiento que el Inversionista a su mejor conveniencia defina.

1. Metodología de proyección de Flujos de Caja del Activo Subyacente y Estructuración Financiera de los TIPS UVR U-3

El diseño conceptual de la metodología proyección de Flujos de Caja del Activo Subyacente y Estructuración Financiera de los TIPS UVR U-3 es el siguiente:



2. Metodología utilizada para estimar la siniestralidad esperada de los Créditos Hipotecarios o Curva de Default

2.1 Información histórica utilizada

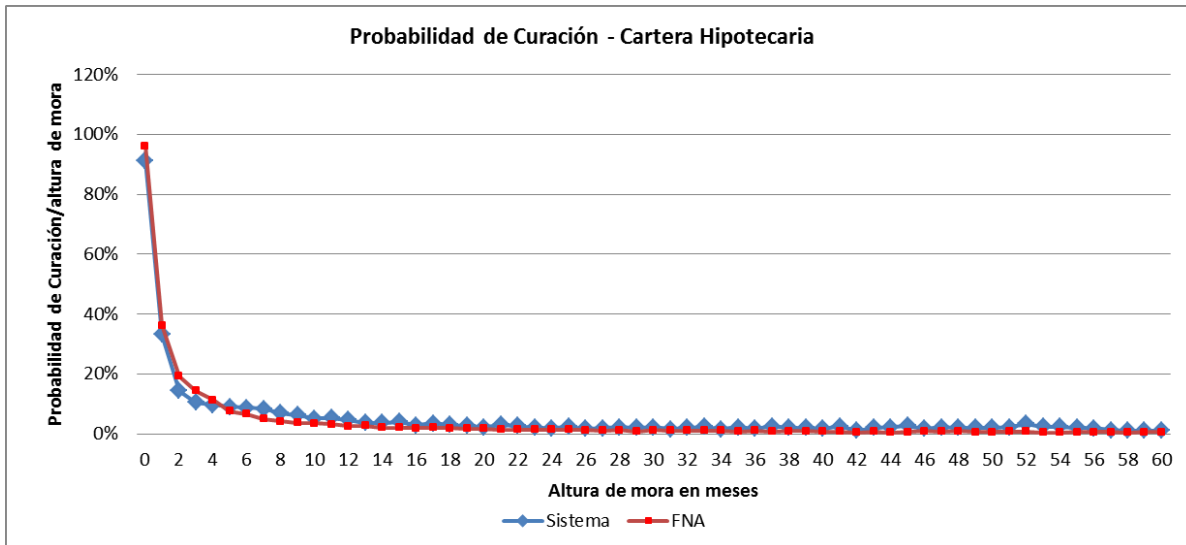
La base de datos histórica utilizada para aplicar la metodología tuvo en cuenta el comportamiento observado de 381.000 créditos de 5 entidades bancarias desde enero de 2000 hasta diciembre de 2016.

Base de Datos Histórica, créditos desembolsados a partir del año 2000	
Número de créditos	381.000
Período	Enero de 2000- diciembre de 2016

Al incluir créditos desembolsados a partir del año 2000 se tienen en cuenta características de originación similares a las actuales, el comportamiento histórico observado de los créditos y las condiciones macroeconómicas.

2.2 Definición del evento de Default o Crédito Hipotecario siniestrado

Un Crédito Hipotecario se considera siniestrado si llega a una altura de mora de 12 meses. Lo anterior teniendo en consideración que las probabilidades de curación (entendido como la probabilidad de que el crédito se ponga al día) a partir de 12 meses no disminuyen significativamente. De la base histórica se obtuvo la matriz de curación que muestra la frecuencia o probabilidad que un crédito se ponga al día dada su altura de mora, Gráfica 1.



Gráfica 1

Una vez se ha alcanzado 12 meses en altura de mora la probabilidad de curación empieza a estabilizarse en valores alrededor del 4%. Esa es la razón para definir que un crédito entra en estado de Default, si alcanza una altura de mora de 12 meses.

Hay que tener en cuenta que esta definición utilizada para el modelo de proyección es solo una clasificación y es diferente a la política de recuperación: dicha política se aplica inmediatamente el crédito entra en mora; si el crédito llega a una altura de mora de 4 meses la recuperación se desarrolla a través de un proceso de cobro judicial.

2.3 Definición del evento de Prepago Total

Se define e identifica un evento de Prepago Total cuando (i) el saldo de un crédito hipotecario disminuye a cero de un mes a otro y (ii) el crédito no se ha Siniestrado ni ha cumplido con el plazo de terminación contractual.

2.4 Definición del evento de Prepago Parcial

Se define un evento de Prepago Parcial cuando se realizan amortizaciones al saldo de capital de un crédito hipotecario superiores a las amortizaciones contractuales. El Prepago Parcial es un evento que genera caja pero no es excluyente de los demás eventos, es decir, al realizar un Prepago Parcial el crédito sigue productivo (vigente) pero continúa generando flujos en una menor proporción. Por lo anterior el Prepago Parcial no se tiene en cuenta en el desarrollo del Modelo mlogit. Sin perjuicio de lo anterior en el numeral 4. de este anexo “Metodología utilizada para proyectar el Prepago” se incluye la metodología aplicada para

ajustar el modelo final e incluir el efecto generado por los Prepagos Parciales en el Flujo de Caja.

2.5 Ecuaciones de siniestralidad/Default y prepago total y variables utilizadas

Con la información histórica utilizada y la definición de Default, se aplicó un modelo de regresión Multinomial Logit (mlogit)⁴ para determinar la probabilidad de siniestralidad o Default esperado de acuerdo a la edad y características de originación de los créditos. Las ecuaciones del Modelo mlogit son las siguientes:

- La probabilidad de Siniestralidad (CDR_t), sumado a la probabilidad de Prepago Total (CPR_t) más la probabilidad de continuar Productivo (Pc) suman uno (CPR_t + CDR_t + Pc = 1).
- Los estados de la variable dependiente del modelo son:
 - Crédito Productivo
 - Crédito Siniestrado
 - Crédito terminado por Prepago Total

- Las ecuaciones de la regresión son las siguientes:

$$CDR_t = e^{D(t)} / (1 + e^{P(t)} + e^{D(t)})$$

$$CPR_t = e^{P(t)} / (1 + e^{P(t)} + e^{D(t)})$$

donde D(t) y P(t) son las ecuaciones de default y prepago respectivamente:

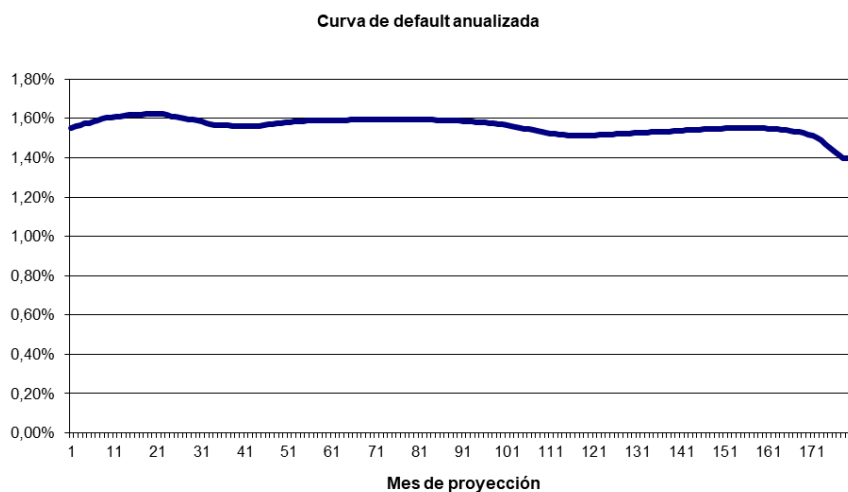
- Las variables independientes que se dividieron en dos grupos:
 - **“Baseline Hazard”**: El riesgo base captura la dependencia del tiempo (edad del crédito) en el Prepago Total y la Siniestralidad sin tener en cuenta otros factores.
 -
 - **Características del Crédito Hipotecario**: En esta categoría se tienen las características de originación del crédito:
 - ✓ LTV Original
 - ✓ Tipo de crédito (Vivienda de Interés Social VIS o no VIS)
 - ✓ Sistema de amortización del crédito (Abono constante a capital, cuota constante)
 - ✓ Ciudad
 - ✓ Edad del crédito

⁴ El modelo fue desarrollado basado en el siguiente artículo: Dunsky, Robert M., Pennington-Cross, Anthony (2003). “Estimation, Deployment and Backtesting of Default, Prepayment Equations”. Office of Federal Housing Enterprise Oversight.

- Teniendo en cuenta los grupos de variables independientes se han definido los siguientes Modelos:
 - Modelo 1: **“Baseline Hazard”** en el cual las probabilidades condicionales de las ecuaciones dependen solamente de la edad de los créditos hipotecarios.
 - Modelo 2: Las probabilidades condicionales de las ecuaciones dependen de la **edad de los créditos hipotecarios** y de las **características de los créditos hipotecarios**.
- El efecto que tienen estas variables independientes es el siguiente:

Variable Característica del Crédito	Efecto en Siniestralidad	Efecto en Prepago Total
↑ Tipo de Crédito VIS = Verdadero	↑ Aumenta	↓ Disminuye
↑ LTV Original	↑ Incrementa	↓ Disminuye
↑ Plazo Original	↑ Incrementa	↓ Disminuye
↑ Sistema de Amortización (Abono constante a capital = Verdadero)	↓ Disminuye	↑ Incrementa
Ciudad (Eje cafetero y Nariño)	Menor que el Resto del País	Mayor que el Resto del País
Ciudad (Resto del País)	Base	Base
Ciudad (Llanos y costa atlántica)	Mayor que el Resto del País	Menor que el Resto del País

Una vez definidos los parámetros de la ecuación de siniestralidad, se aplicó ésta ecuación a cada crédito del portafolio a titularizar de acuerdo a sus características de origenación, su amortización contractual y el mes a proyectar. De esta manera se obtuvo la siguiente curva de siniestralidad esperada para el portafolio de créditos.



Gráfica 2

Esta curva se ajusta por lo tanto a las características de los créditos en el portafolio a titularizar, de acuerdo al comportamiento histórico observado de los créditos en el sistema y los desde enero de 2000 hasta dicimembre de 2016. La curva proyecta la frecuencia esperada de créditos que entrarían en default como porcentaje del saldo vigente de la cartera en cada mes de la proyección.

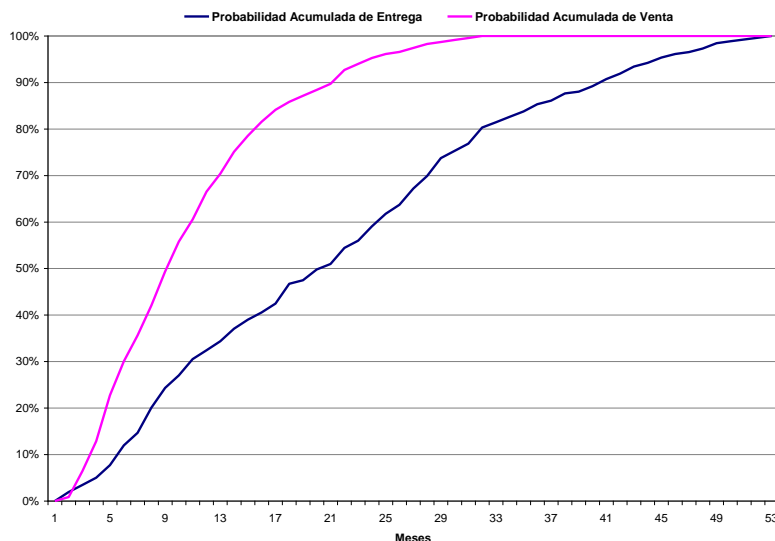
3. Metodología utilizada para proyectar la recuperación de los créditos siniestrados

Una vez se proyecta el Default, el Escenario Esperado tiene en cuenta el tiempo que toma recuperar un crédito siniestrado, la probabilidad de normalización, los gastos del proceso judicial y el porcentaje neto que se puede recuperar dado que un crédito no se normaliza.

Para modelar el tiempo que toma este proceso, se construyó un vector de probabilidad de entrega y un vector de probabilidad de venta con la base histórica y la experiencia en los tiempos de recuperación de las emisiones TIPS⁵.

Los vectores obtenidos se utilizan para proyectar la probabilidad de culminación de un proceso judicial y el tiempo incurrido en la venta del BRP.

La gráfica 3 muestra la probabilidad acumulada aplicada al Escenario Esperado. En promedio el tiempo proyectado de duración de un proceso judicial es de 20,6 meses y el tiempo de venta del BRP es de 10,1 meses.



Gráfica 3

Para el escenario esperado de los créditos titularizados se aplicó una probabilidad de normalización del 95,0%.

Una vez establecida la probabilidad de entrega y la probabilidad de normalización, se modela la pérdida esperada dado el Default para el porcentaje de créditos que no se normalizaron. Para esto también se utilizaron estadísticas de las emisiones TIPS y TECH⁶.

⁵ Las emisiones TIPS representan 238.613 créditos titularizados entre mayo de 2002 y diciembre de 2008 y se tomaron los BRPS de estos portafolios.

⁶ Las emisiones TECH se hicieron con 44.037 créditos improductivos (en proceso de cobro judicial)

El Escenario Esperado, una vez cumplidos los tiempos de recuperación contempla gastos jurídicos de 15,05% y una pérdida neta en venta de 4,90%. Sobre este escenario se estima una pérdida total de 19,95% sobre el saldo de capital.

El siguiente cuadro muestra un ejemplo de la pérdida esperada de un crédito siniestrado dado que no se normalizo:

Ejemplo de pérdida en recuperación		
Supuestos		
a.	Valor del activo	100,00
b.	LTV	70,0%
c: a. x b.	Saldo de capital del crédito	70
d.	Recuperación neta	66,57%
e.	Gastos jurídicos	15,05%
Cálculo del valor recuperado		
a	Valor del activo	100
d. x a.	Pérdida neta	(33,43)
f.	Subtotal	66,6
c. x e.	Gastos jurídicos	(10,54)
g.	Valor recuperado de cada 100	56,04
1 - g. / c.	Severidad sobre saldo de capital	19,95%
1 - g. / a.	Severidad sobre valor del activo	43,97%

4. Metodología utilizada para proyectar el Prepago

Se utilizó un modelo de regresión lineal que tuvo en cuenta el comportamiento de los créditos titularizados TIPS entre junio de 2002 y diciembre de 2016. La información se agrupó en cohortes resultando en 1.523 registros mensuales observados de Prepago Agregado (Prepago Total y Parcial).

Las siguientes características de los créditos resultaron representativas para la explicación del prepago observado:

$$\text{Prepago Total} = 0,5433 \cdot \text{Incentivo} + 2,0169 \cdot \text{Incentivo}^2 - 0,02136 \cdot \text{Burnout} + 0,0116 \cdot \ln(\text{mora}) - 0,0360 \cdot \text{Tipo} + 0,0002 \cdot \text{edad} + 0,1318 \cdot \text{LTV}$$

$$\text{Prepago Parcial} = 0,2583 \cdot \text{Incentivo} - 0,0894 \cdot \text{Incentivo}^2 - 0,0011 \cdot \text{Burnout} + 0,0116 \cdot \ln(\text{mora}) - 0,02626 \cdot \text{Tipo} + 0,0002 \cdot \text{Plazo} + 0,0437 \cdot \text{LTV}$$

Donde las variables significativas son:

Variable	Descripción	Correlación con el Prepago	Descripción
Incentivo	Definido como la diferencia entre la tasa del crédito y la Tasa de Interés de Colocación de créditos Hipotecarios TICH: $\text{Incentivo} = \ln\left(\frac{\text{Tasa PP del cohorte}}{\text{TICH}}\right)$	Positiva	A mayor Incentivo mayor probabilidad de prepago. Se modeló con una relación cuadrática.
Incentivo Acumulado o Burnout	La suma de los Incentivos positivos en fechas pasadas	Negativa	Entre más expuesto haya estado un deudor a Incentivos pasados, menor probabilidad de prepago.
Mora	$\ln(\text{Número de días en mora})$	Positiva	Para el Prepago Total: entre mayor el número de días en mora, menor probabilidad de prepago.
Tipo	Tipo de vivienda: Vivienda de Interés Social VIS (1) o No VIS (0)	Negativa	VIS tiene una menor probabilidad de prepago.
Edad	Edad del crédito en meses	Positiva	Para el Prepago Total: Entre mayor edad, mayor probabilidad de prepago Total.
Plazo	Plazo restante del crédito en meses	Positiva	Para el Prepago Parcial: Entre Mayor el plazo restante, mayor probabilidad de prepago Parcial
LTV	LTV actual, como la relación del valor del crédito al valor del inmueble	Positiva	A mayor LTV, mayor probabilidad de prepago.

Aplicación de resultados al portafolio inicial de créditos TIPS UVR U-3

Al aplicar los resultados del modelo de regresión al portafolio de créditos a titularizar, y utilizando una tasa de colocación de los créditos hipotecarios de 8,01% para créditos VIS y 7,50% para créditos No VIS, el prepago base que se obtiene es de CPR 13,68%.

Características del Portafolio Inicial

Tipo	Número de Créditos	Saldo UVR	Tasa Total PP	Tasa Cliente PP	Plazo Restante PP	LTV Actual PP	% FRECH
No Vis	3.569	1.236.548.377	8,43%	8,11%	186	46,46%	11,78%
Vis	6.999	646.437.329	9,76%	7,24%	125	44,73%	54,91%
Total general	10.568	1.882.985.706	8,88%	7,81%	165	45,87%	26,59%

Resultados del Modelo Aplicados al Portafolio Inicial: Prepago Base CPR Esperado

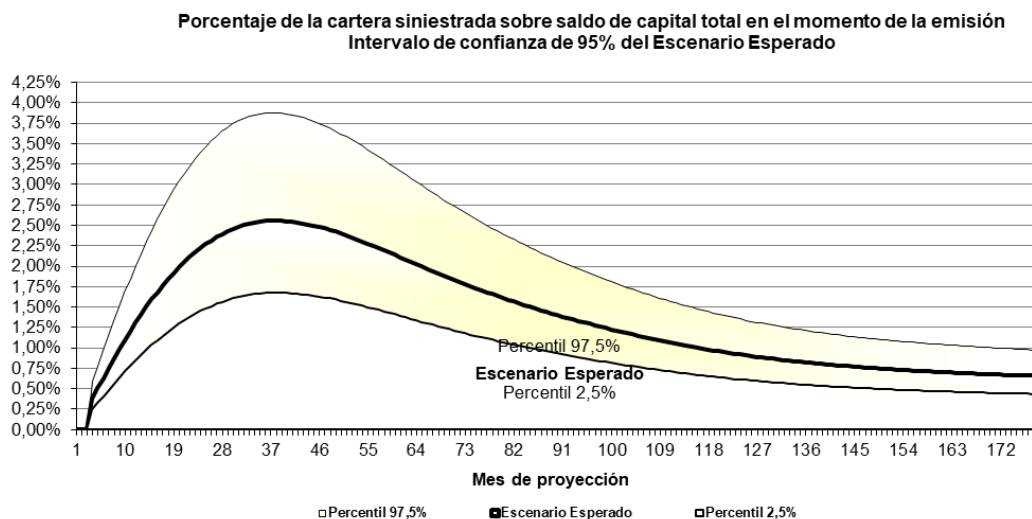
	Intervalo de Confianza 95%	Intervalo de Predicción 95%
Bajo	13,33%	4,33%
Medio	13,68%	13,68%
Alto	14,01%	43,23%

Sensibilidad Prepago Base CPR Esperado

Cartera Inicial TIPS UVR U-3	Prepago Base Esperado	Sensibilidades Prepago Base						
		Tasas de colocación disminuyen 1,0%	Tasas de colocación disminuyen 2,0%	Tasas de colocación aumentan 1,0%	LTV aumenta 10%	LTV disminuye 10%	Edad aumenta 12 meses	Edad aumenta 12 meses, LTV disminuye 10%
Total	13,68%	25,54%	47,92%	9,63%	15,19%	12,18%	12,72%	11,26%

5. Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente

El conjunto de supuestos del Escenario Esperado están fundamentados en el comportamiento histórico de Default, pérdida dado el Default y prepago observado en el sistema. La gráfica 6 muestra el porcentaje de la cartera que se esperaría tenga la condición de siniestrada en cada momento en el tiempo sobre el saldo inicial de la cartera. El Escenario Esperado se presenta como un rango de comportamiento sobre el promedio esperado de ésta estadística, de acuerdo a un intervalo de confianza de 95%⁷



La línea del centro muestra la media que corresponde al Escenario Esperado. Este escenario tiene en cuenta las características específicas de originación de los créditos y una tasa constante de prepago CPR de 13,68%. El área sombreada muestra el nivel de confiabilidad de noventa y cinco por ciento (95%) de esta estadística. En la medida en que el Escenario Esperado se encuentre dentro de éstos límites de riesgo se entenderá que no se ha

⁷ El intervalo de confianza se obtuvo para la curva de default aplicando bootstrap a partir de 1.000 remuestreos con reemplazamiento. El intervalo corresponde al intervalo de confianza del promedio esperado.

presentado una variación material de los Escenarios Esperados de Comportamiento del Activo Subyacente.

En los términos definidos en el Prospecto de Colocación U-3 y en el Reglamento de Emisión TIPS-UVR U-3, en aquellos casos en que la Titularizadora evidencie que el Escenario Esperado ha variado o puede variar materialmente durante el Término de Vigencia, deberá realizar el ajuste del registro contable de la valoración de la Universalidad TIPS-UVR U-3, tomando como referencia los factores de riesgo que dan lugar a la variación del Escenario Esperado tomando como referencia el nuevo Escenario Esperado definido por la Titularizadora al momento de realizar la valoración.

Para los efectos mencionados se entenderá que se ha presentado o se puede presentar una variación material de los Escenarios Esperados cuando como resultado de la aplicación de la metodología para la estructuración del Proceso de Titularización definida en este anexo, se determine que los factores de riesgo aplicados para la definición de los Escenarios Esperados se encuentran por fuera de los límites de riesgo definidos para la estructuración o en su defecto para el último ajuste del registro contable de la valoración de la Universalidad TIPS-UVR, cuando ello fuere aplicable.

La Titularizadora llevará a cabo la revisión periódica del Escenario Esperado para determinar la ocurrencia, o posibilidad de ocurrencia, de variaciones materiales del Escenario Esperado que den lugar, o puedan dar lugar, al ajuste del registro contable de la valoración de la Universalidad TIPS-UVR U-3. Dicha revisión será realizada como mínimo al cierre de cada Año Fiscal o con una periodicidad inferior, a discreción de la Titularizadora, en caso en que se presenten modificaciones en las condiciones de mercado que puedan implicar su ajuste inmediato. En tales eventos la Titularizadora informará a los Inversionistas y al mercado en general por los medios de comunicación definidos en el Prospecto y en el Reglamento y actualizará la información contenida en el presente anexo con referencia a la nueva proyección del Escenario Esperado.

Para los efectos anteriormente señalados, en ningún caso la Titularizadora certifica ni garantiza que las variables tenidas en cuenta en la definición del Escenario Esperado se mantendrán en el tiempo sin variación; en este sentido la Titularizadora en ningún evento será responsable por la exactitud del comportamiento de las variables consideradas para el desarrollo del modelo de proyección ni por la insuficiencia del flujo de caja estimado para el pago de los TIPS-UVR U-3, en caso de que las variables consideradas para la estructuración del Escenario Esperado tengan un comportamiento diferente al proyectado a partir de la información histórica y estadística utilizada para el desarrollo del modelo de proyección.

Con fundamento en la información aquí contenida sobre la explicación y fundamento del modelo de proyección del Escenario Esperado, el Inversionista estará en capacidad de desarrollar y/o validar a partir de sus propios modelos, su propia proyección de comportamiento esperado del Activos Subyacente para efectos de su decisión de inversión en los TIPS-UVR U-3 así como sus definiciones de valoración de los títulos adquiridos con base en las expectativas de comportamiento del flujo de caja en el

Escenario Esperado, o en el escenario de comportamiento que el Inversionista a su mejor conveniencia defina.

6. Modelo de estructuración financiera

El modelo de estructuración financiera se fundamenta en el Modelo de Proyección de los Flujos de Caja, teniendo en cuenta la metodología y fórmulas de proyección de flujos de caja de “*The Bond Market Association*”⁸.

6.1 Proyección flujos de caja

Los flujos de caja mensuales de cada crédito hipotecario se proyectaron teniendo en cuenta el sistema de amortización, la tasa de interés y coberturas (Cobertura FRECH/Cobertura Adicional) con que cuenta cada crédito.

6.1.1 Para Créditos Hipotecarios sin Cobertura FRECH

Se proyectó el flujo de caja de cada Crédito Hipotecario como las cuotas (capital e intereses) que paga el Deudor mensualmente durante el plazo restante del Crédito Hipotecario, teniendo en cuenta el sistema de amortización y la tasa real pactada.

Bajo un sistema de amortización de Cuota Fija, la cuota mensual se determinó de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$A_j = \frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} P$$

Donde: A_j = Cuota del mes j en UVR; r = Tasa real pactada (mensual); n = plazo del crédito en meses; P = Saldo original.

6.1.2 Para créditos con Cobertura FRECH sin Cobertura Adicional

La proyección de flujos de caja para Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH y sin Cobertura Adicional considera que durante el Término de Cobertura FRECH el pago por intereses de la Cuota Mensual pactada con el Deudor al momento de la originación se recibe de 2 fuentes: (i) pagos del Deudor tomando como referencia la tasa de interés neta del beneficio derivado de la Cobertura FRECH y (ii) pagos recibidos del Banco de la República por concepto de la Cobertura FRECH. Al vencimiento del Término de la Cobertura FRECH los pagos por intereses en la Cuota Mensual (incluidos aquellos

⁸ The Bond Market Association. “Standard Formulas for the Analysis of Mortgage Backed Securities and Other Related Securities (1999).”

previamente cubiertos por la Cobertura FRECH) se reciben exclusivamente y en su totalidad del Deudor.

Con fundamento en el esquema anteriormente descrito, los pagos recibidos del Deudor se proyectaron en las Cuotas Mensuales durante el Término de Cobertura FRECH teniendo en cuenta la tasa de interés mensual pactada neta de la Cobertura FRECH, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$A_{j_cliente} = \frac{i_{neta} (1 + i_{neta})^n}{(1 + i_{neta})^n - 1} P$$

Donde: $A_{j_cliente}$ = Cuota que paga el cliente en el mes j en UVR; i_{neta} = Tasa neta mensual ($r - i_{cobertura}$); n = plazo del crédito en meses; P = Saldo original; r = Tasa real pactada (mensual); $i_{cobertura}$ = tasa cobertura mensual.

Para esta proyección y teniendo en cuenta que en desarrollo del proceso operativo de cobro de la Cobertura FRECH (ver flujograma funcionamiento operativo Cobertura FRECH) los pagos por concepto de la Cobertura FRECH del Banco de la República se reciben en el mes inmediatamente siguiente al de su causación o presentación al Banco de la República, el flujo de caja de los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH se proyectó desplazado entre uno y tres meses para diferentes escenarios de estrés de esta variable.

Para este efecto el pago de la Cobertura FRECH por parte del Banco de la República se proyectó de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$A_{j_cobertura} = \frac{((1 + r)^{j-1} - 1)}{r} \left[(1 + i_{cobertura})^{(1/12)} - 1 \right]$$

Donde: $A_{j_cobertura}$ = Cuota que paga el Banco de la República en el mes j en UVR; i_{neta} = Tasa neta mensual ($r - i_{cobertura}$); n = plazo del crédito en meses; P = Saldo original; r = Tasa real pactada (mensual); $i_{cobertura}$ = tasa cobertura mensual.

Integrando las 2 fuentes de pago de los intereses de la Cuota Mensual durante el Término de Vigencia de la Cobertura FRECH, el flujo de caja total para Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH y sin Cobertura Adicional durante dicho término se proyectó la Cuota Mensual incluyendo el resultado de la sumatoria de (i) intereses pagados por el Deudor y (ii) el pago recibido del Banco de la República por concepto de Cobertura FRECH.

$$A_{j\text{ durante el Término de Cobertura FRECH}} = A_{j_cliente} + A_{j_cobertura}$$

Donde A_j = Cuota total del crédito: $A_{j_cliente}$ = Cuota que paga el cliente en el mes j en UVR; $A_{j_cobertura}$ = Cuota del Banco de la República en el mes j en UVR.

De manera complementaria y teniendo en cuenta que al vencimiento del Término de la Cobertura FRECH el Deudor asume la obligación de pago de la Cuota Mensual por el valor pactado sin Cobertura FRECH, el flujo de caja se proyectó como el flujo proveniente

únicamente del pago de la Cuota Mensual por parte del Deudor, calculada con la tasa plena de interés mensual pactada a la originación:

$$A_j(\text{pago en el Término de Cobertura FRECH}) = \frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} P$$

Donde: A_j = Cuota del mes j en UVR; r = Tasa plena real pactada (mensual); n = plazo del crédito en meses; P = Saldo original.

6.1.3 Para Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH y Cobertura Adicional

La proyección de flujos de caja para Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH y con Cobertura Adicional considera los siguientes escenarios:

- a. Durante el Término de Cobertura FRECH el pago por intereses de la Cuota Mensual pactada con el Deudor al momento de la originación se recibe de 2 fuentes: (i) pagos del Deudor por tomando como referencia la tasa de interés neta del beneficio derivado de la Cobertura FRECH y (ii) pagos recibidos del Banco de la República por concepto de la Cobertura FRECH.
- b. Durante el término de Cobertura Adicional solo se reciben pagos del Deudor tomando como referencia la tasa de interés neta sin considerar el beneficio derivado de la Cobertura Adicional. No se considera recibir pagos de ninguna fuente para cubrir el beneficio de la Cobertura Adicional.
- c. A la extinción del beneficio de la Cobertura Adicional por alguna de las causales de terminación definidas para los Créditos Hipotecarios con este beneficio⁹, en particular la derivada de la mora del Deudor por más de 3 meses consecutivos, hay lugar al cobro de intereses a cargo del Deudor a la tasa plena pactada a la originación del Crédito Hipotecario, los cuales se reciben exclusivamente y en su totalidad del Deudor.

Con fundamento en el esquema anteriormente descrito durante el Término de Cobertura FRECH (escenario a.) la proyección del flujo de caja de los Créditos Hipotecarios se desarrolló de acuerdo a la metodología relacionada en el numeral 6.1.2 anterior, teniendo en cuenta adicionalmente que la Cobertura Adicional solo entra en funcionamiento al vencimiento del Término de Cobertura FRECH.

Al vencimiento del Término de Cobertura FRECH y entrada en vigencia de la Cobertura Adicional (escenario b.) el flujo de caja de los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH y Cobertura Adicional se proyectó sin considerar pagos de ninguna fuente para cubrir el beneficio de la Cobertura Adicional. En este contexto se consideró el flujo de caja

⁹ La pérdida de la Cobertura Adicional en cabeza del Deudor se produce por: Mora del Deudor por más de tres meses consecutivos., Subrogación del Crédito Hipotecario objeto de Cobertura Adicional., por cesión de Crédito Hipotecario objeto de Cobertura Adicional, por aceleración del plazo, de acuerdo a lo establecido en el pagaré de crédito de vivienda o en el contrato de leasing habitacional. En cualquiera de estos eventos de pérdida de Cobertura Adicional es obligación del deudor el pago total de la tasa de interés pactada del Crédito Hipotecario durante su vigencia.

proveniente únicamente del pago de la Cuota Mensual por parte del Deudor, calculado con la tasa de interés mensual pactada neta de la Cobertura Adicional.

$$A_{j(\text{pasado el Término de Cobertura FRECH})} = A_{j_cliente}$$

Donde A_j = Cuota total del crédito: $A_{j_cliente}$ =Cuota que paga el cliente en el mes j en UVR calculada con la tasa neta mensual.

Finalmente en el evento de terminación de la Cobertura Adicional manteniéndose vigente el Crédito Hipotecario (escenario c.) no se consideran en la proyección los flujos de caja que se reciban de los Deudores derivados del pago en la Cuota Mensual de la tasa de interés completa pactada al momento de la originación y a cargo del Deudor como consecuencia de la terminación de la Cobertura Adicional.

Teniendo en cuenta el Riesgo Operativo Cobertura FRECH identificado en el proceso de transferencia de los recursos proveniente del Banco de la República, a saber: (i) que no se reciban en la oportunidad definida en el Contrato Marco Cobertura FRECH los pagos correspondientes a la Cobertura FRECH causados en el Mes inmediatamente anterior a aquel en que se debe presentar al Banco de la República la cuenta de cobro correspondiente; (ii) que no se transfieran a la Cuenta de Recaudo en la oportunidad señalada en los Contratos de Administración los recursos derivados la Cobertura FRECH recibidos por el Administrador Autorizado por cuenta de la Titularizadora o; (iii) que se pierda el derecho a presentar la cuenta de cobro correspondiente y por tanto a exigir al Banco de la República el pago de la Cobertura FRECH por haber transcurrido tres (3) Meses contados a partir del vencimiento del plazo para la presentación y aceptación de la respectiva cuenta, se simularon escenarios de estrés sobre el tiempo transcurrido entre la fecha de pago de los créditos y la fecha en que se reciben los recursos de la Cobertura FRECH correspondiente y escenarios sobre el porcentaje de Cobertura FRECH recibida en cada fecha de pago.

Con el objeto de mitigar de los riesgos identificados en los literales (i) y (ii) se analizaron escenarios de desplazamiento de los flujos de caja de la Cobertura FRECH de más de 90 días y se simularon los escenarios de estrés de mora y prepago definidos para los TIPS UVR, la cobertura de los TIPS UVR no se vio afectada en cada escenario analizado. El riesgo se encuentra mitigado mediante los siguientes Mecanismos de Cobertura: Subordinación de la Emisión y el Mecanismo de Cobertura Parcial TC.

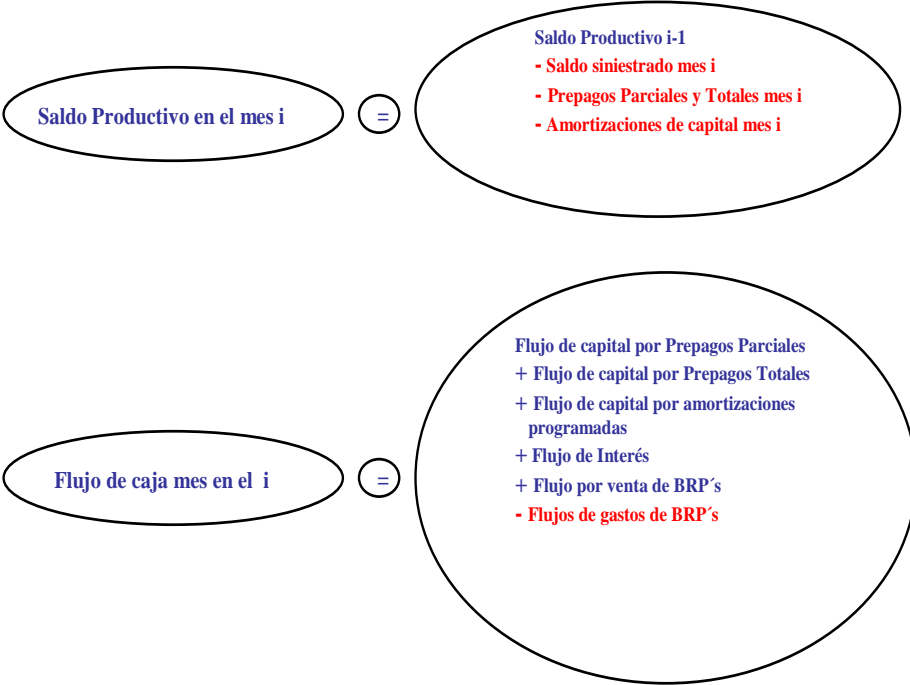
Así mismo, con el fin de mitigar el riesgo identificado en el literal (iii), se analizaron escenarios de estrés sobre el porcentaje de la Cobertura FRECH recibida por el Banco de la República en cada fecha de pago. En el evento que no se reciban pagos de la Cobertura FRECH durante la vida de la emisión, el escenario de estrés de mora y prepago AAA que soportan los TIPS UVR A no se ve afectado; en un escenario en que se recibe el 50% del valor de la Cobertura FRECH durante la vida de la emisión, los TIPS-UVR B, TIPS-UVR MZ y TIPS-UVR C se pagarían bajo un escenario esperado de mora y prepago. Por otra parte, este riesgo se mitiga mediante la inclusión en los Contratos de Administración de la obligación del Administrador Autorizado de responder con su propio patrimonio por el monto de la Cobertura FRECH dejada de recibir. En la mitigación del riesgo identificado

en el Literal (iii) se utilizaron los siguientes Mecanismos de Cobertura: Subordinación de la Emisión y el Mecanismo de Cobertura Parcial TC.

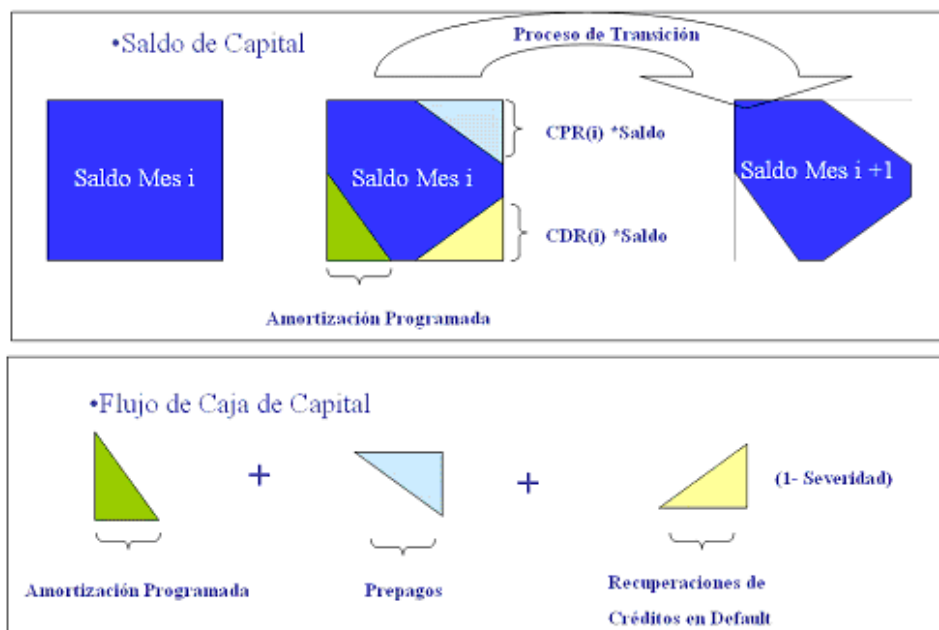
Adicionalmente se utilizaron las proyecciones de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios y sus características individuales en el momento de originación para definir los siguientes factores:

- Prepago Total y Parcial.
- Siniestralidad/Default.
- Recuperaciones: flujos de caja que provienen de los créditos siniestrados al vender el inmueble.

Igualmente se considera un esquema de transición del saldo productivo de un crédito del mes_{i-1} al mes_i así:



6.2 Esquema conceptual del Modelo de Proyección de Flujos de Caja



La Severidad es la pérdida en venta del inmueble cuando se ha recuperado por dación en pago o remate como resultado de un proceso judicial.

Los flujos de caja proyectados para los portafolios de créditos hipotecarios titularizados son la fuente de pago de las obligaciones establecidas en el Reglamento de Emisión TIPS-UVR U-3, por lo tanto son los datos de entrada del Modelo de Estructuración Financiera de los TIPS¹⁰ de la Emisión; a través de los Modelos de Estructuración Financiera se asignan los recursos a los títulos de tal forma que se cumpla con lo establecido en la Prelación de Pagos de cada emisión.

En conjunto: (i) las ecuaciones estadísticas de Siniestralidad y Prepago Total, (ii) el Modelo de Ajuste de Prepago Parcial, (iii) el Modelo de Proyección de Flujo de Caja y el Modelo de Estructuración Financiera son las herramientas que se utilizan para valorar los Títulos Hipotecarios TIPS. Utilizando en conjunto estos modelos se obtienen i) los flujos de caja de pagos proyectados para los TIPS, ii) las vidas promedio ponderadas teniendo en cuenta diferentes escenarios de Prepago Total y Parcial y Siniestralidad.

6.3 Utilización del Modelo para realizar valoraciones de TIPS

Una vez se han determinado las ecuaciones estándar de Siniestralidad, Prepago Total y el Ajuste por Prepago Parcial, cada Inversionista puede simular fácilmente diferentes escenarios de Prepago y Default teniendo como base estas ecuaciones, las cuales harán parte de las calculadoras que se encuentran en www.titularizadora.com

¹⁰ Es el modelo de estructuración financiera a través del cual se asignan los flujos de caja al pago de las obligaciones de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Emisión.

Ejemplo: Cual es el impacto en la Vida Promedio Ponderada “VPP” del TIPS E-1 2007 si el prepago se incrementa en 50% con respecto al nivel de prepago actual (*Escenario Base =1*), manteniendo la Siniestralidad/Default observada?

En la siguiente tabla se puede observar que la VPP disminuiría de 1.16 años a 0.89 años y en el caso que el prepago disminuya en un 50% con respecto al escenario base la VPP se incrementaría de 1,16 años a 1.63 años.

Prepago Total y Parcial			
Vidas promedio ponderada a partir de la fecha de emisión	0.5	Base = 1.0 (Comportamiento de Prepago Actual/Observado)	
		1.5	
VPP TIPS E1 2007	1.63	1.16	0.89
VPP TIPS E2 2007	1.64	1.21	0.95
VPP TIPS E3 2008	1.74	1.29	1.02
VPP TIPS E4 2008	1.83	1.39	1.12
VPP TIPS E1 2012	5.78	4.62	3.77
VPP TIPS E2 2012	5.70	4.56	3.74
VPP TIPS E3 2013	5.67	4.62	3.83
VPP TIPS E1 2017	10.18	9.30	8.39
VPP TIPS E2 2017	10.16	9.04	7.97
VPP TIPS E3 2018	10.13	8.89	7.83
VPP TIPS E4 2018	10.25	9.13	8.19

7. Pruebas de modelo – “Backtesting”

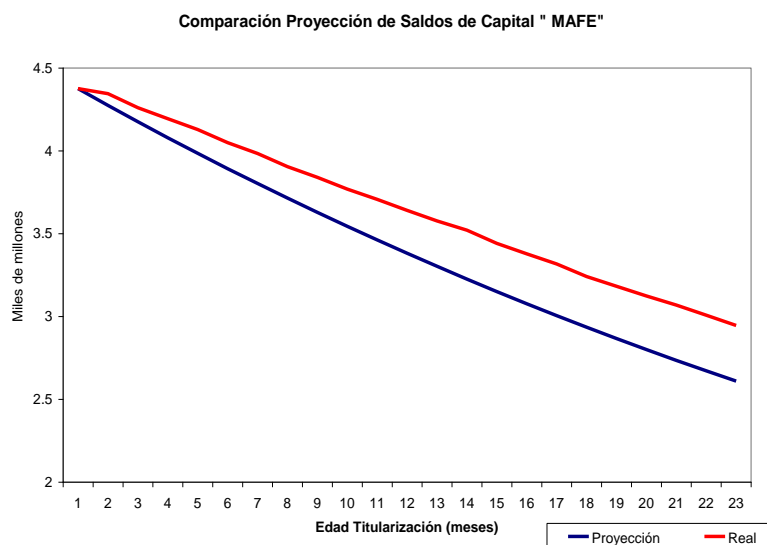
Para evaluar las ecuaciones estimadas en los Modelos con y sin ajuste por Prepago Parcial y escoger el Modelo que tenga la mayor precisión se proyectaron los saldos de capital de cada uno de los créditos hipotecarios de 9 portafolios seleccionados de la base histórica y se compararon con los saldos de capital reales registrados en la base de datos histórica.

- Características de los portafolios escogidos:

- Número de portafolios: 9 históricos y 8 portafolios de las emisiones TIPS
- Número de créditos promedio por portafolio: 9.400 créditos
- Muestras aleatorias simples de 3000 créditos por banco en los portafolios históricos
- Para los portafolios TIPS se tuvieron en cuenta todos los créditos.
- Créditos al día, LTV original menor al 120%, plazo original entre 5 y 20 años entre otros.

La medida de error utilizada es el *Mean Average Forecast Error MAFE*, el cual se define como la diferencia promedio por crédito entre el saldo de capital real observado y el saldo de capital proyectado en cada período.

$$MAFE = \frac{1}{T} \sum_{t=1}^T \frac{1}{N} \sum_{n=1}^N |saldoreal_{n,t} - saldoproyectado_{n,t}|$$



En la gráfica anterior se puede observar que el MAFE es el promedio de las distancias entre la línea roja (saldo proyectado) y la azul (saldo real)

- Resultados:

- **MAFE portafolios escogidos de la Base de Datos Histórica:**

MODELO	MAFE (Pesos)	Porcentaje ¹¹ Error
Modelo 1 sin Ajuste de Prepago Parcial	1.118.933	3,9%
Modelo 1 con Ajuste de Prepago Parcial	506.665	1,8%
Modelo 2 con Ajuste de Prepago Parcial	521.294	1,8%

- **MAFE de los portafolios de las Emisiones TIPS E-1, E-2, E-3 y TIPS E-4:**

MODELO	MAFE (Pesos)	Porcentaje ¹² Error
Modelo 1 con Ajuste de Prepago Parcial	517.868	2,0%
Modelo 2 con Ajuste de Prepago Parcial	271.647	1,1%

¹¹ El porcentaje de error se calcula como el MAFE/Saldo del Crédito Promedio

¹² El porcentaje de error se calcula como el MAFE/Saldo del Crédito Promedio

A medida que se refina el modelo, es decir se incluyen variables adicionales que explican el comportamiento de los créditos el MAFE, los porcentajes de error son menores. Los errores mínimos varían entre 1.1% y 1.5%, por lo cual se concluye que son aceptables.

A octubre de 2016 el MAFE promedio de las series TIPS \$N, definido como la diferencia promedio entre el saldo de capital real observado y el saldo de capital proyectado en cada periodo de las series ha sido el siguiente:

		MAFE (Proyección vs Observado a 31/10/2016)		
Emisión	Serie TIPS	Histórico Proyección mes a mes	Proyección mes a mes últimos 12 meses	Proyección 12 meses
\$N-1	A10	0,305%	0,101%	0,153%
\$N-2	A10	0,352%	0,113%	0,142%
\$N-3	A10	0,360%	0,128%	0,134%
\$N-4	A10	0,343%	0,105%	0,142%
\$N-5	A10	0,458%	0,123%	0,140%
\$N-6	A10	0,534%	0,131%	0,161%
\$N-7	A10	0,503%	0,100%	0,117%
\$N-8	A10	0,422%	0,461%	0,453%
\$N-9	A10	0,194%	0,190%	0,249%
\$N-10	A10	0,283%	0,263%	0,331%
\$N-11	A10	0,345%	0,356%	0,452%
Promedio Simple		0,373%	0,188%	0,225%

8. Metodología para la estructuración de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión

Una vez se cuenta con el escenario esperado del comportamiento del Activo Subyacente de la emisión, se estructuran los Mecanismos de Cobertura, con el objetivo principal de mitigar el riesgo de crédito derivado de los Créditos Hipotecarios, el cual puede afectar el pago de los TIPS UVR A.

En desarrollo de lo anterior la estructuración de los mecanismos de cobertura de la Emisión TIPS UVR U-3 se llevó a cabo mediante un proceso. Para efectos descriptivos dicha estructuración considera tres partes principales:

a. Definición de los mecanismos de cobertura y diseño de la prioridad de pagos:

La primera parte consiste en la definición de los mecanismos de mejoramiento crediticio y coberturas externas a implementar en la estructura de la emisión. En este proceso se genera la estructura pasiva y las prioridades de pago de la Universalidad. La composición de los pasivos de la universalidad determina el uso de los flujos generados por los Créditos Hipotecarios. Los mecanismos de cobertura empleados para la estructura particular de la Emisión TIPS UVR U-3 son: Subordinación de la Emisión (clase B, clase MZ y Clase C),

el Mecanismo de Cobertura Parcial TC, los excesos de intereses que conforman el título MZ y C, las Causales de Suspensión de Pagos y el Mecanismo de Reducción de Tasa.

Los lineamientos básicos para la definición de estos mecanismos fueron: la homogeneidad con las emisiones TIPS UVR anteriores, la compatibilidad de la estructura con las condiciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, y la inclusión de los mecanismos estándar a nivel internacional.

Modelación de la estructura pasiva de la emisión

La segunda parte consiste en la modelación de la estructura pasiva y de las prioridades de pago de la universalidad. En este paso se construye un modelo que refleja la Emisión TIPS-UVR U-3 con todos sus componentes. Este modelo permite simular y validar el funcionamiento de las cláusulas del Reglamento, bajo diferentes escenarios del flujo de los Créditos Hipotecarios. Esto permite evaluar la conveniencia así como el tamaño adecuado de cada uno de los mecanismos de cobertura, de acuerdo con el nivel de calificación esperado de cada uno de los títulos.

b. Calibración de la estructura y calificación

La tercera parte consiste en la calibración o ajuste de la estructura mediante ejercicios de simulación. En esta etapa se encuentran las magnitudes de cada uno de los mecanismos de cobertura, principalmente, el tamaño de los subordinados y de las garantías externas. También se pueden realizar modificaciones a la estructura original, añadiendo o quitando mecanismos de cobertura, o modificando la prioridad de pagos. Es en este paso donde se encuentra una composición de los pasivos y unos niveles de cobertura adecuados para optar por la calificación triple A de los TIPS-UVR A (privilegiados).

Se busca que en un escenario estresado de mora y prepagos el Flujo Recaudado sea suficiente para la atención del pago de la totalidad del Saldo de Capital Total de los TIPS-UVR A, que en un escenario esperado el Flujo Recaudado sea suficiente para atender el pago de la totalidad del Saldo de Capital Total de los TIPS-UVR A, del Saldo de Capital Total de los TIPS-UVR B, del Saldo de Capital Total de los TIPS-UVR MZ y del Saldo de Capital Total de los TIPS-UVR C, y que en un escenario teórico el Flujo Recaudado sea suficiente para atender el pago de la totalidad del Saldo de Capital Total de los TIPS-UVR A, del Saldo de Capital Total de los TIPS-UVR B, del Saldo de Capital Total de los TIPS-UVR MZ, del Saldo de Capital Total de los TIPS-UVR C y de los residuos.

En los escenarios más ácidos se reconoce que en virtud del funcionamiento del mecanismo de protección al cesante y la ley de garantías mobiliarias, se podrían presentar casos en los cuales se pueda afectar el flujo de cesantías para el pago de los créditos hipotecarios que serían titularizados, en todo caso en el escenario estresado de mora y prepagos el Flujo Recaudado es suficiente para la atención del pago de la totalidad del Saldo de Capital Total de los TIPS-UVR A.

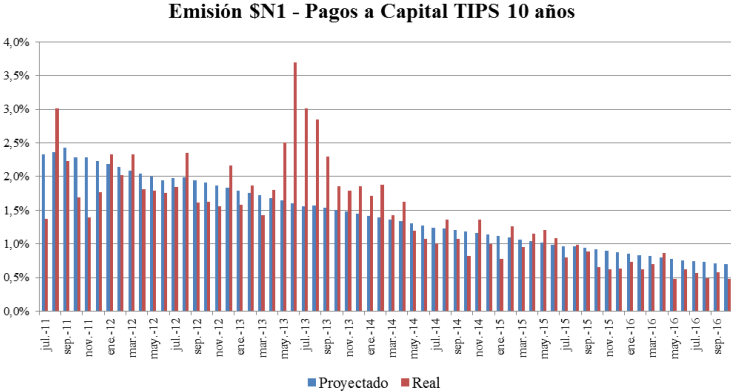
Una vez definidas las magnitudes de cada uno de los mecanismos de cobertura y la composición de los títulos en la Emisión TIPS-UVR U-3, estos son remitidos a la calificadora de valores. En la calificadora se realizan pruebas de tensión adicional, y se evalúan cada uno de los riesgos de las universalidades.

9. Pruebas del Modelo de Estructuración Financiera “Backtesting”:

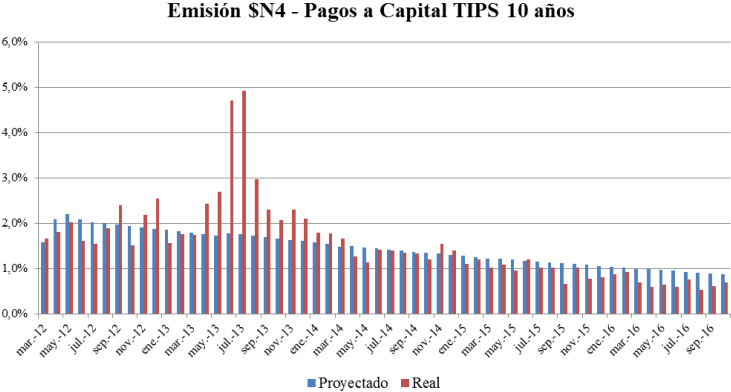
Se proyectaron los pagos de capital utilizando las ecuaciones del Modelo 2 desarrolladas con la base de datos TIPS con ajuste de Prepago Parcial y se compararon con los pagos de capital efectivamente realizados a cada una de las emisiones. Como medida de error se utilizó de nuevo el MAFE el cual es de 0.3%.

En las siguientes gráficas se pueden comparar los pagos de capital proyectados con los modelos versus los pagos efectivamente realizados a los TIPS desde la fecha de la emisión

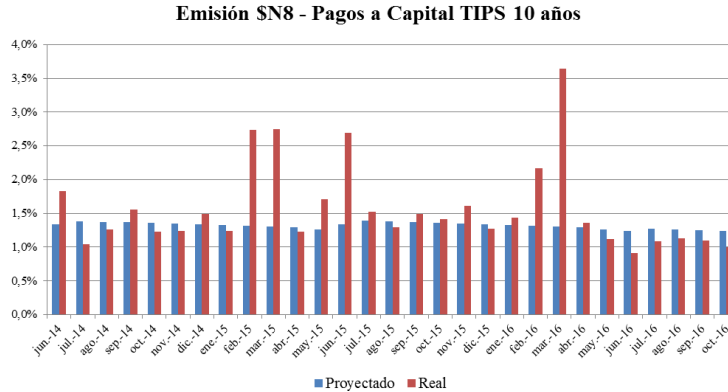
Pagos reales vs. Proyectados TIPS \$N-1 2021



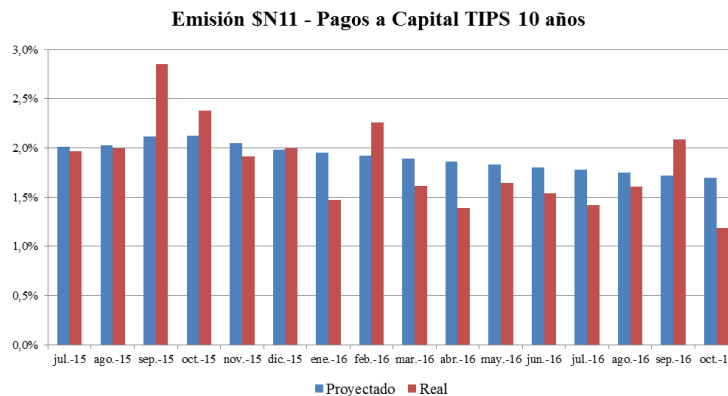
Pagos reales vs. Proyectados TIPS \$N-4 2022



Pagos reales vs. Proyectados TIPS \$N-8 2024



Pagos reales vs. Proyectados TIPS \$N-11 2025



10. Conclusiones

- a. Se analizaron los riesgos de Siniestralidad, Prepago del mercado hipotecario colombiano teniendo en cuenta una base de datos histórica a nivel de créditos hipotecarios individuales de 5 entidades bancarias, representativas del sector hipotecario, durante una ventana de tiempo de 13 años de historia, la cual contempla el período de recuperación de la crisis de la banca hipotecaria.
- b. En el Modelo se refleja la tendencia central del comportamiento de los créditos hipotecarios donde las variables características de los créditos desplazan hacia arriba o hacia abajo las probabilidades condicionales de Siniestralidad y/o Prepago.
- c. Los Modelos fueron desarrollados bajo una óptica práctica utilizando técnicas estadísticas. Las pruebas de ajuste de los modelos fueron evaluadas teniendo en cuenta los resultados empíricos contra los resultados proyectados a través de una medida de error denominada MAFE, teniendo en cuenta esta medida los errores en la proyección del saldo de los portafolios de créditos hipotecarios entre 1% y 1,5% en promedio mensual, respectivamente.

- d. Los Modelos desarrollados tuvieron en cuenta la metodología de proyección de flujos de caja de la “*The Bond Market Association*”, para valorar títulos hipotecarios.
- e. Los portafolios de créditos hipotecarios titularizados tienen un menor riesgo de crédito y un mayor riesgo de prepago que los portafolios históricos estudiados.
- f. Este modelo permite sensibilizar el comportamiento de las variables Prepagos y Default, para que así los inversionistas dependiendo de las expectativas que tengan sobre el comportamiento de las mismas puedan calcular la vida promedio ponderada esperada de los títulos y así contar con una herramienta adicional que ayude asignar un precio justo a su inversión.
- g. Actualmente los inversionistas (a través de las calculadoras de cada emisión) cuentan con escenarios amortizaciones mensuales que dependen de los flujos de caja de la cartera, dentro de los cuales y bajo sus perspectivas futuras de comportamiento, pueden estimar la valoración y el precio adecuado para sus títulos hipotecarios. Con fundamento en la información aquí contenida sobre la explicación y fundamento del modelo de proyección del Escenario Esperado, el Inversionista estará en capacidad de desarrollar y/o validar a partir de sus propios modelos, su propia proyección de comportamiento esperado del Activos Subyacente para efectos de su decisión de inversión en los TIPS-UVR U-3 así como sus definiciones de valoración de los títulos adquiridos con base en las expectativas de comportamiento del flujo de caja en el Escenario Esperado, o en el escenario de comportamiento que el Inversionista a su mejor conveniencia defina.

11. Bibliografía

- Dunsky, Robert M., Pennington-Cross, Anthony (2003). “Estimation, Deployment and Backtesting of Default, Prepayment Equations”. Office of Federal Housing Enterprise Oversight.
- The Bond Market Association. “Standard Formulas for the Analysis of Mortgage Backed Securities and Other Related Securities (1999).
- David W. Hosmer, Jr., Stanley Lemeshow (2000). “Applied Logistic Regresión” John Wiley & Sons, Inc.

Anexo 3

Descripción Cobertura FRECH y Cobertura Adicional

1. Descripción de la Cobertura FRECH

Se trata de una cobertura condicionada otorgada a los Deudores sobre la tasa de interés pactada en los Créditos Hipotecarios para la financiación de vivienda nueva desembolsados entre el 1 de abril de 2009 y el 31 de marzo de 2012 en el caso de FRECH I, entre el 3 de julio de 2012 y el 31 de julio de 2014 para el caso de FRECH II, desde el 6 de mayo de 2013 hasta su agotamiento en el caso del FRECH – Contracíclico y entre el 5 de febrero hasta el 31 de diciembre de 2017 o su agotamiento, para el caso del FRECH VI. De conformidad con la Regulación FRECH, dicha cobertura condicionada se estructura con cargo a los recursos del FRECH como una permuta financiera sobre la tasa de interés pactada. La Cobertura FRECH tiene vigencia durante los primeros siete (7) años del Crédito Hipotecario o cuando la ley lo indica hasta el agotamiento del número de coberturas establecidas.

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

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

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

a. Regulación FRECH I:

Regulación FRECH I	Requisitos Exigidos								
<p><u>Decreto 1143 de 2009</u> <u>Decreto 4864 de 2011</u></p>	<p>Condiciones generales para acceder a la Cobertura FRECH:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se aplica a un sólo Crédito Hipotecario otorgado por establecimiento de crédito. - Créditos desembolsados con posterioridad al 1 de abril de 2009 y hasta el 31 de marzo de 2012. <p>Los recursos de los Créditos Hipotecarios objeto de cobertura deben estar destinados a la construcción de vivienda propia o a la compra de vivienda nueva.</p> <p>- Vigencia de la cobertura: Máximo 7 años.</p>								
<p><u>Decreto 1143 de 2009</u> <u>Resolución 954 de 2009</u> <u>Resolución 1274 de 2009</u> <u>Resolución 932 de 2011</u></p>	<p>Graduación de la Cobertura FRECH:</p> <p>La Cobertura FRECH se aplica gradualmente de acuerdo al valor comercial de la vivienda nueva objeto de financiación de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, dentro de los siguientes rangos:</p> <table border="1" data-bbox="594 961 1386 1098"> <thead> <tr> <th>Valor comercial</th> <th>% Cobertura FRECH</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 hasta 135 SMLMV</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>136 a 235 SMLMV</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>236 a 335 SMLMV</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Alcance del beneficio de la Cobertura FRECH:</p> <p>Durante la vigencia de la Cobertura FRECH el Deudor pagará mensualmente la tasa de interés pactada menos el equivalente mensual del porcentaje de Cobertura FRECH según sea aplicable de acuerdo a los criterios de graduación de la Cobertura FRECH.</p> <p>Funcionamiento de la permuta financiera de la Cobertura FRECH</p> <p>En desarrollo de la permuta financiera la Titularizadora en su condición de cesionaria del Crédito Hipotecario, se compromete a entregar al FRECH por conducto del Banco de la República, el equivalente mensual a la tasa de interés pactada en el Crédito Hipotecario, menos el equivalente mensual del porcentaje de Cobertura FRECH según sea aplicable de acuerdo a los criterios de graduación de la Cobertura FRECH, liquidados sobre el saldo remanente del Crédito Hipotecario. Por su parte el FRECH por conducto del Banco de la República se compromete a entregar a la Titularizadora en su condición de cesionaria del Crédito Hipotecario, el equivalente mensual a la tasa de interés pactada en el Crédito Hipotecario liquidado sobre el saldo remanente del Crédito Hipotecario.</p>	Valor comercial	% Cobertura FRECH	1 hasta 135 SMLMV	5%	136 a 235 SMLMV	4%	236 a 335 SMLMV	3%
Valor comercial	% Cobertura FRECH								
1 hasta 135 SMLMV	5%								
136 a 235 SMLMV	4%								
236 a 335 SMLMV	3%								
<p><u>Resolución 954 de 2009</u></p>	<p>Cobro y aplicación de los intereses de mora:</p> <p>En caso de mora en el Crédito Hipotecario, los intereses de mora se calcularán</p>								

Regulación FRECH I	Requisitos Exigidos
	<p>y cobrarán sobre el capital vencido, sin que en ningún caso se afecte la continuidad en el aporte ni el cálculo de la Cobertura FRECH. En ningún caso los intereses moratorios podrán ser cubiertos con cargo a los recursos de la Cobertura FRECH, así como ningún otro costo derivado del otorgamiento o administración del Crédito Hipotecario.</p>
<p><u>Decreto 1143 de 2009</u> <u>Resolución 954 de 2009</u></p>	<p>La pérdida de la Cobertura FRECH en cabeza del Deudor se produce por:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Mora del Deudor por más de tres meses consecutivos – Subrogación del Crédito Hipotecario objeto de Cobertura FRECH – Por solicitud del Deudor, caso en el cual no podrá volver a restituirla o acceder a una nueva mediante otro nuevo crédito. – Por aceleración del plazo en virtud de la aplicación de las causales de aceleración establecidas en el Pagaré <p>En cualquiera de estos eventos de pérdida de Cobertura FRECH es obligación del Deudor el pago total de la tasa de interés pactada del Crédito Hipotecario durante su vigencia.</p>
<p><u>Contrato Marco</u> <u>Cobertura FRECH Anexo 1</u></p>	<p>Procedimiento para el pago de los recursos de la Cobertura FRECH:</p> <p>La Titularizadora por conducto del Administrador Autorizado presentará al Banco de la República dentro de los cinco (5) primeros Días Hábiles de cada Mes, la cuenta de cobro correspondiente al monto neto del intercambio de flujos derivado de la permuta financiera a partir de la cual se estructura la Cobertura FRECH, calculado para los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH respecto de los cuales se haya liquidado la Cobertura FRECH en el Mes inmediatamente anterior.</p> <ul style="list-style-type: none"> – El Banco de la República validará la consistencia de la información y el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Regulación FRECH. Si la validación de la información es satisfactoria para cada uno de los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH reportados el Banco de la República: (i) aceptará la cuenta de cobro correspondiente y (ii) comunicará de este hecho la Titularizadora por conducto del Administrador Autorizado. – En caso de que la cuenta de cobro presente inconsistencias, el Banco de la República comunicará la no aceptación de la correspondiente cuenta de cobro e indicará los motivos de devolución, caso en el cual la Titularizadora por conducto del Administrador Autorizado deberá remitir una nueva cuenta de cobro. – En caso de presentación de cuentas de cobro en un plazo distinto al establecido, no habrá lugar al reconocimiento por parte del Banco de la República de ningún valor adicional sobre los montos liquidados por concepto de la Cobertura FRECH. – Verificado el cumplimiento de los requisitos para el pago de la Cobertura FRECH, el Banco de la República efectuará el pago correspondiente a las cuentas de cobro aceptadas, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes

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

b. Regulación FRECH II:

Regulación FRECH II	Requisitos Exigidos
<p><u>Decreto 1190 de 2012</u> <u>Resolución 535 de 2012</u> <u>Resolución 246 de 2013</u></p>	<p>Condiciones generales para acceder a la cobertura:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Se aplicará a un sólo crédito de vivienda VIS otorgado por establecimiento de crédito. -Créditos desembolsados con posterioridad al 3 de julio 2012 hasta el 31 de julio de 2014. -Los recursos de los créditos objeto de cobertura deben estar destinados a construcción de vivienda propia o a la compra de vivienda nueva. -Vigencia de la cobertura: Máximo 7 años, o hasta que se presente alguno de los eventos de terminación anticipada de la cobertura. -No presentar ingresos totales conjuntos superiores a ocho salarios mínimos mensuales legales vigentes (8 SMMLV) -No ser propietario de vivienda en el territorio nacional, requisito que debe cumplirse para cada uno de los deudores y no en conjunto. -Cumplir con las condiciones para ser beneficiarios de la cobertura de que trata el

Regulación FRECH II	Requisitos Exigidos						
	<p>Decreto 1190 de 2012.</p> <ul style="list-style-type: none"> -No haber sido beneficiario a cualquier título de la cobertura establecida en el Decreto 1143 de 2009 -El deudor debe señalar expresamente que conoce y acepta los términos y condiciones de acceso, vigencia y terminación anticipada de la cobertura. -El deudor debe aceptar que el Fondo Nacional de Vivienda –Fonvivienda, revise en cualquier momento la consistencia y/o veracidad de la información suministrada para acceder a la cobertura. -Que se obliga a restituir los recursos desembolsados si Fonvivienda llegare a detectar inconsistencias en los datos suministrados en la solicitud de acceso a la cobertura y/o en los documentos que la acompañan o en las condiciones para el acceso a la cobertura. 						
<p><u>Decreto 1190 de 2012</u> <u>Resolución 330 de 2014</u> <u>Resolución 535 de 2012</u></p>	<p>*Graduación: Vivienda cuyo valor de venta o comercial de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito sea: *</p> <table border="1" data-bbox="581 772 1354 877"> <thead> <tr> <th>Valor comercial</th> <th>% Cobertura FRECH</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 hasta 70 SMLMV</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>70 a 135 SMLMV</td> <td>4%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Los anteriores porcentajes se liquidaran sobre el saldo remanente del crédito hipotecario.</p> <p>Alcance del beneficio de la Cobertura FRECH:</p> <p>Durante la vigencia de la Cobertura FRECH, el Deudor pagará mensualmente la tasa de interés pactada para el respectivo periodo menos el equivalente mensual del porcentaje de cobertura FRECH según sea aplicable de acuerdo a los criterios de graduación de la Cobertura FRECH.</p> <p>Funcionamiento de la permuta financiera de la Cobertura FRECH</p> <p>En desarrollo de la permuta financiera la Titularizadora en su condición de cesionaria del Crédito Hipotecario, se compromete a entregar al FRECH por conducto del Banco de la República, el equivalente mensual a la tasa de interés pactada en el Crédito Hipotecario, menos el equivalente mensual del porcentaje de Cobertura FRECH según sea aplicable de acuerdo a los criterios de graduación de la Cobertura FRECH, liquidados sobre el saldo remanente del Crédito Hipotecario. Por su parte el FRECH por conducto del Banco de la República se compromete a entregar a la Titularizadora en su condición de cesionaria del Crédito Hipotecario, el equivalente mensual a la tasa de interés pactada en el Crédito Hipotecario liquidado sobre el saldo remanente del Crédito Hipotecario.</p>	Valor comercial	% Cobertura FRECH	1 hasta 70 SMLMV	5%	70 a 135 SMLMV	4%
Valor comercial	% Cobertura FRECH						
1 hasta 70 SMLMV	5%						
70 a 135 SMLMV	4%						
<p><u>Resolución 535 de 2012</u></p>	<p>Cobro y aplicación de los intereses de mora:</p> <p>En caso de retraso o mora en el crédito, el establecimiento de crédito calculará y cobrará los intereses de mora correspondientes sobre el capital vencido, sin que ello afecte la continuidad en su aporte ni el cálculo de la cobertura, la cual se liquidará sobre la misma base que se utiliza para el cálculo del interés pactado.</p>						
<p><u>Decreto 1190 de 2012</u></p>	<p>La pérdida de la Cobertura FRECH en cabeza del Deudor se produce por:</p>						

Regulación FRECH II	Requisitos Exigidos
<u>Resolución 535 de 2012</u>	<p>-Pago anticipado del crédito</p> <p>-Mora por más de tres meses consecutivos-Subrogación del crédito objeto de cobertura</p> <p>-Cuando el deudor lo solicite</p> <p>-Aceleración del plazo por la aplicación de las causales de aceleración establecidas en el pagaré</p> <p>-Cesión del crédito por parte del deudor</p> <p>-Reestructuración del crédito que implique incremento de los montos o saldos.</p>
<u>Decreto 1190 de 2012</u> <u>Resolución 535 de 2012</u>	<p>Obligaciones del Establecimiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actuar como mandatario en la administración y ejecución de la cobertura - Informar al BR que los créditos cumplen las condiciones del FRECH - Verificar el cumplimiento de los requisitos del FRECH y veracidad de la información. - Suscribir el contrato marco de administración - Informar a los deudores de forma expresa, clara, completa y oportuna sobre las condiciones de acceso a la cobertura, vigencia y causales de pérdida. - Verificar que la cobertura se otorgue a un sólo crédito por persona vía consulta a la CIFIN - Presentar al BR la cuenta de cobro de la cobertura mensual dentro de los cinco (5) primeros días hábiles, con una relación de los créditos desembolsados, condiciones de otorgamiento, estado de las obligaciones. - Informar al BR las terminaciones anticipadas de las coberturas. - La facturación o extractos remitidos al deudor se debe discriminar de manera clara tanto el valor de la cuota con la tasa pactada, con la advertencia de que en caso de mora, se perderá el beneficio. - Proyección anual de los valores que deben pagar mensualmente, con los saldos de los créditos objeto de la cobertura. - Restituir a Fonvivienda los recursos de que trata el Decreto
<u>Contrato Marco</u> <u>Cobertura FRECH Anexo</u> <u>1</u>	<p>Procedimiento para el pago de los recursos de la Cobertura FRECH:</p> <p>La Titularizadora por conducto del Administrador Autorizado presentará al Banco de la República dentro de los cinco (5) primeros Días Hábiles de cada Mes, la cuenta de cobro correspondiente al monto neto del intercambio de flujos derivado de la permuta financiera a partir de la cual se estructura la Cobertura FRECH, calculado para los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH respecto de los cuales se haya liquidado la Cobertura FRECH en el Mes inmediatamente anterior.</p> <ul style="list-style-type: none"> - El Banco de la República validará la consistencia de la información y el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Regulación FRECH. Si la validación de la información es satisfactoria para cada uno de los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH reportados el Banco de la República: (i) aceptará la cuenta de cobro correspondiente y (ii) comunicará de este hecho la Titularizadora por conducto del Administrador Autorizado. - En caso de que la cuenta de cobro presente inconsistencias, el Banco de la

Regulación FRECH II	Requisitos Exigidos
	<p>República comunicará la no aceptación de la correspondiente cuenta de cobro e indicará los motivos de devolución, caso en el cual la Titularizadora por conducto del Administrador Autorizado deberá remitir una nueva cuenta de cobro.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En caso de presentación de cuentas de cobro en un plazo distinto al establecido, no habrá lugar al reconocimiento por parte del Banco de la República de ningún valor adicional sobre los montos liquidados por concepto de la Cobertura FRECH. - Verificado el cumplimiento de los requisitos para el pago de la Cobertura FRECH, el Banco de la República efectuará el pago correspondiente a las cuentas de cobro aceptadas, dentro de los catorce (14) Días Hábiles siguientes al vencimiento del término previsto para la presentación de las cuentas de cobro. Dicho pago se realizará a la Titularizadora en su condición de administrador del Proceso de Titularización por conducto del Administrador Autorizado. Para el efecto el abono de la suma correspondiente se realizará en la cuenta de depósito (CUD) que el Administrador Autorizado mantiene en el Banco de la República para su posterior traslado a la Cuenta de Recaudo.
<p><u>Contrato Marco</u> <u>Cobertura FRECH Anexo</u> <u>1</u></p>	<p>Pérdida del derecho para el pago de los recursos de la Cobertura FRECH:</p> <p>Habrá lugar a la pérdida del derecho en cabeza de la Titularizadora en su condición de administrador del Proceso de Titularización a presentar la cuenta de cobro correspondiente y por tanto a exigir al Banco de la República el pago de la Cobertura FRECH, cuando transcurran tres (3) Meses contados a partir del vencimiento del plazo para la presentación de la respectiva cuenta de cobro, sin que la misma haya sido presentada al Banco de la República. Para este efecto se entienden como no presentadas las cuentas de cobro que no hayan sido aceptadas por el Banco de la República.</p> <ul style="list-style-type: none"> - El Administrador Autorizado será responsable ante la Titularizadora por el pago de los recursos correspondientes a la Cobertura FRECH cuando por hechos imputables al Administrador Autorizado (acción u omisión) la Titularizadora en su condición de administrador del Proceso de Titularización pierda el derecho a exigir el pago de la Cobertura FRECH mediante la presentación de la cuenta de cobro correspondiente. En este evento el Administrador Autorizado deberá pagar con sus propios recursos el valor de la Cobertura FRECH no exigible al Banco de la República.

c. Regulación FRECH III – “Contracíclico”

Regulación FRECH Contracíclico	Requisitos Exigidos
<p><u>Decreto 0701 de 2013</u> <u>Decreto 154 de 2014</u></p>	<p>Condiciones generales para acceder a la cobertura:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Se aplicará a un sólo crédito de vivienda otorgado por establecimiento de crédito. -Créditos desembolsados con posterioridad al 6 de mayo 2013 hasta su agotamiento. -Los recursos de los créditos objeto de cobertura deberán destinarse a construcción de vivienda propia o a la compra de vivienda nueva. -Vigencia de la cobertura: Máximo 7 años.

Regulación FRECH Contracíclico	Requisitos Exigidos						
	<p>-Que cumple con las condiciones para ser beneficiarios de la cobertura de que trata el Decreto 0701 de 2013.</p> <p>- No haber sido beneficiario a cualquier título de la cobertura establecida en el Decreto 1143 de 2009 y 1190 de 2012</p> <p>-El deudor debe señalar expresamente que conoce y acepta los términos y condiciones de acceso, vigencia y terminación anticipada de la cobertura, y en particular que el beneficio de la cobertura estará sujeto a la disponibilidad de coberturas para los créditos.</p>						
<p><u>Decreto 0701 de 2013</u> <u>Resolución 1263 de 2013</u> <u>Resolución 634 de 2014</u></p>	<p>Graduación: Vivienda cuyo valor de venta o comercial de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito sea:</p> <table border="1" data-bbox="597 680 1386 785"> <thead> <tr> <th>Valor comercial</th> <th>% Cobertura FRECH</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mayor a 135 y hasta 235 SMLMV</td> <td>2,5%</td> </tr> <tr> <td>Mayor a 235 hasta 335 SMLMV</td> <td>2,5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2013 salario mínimo \$589.500.00)</p> <p>Alcance del beneficio de la Cobertura FRECH:</p> <p>Durante la vigencia de la Cobertura FRECH el Deudor pagará mensualmente la tasa de interés pactada menos el equivalente mensual del porcentaje de Cobertura FRECH según sea aplicable de acuerdo a los criterios de graduación de la Cobertura FRECH.</p> <p>Funcionamiento de la permuta financiera de la Cobertura FRECH</p> <p>En desarrollo de la permuta financiera la Titularizadora en su condición de cesionaria del Crédito Hipotecario, se compromete a entregar al FRECH por conducto del Banco de la República, el equivalente mensual a la tasa de interés pactada en el Crédito Hipotecario, menos el equivalente mensual del porcentaje de Cobertura FRECH según sea aplicable de acuerdo a los criterios de graduación de la Cobertura FRECH, liquidados sobre el saldo remanente del Crédito Hipotecario. Por su parte el FRECH por conducto del Banco de la República se compromete a entregar a la Titularizadora en su condición de cesionaria del Crédito Hipotecario, el equivalente mensual a la tasa de interés pactada en el Crédito Hipotecario liquidado sobre el saldo remanente del Crédito Hipotecario.</p>	Valor comercial	% Cobertura FRECH	Mayor a 135 y hasta 235 SMLMV	2,5%	Mayor a 235 hasta 335 SMLMV	2,5%
Valor comercial	% Cobertura FRECH						
Mayor a 135 y hasta 235 SMLMV	2,5%						
Mayor a 235 hasta 335 SMLMV	2,5%						
<p><u>Resolución 1263 de 2013</u></p>	<p>Cobro y aplicación de los intereses de mora:</p> <p>En caso de retraso o mora en el crédito, el establecimiento de crédito calculará y cobrará los intereses de mora correspondientes sobre el capital vencido, sin que ello afecte la continuidad en su aporte ni el cálculo de la cobertura, la cual se liquidará sobre la base que se utiliza para el cálculo del interés pactado.</p>						
<p><u>Decreto 0701 de 2013</u> <u>Resolución 1263 de 2013</u></p>	<p>La pérdida de la Cobertura FRECH en cabeza del deudor se produce por:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Por pago anticipado del crédito -Mora por más de tres meses consecutivos -Cuando el deudor lo solicite -Por aceleración del plazo por la aplicación de las causales de aceleración establecidas 						

Regulación FRECH Contracíclico	Requisitos Exigidos
	<p>en el pagaré</p> <ul style="list-style-type: none"> -Por cesión del crédito por parte del deudor -Por reestructuración del crédito que implique el incremento de los montos o saldos
<p><u>Decreto 0701 de 2013</u> <u>Resolución 1263 de 2013</u></p>	<p>Obligaciones del Establecimiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Informar al BR sobre los créditos elegibles con derecho a cobertura - Actuar como mandatario en la administración y ejecución de la cobertura - Certificar al BR que los créditos cumplen las condiciones y requisitos del FRECH - Certificar el cumplimiento de los requisitos del FRECH y la veracidad de la información. - Suscribir el contrato marco de administración - Suministrar la información al BR para la realización de la permuta financiera - Informar a los deudores de forma expresa, clara, completa y oportuna sobre las condiciones de acceso a la cobertura, vigencia y causales de pérdida. - Verificar que la cobertura se otorgue a un sólo crédito por persona vía consulta a la CIFIN - Presentar al BR la cuenta de cobro de la cobertura mensual con una relación de los créditos desembolsados, condiciones de otorgamiento, estado de las obligaciones. - Informar al BR las terminaciones anticipadas de las coberturas. - La facturación o extractos remitidos al deudor se debe discriminar de manera clara tanto el valor de la cuota con la tasa pactada, con la advertencia de que en caso de mora, se perderá el beneficio. - Proyección anual de los valores que deben pagar mensualmente, con los saldos de los créditos objeto de la cobertura. - Implementar un mecanismo para verificar la disponibilidad de coberturas y el otorgamiento del FRECH a un solo crédito - No desembolsar créditos con derecho a la cobertura, sin haber recibido la manifestación escrita de su conocimiento y aceptación de los términos y condiciones de acceso, vigencia y terminación anticipada de la cobertura
<p><u>Contrato Marco</u> <u>Cobertura FRECH</u> <u>Contracíclico</u> <u>Anexo 1</u></p>	<p>Procedimiento para el pago de los recursos de la Cobertura FRECH (Contracíclico 2013):</p> <p>La Titularizadora por conducto del Administrador Autorizado presentará al Banco de la República dentro de los cinco (5) primeros Días Hábiles de cada Mes, la cuenta de cobro correspondiente al monto neto del intercambio de flujos derivado de la permuta financiera a partir de la cual se estructura la Cobertura FRECH, calculado para los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH respecto de los cuales se haya liquidado la Cobertura FRECH en el Mes inmediatamente anterior.</p> <ul style="list-style-type: none"> - El Banco de la República validará la consistencia de la información y el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Regulación FRECH. Si la validación de la información es satisfactoria para cada uno de los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH reportados el Banco de la República: (i) aceptará la cuenta de cobro correspondiente y (ii) comunicará de este hecho la Titularizadora por conducto del Administrador Autorizado.

Regulación FRECH Contracíclico	Requisitos Exigidos
	<ul style="list-style-type: none"> - En caso de que la cuenta de cobro presente inconsistencias, el Banco de la República comunicará la no aceptación de la correspondiente cuenta de cobro e indicará los motivos de devolución, caso en el cual la Titularizadora por conducto del Administrador Autorizado deberá remitir una nueva cuenta de cobro. - En caso de presentación de cuentas de cobro en un plazo distinto al establecido, no habrá lugar al reconocimiento por parte del Banco de la República de ningún valor adicional sobre los montos liquidados por concepto de la Cobertura FRECH. - Verificado el cumplimiento de los requisitos para el pago de la Cobertura FRECH, el Banco de la República efectuará el pago correspondiente a las cuentas de cobro aceptadas, dentro de los catorce (14) Días Hábiles siguientes al vencimiento del término previsto para la presentación de las cuentas de cobro y su respectiva tramitación. Dicho pago se realizará a la Titularizadora en su condición de administrador del Proceso de Titularización por conducto del Administrador Autorizado. Para el efecto el abono de la suma correspondiente se realizará en la cuenta de depósito (CUD) que el Administrador Autorizado mantiene en el Banco de la República para su posterior traslado a la Cuenta de Recaudo.
<p><u>Contrato Marco Cobertura FRECH Contracíclico Anexo 1</u></p>	<p>Pérdida del derecho para el pago de los recursos de la Cobertura FRECH:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habrá lugar a la pérdida del derecho en cabeza de la Titularizadora en su condición de administrador del Proceso de Titularización a presentar la cuenta de cobro correspondiente y por tanto a exigir al Banco de la República el pago de la Cobertura FRECH, cuando transcurran tres (3) Meses contados a partir del vencimiento del plazo para la presentación de la respectiva cuenta de cobro, sin que la misma haya sido presentada al Banco de la República. Para este efecto se entienden como no presentadas las cuentas de cobro que no hayan sido aceptadas por el Banco de la República. - El Administrador Autorizado será responsable ante la Titularizadora por el pago de los recursos correspondientes a la Cobertura FRECH cuando por hechos imputables al Administrador Autorizado (acción u omisión) la Titularizadora en su condición de administrador del Proceso de Titularización pierda el derecho a exigir el pago de la Cobertura FRECH mediante la presentación de la cuenta de cobro correspondiente. En este evento el Administrador Autorizado deberá pagar con sus propios recursos el valor de la Cobertura FRECH no exigible al Banco de la República.

d. Regulación FRECH VI - “NO VIS”

Regulación FRECH	Requisitos Exigidos						
<p><u>Decreto 2500 de 2015</u> <u>Decreto 1068 de 2015</u> <u>Resolución 201 de 2016</u> <u>Circular Externa 007 de 2016</u></p>	<p>Condiciones generales para acceder a la Cobertura</p> <ul style="list-style-type: none"> -No haber sido beneficiarios a cualquier título, de las coberturas establecidas en el Decreto -Deberá manifestar por escrito al establecimiento de crédito su intención de recibirla antes del desembolso del crédito señalando que conoce los términos y condiciones de tal cobertura. -El derecho a la cobertura se adquirirá al momento del respectivo desembolso del crédito. -Los establecimientos de crédito deberán verificar y controlar lo relativo a la condición de acceso a la cobertura establecida en el Decreto. 						
	<p>Graduación de la Cobertura</p> <p>La Cobertura FRECH se aplica gradualmente de acuerdo al valor comercial de la vivienda nueva objeto de financiación de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, dentro de los siguientes rangos:</p> <table border="1" data-bbox="440 905 1232 1003"> <thead> <tr> <th>Valor comercial</th> <th>% Cobertura FRECH</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mayor a 135 a 235 SMLMV</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>Mayor a 235 a 335 SMLMV</td> <td>2.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>Parágrafo 1. El deudor del crédito o locatario del leasing habitacional beneficiario de la cobertura, durante la vigencia de la misma, pagará mensualmente a los establecimientos de crédito, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada para el respectivo período, descontando lo correspondiente a la cobertura. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional se convertirá a pesos.</p> <p>En el evento que por cualquier circunstancia el establecimiento de crédito cobre al deudor o locatario una tasa de interés diferente a la pactada, la tasa de interés efectivamente cobrada será la utilizada para el cálculo del intercambio de flujos derivado de la cobertura. En ningún caso la cobertura resultante podrá ser superior a la tasa pactada o a la efectivamente cobrada al deudor o locatario según sea el caso.</p> <p>Parágrafo 2. Por vivienda urbana nueva, se entenderá la que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción y la que estando terminada no haya sido habitada.</p>	Valor comercial	% Cobertura FRECH	Mayor a 135 a 235 SMLMV	2.5	Mayor a 235 a 335 SMLMV	2.5
Valor comercial	% Cobertura FRECH						
Mayor a 135 a 235 SMLMV	2.5						
Mayor a 235 a 335 SMLMV	2.5						
	<p>Condiciones especiales</p> <p>En cualquier caso, no se considerarán elegibles para efectos de la cobertura los siguientes créditos o contratos de leasing habitacional.</p> <ul style="list-style-type: none"> a). Los otorgados para la reparación, subdivisión o ampliación del inmueble. b). Los originados en las reestructuraciones, refinanciaciones o consolidaciones. 						
	<p>Terminación de la cobertura</p>						

	<p>La cobertura se terminará en forma anticipada en los siguientes eventos.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Por pago anticipado del crédito o hacer uso de la opción de compra tratándose de contratos de leasing habitacional. 2. Por mora en el pago de tres (3) cuotas o cánones consecutivos a cargo del deudor o locatario del leasing habitacional. En este caso, la cobertura se perderá a partir del día siguiente al vencimiento de la última cuota o canon incumplido. 3. Por petición del deudor o locatario. 4. Por cesión del crédito por parte del deudor. 5. Por cesión del contrato de leasing habitacional, por parte del locatario. 6. Por reestructuración del crédito o del contrato de leasing habitacional que implique el incremento de los montos o saldos de las obligaciones o ampliación del plazo de los créditos o los contratos. 7. Por aceleración del plazo conforme a los términos contractuales. 8. Las demás que establezca el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de acuerdo a la naturaleza y finalidad de la cobertura. <p>Parágrafo. La cobertura se mantendrá vigente en los casos de cesión, venta o enajenación de la cartera con cobertura, entre establecimientos de crédito, y en los procesos derivados de titularización de cartera con cobertura.</p>
<p>Contrato Marco</p>	<p>La Titularizadora por conducto del Administrador Autorizado realizará el procedimiento para registrar créditos y contratos de leasing habitacional con derecho a cobertura y el Banco de la República efectuará las siguientes etapas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Presentación: Se deberá presentar al Banco de la República una relación de créditos desembolsados iniciados en el mes inmediatamente anterior con derecho a la cobertura 2) Validación operativa y registro: El Banco validará operativamente que el contenido de la información remitida sea consistente con la registrada en el FRECH No VIS y con la reglamentación de la cobertura. 3) Comunicación de resultados: El Banco de la Republica comunicará al establecimiento de crédito los resultados del proceso de validación operativa, informando los créditos y los contratos de leasing habitacional individuales que fueron registrados en el FRECH No VIS. 4) Posteriormente se procederá a la presentación de cuentas de cobro. 5) Finalizará con el pago de la cobertura.

2. Descripción de la Cobertura Adicional

Se trata de una cobertura condicionada adicional a la Cobertura FRECH otorgada por los Vendedores Autorizados a los Deudores, sobre la tasa de interés pactada en los Créditos Hipotecarios para la financiación de vivienda nueva desembolsados a partir del 1 de abril de 2009 y hasta su agotamiento. Dicha Cobertura Adicional tiene vigencia hasta por un término de trece (13) años a discreción de los Vendedores Autorizados a partir del vencimiento del Término de Cobertura FRECH.

Para efectos de la emisión TIPS UVR U-3 se incluyen Créditos Hipotecarios con Cobertura Adicional originados por los Vendedores Autorizados.

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

Condiciones de funcionamiento Cobertura Adicional								
Vendedor Autorizado	Descripción							
Davivienda S.A. Banco Caja Social S.A.	<p>Condiciones generales para acceder a la Cobertura Adicional:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Otorgada a aquellos Créditos Hipotecarios que cuenten con Cobertura FRECH. – La Cobertura Adicional será aplicable exclusivamente durante el término de vigencia el Crédito hipotecarios. – En ningún caso habrá lugar a entregar la Cobertura en dinero en efectivo. – A la fecha de inicio de la aplicación de la Cobertura Adicional el Crédito Hipotecario debe encontrarse al día en todos sus pagos. – A la fecha de inicio de la aplicación de la Cobertura Adicional se debe haber mantenido vigente y en aplicación la Cobertura FRECH con sujeción a las condiciones definidas en la Regulación FRECH. – El beneficio de la Cobertura Adicional en términos de tasa de interés será el mismo aplicado para la Cobertura FRECH con referencia al esquema de graduación de la Cobertura Adicional. 							
	<p>Graduación de la Cobertura Adicional:</p> <ul style="list-style-type: none"> – La Cobertura Adicional se aplica gradualmente de acuerdo al valor comercial de la vivienda nueva objeto de financiación tomando como referencia el avalúo del establecimiento de crédito considerado para el otorgamiento de la Cobertura FRECH, dentro de los siguientes rangos: 							
	<p><u>FRECH I</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Valor comercial</th> <th>% cobertura adicional</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 hasta 135 SMMLV</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>136 SMMLV a 235 SMMLV</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>235 SMMLV a 335 SMMLV</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table>	Valor comercial	% cobertura adicional	1 hasta 135 SMMLV	5%	136 SMMLV a 235 SMMLV	4%	235 SMMLV a 335 SMMLV
Valor comercial	% cobertura adicional							
1 hasta 135 SMMLV	5%							
136 SMMLV a 235 SMMLV	4%							
235 SMMLV a 335 SMMLV	3%							

FRECH II

Valor comercial	% Cobertura FRECH
1 hasta 70 SMLMV	5%
70 a 135 SMLMV	4%

FRECH III – “Contracíclico”

Valor comercial	% Cobertura FRECH
Mayor a 135 y hasta 235 SMLMV	2,5%
Mayor a 235 hasta 335 SMLMV	2,5%

FRECH VI – “NO VIS”

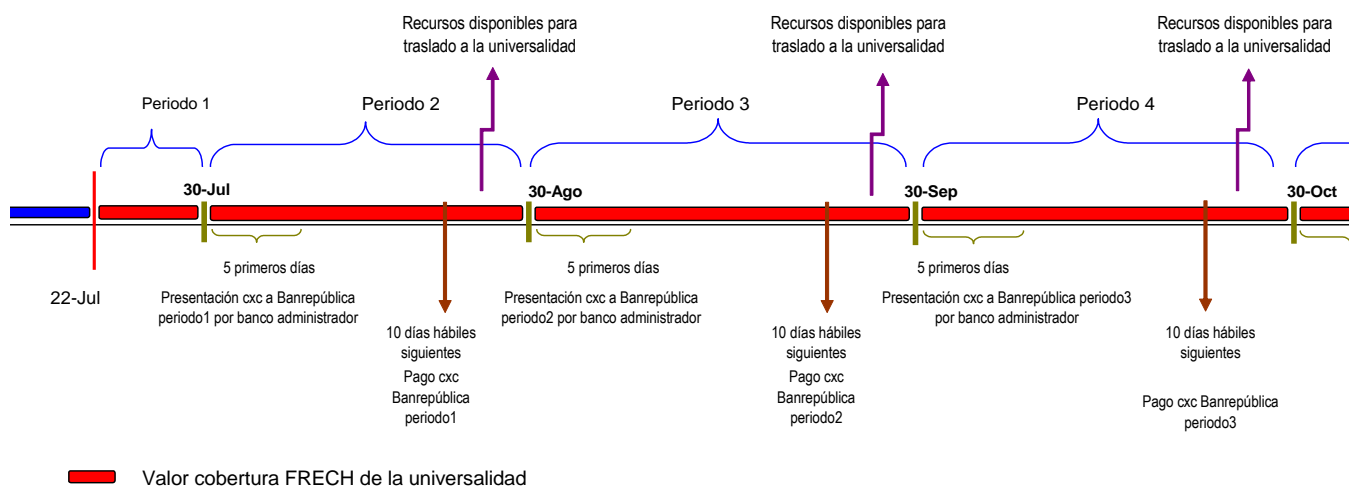
Valor comercial	% Cobertura FRECH
Mayor a 135 a 235 SMLMV	2.5
Mayor a 235 a 335 SMLMV	2.5

Durante la vigencia de la Cobertura Adicional el Deudor pagará mensualmente la tasa de interés pactada menos el equivalente mensual del porcentaje de Cobertura Adicional según sea aplicable de acuerdo a los criterios de graduación de la Cobertura FRECH respectiva.

La pérdida de la Cobertura Adicional en cabeza del Deudor se produce según las condiciones mencionadas en el numeral 1) del presente anexo según el FRECH respectivo.

En cualquiera de estos eventos de pérdida de Cobertura Adicional es obligación del deudor el pago total de la tasa de interés pactada del Crédito Hipotecario durante su vigencia.

Anexo 4 Flujograma funcionamiento operativo de la Cobertura FRECH.



* Las cuentas de cobro al Banco de la República tendrán la vigencia establecida en la Resolución 1274 de mayo 2009 (3 meses más después de la presentación oportuna)

Anexo 5
Tabla de Saldo de Capital Programado Total TIPS UVR A U-3
(Informativo)

Fecha de Pago	A 2028
25 de julio de 2018	1.694.686.000
25 de agosto de 2018	1.694.686.000
25 de septiembre de 2018	1.694.686.000
25 de octubre de 2018	1.668.056.874
25 de noviembre de 2018	1.659.082.749
25 de diciembre de 2018	1.650.056.885
25 de enero de 2019	1.640.979.164
25 de febrero de 2019	1.631.851.348
25 de marzo de 2019	1.622.676.301
25 de abril de 2019	1.613.450.261
25 de mayo de 2019	1.604.178.515
25 de junio de 2019	1.594.852.031
25 de julio de 2019	1.585.475.401
25 de agosto de 2019	1.576.070.995
25 de septiembre de 2019	1.566.619.443
25 de octubre de 2019	1.557.132.608
25 de noviembre de 2019	1.547.600.542
25 de diciembre de 2019	1.538.037.581
25 de enero de 2020	1.528.435.795
25 de febrero de 2020	1.518.795.743
25 de marzo de 2020	1.509.110.511
25 de abril de 2020	1.499.378.878
25 de mayo de 2020	1.489.598.795
25 de junio de 2020	1.479.780.292
25 de julio de 2020	1.469.937.302
25 de agosto de 2020	1.460.064.722
25 de septiembre de 2020	1.450.147.064
25 de octubre de 2020	1.440.194.512
25 de noviembre de 2020	1.430.214.404
25 de diciembre de 2020	1.420.195.031
25 de enero de 2021	1.410.143.967
25 de febrero de 2021	1.400.052.671
25 de marzo de 2021	1.389.949.123
25 de abril de 2021	1.379.800.343
25 de mayo de 2021	1.369.629.075
25 de junio de 2021	1.359.419.388
25 de julio de 2021	1.349.175.486
25 de agosto de 2021	1.338.892.724
25 de septiembre de 2021	1.328.569.528
25 de octubre de 2021	1.318.198.202
25 de noviembre de 2021	1.307.832.079
25 de diciembre de 2021	1.297.422.012
25 de enero de 2022	1.286.971.816
25 de febrero de 2022	1.276.480.574
25 de marzo de 2022	1.265.986.299
25 de abril de 2022	1.255.452.266
25 de mayo de 2022	1.244.879.595
25 de junio de 2022	1.234.259.862
25 de julio de 2022	1.223.601.490
25 de agosto de 2022	1.212.895.125
25 de septiembre de 2022	1.202.150.104
25 de octubre de 2022	1.191.397.457
25 de noviembre de 2022	1.180.636.455
25 de diciembre de 2022	1.169.833.679
25 de enero de 2023	1.159.017.854
25 de febrero de 2023	1.148.230.381
25 de marzo de 2023	1.137.484.631
25 de abril de 2023	1.126.784.909
25 de mayo de 2023	1.116.123.826

25 de junio de 2023	1.105.490.604
25 de julio de 2023	1.094.880.158
25 de agosto de 2023	1.084.276.253
25 de septiembre de 2023	1.073.676.857
25 de octubre de 2023	1.063.096.644
25 de noviembre de 2023	1.052.530.192
25 de diciembre de 2023	1.041.982.381
25 de enero de 2024	1.031.463.008
25 de febrero de 2024	1.020.966.089
25 de marzo de 2024	1.010.512.639
25 de abril de 2024	1.000.092.862
25 de mayo de 2024	989.648.207
25 de junio de 2024	979.187.283
25 de julio de 2024	968.709.412
25 de agosto de 2024	958.206.359
25 de septiembre de 2024	947.684.070
25 de octubre de 2024	937.125.397
25 de noviembre de 2024	926.558.335
25 de diciembre de 2024	915.989.714
25 de enero de 2025	905.411.026
25 de febrero de 2025	894.807.850
25 de marzo de 2025	884.201.455
25 de abril de 2025	873.585.484
25 de mayo de 2025	862.999.255
25 de junio de 2025	852.384.098
25 de julio de 2025	841.771.855
25 de agosto de 2025	831.190.219
25 de septiembre de 2025	820.591.517
25 de octubre de 2025	810.063.941
25 de noviembre de 2025	799.551.143
25 de diciembre de 2025	789.040.497
25 de enero de 2026	778.534.834
25 de febrero de 2026	768.032.915
25 de marzo de 2026	757.540.250
25 de abril de 2026	747.036.976
25 de mayo de 2026	736.539.786
25 de junio de 2026	726.069.660
25 de julio de 2026	715.609.855
25 de agosto de 2026	705.145.592
25 de septiembre de 2026	694.697.836
25 de octubre de 2026	684.247.182
25 de noviembre de 2026	673.786.004
25 de diciembre de 2026	663.310.167
25 de enero de 2027	652.953.992
25 de febrero de 2027	642.644.691
25 de marzo de 2027	632.357.066
25 de abril de 2027	622.089.082
25 de mayo de 2027	611.852.670
25 de junio de 2027	601.652.542
25 de julio de 2027	591.459.785
25 de agosto de 2027	581.372.692
25 de septiembre de 2027	571.436.612
25 de octubre de 2027	561.720.384
25 de noviembre de 2027	552.191.504
25 de diciembre de 2027	542.911.336
25 de enero de 2028	533.761.556
25 de febrero de 2028	524.881.181
25 de marzo de 2028	516.242.384
25 de abril de 2028	507.776.190
25 de mayo de 2028	499.444.317
25 de junio de 2028	491.166.403
25 de julio de 2028	0

Anexo 6
Tabla de Amortización Contractual TIPS UVR A U-3
(Informativo)

Fecha de Pago	A 2028
25 de julio de 2018	
25 de agosto de 2018	0,0000000%
25 de septiembre de 2018	0,0000000%
25 de octubre de 2018	1,5713310%
25 de noviembre de 2018	0,5295450%
25 de diciembre de 2018	0,5325980%
25 de enero de 2019	0,5356580%
25 de febrero de 2019	0,5386140%
25 de marzo de 2019	0,5414010%
25 de abril de 2019	0,5444100%
25 de mayo de 2019	0,5471070%
25 de junio de 2019	0,5503370%
25 de julio de 2019	0,5532960%
25 de agosto de 2019	0,5549350%
25 de septiembre de 2019	0,5577170%
25 de octubre de 2019	0,5597990%
25 de noviembre de 2019	0,5624680%
25 de diciembre de 2019	0,5642910%
25 de enero de 2020	0,5665820%
25 de febrero de 2020	0,5688400%
25 de marzo de 2020	0,5715060%
25 de abril de 2020	0,5742440%
25 de mayo de 2020	0,5771030%
25 de junio de 2020	0,5793700%
25 de julio de 2020	0,5808150%
25 de agosto de 2020	0,5825610%
25 de septiembre de 2020	0,5852210%
25 de octubre de 2020	0,5872800%
25 de noviembre de 2020	0,5889060%
25 de diciembre de 2020	0,5912230%
25 de enero de 2021	0,5930930%
25 de febrero de 2021	0,5954670%
25 de marzo de 2021	0,5961900%
25 de abril de 2021	0,5988590%
25 de mayo de 2021	0,6001860%
25 de junio de 2021	0,6024530%
25 de julio de 2021	0,6044720%
25 de agosto de 2021	0,6067650%
25 de septiembre de 2021	0,6091510%
25 de octubre de 2021	0,6119910%
25 de noviembre de 2021	0,6116840%
25 de diciembre de 2021	0,6142770%
25 de enero de 2022	0,6166450%
25 de febrero de 2022	0,6190670%
25 de marzo de 2022	0,6192460%
25 de abril de 2022	0,6215920%
25 de mayo de 2022	0,6238720%
25 de junio de 2022	0,6266490%
25 de julio de 2022	0,6289290%
25 de agosto de 2022	0,6317610%
25 de septiembre de 2022	0,6340420%
25 de octubre de 2022	0,6344920%
25 de noviembre de 2022	0,6349850%
25 de diciembre de 2022	0,6374500%
25 de enero de 2023	0,6382200%
25 de febrero de 2023	0,6365470%
25 de marzo de 2023	0,6340850%
25 de abril de 2023	0,6313690%
25 de mayo de 2023	0,6290890%

25 de junio de 2023	0,6274450%
25 de julio de 2023	0,6261010%
25 de agosto de 2023	0,6257150%
25 de septiembre de 2023	0,6254490%
25 de octubre de 2023	0,6243170%
25 de noviembre de 2023	0,6235050%
25 de diciembre de 2023	0,6224050%
25 de enero de 2024	0,6207270%
25 de febrero de 2024	0,6194020%
25 de marzo de 2024	0,6168370%
25 de abril de 2024	0,6148500%
25 de mayo de 2024	0,6163180%
25 de junio de 2024	0,6172780%
25 de julio de 2024	0,6182780%
25 de agosto de 2024	0,6197640%
25 de septiembre de 2024	0,6208990%
25 de octubre de 2024	0,6230460%
25 de noviembre de 2024	0,6235410%
25 de diciembre de 2024	0,6236330%
25 de enero de 2025	0,6242270%
25 de febrero de 2025	0,6256720%
25 de marzo de 2025	0,6258620%
25 de abril de 2025	0,6264270%
25 de mayo de 2025	0,6246720%
25 de junio de 2025	0,6263790%
25 de julio de 2025	0,6262070%
25 de agosto de 2025	0,6244010%
25 de septiembre de 2025	0,6254080%
25 de octubre de 2025	0,6212110%
25 de noviembre de 2025	0,6203390%
25 de diciembre de 2025	0,6202120%
25 de enero de 2026	0,6199180%
25 de febrero de 2026	0,6196970%
25 de marzo de 2026	0,6191510%
25 de abril de 2026	0,6197770%
25 de mayo de 2026	0,6194180%
25 de junio de 2026	0,6178210%
25 de julio de 2026	0,6172120%
25 de agosto de 2026	0,6174750%
25 de septiembre de 2026	0,6165010%
25 de octubre de 2026	0,6166720%
25 de noviembre de 2026	0,6172930%
25 de diciembre de 2026	0,6181580%
25 de enero de 2027	0,6110970%
25 de febrero de 2027	0,6083310%
25 de marzo de 2027	0,6070520%
25 de abril de 2027	0,6058930%
25 de mayo de 2027	0,6040300%
25 de junio de 2027	0,6018890%
25 de julio de 2027	0,6014540%
25 de agosto de 2027	0,5952190%
25 de septiembre de 2027	0,5863080%
25 de octubre de 2027	0,5733350%
25 de noviembre de 2027	0,5622800%
25 de diciembre de 2027	0,5476040%
25 de enero de 2028	0,5399100%
25 de febrero de 2028	0,5240130%
25 de marzo de 2028	0,5097580%
25 de abril de 2028	0,4995730%
25 de mayo de 2028	0,4916470%
25 de junio de 2028	0,4884630%
25 de julio de 2028	28,9827380%

Anexo 7
Créditos Hipotecarios
Relación de Créditos Hipotecarios

1. BCS

0132201405627	0132201493821	0132201504156	0132201513597	0132201538039	0132201546631
0132201553557	0132201601362	0132201622840	0132201625798	0132201664022	0132201769369
0132201780277	0132201812600	0132201822462	0132201836086	0132201848870	0132201856876
0132201887180	0132201910427	0132201952534	0132201969133	0132201985084	0132201991971
0132202011525	0132202032368	0132202087591	0132202089686	0132202095446	0132202104826
0132202106808	0132202118743	0132202127300	0132202131900	0132202163534	0132202306393
0132202346288	0132202380694	0132202395134	0132202396959	0132202407309	0132202417173
0132202434344	0132202464996	0132202487381	0132202530331	0132202544195	0132202554488
0132202565609	0132202612411	0132202627088	0132202659662	0132202672564	0132202706260
0132202730674	0132202813353	0132202814647	0132202831856	0132202863947	0132202873610
0132202905358	0132202920369	0132202931453	0132202937716	0132202966050	0132202966202
0132204016033	0132204022021	0132204042037	0132204096433	0132204099177	0132204204962
0132204218954	0132204249496	0132204260621	0132204266198	0132204277597	0132204288960
0132204297995	0132204317104	0132204317130	0132204322050	0132204353352	0132204358559
0132204368917	0132204372252	0132204387780	0132204395382	0132204414017	0132204437515
0132204454990	0132204459022	0132204504220	0132204513635	0132204526600	0132204539461
0132204550963	0132204570854	0132204571302	0132204596820	0132204644697	0132204693199
0132204693682	0132204695525	0132204704727	0132204707613	0132204716624	0132204717730
0132204722054	0132204738105	0132204746606	0132204758109	0132204785877	0132204801248
0132204811442	0132204814059	0132204815456	0132204815773	0132204831357	0132204848160
0132204901946	0132204920581	0132204920620	0132204923225	0132204933152	0132204944032
0132204946139	0132204969079	0132204973821	0132204984030	0132204986923	0132204996622
0132205008080	0132205017089	0132205017635	0132205093627	0132205117319	0132205117600
0132205123876	0132205165185	0132205171678	0132205172099	0132205183765	0132205185850
0132205200684	0132205201738	0132205210749	0132205212769	0132205218147	0132205220979
0132205225316	0132205225924	0132205227499	0132205228808	0132205230933	0132205233158
0132205233728	0132205235318	0132205242323	0132205242626	0132205245637	0132205245702
0132205250064	0132205250470	0132205253734	0132205256303	0132205256327	0132205257027
0132205257243	0132205257344	0132205257382	0132205258436	0132205258602	0132205262202
0132205262478	0132205271655	0132205272040	0132205275936	0132205276991	0132205279609
0132205280692	0132205281633	0132205283413	0132205284389	0132205284391	0132205287655
0132205287869	0132205289904	0132205291370	0132205291659	0132205293427	0132205293528
0132205294189	0132205295752	0132205298092	0132205298799	0132205299362	0132205300178
0132205300180	0132205302213	0132205304118	0132205305010	0132205309240	0132205309430
0132205311957	0132205311971	0132205313066	0132205313903	0132205314259	0132205315985

0132205315997	0132205316089	0132205316712	0132205316801	0132205317309	0132205317614
0132205317652	0132205317739	0132205317765	0132205317866	0132205320754	0132205321947
0132205322027	0132205322039	0132205322065	0132205322154	0132205322205	0132205322293
0132205322368	0132205322382	0132205322635	0132205323208	0132205323246	0132205324972
0132205325127	0132205325216	0132205325951	0132205325987	0132205326055	0132205326409
0132205326459	0132205326574	0132205326625	0132205326916	0132205327109	0132205327185
0132205327313	0132205327779	0132205327983	0132205331278	0132205333553	0132205336019
0132205336108	0132205336172	0132205341270	0132205341319	0132205341559	0132205342540
0132205342564	0132205342893	0132205343377	0132205343442	0132205345993	0132205346352
0132205346770	0132205347444	0132205351018	0132205351119	0132205351498	0132205351703
0132205353204	0132205353317	0132205353367	0132205353444	0132205353723	0132205353761
0132205354005	0132205354182	0132205355109	0132205356924	0132205357965	0132205360093
0132205360308	0132205362772	0132205367258	0132205367638	0132205368643	0132205369723
0132205370780	0132205371024	0132205371163	0132205377349	0132205377705	0132205379701
0132205382459	0132205383907	0132205387428	0132205387529	0132205388990	0132205391078
0132205394508	0132205396580	0132205404006	0132205406696	0132205408351	0132205416066
0132205417045	0132205418024	0132205426640	0132205430896	0132205431762	0132205436096
0132205436832	0132205445259	0132205445653	0132205445792	0132205449972	0132205450256
0132205452226	0132205461023	0132205465289	0132205466612	0132205467095	0132205468442
0132205472763	0132205476587	0132205477415	0132205478963	0132205479144	0132205479207
0132205479295	0132205479334	0132205479358	0132205479396	0132205479497	0132205491790
0132205495742	0132205495893	0132205496000	0132205496175	0132205501438	0132205501565
0132205504588	0132205504639	0132205504831	0132205506750	0132205510045	0132205512003
0132205512039	0132205512091	0132205513119	0132205513614	0132205514047	0132205518607
0132205520213	0132205520287	0132205523490	0132205523591	0132205524164	0132205524354
0132205526665	0132205526689	0132205526716	0132205528419	0132205530366	0132205534964
0132205537381	0132205539616	0132205543139	0132205543191	0132205543367	0132205543418
0132205545440	0132205545589	0132205545755	0132205546405	0132205547092	0132205547698
0132205547749	0132205551224	0132205552467	0132205557234	0132205564150	0132205583694
0132205583733	0132205585828	0132205589387	0132205589440	0132205597802	0132205602862
0132205605570	0132205614593	0132205614834	0132205618533	0132205620151	0132205623768
0132205624470	0132205624812	0132205625271	0132205638145	0132205639376	0132205640559
0132205640826	0132205641540	0132205642428	0132205647283	0132205648111	0132205652684
0132205652723	0132205657285	0132205664694	0132205666575	0132205667085	0132205668797
0132205678890	0132205682503	0132205685944	0132205689605	0132205693584	0132205697839
0132205705571	0132205706803	0132205708936	0132205717303	0132205719993	0132205720051
0132205720392	0132205721573	0132205721701	0132205723442	0132205725739	0132205725878
0132205727521	0132205728423	0132205729008	0132205729995	0132205737193	0132205742621
0132205745884	0132205750704	0132205750728	0132205750932	0132205751238	0132205751276
0132205751858	0132205767098	0132205768661	0132205768940	0132205770366	0132205773151
0132205773404	0132205774748	0132205776679	0132205778257	0132205778346	0132205778423

0132205778536	0132205778651	0132205781866	0132205789377	0132205791159	0132205800957
0132205801253	0132205802826	0132205803071	0132205803499	0132205806359	0132205806854
0132205810238	0132205812018	0132205812121	0132205812359	0132205821574	0132205821613
0132205827229	0132205827255	0132205829465	0132205829617	0132205833293	0132205846307
0132205857302	0132205866793	0132205868749	0132205869538	0132205869805	0132205869867
0132205869932	0132205869968	0132205869970	0132205870280	0132205870519	0132205874179
0132205876935	0132205878258	0132205878335	0132205882339	0132205883368	0132205883659
0132205884739	0132205889265	0132205890121	0132205890157	0132205891871	0132205897576
0132205897994	0132205898202	0132205899205	0132205899724	0132205906463	0132205915056
0132205917393	0132205925743	0132205934526	0132205941959	0132205943979	0132205945622
0132205947604	0132205954215	0132205954253	0132205955713	0132205956691	0132205957442
0132205957834	0132205957858	0132205958065	0132205958419	0132205958700	0132205958750
0132205958774	0132205960289	0132205960897	0132205961395	0132205961662	0132205961749
0132205961751	0132205962223	0132205962386	0132205962425	0132205962451	0132205962665
0132205962780	0132205962968	0132205963000	0132205964584	0132205967381	0132205967432
0132205968841	0132205969008	0132205969387	0132205969438	0132205970813	0132205971032
0132205971513	0132205971816	0132205971917	0132205973797	0132205974055	0132205975109
0132205976392	0132205978095	0132205979137	0132205979264	0132205981616	0132205982467
0132205983888	0132205983890	0132205986902	0132205986938	0132205994857	0132205994972
0132205997298	0132205997541	0132205999155	0132206003393	0132206004649	0132206005945
0132206010524	0132206011298	0132206014261	0132206015644	0132206017703	0132206017804
0132206018908	0132206021911	0132206022116	0132206025519	0132206029016	0132206030869
0132206031002	0132206033781	0132206034948	0132206035484	0132206036374	0132206037810
0132206038798	0132206041446	0132206041941	0132206041977	0132206042033	0132206044015
0132206044469	0132206044534	0132206046100	0132206053951	0132206062520	0132206064437
0132206064627	0132206066281	0132206069684	0132206073842	0132206098601	0132206098942
0132206099022	0132206099870	0132206103647	0132206109746	0132206109784	0132206118733
0132206122751	0132206123209	0132206123730	0132206124579	0132206125166	0132206126056
0132206126272	0132206127972	0132206129613	0132206132842	0132206132905	0132206135574
0132206137099	0132206139590	0132206139603	0132206142298	0132206142337	0132206143594
0132206146404	0132206150496	0132206170630	0132206171671	0132206171784	0132206173881
0132206177895	0132206181142	0132206182309	0132206198260	0132206198284	0132206202265
0132206202607	0132206204033	0132206204324	0132206205529	0132206205771	0132206208617
0132206209329	0132206210920	0132206211543	0132206212027	0132206212700	0132206212875
0132206213640	0132206214489	0132206214530	0132206214807	0132206215470	0132206215569
0132206215735	0132206215913	0132206216409	0132206221064	0132206222613	0132206225345
0132206228659	0132206236162	0132206237925	0132206238954	0132206239250	0132206241551
0132206241676	0132206248526	0132206256964	0132206266562	0132206267399	0132206271381
0132206276083	0132206276437	0132206277529	0132206279020	0132206282211	0132206283048
0132206283959	0132206286794	0132206286910	0132206287684	0132206289274	0132206289440
0132206289490	0132206290053	0132206291284	0132206291688	0132206292427	0132206292718

0132206293723	0132206294473	0132206294764	0132206295527	0132206295678	0132206296532
0132206297092	0132206302709	0132206305289	0132206307588	0132206326818	0132206327378
0132206328080	0132206328838	0132206328915	0132206334232	0132206334648	0132206335247
0132206337255	0132206338070	0132206339047	0132206342430	0132206346191	0132206346331
0132206346432	0132206346949	0132206353396	0132206353409	0132206353651	0132206355378
0132206357021	0132206360159	0132206362131	0132206364101	0132206365394	0132206366068
0132206366513	0132206370428	0132206370884	0132206371522	0132206371534	0132206372222
0132206373136	0132206374103	0132206374848	0132206374874	0132206374901	0132206375396
0132206375625	0132206376212	0132206379196	0132206379273	0132206380228	0132206382236
0132206382767	0132206383291	0132206383986	0132206384484	0132206384511	0132206385021
0132206385110	0132206385502	0132206385920	0132206386098	0132206386214	0132206386252
0132206388400	0132206392721	0132206392745	0132206393154	0132206393180	0132206393205
0132206394599	0132206399001	0132206410287	0132206413604	0132206413806	0132206419133
0132206431931	0132206433064	0132206434687	0132206437713	0132206442746	0132206449773
0132206450261	0132206451125	0132206451303	0132206455329	0132206457642	0132206459751
0132206459787	0132206460376	0132206461507	0132206462346	0132206462790	0132206463109
0132206478752	0132206479236	0132206479313	0132206479375	0132206479452	0132206485832
0132206487395	0132206488297	0132206488398	0132206488425	0132206488437	0132206488603
0132206488766	0132206489834	0132206493028	0132206493206	0132206493434	0132206493751
0132206493763	0132206495543	0132206495644	0132206496065	0132206496661	0132206496736
0132206496851	0132206497018	0132206497056	0132206497309	0132206498376	0132206498542
0132206499735	0132206500159	0132206500351	0132206500488	0132206500565	0132206503401
0132206503588	0132206503742	0132206503780	0132206503817	0132206503968	0132206504012
0132206504327	0132206504872	0132206508014	0132206508557	0132206509409	0132206510466
0132206510795	0132206511065	0132206511104	0132206511508	0132206512878	0132206517138
0132206518078	0132206518799	0132206520052	0132206523176	0132206523455	0132206523493
0132206523811	0132206524016	0132206524028	0132206524802	0132206525045	0132206525110
0132206525146	0132206526581	0132206527077	0132206528741	0132206530030	0132206531588
0132206535124	0132206535530	0132206535821	0132206536470	0132206537740	0132206538464
0132206539354	0132206540044	0132206540246	0132206540450	0132206540599	0132206541085
0132206541263	0132206541439	0132206541770	0132206543978	0132206545304	0132206545885
0132206546206	0132206547778	0132206548769	0132206549508	0132206555611	0132206556082
0132206556450	0132206556602	0132206556626	01322065566983	0132206567253	0132206568535
0132206568597	0132206568890	0132206569615	0132206570937	0132206572488	0132206572616
0132206575540	0132206575918	0132206585528	0132206586331	0132206587043	0132206587803
0132206588072	0132206590133	0132206590602	0132206591794	0132206592014	0132206594096
0132206595758	0132206595885	0132206596042	0132206596179	0132206598365	0132206598428
0132206598909	0132206599851	0132206600718	0132206602221	0132206603111	0132206603995
0132206605472	0132206606778	0132206610479	0132206610710	0132206610746	0132206613656
0132206614306	0132206614370	0132206614659	0132206614990	0132206615068	0132206616819
0132206618005	0132206619058	0132206619096	0132206620053	0132206621359	0132206621412

0132206621842	0132206622251	0132206622629	0132206622819	0132206623862	0132206623999
0132206624613	0132206625022	0132206625197	0132206625313	0132206625387	0132206625414
0132206625503	0132206625604	0132206626758	0132206626835	0132206627193	0132206627799
0132206627838	0132206627927	0132206628475	0132206630889	0132206630891	0132206631933
0132206632760	0132206633016	0132206638681	0132206642887	0132206644946	0132206645836
0132206647387	0132206647630	0132206647666	0132206651975	0132206653096	0132206657074
0132206661218	0132206661561	0132206662829	0132206663327	0132206664546	0132206665070
0132206665094	0132206665157	0132206669729	0132206670178	0132206671020	0132206671789
0132206675147	0132206675173	0132206675185	0132206675349	0132206675426	0132206675440
0132206675591	0132206676823	0132206677345	0132206677357	0132206677472	0132206677573
0132206677597	0132206678110	0132206679632	0132206679771	0132206680865	0132206683422
0132206687878	0132206693284	0132206694958	0132206695064	0132206696170	0132206697375
0132206697539	0132206697806	0132206700339	0132206700783	0132206700795	0132206700846
0132206700872	0132206700959	0132206700973	0132206701015	0132206701154	0132206701623
0132206701673	0132206701798	0132206701813	0132206701926	0132206702385	0132206703958
0132206704191	0132206704711	0132206707861	0132206708547	0132206708775	0132206709021
0132206709627	0132206709893	0132206710052	0132206710569	0132206710862	0132206711081
0132206711461	0132206711500	0132206711548	0132206711699	0132206711776	0132206711841
0132206711865	0132206711928	0132206711978	0132206712022	0132206712072	0132206712111
0132206712161	0132206712539	0132206712565	0132206712577	0132206712678	0132206712919
0132206713001	0132206713532	0132206714092	0132206714597	0132206714989	0132206716454
0132206716478	0132206720838	0132206724804	0132206724931	0132206727978	0132206729025
0132206729568	0132206730361	0132206730450	0132206730549	0132206734147	0132206736511
0132206736547	0132206738505	0132206738632	0132206741138	0132206741330	0132206741912
0132206743451	0132206743627	0132206747225	0132206747910	0132206748204	0132206748898
0132206749346	0132206750529	0132206751142	0132206751281	0132206751445	0132206751534
0132206751572	0132206751584	0132206751596	0132206751661	0132206752967	0132206753934
0132206755853	0132206755889	0132206755978	0132206757013	0132206757203	0132206758458
0132206759398	0132206760393	0132206761106	0132206761257	0132206761308	0132206764434
0132206764674	0132206768373	0132206770369	0132206770674	0132206771045	0132206771069
0132206771071	0132206771108	0132206772125	0132206772163	0132206772911	0132206774652
0132206775554	0132206776735	0132206777118	0132206777601	0132206780018	0132206781150
0132206781237	0132206781427	0132206782141	0132206782278	0132206784375	0132206784604
0132206785001	0132206785140	0132206785203	0132206785544	0132206786876	0132206787386
0132206787590	0132206787627	0132206787817	0132206789267	0132206789483	0132206790399
0132206790527	0132206794985	0132206795039	0132206795231	0132206795712	0132206795724
0132206795774	0132206795837	0132206796385	0132206797679	0132206799322	0132206800645
0132206801179	0132206803632	0132206803997	0132206806542	0132206806554	0132206808029
0132206808271	0132206810116	0132206814764	0132206814788	0132206814865	0132206814891
0132206818831	0132206819618	0132206819997	0132206823650	0132206824475	0132206826508
0132206827361	0132206827676	0132206831101	0132206833450	0132206833575	0132206833703

0132206833739	0132206833741	0132206834491	0132206837046	0132206839256	0132206839383
0132206839802	0132206839826	0132206839864	0132206840326	0132206841189	0132206841836
0132206841999	0132206842930	0132206843096	0132206844051	0132206844164	0132206844203
0132206846677	0132206847531	0132206847872	0132206848180	0132206848736	0132206849107
0132206849676	0132206850291	0132206850354	0132206850669	0132206851333	0132206852247
0132206853000	0132206853341	0132206853822	0132206857331	0132206857557	0132206859515
0132206860267	0132206860306	0132206860522	0132206860572	0132206860647	0132206860661
0132206860673	0132206861905	0132206862388	0132206863696	0132206865503	0132206865589
0132206866455	0132206866924	0132206867991	0132206868057	0132206868083	0132206868209
0132206868223	0132206869404	0132206870411	0132206871438	0132206871476	0132206871488
0132206871490	0132206871541	0132206871577	0132206871616	0132206871642	0132206871654
0132206871743	0132206874196	0132206874994	0132206875012	0132206875327	0132206875365
0132206875694	0132206875721	0132206876205	0132206876229	0132206876318	0132206876926
0132206877157	0132206878201	0132206880831	0132206880918	0132206884504	0132206885191
0132206886992	0132206887642	0132206888380	0132206888518	0132206888520	0132206888544
0132206889749	0132206889903	0132206890554	0132206892396	0132206893755	0132206893844
0132206893882	0132206894760	0132206896526	0132206897644	0132206899739	0132206901017
0132206901106	0132206901245	0132206902414	0132206902464	0132206902553	0132206903330
0132206903695	0132206903722	0132206907267	0132206907356	0132206908640	0132206910903
0132206911095	0132206912442	0132206912707	0132206913281	0132206913661	0132206913762
0132206913798	0132206913849	0132206913851	0132206913914	0132206914169	0132206915895
0132206915908	0132206916014	0132206916177	0132206916204	0132206916242	0132206916747
0132206917459	0132206917461	0132206918072	0132206918161	0132206918616	0132206918654
0132206918717	0132206918870	0132206918933	0132206919087	0132206919392	0132206919669
0132206919710	0132206920082	0132206920133	0132206921124	0132206921530	0132206922317
0132206922937	0132206923156	0132206923207	0132206924680	0132206925215	0132206925241
0132206925582	0132206926016	0132206926218	0132206927324	0132206927514	0132206927653
0132206927665	0132206927689	0132206927691	0132206927831	0132206927855	0132206929003
0132206929130	0132206929255	0132206929508	0132206930060	0132206931532	0132206931809
0132206931847	0132206931897	0132206932066	0132206932193	0132206932547	0132206932953
0132206933095	0132206933223	0132206933235	0132206933259	0132206933312	0132206933362
0132206933689	0132206934113	0132206934151	0132206934391	0132206934428	0132206934896
0132206935255	0132206935611	0132206935685	0132206935712	0132206939310	0132206939461
0132206941697	0132206941952	0132206941976	0132206942563	0132206942638	0132206943352
0132206943403	0132206944494	0132206944634	0132206944735	0132206944898	0132206948915
0132206953037	0132206955829	0132206960270	0132206960333	0132206960395	0132206960434
0132206960496	0132206960573	0132206960600	0132206960701	0132206960751	0132206960840
0132206961312	0132206961449	0132206961730	0132206962113	0132206962391	0132206962632
0132206962644	0132206962668	0132206963104	0132206963229	0132206963510	0132206963647
0132206963786	0132206963801	0132206963837	0132206963976	0132206964121	0132206964258
0132206964347	0132206964424	0132206964501	0132206964587	0132206964664	0132206965009

0132206965011	0132206965035	0132206965198	0132206965201	0132206965225	0132206965251
0132206965275	0132206965302	0132206965770	0132206965857	0132206965883	0132206965908
0132206965934	0132206966305	0132206966317	0132206966634	0132206966709	0132206966723
0132206966735	0132206966999	0132206967029	0132206967120	0132206967308	0132206967384
0132206967411	0132206967423	0132206967461	0132206967473	0132206967497	0132206967675
0132206969140	0132206969190	0132206969265	0132206969760	0132206969811	0132206969835
0132206969859	0132206969861	0132206969897	0132206969912	0132206970032	0132206970258
0132206970260	0132206970498	0132206970599	0132206970690	0132206970739	0132206970765
0132206971136	0132206971198	0132206971326	0132206971439	0132206971857	0132206971946
0132206971960	0132206972088	0132206972444	0132206972773	0132206972836	0132206972850
0132206972901	0132206972975	0132206973586	0132206973598	0132206974173	0132206977247
0132206978668	0132206978935	0132206979027	0132206979611	0132206979635	0132206979697
0132206980426	0132206981001	0132206981013	0132206981049	0132206981063	0132206981087
0132206981190	0132206981291	0132206981328	0132206982294	0132206982333	0132206982446
0132206982472	0132206982662	0132206982814	0132206982941	0132206982989	0132206985700
0132206985875	0132206986575	0132206987439	0132206988230	0132206991596	0132206991659
0132206991750	0132206991813	0132206991914	0132206992195	0132206992208	0132206992575
0132206992626	0132206992638	0132206992791	0132206993655	0132206993972	0132206994228
0132206994381	0132206994812	0132206995687	0132206998991	0132206999223	0132206999273
0132206999792	0132207001073	0132207001390	0132207001770	0132207002177	0132207003473
0132207003625	0132207003651	0132207004818	0132207006559	0132207006600	0132207006775
0132207006840	0132207006977	0132207007069	0132207007312	0132207008327	0132207009281
0132207009320	0132207011962	0132207012422	0132207012458	0132207013792	0132207013867
0132207014416	0132207014783	0132207015659	0132207016258	0132207016905	0132207017073
0132207017338	0132207019233	0132207019942	0132207020036	0132207020214	0132207020238
0132207021306	0132207021457	0132207022094	0132207022563	0132207024064	0132207027708
0132207029019	0132207029110	0132207030177	0132207030393	0132207030470	0132207030494
0132207030521	0132207030569	0132207032452	0132207033671	0132207033734	0132207033809
0132207034042	0132207034597	0132207034737	0132207034927	0132207035021	0132207035514
0132207037205	0132207038094	0132207038121	0132207039249	0132207040030	0132207040042
0132207040080	0132207040256	0132207040371	0132207040939	0132207041780	0132207043394
0132207043445	0132207043560	0132207043786	0132207043914	0132207044169	0132207044309
0132207044474	0132207044587	0132207044830	0132207044892	0132207044929	0132207044931
0132207045059	0132207045148	0132207046014	0132207046280	0132207046305	0132207046329
0132207046494	0132207046622	0132207047853	0132207048010	0132207048147	0132207048159
0132207048375	0132207048565	0132207048680	0132207048870	0132207049037	0132207049152
0132207050474	0132207051225	0132207051275	0132207051491	0132207052064	0132207052305
0132207052545	0132207052785	0132207052850	0132207053245	0132207053459	0132207053601
0132207053980	0132207054022	0132207054452	0132207055164	0132207055746	0132207056650
0132207056826	0132207057209	0132207057413	0132207059837	0132207059988	0132207061443
0132207061811	0132207061948	0132207062028	0132207062092	0132207062167	0132207062181

0132207062648	0132207064682	0132207065902	0132207065940	0132207066107	0132207066424
0132207068076	0132207069156	0132207070048	0132207070341	0132207070492	0132207070529
0132207070581	0132207070923	0132207072866	0132207073340	0132207073364	0132207077443
0132207077683	0132207077758	0132207078636	0132207078903	0132207079095	0132207079716
0132207080040	0132207080088	0132207080141	0132207080204	0132207080278	0132207081295
0132207083671	0132207083734	0132207083897	0132207084105	0132207084167	0132207084686
0132207084751	0132207086656	0132207086670	0132207087091	0132207087661	0132207087926
0132207088892	0132207088931	0132207088943	0132207089112	0132207089706	0132207089720
0132207089756	0132207089807	0132207090167	0132207090749	0132207090814	0132207091374
0132207091398	0132207092341	0132207092430	0132207092531	0132207092567	0132207092593
0132207092632	0132207092656	0132207092721	0132207092911	0132207093166	0132207093192
0132207093243	0132207093419	0132207093635	0132207094258	0132207095035	0132207095100
0132207095186	0132207097081	0132207097194	0132207097233	0132207097536	0132207097663
0132207099087	0132207100273	0132207100780	0132207100956	0132207101137	0132207101226
0132207101682	0132207101745	0132207102053	0132207102116	0132207102469	0132207103690
0132207105139	0132207105999	0132207106120	0132207106928	0132207107464	0132207107490
0132207108099	0132207108203	0132207108380	0132207108974	0132207109105	0132207109802
0132207110655	0132207110821	0132207111165	0132207111367	0132207112423	0132207112687
0132207114378	0132207114900	0132207115357	0132207115460	0132207116021	0132207116348
0132207116475	0132207117238	0132207117327	0132207117860	0132207118988	0132207119450
0132207119462	0132207121636	0132207122386	0132207123290	0132207123947	0132207123985
0132207124039	0132207124382	0132207126009	0132207126693	0132207126782	0132207126869
0132207127278	0132207127987	0132207127999	0132207128043	0132207128423	0132207128586
0132207128839	0132207129046	0132207129072	0132207129161	0132207130356	0132207130419
0132207130534	0132207131498	0132207132287	0132207133418	0132207133444	0132207133507
0132207133557	0132207133684	0132207133747	0132207135793	0132207135921	0132207137763
0132207137915	0132207138110	0132207138209	0132207138350	0132207138588	0132207138641
0132207138691	0132207138716	0132207138792	0132207138831	0132207139086	0132207139252
0132207139391	0132207139973	0132207140067	0132207140132	0132207141008	0132207141503
0132207141515	0132207141541	0132207142075	0132207142746	0132207142823	0132207142861
0132207142873	0132207142900	0132207142948	0132207149331	0132207150766	0132207151137
0132207151276	0132207153866	0132207154465	0132207158758	0132207160908	0132207165561
0132207169397	0132207187674	0132207203451	0132207216919	0132207219487	0132207223568
0132207243954	0132207244515	0132207250337	0132207258468	0132207275223	0132207297158
0132207306742	0132207328677	0132207330055	0132207335442	0132207335909	0132207343195
0132207350388	0132207364229	0132207369729	0132207371373	0132207378487	0132207394263
0132207412274	0132207412589	0132207415956	0132207418359	0132207419934	0132207432418
0132207451128	0132207455447	0132207457253	0132207457621	0132207459033	0132207479239
0132207479796	0132207480943	0132207481857	0132207489180	0132207493451	0132207494048
0132207529367	0132207538885	0132207543628	0132207549171	0132207577056	0132207579951
0132207580401	0132207591280	0132207591723	0132207595977	0132207611918	0132207619900

0132207620804	0132207627007	0132207633982	0132207635534	0132207645005	0132207658400
0132207659681	0132207662288	0132207663914	0132207678062	0132207686385	0132207696008
0132207698460	0132207707662	0132207710877	0132207711515	0132207720095	0132207729903
0132207754409	0132207754512	0132207797139	0132207797533	0132207852935	0132207856317
0132207858654	0132207861340	0132207866799	0132207881849	0132207882448	0132207910843
0132207927997	0132207929258	0132207932285	0132207987127	0132208009549	0132208045494
0132208057846	0132208063581	0132208078615	0132208105601	0132208143209	0132208145116
0132208170888	0132208177308	0132208185366	0132208190010	0132208203769	0132208205640
0132208208360	0132208212198	0132208218499	0132208224982	0132208226584	0132208228516
0132208229456	0132208230538	0132208230843	0132208234148	0132208234580	0132208235418
0132208248130	0132208252095	0132208252209	0132208253543	0132208254166	0132208261816
0132208261905	0132208262489	0132208264081	0132208268514	0132208268730	0132208276142
0132208276510	0132208277323	0132208287692	0132208296350	0132208299335	0132208301550
0132208302971	0132208303190	0132208303227	0132208305184	0132208306985	0132208310395
0132208310624	0132208312240	0132208312579	0132208313445	0132208313837	0132208331380
0132208338696	0132208340961	0132208348674	0132208350266	0132208363053	0132208363091
0132208363166	0132208374072	0132208379457	0132208384377	0132208385976	0132208387023
0132208390581	0132208393340	0132208402073	0132208404055	0132208405262	0132208406087
0132208407232	0132208410269	0132208410524	0132208410598	0132208411705	0132208413218
0132208416837	0132208421896	0132208424477	0132208427072	0132208427109	0132208427159
0132208433642	0132208434241	0132208436677	0132208436716	0132208436742	0132208437581
0132208441775	0132208442071	0132208442285	0132208442300	0132208450180	0132208450863
0132208451385	0132208454687	0132208463181	0132208463333	0132208477678	0132208479410
0132208480136	0132208483250	0132208484063	0132208487036	0132208487593	0132208488344
0132208489741	0132208490328	0132208490811	0132208493719	0132208497797	0132208499604
0132208505934	0132208515265	0132208520096	0132208520212	0132208520680	0132208521417
0132208522597	0132208522763	0132208523879	0132208523956	0132208526082	0132208526347
0132208526537	0132208526931	0132208526993	0132208527150	0132208527605	0132208529459
0132208530769	0132208533516	0132208536589	0132208536717	0132208540824	0132208541714
0132208543467	0132208551918	0132208553231	0132208554222	0132208554765	0132208554804
0132208555390	0132208555403	0132208556343	0132208556949	0132208557562	0132208559304
0132208560234	0132208560284	0132208562696	0132208563954	0132208564363	0132208564678
0132208564692	0132208564717	0132208568365	0132208573805	0132208576210	0132208582462
0132208587099	0132208587467	0132208587520	0132208587746	0132208589526	0132208591308
0132208592325	0132208593417	0132208594117	0132208595273	0132208596214	0132208597180
0132208598498	0132208599073	0132208600372	0132208600966	0132208603016	0132208603078
0132208603410	0132208604499	0132208609901	0132208610285	0132208611389	0132208612166
0132208612180	0132208613082	0132208614807	0132208618695	0132208619181	0132208623806
0132208625307	0132208625989	0132208626095	0132208627466	0132208627492	0132208627555
0132208627707	0132208627808	0132208629234	0132208629602	0132208629765	0132208630380
0132208630873	0132208630897	0132208631559	0132208634952	0132208638512	0132208638714

0132208638891	0132208638928	0132208642427	0132208642441	0132208645159	0132208645781
0132208649024	0132208653028	0132208655959	0132208656596	0132208658085	0132208658174
0132208659595	0132208660095	0132208661048	0132208662041	0132208663703	0132208664275
0132208665610	0132208666613	0132208666877	0132208667945	0132208669838	0132208670035
0132208670085	0132208670845	0132208670883	0132208671002	0132208671913	0132208673298
0132208673438	0132208674455	0132208675624	0132208676665	0132208683199	0132208689414
0132208690205	0132208692592	0132208693280	0132208693470	0132208694310	0132208696708
0132208696722	0132208697117	0132208697927	0132208698893	0132208700272	0132208700626
0132208701427	0132208701592	0132208702266	0132208702747	0132208704541	0132208710010
0132208710426	0132208710589	0132208714909	0132208714985	0132208715077	0132208715990
0132208719118	0132208719928	0132208720264	0132208720478	0132208721027	0132208721774
0132208722296	0132208722979	0132208723566	0132208727037	0132208728535	0132208729944
0132208729956	0132208730292	0132208730355	0132208731322	0132208732084	0132208733506
0132208733621	0132208733669	0132208734016	0132208734117	0132208735095	0132208736327
0132208737267	0132208738525	0132208742288	0132208743344	0132208743798	0132208745631
0132208749429	0132208750222	0132208751011	0132208751059	0132208752189	0132208752228
0132208752610	0132208754301	0132208756561	0132208756612	0132208763552	0132208764656
0132208767415	0132208767871	0132208768216	0132208769043	0132208770416	0132208771926
0132208772638	0132208774672	0132208774812	0132208775029	0132208776832	0132208777809
0132208778054	0132208779196	0132208779475	0132208779716	0132208781182	0132208784612
0132208785730	0132208787851	0132208788981	0132208788993	0132208791641	0132208792923
0132208794905	0132208798084	0132208798654	0132208801098	0132208801668	0132208801973
0132208802015	0132208803830	0132208803880	0132208804491	0132208805800	0132208806093
0132208807034	0132208809066	0132208811103	0132208814417	0132208815484	0132208816778
0132208818635	0132208819068	0132208820455	0132208824469	0132208825979	0132208826073
0132208826782	0132208827937	0132208829135	0132208829820	0132208831107	0132208836948
0132208837802	0132208838108	0132208838665	0132208839579	0132208840839	0132208841527
0132208842328	0132208842417	0132208843989	0132208845935	0132208848100	0132208848592
0132208848934	0132208849026	0132208850487	0132208851012	0132208851682	0132208852142
0132208853272	0132208853537	0132208853575	0132208853943	0132208853955	0132208859787
0132208861305	0132208862459	0132208869741	0132208869905	0132208873288	0132208874609
0132208885197	0132208890930	0132208892366	0132208893131	0132208893434	0132208893876
0132208894158	0132208895226	0132208895935	0132208896748	0132208896863	0132208910670
0132208910846	0132208910858	0132208910935	0132208919019	0132208919526	0132208920189
0132208921017	0132208921459	0132208922628	0132208922692	0132208927382	0132208929845
0132208929934	0132208941352	0132208944969	0132208945099	0132208946028	0132208948048
0132208948341	0132208948543	0132208948896	0132208949825	0132208950250	0132208950729
0132208952484	0132208953778	0132208954365	0132208955344	0132208955724	0132208955748
0132208956828	0132208956917	0132208957439	0132208958088	0132208958266	0132208958571
0132208959029	0132208963629	0132208966363	0132208967291	0132208972654	0132208974232
0132208974838	0132208980181	0132208980561	0132208984094	0132208986886	0132208987005

0132208987156	0132208987485	0132208987497	0132208987601	0132208987637	0132208988135
0132208992191	0132208996206	0132208998632	0132209007229	0132209009996	0132209013243
0132209014070	0132209014727	0132209015807	0132209019950	0132209020258	0132209021213
0132209023497	0132209030907	0132209030945	0132209032775	0132209035902	0132209039473
0132209040404	0132209040492	0132209040795	0132209041774	0132209042739	0132209044038
0132209044064	0132209045081	0132209046123	0132209047277	0132209047873	0132209048422
0132209049160	0132209049867	0132209050026	0132209050329	0132209051497	0132209052539
0132209052933	0132209053265	0132209053746	0132209055994	0132209058309	0132209058311
0132209062783	0132209062808	0132209066937	0132209068921	0132209068933	0132209069049
0132209073372	0132209074527	0132209074870	0132209074969	0132209075962	0132209076737
0132209077184	0132209080212	0132209080490	0132209080779	0132209081873	0132209082674
0132209084911	0132209085572	0132209096135	0132209101549	0132209103216	0132209103420
0132209106087	0132209109252	0132209109315	0132209109339	0132209110649	0132209114970
0132209117474	0132209118198	0132209118566	0132209120893	0132209122724	0132209125230
0132209126916	0132209129357	0132209130162	0132209130922	0132209131901	0132209135838
0132209138926	0132209144077	0132209147898	0132209150154	0132209151929	0132209153773
0132209154841	0132209156316	0132209156847	0132209158944	0132209160079	0132209162114
0132209162467	0132209163369	0132209164019	0132209169595	0132209171822	0132209171896
0132209174061	0132209175723	0132209175925	0132209177933	0132209182550	0132209183604
0132209184392	0132209184621	0132209188231	0132209190164	0132209192158	0132209192526
0132209193024	0132209196023	0132209196047	0132209198536	0132209198613	0132209200953
0132209201691	0132209204018	0132209204727	0132209205908	0132209211833	0132209214426
0132209216434	0132209219471	0132209220375	0132209225534	0132209228836	0132209229497
0132209229500	0132209230098	0132209230769	0132209233249	0132209233251	0132209233679
0132209234569	0132209235601	0132209236452	0132209237950	0132209240139	0132209242666
0132209242844	0132209242945	0132209244989	0132209248955	0132209249364	0132209249477
0132209250814	0132209253433	0132209254412	0132209259683	0132209260222	0132209262432
0132209262595	0132209262824	0132209262862	0132209266218	0132209266371	0132209266395
0132209267095	0132209268252	0132209269952	0132209270399	0132209270983	0132209271633
0132209272446	0132209274959	0132209275015	0132209275940	0132209276020	0132209277489
0132209286490	0132209300346	0132209303624	0132209321507	0132209322485	0132209331179
0132209342225	0132209342857	0132209346532	0132209354095	0132209360057	0132209361012
0132209361632	0132209362128	0132209363828	0132209367402	0132209369838	0132209372079
0132209375042	0132209378255	0132209378700	0185200000915	0185200000953	0185200001603
0185200002973	0185200004195	0185200004474	0185200004715	0185200004765	0185200005073
0185200005213	0185200006901	0185200006963	0185200007219	0185200007257	0185200007752
0185200007928	0185200008173	0185200008440	0185200008503	0185200008705	0185200009087
0185200009102	0185200009126	0185200009239	0185200009556	0185200009645	0185200009885
0185200009948	0185200009974	0185200010032	0185200011009	0185200011390	0185200011441
0185200011693	0185200011869	0185200011883	0185200012014	0185200012076	0185200012103
0185200012533	0185200013118	0185200013194	0185200013271	0185200013346	0185200013396

0185200013447	0185200013687	0185200013776	0185200013954	0185200014224	0185200014894
0185200015138	0185200015140	0185200015342	0185200015695	0185200015796	0185200015900
0185200015950	0185200016232	0185200016434	0185200016484	0185200016674	0185200016991
0185200017021	0185200017095	0185200017285	0185200017324	0185200017552	0185200017564
0185200017588	0185200017590	0185200017742	0185200017780	0185200018339	0185200018430
0185200019077	0185200019091	0185200019128	0185200019130	0185200019445	0185200019522
0185200019609	0185200019673	0185200019748	0185200020022	0185200020286	0185200020387
0185200020399	0185200020490	0185200020919	0185200021203	0185200021378	0185200021405
0185200021431	0185200021481	0185200021683	0185200021710	0185200021772	0185200021885
0185200022220	0185200022434	0185200022484	0185200022523	0185200022600	0185200022701
0185200022725	0185200023300	0185200023463	0185200024062	0185200024226	0185200024656
0185200024682	0185200024858	0185200024959	0185200024961	0185200024973	0185200025053
0185200025104	0185200025267	0185200025370	0185200025394	0185200025407	0185200025457
0185200025546	0185200025647	0185200025750	0185200025801	0185200025851	0185200025926
0185200026044	0185200026056	0185200026068	0185200026107	0185200026296	0185200026501
0185200026513	0185200026842	0185200026854	0185200026892	0185200026979	0185200027009
0185200027100	0185200027237	0185200027299	0185200027302	0185200027388	0185200027516
0185200027681	0185200027857	0185200027871	0185200027883	0185200027958	0185200027984
0185200028026	0185200028038	0185200028090	0185200028266	0185200028305	0185200028444
0185200028533	0185200028545	0185200028622	0185200028824	0185200028949	0185200028951
0185200029081	0185200029257	0185200029435	0185200029497	0185200029548	0185200029562
0185200029586	0185200029663	0185200029675	0185200029764	0185200029891	0185200029942
0185200029966	0185200030074	0185200030175	0185200030430	0185200030478	0185200030480
0185200030543	0185200030579	0185200030593	0185200030707	0185200030834	0185200030858
0185200030896	0185200030911	0185200031027	0185200031053	0185200031166	0185200031192
0185200031471	0185200031560	0185200031700	0185200031748	0185200031750	0185200031762
0185200032020	0185200032133	0185200032296	0185200032359	0185200032501	0185200032525
0185200032741	0185200032866	0185200032917	0185200033097	0185200033198	0185200033263
0185200033287	0185200033352	0185200033845	0185200033869	0185200033871	0185200033946
0185200034026	0185200034331	0185200034571	0185200034610	0185200034658	0185200034761
0185200035106	0185200035411	0185200035497	0185200035586	0185200035827	0185200035865
0185200035889	0185200035978	0185200036034	0185200036084	0185200036123	0185200036173
0185200036589	0185200036628	0185200036678	0185200036755	0185200036806	0185200036832
0185200036844	0185200036921	0185200037265	0185200037443	0185200037657	0185200037809
0185200037861	0185200037897	0185200037974	0185200038117	0185200038179	0185200038268
0185200038472	0185200038648	0185200038674	0185200038775	0185200038915	0185200039475
0185200039514	0185200039552	0185200039639	0185200039817	0185200040038	0185200040064
0185200040191	0185200040204	0185200040242	0185200040379	0185200040444	0185200040658
0185200040696	0185200040949	0185200041043	0185200041271	0185200041295	0185200041310
0185200041663	0185200041865	0185200041891	0185200042111	0185200042414	0185200042464
0185200042628	0185200042630	0185200042666	0185200042743	0185200042882	0185200042933

0185200042945	0185200043063	0185200043138	0185200043265	0185200043277	0185200043342
0185200043455	0185200043506	0185200043645	0185200043710	0185200043784	0185200043861
0185200044131	0185200044167	0185200044232	0185200044345	0185200044369	0185200044371
0185200044650	0185200044725	0185200044775	0185200044787	0185200044991	0185200045196
0185200045312	0185200045502	0185200045540	0185200045641	0185200045653	0185200045689
0185200045730	0185200045766	0185200045831	0185200045920	0185200045944	0185200046036
0185200046098	0185200046137	0185200046454	0185200046478	0185200046492	0185200046644
0185200047116	0185200047142	0185200047205	0185200047407	0185200047510	0185200047522
0185200047659	0185200047801	0185200047863	0185200047875	0185200047902	0185200048070
0185200048234	0185200048309	0185200048400	0185200048462	0185200048638	0185200048690
0185200048866	0185200049009	0185200049047	0185200049059	0185200049112	0185200049136
0185200049441	0185200049782	0185200050078	0185200050092	0185200050117	0185200050155
0185200050220	0185200050662	0185200050838	0185200050953	0185200051184	0185200051300
0185200051386	0185200051502	0185200051552	0185200051590	0185200051754	0185200051893
0185200051982	0185200052012	0185200052226	0185200052365	0185200052404	0185200052581
0185200052620	0185200052668	0185200052795	0185200052834	0185200052947	0185200053332
0185200053370	0185200053421	0185200053508	0185200053560	0185200053584	0185200053635
0185200053700	0185200053837	0185200054258	0185200054448	0185200054599	0185200054791
0185200054878	0185200054905	0185200054943	0185200055023	0185200055100	0185200055287
0185200055390	0185200055542	0185200055681	0185200055718	0185200055782	0185200055807
0185200056038	0185200056139	0185200056254	0185200056444	0185200056797	0185200056913
0185200056949	0185200057055	0185200057144	0185200057271	0185200057372	0185200057384
0185200057459	0185200057461	0185200057598	0185200057613	0185200057663	0185200057738
0185200057889	0185200058060	0185200058147	0185200058248	0185200058301	0185200058553
0185200058806	0185200058820	0185200058870	0185200058882	0185200058907	0185200059001
0185200059203	0185200059277	0185200059378	0185200059405	0185200059633	0185200059657
0185200059859	0185200059962	0185200060195	0185200060284	0185200060296	0185200060462
0185200060587	0185200060602	0185200060614	0185200060892	0185200061314	0185200061340
0185200061376	0185200061465	0185200061542	0185200061617	0185200061869	0185200061946
0185200062040	0185200062088	0185200062127	0185200062141	0185200062254	0185200062343
0185200062379	0185200062381	0185200062406	0185200062507	0185200062521	0185200062545
0185200062684	0185200062735	0185200062898	0185200063423	0185200063740	0185200063904
0185200063992	0185200064046	0185200064060	0185200064111	0185200064200	0185200064351
0185200064452	0185200064515	0185200064844	0185200064870	0185200064957	0185200065140
0185200065239	0185200065392	0185200065429	0185200065570	0185200065582	0185200065948
0185200066220	0185200066268	0185200066458	0185200066484	0185200066648	0185200066725
0185200066749	0185200066799	0185200066903	0185200066915	0185200067247	0185200067398
0185200067401	0185200067540	0185200067881	0185200067970	0185200067994	0185200068125
0185200068290	0185200068341	0185200068529	0185200068771	0185200068947	0185200068973
0185200069015	0185200069053	0185200069267	0185200069421	0185200069558	0185200069798
0185200069938	0185200069940	0185200070111	0185200070286	0185200070402	0185200070515

0185200070628	0185200070678	0185200070781	0185200071190	0185200071239	0185200071455
0185200071479	0185200071556	0185200071594	0185200071811	0185200072066	0185200072080
0185200072105	0185200072179	0185200072307	0185200072369	0185200072408	0185200072559
0185200072561	0185200072977	0185200073110	0185200073146	0185200073158	0185200073324
0185200073386	0185200073425	0185200073588	0185200073639	0185200073704	0185200073716
0185200073730	0185200073867	0185200074163	0185200074199	0185200074226	0185200074377
0185200074517	0185200074531	0185200074579	0185200074733	0185200074771	0185200074822
0185200074846	0185200075130	0185200075180	0185200075192	0185200075318	0185200075584
0185200075976	0185200076018	0185200076121	0185200076234	0185200076260	0185200076323
0185200076400	0185200076448	0185200076498	0185200076575	0185200076676	0185200076878
0185200076979	0185200077213	0185200077299	0185200077530	0185200077580	0185200077681
0185200077732	0185200077794	0185200077807	0185200078052	0185200078329	0185200078343
0185200078468	0185200078610	0185200078622	0185200078646	0185200078684	0185200078735
0185200078747	0185200078874	0185200078925	0185200079055	0185200079079	0185200079106
0185200079120	0185200079295	0185200079360	0185200079384	0185200079447	0185200079459
0185200079827	0185200080098	0185200080125	0185200080149	0185200080202	0185200080389
0185200080428	0185200080618	0185200080707	0185200080810	0185200080834	0185200080947
0185200081166	0185200081471	0185200081522	0185200081546	0185200081635	0185200081976
0185200082020	0185200082133	0185200082210	0185200082222	0185200082296	0185200082385
0185200082448	0185200082462	0185200082525	0185200082602	0185200082652	0185200082741
0185200082842	0185200082905	0185200082979	0185200083061	0185200083136	0185200083201
0185200083340	0185200083388	0185200083465	0185200083491	0185200083542	0185200083768
0185200084165	0185200084189	0185200084367	0185200084545	0185200084583	0185200084711
0185200084886	0185200084898	0185200084937	0185200085168	0185200085194	0185200085308
0185200085334	0185200085346	0185200085358	0185200085497	0185200085625	0185200085675
0185200085714	0185200085738	0185200085865	0185200085889	0185200086010	0185200086173
0185200086399	0185200086438	0185200086452	0185200086515	0185200086591	0185200086666
0185200086743	0185200086755	0185200086767	0185200086793	0185200087025	0185200087239
0185200087241	0185200087518	0185200087556	0185200087594	0185200087671	0185200087708
0185200087772	0185200087809	0185200087998	0185200088004	0185200088054	0185200088179
0185200088193	0185200088294	0185200088345	0185200088395	0199171878517	0199172829993
0199172846051	0199172920214	0199172976402	0199172977190	0199172990193	0199172994739
0199173013708	0199173015172	0199173023522	0199173049649	0199173049651	0199173049663
0199173050389	0199173052955	0199173054228	0199173058496	0199173066771	0199173067647
0199173075922	0199173075984	0199173085354	0199173086345	0199173087526	0199173091164
0199173091188	0199173103175	0199173104318	0199173108132	0199173112530	0199173114916
0199173116102	0199173116114	0199173116330	0199173116772	0199173118766	0199173119567
0199173120536	0199173125391	0199173127549	0199173137577	0199173138570	0199173144657
0199173145763	0199173146906	0199173150087	0199173164219	0199173167573	0199173172594
0199173173763	0199173176508	0199173183397	0199173187832	0199173189989	0199173192942
0199173194479	0199173196247	0199173200305	0199173202123	0199173203063	0199173208967

0199173209035	0199173215287	0199173222759	0199173241736	0199173247265	0199173250139
0199173257231	0199173269633	0199173272519	0199173279964	0199173284125	0199173290454
0199173295029	0199173300748	0199173302681	0199173317727	0199173317804	0199173330807
0199173339222	0199173345359	0199173372178	0199173386324	0199173422357	0199173438876
0199173455908	0199173483388	0199173492438	0199173507323	0199173524188	0199173535816
0199173545173	0199173546532	0199173546594	0199173546695	0199173548196	0199173548324
0199173549694	0199173549757	0199173550283	0199173550651	0199173550663	0199173555531
0199173565949	0199173570035	0199173570148	0199173573060	0199173576350	0199173584178
0199173592857	0199173594978	0199173597042	0199173604337	0199173610399	0199173619372
0199173627974	0199173628953	0199173630797	0199173630901	0199173632705	0199173636757
0199173639237	0199173642276	0199173649316	0199173651908	0199173658808	0199173670000
0199173681207	0199173690321	0199173692846	0199173719258	0199173725309	0199173730596
0199173739858	0199173748213	0199173770291	0199173796445	0199173803350	0199173803627
0199173815992	0199173823633	0199173848175	0199173857629	0199173858002	0199173858418
0199173867330	0199173870343	0199173870468	0199173870521	0199173872236	0199173886432
0199173886519	0199173899015	0199173900100	0199173901634	0199173904669	0199173913531
0199173918423	0199173920003	0199173921107	0199173925147	0199173929163	0199173930358
0199173931589	0199173935783	0199173940045	0199173942166	0199173942368	0199173947440
0199173947717	0199173949054	0199173952283	0199173953856	0199173953921	0199173954328
0199173958798	0199173963098	0199173963985	0199173967557	0199173968738	0199173968930
0199173970267	0199173970433	0199173971018	0199173971676	0199173971917	0199173972465
0199173972530	0199173973228	0199173978386	0199173979187	0199173979202	0199173980548
0199173980649	0199173980699	0199173980702	0199173984374	0199173987842	0199173988023
0199173988085	0199173988388	0199173988996	0199173989381	0199173990401	0199173990499
0199173994984	0199173994996	0199173995379	0199173995824	0199173998354	0199173999751
0199174000332	0199174000875	0199174001107	0199174001145	0199174001222	0199174001486
0199174002807	0199174002946	0199174003850	0199174008209	0199174010803	0199174014730
0199174014742	0199174014792	0199174016419	0199174016584	0199174018388	0199174019204
0199174019848	0199174021822	0199174022279	0199174024528	0199174027262	0199174028518
0199174028885	0199174028962	0199174031280	0199174033135	0199174035561	0199174035799
0199174036273	0199174038281	0199174038419	0199174041876	0199174042728	0199174045284
0199174047153	0199174047266	0199174047406	0199174050762	0199174052352	0199174052453
0199174052819	0199174053278	0199174053533	0199174055832	0199174061185	0199174061490
0199174061553	0199174065567	0199174066217	0199174066243	0199174069141	0199174069165
0199174069177	0199174069406	0199174073068	0199174074100	0199174074287	0199174076699
0199174078986	0199174079814	0199174082942	0199174085357	0199174085840	0199174086110
0199174087543	0199174088041	0199174088469	0199174090342	0199174090378	0199174091547
0199174096174	0199174096263	0199174096326	0199174096770	0199174100410	0199174100496
0199174106646	0199174110335	0199174110385	0199174110513	0199174110525	0199174112191
0199174112204	0199174112280	0199174113865	0199174115366	0199174119356	0199174121467
0199174122028	0199174122434	0199174126107	0199174126133	0199174126400	0199174127768

0199174127922	0199174129017	0199174129168	0199174129459	0199174129803	0199174129904
0199174130101	0199174130199	0199174133249	0199174133302	0199174134254	0199174134379
0199174139639	0199174139855	0199174139906	0199174142123	0199174142200	0199174147293
0199174149100	0199174149186	0199174149566	0199174149720	0199174152846	0199174152923
0199174153077	0199174155530	0199174155554	0199174155578	0199174155629	0199174155693
0199174156204	0199174156266	0199174156987	0199174157055	0199174157245	0199174157322
0199174157738	0199174165316	0199174166648	0199174173021	0199174173918	0199174174430
0199174174531	0199174174694	0199174176208	0199174177340	0199174178735	0199174180389
0199174180428	0199174184014	0199174186426	0199174188030	0199174189691	0199174196101
0199174197964	0199174198044	0199174198119	0199174200358	0199174200447	0199174201096
0199174203547	0199174205187	0199174206318	0199174207498	0199174207791	0199174207878
0199174209242	0199174209280	0199174210552	0199174211896	0199174216500	0199174216512
0199174217919	0199174218671	0199174222168	0199174222221	01991742224215	0199174225763
0199174226653	0199174233113	0199174233226	0199174234192	0199174235765	0199174236489
0199174236504	0199174239313	0199174243545	0199174244079	0199174244093	0199174246998
0199174248576	0199174253371	0199174253383	0199174258605	0199174261492	0199174263070
0199174263107	0199174265228	0199174266295	0199174268152	0199174271420	0199174271622
0199174271747	0199174272637	0199174272752	0199174272827	0199174272942	0199174273046
0199174273200	0199174273298	0199174273349	0199174273375	0199174274075	0199174274140
0199174277327	0199174278457	0199174278635	0199174279739	0199174280924	0199174280936
0199174281028	0199174282754	0199174282994	0199174284255	0199174284370	0199174285981
0199174286061	0199174286213	0199174287379	0199174288132	0199174292718	0199174295224
0199174295731	0199174296138	0199174297218	0199174298603	0199174298639	0199174299086
0199174299252	0199174300474	0199174300525	0199174302076	0199174302088	0199174304349
0199174305431	0199174305760	0199174309382	0199174309457	0199174310539	0199174312218
0199174312357	0199174312369	0199174316905	0199174318305	0199174319889	0199174320012
0199174320428	0199174320719	0199174320935	0199174321128	0199174321813	0199174323263
0199174323403	0199174328218	0199174329451	0199174329691	0199174329716	0199174332046
0199174332541	0199174332692	0199174332882	0199174335122	0199174335261	0199174335273
0199174336240	0199174339287	0199174339908	0199174340256	0199174340600	0199174342707
0199174342719	0199174342783	0199174342808	0199174342822	0199174342985	0199174343964
0199174344056	0199174344183	0199174344791	0199174344931	0199174345439	0199174345453
0199174346583	0199174347194	0199174348060	0199174348313	0199174348325	0199174348349
0199174348806	0199174348868	0199174349861	0199174350359	0199174351667	0199174352139
0199174352141	0199174352189	0199174353079	0199174353144	0199174356004	0199174356028
0199174356965	0199174357829	0199174359142	0199174359370	0199174359661	0199174360616
0199174362826	0199174366258	0199174366587	0199174368064	0199174370581	0199174371421
0199174373251	0199174374812	0199174376577	0199174376666	0199174376818	0199174376969
0199174377164	0199174378078	0199174378129	0199174379312	0199174379463	0199174380519
0199174382971	0199174386757	0199174387077	0199174389655	0199174390143	0199174391502
0199174392175	0199174392959	0199174393495	0199174396141	0199174396418	0199174399025

0199174399075	0199174400261	0199174400300	0199174400766	0199174401834	0199174402394
0199174402762	0199174403880	0199174405913	0199174406651	0199174407084	0199174408328
0199174408380	0199174409864	0199174416526	0199174416968	0199174418990	0199174421092
0199174421129	0199174422122	0199174422653	0199174423389	0199174424281	0199174425082
0199174427521	0199174427898	0199174428461	0199174429616	0199174431082	0199174431169
0199174431424	0199174433951	0199174435464	0199174439428	0199174441298	0199174445454
0199174446217	0199174449901	0199174450716	0199174457212	0199174459105	0199174467632
0199174470304	0199174471674	0199174472297	0199174474863	0199174475626	0199174475979
0199174476213	0199174477595	0199174479452	0199174484017	0199174485212	0199174487244
0199174488552	0199174491274	0199174494831	0199174494920	0199174495517	0199174495618
0199174497830	0199174497854	0199174530282	0199174536521	0199174536634	0199174537334
0199174538084	0199174540258	0199174540715	0199174540727	0199174540905	0199174541895
0199174542014	0199174544349	0199174544717	0199174546307	0199174552864	0199174553920
0199174556032	0199174559067	0199174560365	0199174564052	0199174567330	0199174569817
0199174573481	0199174574612	0199174575730	0199174575754	0199174576478	0199174577534
0199174577647	0199174582834	0199174583344	0199174584157	0199174584513	0199174586963
0199174589455	0199174589518	0199174589695	0199174589998	0199174590094	0199174590436
0199174595099	0199174595607	0199174596117	0199174597742	0199174597906	0199174598240
0199174598543	0199174599104	0199174600972	0199174601672	0199174601711	0199174601723
0199174604099	0199174604140	0199174605117	0199174606526	0199174607050	0199174611321
0199174611547	0199174611939	0199174612691	0199174612970	0199174614166	0199174614332
0199174614659	0199174614724	0199174616984	0199174617886	0199174618409	0199174618788
0199174619921	0199174620483	0199174622819	0199174623090	0199174623343	0199174624221
0199174624423	0199174624891	0199174625111	0199174625527	0199174626328	0199174626671
0199174627701	0199174631589	0199174632289	0199174633244	0199174633422	0199174633561
0199174636279	0199174639456	0199174640108	0199174640881	0199174643866	0199174646512
0199174647731	0199174648405	0199174648532	0199174648847	0199174650871	0199174650883
0199174651189	0199174651280	0199174651367	0199174651507	0199174651901	0199174652500
0199174652649	0199174653123	0199174653680	0199174653868	0199174654683	0199174655458
0199174655840	0199174655903	0199174656021	0199174657036	0199174657101	0199174657113
0199174658217	0199174658243	0199174658522	0199174658851	0199174658875	0199174662160
0199174663036	0199174663175	0199174665056	0199174665133	0199174665145	0199174665246
0199174667153	0199174668512	0199174668536	0199174668891	0199174669109	0199174670471
0199174671626	0199174671727	0199174671739	0199174671741	0199174673773	0199174674334
0199174674360	0199174674512	0199174674827	0199174675147	0199174676657	0199174676695
0199174676962	0199174677181	0199174677333	0199174680865	0199174680877	0199174680916
0199174682493	0199174682556	0199174682645	0199174682657	0199174684223	0199174684261
0199174684312	0199174684475	0199174686091	0199174686344	0199174686534	0199174687195
0199174687462	0199174688061	0199174688960	0199174688984	0199174689038	0199174689076
0199174689230	0199174689266	0199174690627	0199174690817	0199174690893	0199174694225
0199174694667	0199174695090	0199174695432	0199174697109	0199174697591	0199174697755

0199174700618	0199174703225	0199174704711	0199174704747	0199174705144	0199174705168
0199174705170	0199174705219	0199174705548	0199174705550	0199174705675	0199174706351
0199174706729	0199174706767	0199174707176	0199174707354	0199174707619	0199174707657
0199174708319	0199174709829	0199174709843	0199174709855	0199174711574	0199174711598
0199174715665	0199174715843	0199174716719	0199174717370	0199174719364	0199174721437
0199174722682	0199174723421	0199174724486	0199174725213	0199174725996	0199174728438
0199174729746	0199174730068	0199174730133	0199174730210	0199174730311	0199174730448
0199174730462	0199174730513	0199174731415	0199174731732	0199174731770	0199174732189
0199174734438	0199174734577	0199174734642	0199174735669	0199174737057	0199174738517
0199174738959	0199174739229	0199174739267	0199174739661	0199174739813	0199174740743
0199174741001	0199174741962	0199174742030	0199174742078	0199174742117	0199174742535
0199174743019	0199174744531	0199174744858	0199174744911	0199174744973	0199174745243
0199174745419	0199174745433	0199174745445	0199174745471	0199174746309	0199174747059
0199174747439	0199174747578	0199174747807	0199174748658	0199174748660	0199174748696
0199174750884	0199174750935	0199174751231	0199174751279	0199174751368	0199174751382
0199174751407	0199174751471	0199174751584	0199174751623	0199174751661	0199174751697
0199174751712	0199174751750	0199174751964	0199174752171	0199174752296	0199174752462
0199174752486	0199174754002	0199174754076	0199174754153	0199174754494	0199174754622
0199174754696	0199174754901	0199174754949	0199174755168	0199174755310	0199174755978
0199174757912	0199174760494	0199174761790	0199174762399	0199174763304	0199174763405
0199174763417	0199174763467	0199174763481	0199174764446	0199174764460	0199174764472
0199174764496	0199174764737	0199174765401	0199174766101	0199174766202	0199174766339
0199174767495	0199174767510	0199174767801	0199174767851	0199174767875	0199174768070
0199174768498	0199174769011	0199174769059	0199174769883	0199174769895	0199174769910
0199174769922	0199174770410	0199174770458	0199174771627	0199174771639	0199174771792
0199174772872	0199174774501	0199174775047	0199174775061	0199174776064	0199174776610
0199174777170	0199174777409	0199174778010	0199174778503	0199174778654	0199174778705
0199174779025	0199174779633	0199174779657	0199174779695	0199174779861	0199174780133
0199174780145	0199174780309	0199174780816	0199174780830	0199174780880	0199174780943
0199174780981	0199174781693	0199174781718	0199174782115	0199174782569	0199174783548
0199174784173	0199174784301	0199174784313	0199174784351	0199174784375	0199174784399
0199174785001	0199174785114	0199174785239	0199174785330	0199174785378	0199174785417
0199174785556	0199174785621	0199174786256	0199174786561	0199174786600	0199174786612
0199174786864	0199174787184	0199174787398	0199174787502	0199174787603	0199174789457
0199174789495	0199174789510	0199174789596	0199174789609	0199174789659	0199174789697
0199174789712	0199174789786	0199174790337	0199174791950	0199174791986	0199174792042
0199174792155	0199174792193	0199174792218	0199174792220	0199174792232	0199174792307
0199174792333	0199174792345	0199174792369	0199174792371	0199174792434	0199174792460
0199174793780	0199174794226	0199174794961	0199174795104	0199174798191	0199174798418
0199174799081	0199174799322	0199174800140	0199174800405	0199174800556	0199174801080
0199174801888	0199174801965	0199174802336	0199174802362	0199174802552	0199174802627

0199174802677	0199174802728	0199174802780	0199174802881	0199174803454	0199174804673
0199174806251	0199174807204	0199174808144	0199174810534	0199174810572	0199174810609
0199174810647	0199174810712	0199174811210	0199174811246	0199174811703	0199174813317
0199174813343	0199174813622	0199174814601	0199174815200	0199174815351	0199174816708
0199174817408	0199174818502	0199174818590	0199174818742	0199174818766	0199174819997
0199174820017	0199174820055	0199174820221	0199174820257	0199174820322	0199174820358
0199174820360	0199174820372	0199174820384	0199174820411	0199174821591	0199174821767
0199174821781	0199174821882	0199174821894	0199174822013	0199174824223	0199174825478
0199174826572	0199174827777	0199174827878	0199174827892	0199174827967	0199174828186
0199174828213	0199174828388	0199174828415	0199174828477	0199174828542	0199174828617
0199174828782	0199174828833	0199174829088	0199174829115	0199174829216	0199174829266
0199174829329	0199174831341	0199174831365	0199174833816	0199174833967	0199174834150
0199174834302	0199174834338	0199174834364	0199174835127	0199174835329	0199174836271
0199174836550	0199174837628	0199174837781	0199174837983	0199174838239	0199174838378
0199174838544	0199174838619	0199174839131	0199174839220	0199174840516	0199174840732
0199174841874	0199174842726	0199174843515	0199174843820	0199174844304	0199174845535
0199174846641	0199174846742	0199174846920	0199174846944	0199174847024	0199174848483
0199174848700	0199174849032	0199174849068	0199174849284	0199174849450	0199174849486
0199174849513	0199174849537	0199174849587	0199174849905	0199174849981	0199174849993
0199174850190	0199174850265	0199174850431	0199174851422	0199174851458	0199174851472
0199174851600	0199174851612	0199174852021	0199174852033	0199174852071	0199174852110
0199174852134	0199174852146	0199174852259	0199174852285	0199174852324	0199174852805
0199174853151	0199174853264	0199174853377	0199174853442	0199174853531	0199174853745
0199174853795	0199174853810	0199174853911	0199174854130	0199174854748	0199174855082
0199174855272	0199174855311	0199174855525	0199174856035	0199174856150	0199174856174
0199174856225	0199174856249	0199174856251	0199174856263	0199174857103	0199174857521
0199174857709	0199174858120	0199174858170	0199174858207	0199174858310	0199174858322
0199174858574	0199174859173	0199174859349	0199174859426	0199174859870	0199174860407
0199174860522	0199174860546	0199174861474	0199174862112	0199174862174	0199174862364
0199174863076	0199174864079	0199174864144	0199174864271	0199174864839	0199174864891
0199174864928	0199174864966	0199174864980	0199174865046	0199174865058	0199174865072
0199174865084	0199174865185	0199174865224	0199174865692	0199174866114	0199174866126
0199174866164	0199174866241	0199174866380	0199174866544	0199174866760	0199174866974
0199174866986	0199174867004	0199174867028	0199174867092	0199174867143	0199174867193
0199174867321	0199174867333	0199174868146	0199174868451	0199174868615	0199174868639
0199174869125	0199174869961	0199174870411	0199174870928	0199174871729	0199174871743
0199174872986	0199174873066	0199174876825	0199174876887	0199174877157	0199174877335
0199174878162	0199174878198	0199174878249	0199174878263	0199174878427	0199174878504
0199174878516	0199174878542	0199174878631	0199174879153	0199174879254	0199174879343
0199174879797	0199174879812	0199174880552	0199174880728	0199174880867	0199174881062
0199174881214	0199174881288	0199174881339	0199174881365	0199174881391	0199174881416

0199174881430	0199174881442	0199174881480	0199174881581	0199174881593	0199174881618
0199174881795	0199174881947	0199174882635	0199174882940	0199174883183	0199174883602
0199174884112	0199174884150	0199174885177	0199174885230	0199174885850	0199174886093
0199174886788	0199174886877	0199174888075	0199174889016	0199174889307	0199174889383
0199174891242	0199174891393	0199174892308	0199174892334	0199174893286	0199174893351
0199174894075	0199174895143	0199174895268	0199174895282	0199174895559	0199174896867
0199174898217	0199174898267	0199174898279	0199174898748	0199174899931	0199174899943
0199174899955	0199174902008	0199174902882	0199174903239	0199174903746	0199174903760
0199174903772	0199174903823	0199174903998	0199174905160	0199174905300	0199174905499
0199174905730	0199174905742	0199174906149	0199174906416	0199174906480	0199174906492
0199174906593	0199174906707	0199174907697	0199174908210	0199174908967	0199174909136
0199174910650	0199174910838	0199174911083	0199174912707	0199174913356	0199174913736
0199174914474	0199174914804	0199174915833	0199174916634	0199174916898	0199174916925
0199174917233	0199174917562	0199174917687	0199174917764	0199174918375	0199174918476
0199174918527	0199174918729	0199174918755	0199174918969	0199174918995	0199174919013
0199174919037	0199174919051	0199174919087	0199174919099	0199174919556	0199174919570
0199174919669	0199174919859	0199174922040	0199174922052	0199174922317	0199174922456
0199174922622	0199174922658	0199174922696	0199174922925	0199174923156	0199174923295
0199174923310	0199174923435	0199174923904	0199174924399	0199174924452	0199174924678
0199174924781	0199174924856	0199174924971	0199174924983	0199174924995	0199174925380
0199174925431	0199174925467	0199174925900	0199174925974	0199174925986	0199174926333
0199174926422	0199174926434	0199174926472	0199174926547	0199174926600	0199174926775
0199174926787	0199174927247	0199174927312	0199174927463	0199174927778	0199174927879
0199174927918	0199174928240	0199174928428	0199174928430	0199174928466	0199174928517
0199174928567	0199174928834	0199174928923	0199174929027	0199174929039	0199174929041
0199174929065	0199174929130	0199174929154	0199174931087	0199174931861	0199174932143
0199174932357	0199174932662	0199174932751	0199174932939	0199174932941	0199174933538
0199174933552	0199174934024	0199174934668	0199174934959	0199174935027	0199174935510
0199174935623	0199174937097	0199174938153	0199174939055	0199174939079	0199174940199
0199174941142	0199174942145	0199174942361	0199174942498	0199174943388	0199174943833
0199174944088	0199174944115	0199174944230	0199174944280	0199174944545	0199174945081
0199174945233	0199174945283	0199174945322	0199174945396	0199174945485	0199174945891
0199174946008	0199174946565	0199174947304	0199174947645	0199174947986	0199174948369
0199174948371	0199174948650	0199174948840	0199174951562	0199174952135	0199174953075
0199174953277	0199174953289	0199174953291	0199174953366	0199174954737	0199174955627
0199174955689	0199174956846	0199174956935	0199174957382	0199174957837	0199174959453
0199174959530	0199174959592	0199174959996	0199174960244	0199174960573	0199174960585
0199174960597	0199174961021	0199174961071	0199174961160	0199174961297	0199174961691
0199174961716	0199174961754	0199174961778	0199174963229	0199174963243	0199174963281
0199174963344	0199174963510	0199174963712	0199174963750	0199174964183	0199174965376
0199174965580	0199174965679	0199174966317	0199174966672	0199174966684	0199174967687

0199174967702	0199174967803	0199174967966	0199174967980	0199174967992	0199174968236
0199174968337	0199174968363	0199174968490	0199174968527	0199174968729	0199174968907
0199174970400	0199174970462	0199174970878	0199174970967	0199174970993	0199174971011
0199200000325	0199200007984	0199200011039	0199200011180	0199200012335	0199200012830
0199200013972	0199200014824	0199200019792	0199200028210	0199200029352	0199200031817
0199200033685	0199200034917	0199200034943	0199200035732	0199200035871	0199200035984
0199200037093	0199200044298	0199200044337	0199200045304	0199200050628	0199200052573
0199200053576	0199200054492	0199200055700	0199200055938	0199200055976	0199200059055
0199200061887	0199200064189	0199200066666	0199200067102	0199200070773	0199200078943
0199200084981	0199200089203	0199200090967	0199200093714	0199200097350	0199200098098
0199200108318	0199200115842	0199200131301	0199200138263	0199200138908	0199200140970
0199200141606	0199200152752	0199200157757	0199200158938	0199200163389	0199200163935
0199200169464	0199200171599	0199200179822	0199200187448	0199200188023	0199200189468
0199200191086	0199200197870	0199200201534	0199200202157	0199200216315	0199200226949
0199200239712	0199200244391	0199200251041	0199200252462	0199200252917	0199200253225
0199200275908	0199200278200	0199200284844	0199200294757	0199200295015	0199200296513
0199200297504	0199200299473	0199200302766	0199200309034	0199200317016	0199200319884
0199200321781	0199200340871	0199200343604	0199200360320	0199200360988	0199200361335
0199200362718	0199200367054	0199200367193	0199200369721	0199200374069	0199200374855
0199200378251	0199200379773	0199200382166	0199200383424	0199200384124	0199200384631
0199200385761	0199200392574	0199200393577	0199200393945	0199200399830	0199200404915
0199200405691	0199200407332	0199200408626	0199200413421	0199200415504	0199200416305
0199200416901	0199200421491	0199200423423	0199200425695	0199200428961	0199200429926
0199200431481	0199200434555	0199200437340	0199200440024	0199200440947	0199200441736
0199200443201	0199200443453	0199200443706	0199200445459	0199200456315	0199200456961
0199200459427	0199200460888	0199200461007	0199200461677	0199200463356	0199200464462
0199200464981	0199200465201	0199200465528	0199200465996	0199200468642	0199200468705
0199200471530	0199200473740	0199200476523	0199200476597	0199200476915	0199200482030
0199200483881	0199200483968	0199200485407	0199200485851	0199200486979	0199200487720
0199200487946	0199200488987	0199200489257	0199200489930	0199200492765	0199200492830
0199200493085	0199200499829	0199200500394	0199200500813	0199200500825	0199200500990
0199200501436	0199200501462	0199200502857	0199200502908	0199200506253	0199200508045
0199200508184	0199200509682	0199200509985	0199200510067	0199200511680	0199200512164
0199200512289	0199200514261	0199200514627	0199200514641	0199200515175	0199200515909
0199200516293	0199200520982	0199200521834	0199200522089	0199200523272	0199200524720
0199200525886	0199200526726	0199200527464	0199200528138	0199200530352	0199200533894
0199200533957	0199200533971	0199200535674	0199200536071	0199200536083	0199200539501
0199200539828	0199200539955	0199200541030	0199200541357	0199200541650	0199200543341
0199200543478	0199200543923	0199200544003	0199200544510	0199200546097	0199200546491
0199200547696	0199200547711	0199200549058	0199200556140	0199200558451	0199200558855
0199200564742	0199200570627	0199200577337	0199200578114	0199200578164	0199200578253

0199200607980	0199200619635	0199200620402	0199200633566	0199200633770	0199200634103
0199200639526	0199200640456	0199200646151	0199200675243	0199200676347	0199200684432
0199200702695	0199200707640	0199200716005	0199200716334	0199200729537	0199200730835
0199200749505	0199200757018	0199200771482	0199200772459	0199200783163	0199200796924
0199200798590	0199200805342	0199200811796	0199200817150	0199200817996	0199200818329
0199200821700	0199200825613	0199200827013	0199200827443	0199200833152	0199200834080
0199200834547	0199200835110	0199200835451	0199200836733	0199200836872	0199200838929
0199200839756	0199200842858	0199200843231	0199200848236	0199200848868	0199200849479
0199200849683	0199200850260	0199200850361	0199200852367	0199200856585	0199200856965
0199200857108	0199200858961	0199200859421	0199200859712	0199200860301	0199200860678
0199200860995	0199200861342	0199200861520	0199200868684	0199200869132	0199200869182
0199200869447	0199200869548	0199200870719	0199200870795	0199200870911	0199200871344
0199200875853	0199200875865	0199200876060	0199200877265	0199200877556	0199200877570
0199200877809	0199200878749	0199200879514	0199200879956	0199200880468	0199200881055
0199200882767	0199200885235	0199200885615	0199200888397	0199200890787	0199200891994
0199200892567	0199200892808	0199200893774	0199200893990	0199200896886	0199200898022
0199200898286	0199200898616	0199200898666	0199200898705	0199200899520	0199200900021
0199200900158	0199200902130	0199200903943	0199200905747	0199200906815	0199200906839
0199200906865	0199200909509	0199200910667	0199200910718	0199200911088	0199200916449
0199200916540	0199200918368	0199200918495	0199200919246	0199200924940	0199200925626
0199200928310	0199200928411	0199200929262	0199200929779	0199200929969	0199200931145
0199200938398	0199200938449	0199200938754	0199200939000	0199200940459	0199200940485
0199200941616	0199200942481	0199200943977	0199200944564	0199200946433	0199200946558
0199200947157	0199200952952	0199200954580	0199200956170	0199200957096	0199200957678
0199200957933	0199200958114	0199200960504	0199200963438	0199200963503	0199200965927
0199200965953	0199200966944	0199200972881	0199200976441	0199200984271	0199200985781
0199200985945	0199200987523	0199200992897	0199200997145	0199201000518	0199201008447
0199201011498	0199201012213	0199201012287	0199201020435	0199201021010	0199201026178
0199201026685	0199201029951	0199201032077	0199201034251	0199201035242	0199201036207
0199201041418	0199201041533	0199201042118	0199201043894	0199201044405	0199201044974
0199201050506	0199201051826	0199201052045	0199201058029	0199201063432	0199201066924
0199201068831	0199201069719	0199201069997	0199201072417	0199201075795	0199201076065
0199201077068	0199201077210	0199201079850	0199201080401	0199201085103	0199201085355
0199201085634	0199201085848	0199201086966	0199201088063	0199201091519	0199201092586
0199201093161	0199201094544	0199201097769	0199201098483	0199201100444	0199201101586
0199201103126	0199201103950	0199201107750	0199201111196	0199201112101	0199201112175
0199201115427	0199201115720	0199201115768	0199201116812	0199201118983	0299170453738
0299170535248	0299170537674	0299170625057	0299170772819	0299170777888	0299170780156
0299170788263	0299170793309	0299170805029	0299170824323	0299170831263	0299170853035
0299170873813	0299170878046	0299170879443	0299170879467	0299170882937	0299170883106
0299170885998	0299170892244	0299170895217	0299170897996	0299170899132	0299170903668

0299170909123	0299170912489	0299170918805	0299170926142	0299170927676	0299170935278
0299170936904	0299170937781	0299170937793	0299170938556	0299170961474	0299170967004
0299170983741	0299170985052	0299170986891	0299170988087	0299170992170	0299170995395
0299170995408	0299170995864	0299171000168	0299171000435	0299171001123	0299171001767
0299171002429	0299171002520	0299171002607	0299171003434	0299171007323	0299171007917
0299171007981	0299171010019	0299171010362	0299171011000	0299171013006	0299171013400
0299200003123	0299200006110	0299200008849	0299200010063	0299200012514	0299200013745
0299200014887	0299200015587	0299200017432	0299200017444	0299200018308	0299200018651
0299200019010	0299200019630	0299200021107	0299200025452	0299200029214	0299200036673
0299200073266	0299200076431	0299200089684	0299200095622	0299200126797	0299200134642
0299200136915	0299200137552	0299200142472	0299200146981	0299200150668	0299200158193
0299200168652	0299200189685	0299200206679	0299200209565	0299200213672	0299200217650
0299200236423	0299200241836	0299200250176	0299200254786	0299200256592	0299200260724
0299200267600	0299200271856	0299200273890	0299200278441	0299200279622	0299200285115
0399170547057	0399170599041	0399170795471	0399170797530	0399170812314	0399170838695
0399170839876	0399170841735	0399170853086	0399170854394	0399170857571	0399170858790
0399170859604	0399170859642	0399170862011	0399170864726	0399170864877	0399170865200
0399170865250	0399170867016	0399170868918	0399170869529	0399170871084	0399170872102
0399170873953	0399170876332	0399170876964	0399170878960	0399170880538	0399170880843
0399170881086	0399170883981	0399170884833	0399170887060	0399170887286	0399170891850
0399170894974	0399170897531	0399170900482	0399170900521	0399170901411	0399170910737
0399170910814	0399170911451	0399170911615	0399170915263	0399170918301	0399170918731
0399170918767	0399170921530	0399170921744	0399170922278	0399170925138	0399170925619
0399170928339	0399170933829	0399170933893	0399170933920	0399170939081	0399170939194
0399170940834	0399170941510	0399170945120	0399170945839	0399170947354	0399170947467
0399170948725	0399170949172	0399170950329	0399170950812	0399170950850	0399170950937
0399170950949	0399170951029	0399170952161	0399170952387	0399170952402	0399170954131
0399170960206	0399170960535	0399170960802	0399170962961	0399170964688	0399170965441
0399170965528	0399170968868	0399170971097	0399170972595	0399170974200	0399170974692
0399170975556	0399170976989	0399170980185	0399170981342	0399170981924	0399170982636
0399170983728	0399170984101	0399170985104	0399170986335	0399170987580	0399170987605
0399170988622	0399170990822	0399170993035	0399170994432	0399170995841	0399170996438
0399170998737	0399171004919	0399171005621	0399171006206	0399171006775	0399171008353
0399171009990	0399171010072	0399171010135	0399171010678	0399171010680	0399171011140
0399171011861	0399171014416	0399171015469	0399171015712	0399171017439	0399171017453
0399171017491	0399171017946	0399171018925	0399171018937	0399171019598	0399171019803
0399171020098	0399171021926	0399171022068	0399171023528	0399171023605	0399171024228
0399171024381	0399171024507	0399171026212	0399171027556	0399171028751	0399171029158
0399171029401	0399171029475	0399171029514	0399171029843	0399171029867	0399171029881
0399171029994	0399171031839	0399171033328	0399171034787	0399171035071	0399171036478
0399171037154	0399171037469	0399171038373	0399171039073	0399171039592	0399171041639

0399171045922	0399171046228	0399171047459	0399171049669	0399171051984	0399171063045
0399171064151	0399171066905	0399171067302	0399171068189	0399171068658	0399171068709
0399171068747	0399171068987	0399171069447	0399171070202	0399171070430	0399171070466
0399171070935	0399171071003	0399171071130	0399171071180	0399171071293	0399171071320
0399171071344	0399171071368	0399171071419	0399171072664	0399171072804	0399171074470
0399171074494	0399171074507	0399171075500	0399171076387	0399171076868	0399171077176
0399171078181	0399171080759	0399171080800	0399171082452	0399171082503	0399171083633
0399171085362	0399171087041	0399171087837	0399171088400	0399171088854	0399171089198
0399171090458	0399171092264	0399171092290	0399171092959	0399200001332	0399200001508
0399200002258	0399200003744	0399200003869	0399200004076	0399200004379	0399200004507
0399200004519	0399200006046	0399200007621	0399200008131	0399200009196	0399200010557
0399200013669	0399200015057	0399200015843	0399200015855	0399200015881	0399200015893
0399200015944	0399200015968	0399200015994	0399200016012	0399200016048	0399200016416
0399200016884	0399200016909	0399200017065	0399200017142	0399200018664	0399200018804
0399200018981	0399200019085	0399200019124	0399200019249	0399200019390	0399200019453
0399200019566	0399200019578	0399200019592	0399200019605	0399200019617	0399200019643
0399200019693	0399200019706	0399200019732	0399200019770	0399200019782	0399200019821
0399200019908	0399200019910	0399200019996	0399200020004	0399200020028	0399200020042
0399200020066	0399200020078	0399200020092	0399200020193	0399200021463	0399200021728
0399200022581	0399200023205	0399200025059	0399200025100	0399200025390	0399200025441
0399200025845	0399200025960	0399200028008	0399200028325	0399200029431	0399200029847
0399200031047	0399200032002	0399200034236	0399200039572	0399200041025	0399200052284
0399200053263	0399200059196	0399200059261	0399200059273	0399200063518	0399200063619
0399200067419	0399200092573	0399200096311	0399200103341	0399200106059	0399200120269
0399200121111	0399200127599	0399200128275	0399200129709	0399200130158	0399200135913
0399200137806	0399200141862	0399200145333	0399200147480	0399200148091	0399200148130
0399200149587	0399200150455	0399200153505	0399200155498	0399200171678	0399200198572
0399200251435	0399200277261	0399200277449	0399200277867	0399200279976	0399200280755
0399200286222	0411170031736	0411170056343	0441200004415	0441200004693	0441200004922
0441200005280	0498170110042	0498170112365	0498170114943	0498170120119	0498170121807
0498170128618	0498170129382	0498170129697	0498170130248	0498170131013	0498170131532
0498170132460	0499170248692	0499170324231	0499170336330	0499170340118	0499170340170
0499170340182	0499170342366	0499170343888	0499170360794	0499170361533	0499170370114
0499170372982	0499170373771	0499170379779	0499170389149	0499170389505	0499170392532
0499170396469	0499170398263	0499170400591	0499170401671	0499170402167	0499170404149
0499170405522	0499170406171	0499170408925	0499170412400	0499200004724	0499200007064
0499200007850	0499200008005	0499200010483	0499200010697	0499200062895	0499200071262
0499200071729	0499200075276	0499200080780	0499200087426	0499200092233	0499200093907
0499200154941	0499200175114	0499200176181	0501170200170	0501170308086	0501170353512
0501170357247	0501170361417	0501200003960	0501200004418	0501200049269	0501200059108
0501200093223	0501200099005	0501200102158	0506170051304	0506170053730	0506170056068

0506170056587	0506170056931	0506200004374	0506200005543	0506200008059	0506200009014
0506200010677	0506200012700	0506200012712	0506200014299	0506200015090	0506200015329
0506200016144	0511170087800	0511170088219	0511170095185	0511170135918	0511170138638
0511170150878	0511170152583	0511170154440	0511170155671	0511170163691	0511170164137
0511170165192	0511170169106	0511170169132	0511170173643	0511170175269	0511170175271
0511170175649	0511170176135	0511170181776	0511170182135	0511170183772	0511200005425
0511200008169	0511200022824	0511200033502	0511200039966	0511200041647	0511200047138
0515200019635	0515200032210	0516200009864	0516200019486	0518170034232	0518170037293
0518170037988	0518170038599	0518170039427	0518170039869	0518170040078	0518170040496
0518170041300	0518170041792	0518200000445	0518200001323	0518200005262	0518200009050
0518200009478	0518200009581	0518200010435	0518200010663	0518200010992	0518200016370
0518200017171	0518200018011	0518200018390	0518200019191	0518200019521	0518200019913
0518200020057	0518200020209	0520170110920	0520170129385	0520170140457	0520200022520
0520200059678	0525170107203	0525170107722	0525170114460	0525170114927	0525170116884
0525170118260	0525170121641	0525170123952	0525170125073	0525170126709	0525170129075
0525170130436	0525170133411	0525170134109	0525170135695	0525200001655	0525200001819
0525200003156	0525200013158	0525200016258	0525200018482	0525200018951	0525200019776
0525200020163	0525200021368	0525200023390	0525200023895	0525200023908	0525200040751
0527200007558	0530170200604	0530170227469	0530200012417	0530200050065	0538170014143
0538200003068	0538200019183	0545170086172	0545170086653	0545170093733	0546200008223

2. BANCOLOMBIA

10990203269	10990204059	10990204353	10990204964	10990205200	10990205506	10990206378	10990206379
10990206707	10990206886	10990207063	10990207223	10990207351	10990207648	10990207726	10990207833
10990207854	10990208230	10990208771	10990209211	10990209443	10990209496	10990212242	10990213874
10990213901	10990214296	10990215511	10990219988	10990223779	10990224032	10990225257	10990225469
10990225718	10990225873	10990227856	10990228421	10990228672	10990228805	10990228944	10990228963
10990228969	10990229363	10990229687	10990230105	10990230133	10990230251	10990230532	10990231139
10990231581	10990231755	10990232307	10990232425	10990232560	10990232661	10990233448	10990233588
10990233824	10990233873	10990234105	10990234393	10990234745	10990235527	10990235713	10990236137
10990236233	10990236406	10990236603	10990236620	10990236717	10990236934	10990237808	10990237876
10990240280	10990241737	10990242725	10990243870	10990244950	10990247501	10990249732	10990250086
10990250138	10990253138	10990253735	10990255681	10990257079	10990257471	10990257576	10990257757
10990258437	10990259254	10990259328	10990259552	10990260308	10990260473	10990260905	10990261182
10990261349	10990261756	10990262271	10990262272	10990262287	10990262295	10990262435	10990262593
10990262861	10990262870	10990263647	10990263764	10990263842	10990263847	10990263960	10990264015
10990264486	10990264606	10990264746	10990264755	10990264888	10990265047	10990265209	10990265578
10990265721	10990265979	10990266053	10990266272	10990267088	10990267353	10990267444	10990267559
10990267687	10990268267	10990268907	10990268935	10990269378	10990269428	10990269458	10990269545

10990269927	10990269967	10990270004	10990270034	10990270118	10990270283	10990270572	10990270596
10990270862	10990270889	10990271178	10990271436	10990271670	10990271847	10990271904	10990272247
10990272355	10990272360	10990272616	10990272811	10990272911	10990273153	10990273252	10990273362
10990273400	10990273506	10990273683	10990273817	10990273909	10990273947	10990273975	10990274205
10990274211	10990274657	10990275155	10990275429	10990276751	10990276826	10990277108	10990277155
10990277242	10990277251	10990277281	10990277896	10990278436	10990278609	10990278680	10990278861
10990278883	10990279588	10990279639	10990279778	10990279928	10990280027	10990280028	10990280030
10990280107	10990280470	10990280733	10990280796	10990281165	10990281257	10990281661	10990281710
10990282209	10990282424	10990282472	10990282616	10990283231	10990283259	10990283298	10990283736
10990283739	10990283806	10990283808	10990283932	10990283961	10990284035	10990284150	10990284154
10990284240	10990284280	10990284577	10990284660	10990284782	10990284850	10990284861	10990284940
10990284945	10990285043	10990285102	10990285343	10990285367	10990285375	10990285424	10990285445
10990285557	10990285603	10990285604	10990285668	10990285717	10990285721	10990285819	10990285826
10990285866	10990285992	10990286019	10990286059	10990286102	10990286104	10990286311	10990286430
10990286457	10990286481	10990286507	10990286520	10990286825	10990286901	10990286932	10990286933
10990286951	10990286974	10990287020	10990287030	10990287142	10990287281	10990287300	10990287323
10990287417	10990287441	10990287558	10990287777	10990287784	10990287821	10990287980	10990288145
10990288236	10990288310	10990288376	10990288494	10990288519	10990288594	10990288757	10990288791
10990288868	10990288908	10990288965	10990288993	10990288999	10990289036	10990289104	10990289283
10990289294	10990289341	10990289370	10990289394	10990289421	10990289543	10990289668	10990289708
10990289780	10990289821	10990289823	10990289998	10990290159	10990290166	10990290226	10990290299
10990290303	10990290361	10990290533	10990290633	10990290770	10990290795	10990290797	10990290810
10990290814	10990290826	10990290840	10990290941	10990291006	10990291128	10990291151	10990291279
10990291294	10990291463	10990291586	10990291594	10990291680	10990291709	10990291731	10990291820
10990291826	10990291831	10990291835	10990291950	10990292045	10990292069	10990292138	10990292141
10990292414	10990292417	10990292574	10990292627	10990292726	10990292770	10990292777	10990292860
10990292897	10990292956	10990292965	10990292994	10990293097	10990293199	10990293227	10990293494
10990293543	10990293752	10990293799	10990293800	10990293950	10990294013	10990294131	10990294154
10990294192	10990294353	10990294488	10990294787	10990294824	10990294933	10990294968	10990295028
10990295081	10990295187	10990295345	10990295476	10990295640	10990295703	10990295728	10990295861
10990295937	10990295974	10990295986	10990296074	10990296149	10990296201	10990296351	10990296378
10990296403	10990296491	10990296556	10990296634	10990296652	10990296821	10990297101	10990297103
10990297280	10990297335	10990298150	10990298151	10990298358	10990298543	10990298802	10990298920
10990299014	10990299087	10990299164	10990299262	10990299989	10990300158	10990300185	10990300318
10990300342	10990300469	10990300548	10990300968	10990301352	10990301950	10990302080	10990302086
10990302253	10990302832	10990303494	10990303598	10990304089	10990304645	10990304715	10990304776
10990304812	10990304946	10990305099	10990305169	10990305939	10990306204	10990306427	10990306835
10990307155	10990307326	10990307347	10990307506	10990307711	10990307962	10990308159	20990077344
20990078200	20990078407	20990078713	20990078812	20990079145	20990079163	20990079504	20990080128
20990080590	20990081011	20990082007	20990083602	20990084957	20990086554	20990087887	20990091601
20990092505	20990092814	20990097389	20990097417	20990098697	20990099534	20990100365	20990101125

20990101165	20990101982	20990103290	20990103579	20990103604	20990103930	20990103976	20990104049
20990104135	20990104163	20990104331	20990104425	20990104433	20990104496	20990104501	20990104666
20990104692	20990104791	20990104817	20990104874	20990104879	20990104902	20990104912	20990105010
20990105047	20990105315	20990105392	20990105493	20990105531	20990105555	20990105590	20990105591
20990105796	20990105920	20990105930	20990105953	20990105959	20990106143	20990106348	20990106364
20990106453	20990106472	20990106478	20990106482	20990106548	20990106610	20990106615	20990106674
20990106723	20990106768	20990106880	20990106919	20990106962	20990107111	20990107112	20990107205
20990107212	20990107247	20990107293	20990107443	20990107502	20990107530	20990107652	20990107665
20990107704	20990107708	20990107747	20990107832	20990107922	20990107940	20990107949	20990107957
20990107990	20990108001	20990108017	20990108220	20990108327	20990108502	20990108690	20990108867
20990108875	20990108885	20990108926	20990108958	20990109097	20990109127	20990109135	20990109144
20990109320	20990109325	20990109346	20990109406	20990109407	20990109449	20990109504	20990109532
20990109632	20990109633	20990109646	20990109802	20990109815	20990109891	20990109940	20990110041
20990110159	20990110169	20990110256	20990110285	20990110526	20990110534	20990110552	20990110562
20990110726	20990110820	20990110845	20990110854	20990110873	20990111199	20990111368	20990111439
20990111480	20990111633	20990111636	20990111681	20990111742	20990111743	20990111753	20990111896
20990112027	20990112442	20990112497	20990112605	20990112649	20990112719	20990112758	20990112773
20990112795	20990112856	20990112938	20990112978	20990112993	20990113038	20990113176	20990113181
20990113209	20990113216	20990113225	20990113508	20990113649	20990113838	20990113957	20990113984
20990114045	20990114082	20990114305	20990114315	20990114319	20990114374	20990114513	20990114668
20990114739	20990114787	20990114904	20990114930	20990114943	20990114948	20990115044	20990115075
20990115259	20990115262	20990115313	20990115364	20990115370	20990115423	20990115449	20990115450
20990115476	20990115514	20990115531	20990115543	20990115571	20990115600	20990115611	20990115628
20990115736	20990115763	20990115800	20990115803	20990115806	20990115871	20990115874	20990115877
20990115883	20990115956	20990115957	20990115981	20990116002	20990116039	20990116054	20990116143
20990116198	20990116202	20990116204	20990116268	20990116275	20990116303	20990116331	20990116335
20990116356	20990116441	20990116482	20990116504	20990116565	20990116657	20990116703	20990116718
20990116724	20990116746	20990116782	20990116835	20990116864	20990116892	20990116909	20990116920
20990117000	20990117054	20990117074	20990117088	20990117106	20990117113	20990117191	20990117204
20990117221	20990118359	20990118386	20990118796	20990118904	20990119027	20990119120	20990119125
20990119673	20990119700	20990119827	20990119903	20990119954	20990120943	20990126133	20990127032
20990127145	20990128407	20990128784	20990128899	20990131223	20990131427	20990131890	20990132539
20990132889	20990133231	20990133346	20990135404	20990135857	20990136521	20990136694	20990137135
20990138181	20990138237	20990138923	20990139056	20990139229	20990140595	20990140675	20990140712
20990140851	20990141083	20990141714	20990142512	20990142650	20990142655	20990143676	20990143805
20990144477	20990144521	20990144552	20990144824	20990144857	20990145004	20990145035	20990145247
20990145429	20990145439	20990146187	20990146277	20990146363	20990146405	20990146541	20990146571
20990146582	20990146586	20990146607	20990146609	20990146611	20990146635	20990146645	20990146678
20990146684	20990146711	20990146712	20990146892	20990146901	20990147010	20990147025	20990147044
20990147056	20990147106	20990147261	20990147273	20990147297	20990147298	20990147335	20990147380
20990147445	20990147478	20990147561	20990147599	20990147643	20990147673	20990147779	20990147792

20990147907	20990147927	20990147935	20990148044	20990148103	20990148158	20990148166	20990148325
20990148340	20990148454	20990148693	20990148702	20990148713	20990148778	20990148787	20990148833
20990148864	20990148876	20990148887	20990148904	20990148927	20990148956	20990148975	20990149006
20990149138	20990149293	20990149319	20990149359	20990149424	20990149484	20990149621	20990149647
20990149682	20990149741	20990149762	20990149851	20990149934	20990150173	20990150251	20990150283
20990150288	20990150317	20990150367	20990150372	20990150381	20990150409	20990150441	20990150453
20990150467	20990150483	20990150487	20990150495	20990150568	20990150614	20990150615	20990150652
20990150663	20990150696	20990150756	20990150831	20990150835	20990150840	20990150867	20990151001
20990151012	20990151045	20990151067	20990151179	20990151188	20990151201	20990151243	20990151267
20990151276	20990151375	20990151379	20990151390	20990151409	20990151499	20990151504	20990151510
20990151541	20990151562	20990151646	20990151677	20990151710	20990151715	20990151765	20990151766
20990151776	20990151836	20990151841	20990151842	20990151897	20990151939	20990152006	20990152027
20990152035	20990152200	20990152217	20990152218	20990152230	20990152232	20990152310	20990152392
20990152519	20990152579	20990152637	20990152641	20990152658	20990152674	20990152701	20990152705
20990152712	20990152785	20990152962	20990152992	20990153102	20990153221	20990153280	20990153327
20990153587	20990153684	20990153714	20990153719	20990153797	20990153935	20990153996	20990154074
20990154259	20990154366	20990154391	20990154778	20990154793	20990154827	20990154893	20990154900
20990154956	20990154983	20990155152	20990155355	20990155421	20990155574	20990155593	20990155811
20990155888	20990155945	20990155951	20990155971	20990155985	20990155988	20990156083	20990156250
20990156295	20990156311	20990156454	20990156462	20990156469	20990156487	20990156578	20990156618
20990156708	20990156743	20990156749	20990156789	20990157123	20990157168	20990157232	20990157235
20990157405	20990157475	20990157509	20990157619	20990157651	20990157688	20990157889	20990157918
20990157933	20990157971	20990158039	20990158140	20990158190	20990158214	20990158280	20990158726
20990158797	20990158812	20990159028	20990159102	20990159114	20990159165	20990159352	20990159368
20990159530	20990159722	20990159833	20990159912	20990159940	20990159970	20990160019	20990160308
20990160466	20990160467	20990160503	20990160513	20990160832	20990160960	20990161044	20990161066
20990161218	20990161264	20990161305	20990161688	20990161858	20990162011	20990162208	20990162304
20990162308	20990162322	20990162432	20990162572	20990162582	20990162585	20990162642	20990162723
20990162743	20990162919	20990162994	20990163025	20990163055	20990163093	20990163109	20990163144
20990163172	20990163210	20990163294	20990163432	20990163486	20990163684	20990163791	20990164106
20990164200	20990164330	20990164332	20990164547	20990164560	20990164695	20990164770	20990165455
20990165589	20990165739	20990165837	20990166245	20990166497	20990166554	20990166627	20990166673
20990166720	20990166732	20990166739	20990166993	20990167192	20990167528	20990167529	20990167810
20990167901	20990167926	20990167927	20990168205	20990168604	20990168992	20990169162	20990169511
20990169552	20990169763	20990169946	20990170204	20990170309	20990170411	20990170777	20990170836
20990171016	20990171519	20990171984	20990172067	20990172118	20990172207	20990172307	20990172606
20990172687	20990172778	20990173183	20990173222	20990173934	20990174802	20990175212	20990175290
20990175589	20990175669	20990175865	20990175986	20990176061	20990176268	20990176674	20990176708
20990177155	20990177195	20990177219	20990177236	20990177326	20990177664	20990177843	20990177920
20990177987	20990177993	20990177995	20990178033	20990178169	20990178334	20990178408	20990178435
20990178855	20990179009	20990179015	20990179056	20990179220	20990179292	20990179325	20990179509

20990179542	20990179572	20990179779	20990179910	20990179932	20990179980	20990180030	20990180189
20990180270	20990180354	20990180472	20990180500	20990180589	20990180609	20990180649	20990180776
20990180960	20990181023	20990181092	20990181129	20990181221	20990181263	20990181270	20990181280
20990181425	20990181492	20990181527	20990181676	20990181770	20990181898	20990181921	20990182018
20990182142	20990182178	20990182257	20990182269	20990182361	20990182418	20990182447	20990182520
20990182648	20990182735	20990182862	20990182886	20990182938	20990182957	20990182978	20990183002
20990183038	20990183085	20990183119	20990183129	20990183155	20990183182	20990183371	20990183406
20990183415	20990183458	20990183489	20990183546	20990183681	20990183763	20990183777	20990183780
20990183869	20990183882	20990183883	20990184003	20990184075	20990184132	20990184218	20990184276
20990184365	20990184395	20990184414	20990184426	20990184527	20990184607	20990184617	20990184777
20990184780	20990184989	20990185002	20990185023	20990185030	20990185057	20990185092	20990185364
20990185444	20990185454	20990185506	20990185528	20990185571	20990185659	20990185687	20990185741
20990185869	20990185876	20990185955	20990186042	20990186059	20990186072	20990186107	20990186149
20990186247	20990186317	20990186360	20990186426	20990186476	20990186660	20990186669	20990186708
20990186728	20990186753	20990186757	20990186767	20990186982	20990187035	20990187053	20990187168
20990187320	20990187324	20990187334	20990187429	20990187469	20990187615	20990187698	20990187712
20990187732	20990187745	20990187852	20990187866	20990188012	20990188155	20990188182	20990188183
20990188281	20990188394	20990188429	20990188434	20990188462	20990188482	20990188521	20990188599
20990188647	20990188782	20990188923	20990189089	20990189108	20990189239	20990189379	20990189466
20990189472	20990189510	20990189578	20990189713	20990189813	20990189839	20990189962	20990190084
20990190267	20990190282	20990190311	20990190405	20990190776	20990190828	20990190832	20990190862
20990190909	20990191084	20990191154	20990191157	20990191182	20990191276	20990191278	20990191525
20990191526	20990191547	20990191632	20990191802	20990191845	20990192154	20990192156	20990192290
20990192323	20990192455	20990192516	20990192579	20990192804	20990192944	20990193096	20990193103
20990193114	20990193238	20990193478	20990193741	20990193742	20990193771	20990193796	20990193944
20990193963	20990194146	20990194153	20990194175	20990194281	20990194301	20990194354	20990194421
20990194451	20990194478	20990194566	20990194773	20990194820	20990194986	20990195009	20990195063
20990195172	20990195532	20990195762	20990196104	20990196437	20990196560	20990196738	20990196915
20990197085	20990197101	20990197266	20990197349	20990197745	20990197790	20990197962	20990197968
20990198041	20990198174	20990198225	20990198305	20990198384	20990198693	20990198887	20990198981
20990199022	20990199049	20990199112	20990199164	20990199204	20990199238	20990199331	20990199362
20990199593	20990199775	20990200208	20990200359	20990200664	20990200669	20990200732	20990200866
20990200885	20990200894	20990200964	20990201054	20990201136	20990201158	20990201196	20990201215
20990201299	20990201391	20990201441	20990201458	20990201466	20990201545	20990201675	20990201844
20990201859	20990201942	20990201970	20990202051	20990202432	20990203220	30990020793	30990021351
30990021526	30990021528	30990021665	30990025452	30990025467	30990026370	30990027120	30990027788
30990028474	30990028627	30990028628	30990028854	30990028870	30990028882	30990028968	30990028978
30990029016	30990029095	30990029283	30990029307	30990029550	30990029687	30990029782	30990029814
30990029846	30990030319	30990030390	30990030461	30990030712	30990030919	30990031098	30990031295
30990031326	30990031376	30990031541	30990031544	30990031669	30990031941	30990031986	30990032034
30990032057	30990032241	30990032255	30990032261	30990032271	30990032353	30990032432	30990032457

30990032495	30990032499	30990032507	30990032522	30990032565	30990032722	30990032737	30990032808
30990032933	30990034773	30990035729	30990035768	30990035917	30990036584	30990039204	30990040422
30990040427	30990040811	30990041200	30990041365	30990042061	30990042228	30990042500	30990042641
30990042849	30990042981	30990043123	30990043432	30990043511	30990043620	30990043707	30990043713
30990043781	30990043924	30990043996	30990044196	30990044270	30990044409	30990044478	30990044520
30990044572	30990044748	30990044873	30990044902	30990044984	30990045034	30990045239	30990045286
30990045448	30990045467	30990045476	30990045508	30990045614	30990046246	30990046538	30990046567
30990046666	30990047034	30990047170	30990047391	30990047401	30990047404	30990047698	30990047832
30990047889	30990047894	30990048059	30990048131	30990048279	30990048330	30990048488	30990048525
30990048614	30990048702	30990049017	30990049260	30990049498	30990049921	30990050133	30990050148
30990050412	30990050528	30990050666	30990050717	30990050773	30990051140	30990051144	30990051549
30990051661	30990051678	30990052088	30990052141	30990052724	30990052735	30990053187	30990053532
30990053734	30990053915	30990053994	30990054306	30990054341	30990054408	30990055053	30990055096
30990055105	30990055184	30990055286	30990055363	30990055429	30990055447	30990055468	30990055521
30990055705	30990055795	30990055894	30990055906	30990055946	30990056024	30990056122	30990056166
30990056238	30990056364	30990056395	30990056418	30990056577	30990056648	30990056705	30990056728
30990056753	30990056849	30990056936	30990056948	30990056975	30990057001	30990057098	30990057099
30990057135	30990057156	30990057208	30990057312	30990057407	30990057426	30990057458	30990057510
30990057561	30990057604	30990057785	30990057914	30990057995	30990058052	30990058079	30990058134
30990058168	30990058199	30990058247	30990058353	30990058428	30990058447	30990058491	30990058820
30990059013	30990059118	30990059141	30990059170	30990059248	30990059530	30990059692	30990059727
30990059827	30990059948	30990059989	30990060009	30990060161	30990060274	30990060331	30990060377
30990060598	30990060758	30990060830	30990060845	30990061140	30990061482	30990061484	30990061488
30990061550	30990061876	30990061923	30990061993	30990062058	30990062211	30990062745	30990062774
30990062911	30990063809	30990064015	30990064354	30990064942	30990065077	40990010543	40990011119
40990012681	40990015103	40990017115	40990017885	40990018918	40990019514	40990019910	40990020007
40990020479	40990020498	40990020700	40990020728	40990020782	40990020831	40990021073	40990021376
40990021449	40990021451	40990021472	40990021625	40990021738	40990021815	40990021878	40990021923
40990021976	40990022943	40990022992	45990007206	45990007521	45990007727	45990008030	45990008244
45990008308	45990008331	45990008431	45990008440	45990008491	45990008629	45990008662	45990008854
45990008883	45990008911	45990009544	45990009623	45990009709	45990010183	45990010265	45990010271
45990010284	45990010302	45990010314	45990010316	45990010400	45990010412	45990010472	45990010543
45990010545	45990010617	45990010757	45990010855	45990010944	45990011075	45990011112	45990011123
45990011165	45990011315	45990011653	45990011736	45990011762	45990011788	45990011842	45990012150
45990012275	45990012291	45990012327	50990029963	50990030153	50990030612	50990030726	50990031057
50990031193	50990031207	50990031272	50990031399	50990031400	50990031450	50990031624	50990031626
50990031661	50990031739	50990031840	50990031877	50990031926	50990031936	50990032190	50990032518
50990032670	50990032701	52990005158	52990005449	52990007270	52990007346	52990007426	52990007981
52990008382	52990008645	52990008754	52990008861	52990008870	52990008910	52990008914	52990008941
52990008956	52990009022	52990009026	52990009071	52990009085	52990009124	52990009239	52990009285
52990009311	52990009522	52990009867	52990009894	52990009983	52990010297	60990014548	60990014584

60990014973	60990015245	60990015631	60990015796	60990016261	60990016423	60990016498	60990017850
60990017904	60990018046	60990018179	60990019155	60990019277	60990019332	60990019567	60990019638
60990019791	60990019806	60990020319	60990020367	60990020371	60990020387	60990020406	60990020596
60990020783	60990021067	60990021453	60990021562	60990021891	60990021950	60990021979	60990022037
60990022150	60990022166	60990022775	60990022824	60990022830	60990022997	60990023036	60990023405
60990023816	60990024078	60990024080	60990024449	60990024500	60990024953	60990025121	60990025147
60990025221	60990025305	60990025322	60990025404	60990025405	60990025438	60990025619	60990025660
60990025686	60990025697	60990025723	60990025786	60990025844	60990025889	60990025908	60990025989
60990026027	60990026035	60990026070	60990026230	60990026231	60990026297	60990026345	60990026385
60990026401	60990026444	60990026446	60990026450	60990026566	60990026610	60990026821	60990026909
60990026966	60990027126	60990027306	60990027427	60990027496	60990027771	60990027852	60990028079
60990028783	60990028813	61990004707	61990006189	61990006807	61990007129	61990008965	61990032323
61990032824	61990033416	61990033521	61990033657	61990033698	61990033739	61990033860	61990033951
61990034171	61990034536	61990034652	61990034687	61990034771	61990034861	61990034923	61990035095
61990035123	61990035206	61990035278	61990035500	61990035522	61990035529	61990035639	61990035643
61990035648	61990035699	61990035775	61990035808	61990035840	61990035886	61990035895	61990035903
61990036062	61990036217	61990036332	61990036825	63990005653	63990006667	63990007242	63990007785
63990010543	63990010547	63990011188	63990011260	63990011304	63990011610	63990011613	63990011704
63990011723	63990011838	63990012069	63990012093	63990012205	63990012266	63990012305	63990012307
63990012382	63990012522	63990012538	63990012660	63990012670	63990012690	63990012707	63990012756
63990012795	63990012828	63990012829	63990012864	63990012889	63990012937	63990012986	63990013289
63990013465	63990013511	63990013548	63990013682	63990013701	63990013801	63990014006	63990014015
63990014229	63990014262	63990014295	63990014321	63990014375	63990014384	63990014391	63990014479
63990014491	63990014774	63990014830	63990014864	63990014866	63990014904	63990014921	63990014954
63990014969	63990014992	63990015010	63990015047	63990015083	63990015089	63990015228	63990015291
63990015450	63990015471	63990015515	63990015566	63990015616	63990015634	63990015711	63990015729
63990015745	63990016110	70990008846	70990008914	70990009120	70990009496	70990009497	70990009499
70990009519	70990009634	70990009637	70990011588	70990013955	70990014095	70990014293	70990014326
70990014583	70990014602	70990014912	70990014991	70990015211	70990017072	70990017111	70990017616
70990017693	70990017868	70990018049	70990018150	70990018317	71990007624	71990008071	71990008515
71990008558	71990008901	71990009139	71990009226	71990009447	71990009494	71990009761	71990009890
71990009980	71990009992	71990010145	71990010152	71990010174	71990010223	71990010251	71990010282
71990010321	71990010406	71990010690	71990010700	71990010833	71990010910	71990010955	71990010967
71990010976	71990011019	71990011063	71990011218	71990011633	71990011759	71990011817	71990011878
71990012114	71990012179	71990012219	71990012407	71990012424	71990012544	71990012612	71990012926
71990013087	71990013105	71990013198	71990013269	71990013328	72990006846	72990006934	72990007459
72990007513	72990007620	72990007894	72990007995	72990008014	72990008022	72990008079	72990008301
72990008304	72990008401	72990008458	72990008485	72990008516	72990008598	72990008630	72990008645
72990008680	72990009021	72990009111	72990009142	72990009159	72990009313	72990009330	80990004507
80990100740	80990101313	80990101825	80990101834	80990101841	80990102331	80990102403	80990104033
80990104195	80990104292	80990104436	80990104597	80990104955	80990104958	80990105002	81990024511

81990024571	81990024745	81990025392	81990025457	81990025479	81990025719	81990026290	81990026377
81990026677	81990026681	81990027190	81990027648	81990027816	81990027990	81990028032	81990028140
81990028318	81990028446	81990028473	81990028534	81990028607	83990019314	83990019452	83990019771
83990019795	83990019907	83990020068	83990020457	83990020580	83990020898	83990021326	83990021357
83990021580	83990021609	83990021756	83990021948	83990022020	83990022068	83990022070	83990022240
83990022247	83990022432	83990022612	83990022670	83990022948	85990002534	85990002681	85990003147
85990003224	85990003475	85990003514	85990003738	85990003810	85990003927	85990004016	

3. DAVIVIENDA

05700475700208156	05700005300389955	05703037400400876	05700009400596188	05700480700051424	05700009200538315
05700007400541550	05700407700017766	05700476600130300	05700005300394203	05700458200135947	05700451800140359
05700457200222887	05700457800164885	05703031700040086	05700455900115567	05700005700392195	05700003800315166
05700009100287468	05700477000131153	05700462300108945	05700450800307265	05700407700005241	05703396500090262
05708084100230356	05700406000304775	05700451500169823	05700455900119890	05700001500325816	05701016100254058
05700006800568023	05700480200111041	05700002300142518	05700457800168977	05700475500132614	05700007600289901
05700008700323863	05702027300117887	05700007500320806	05700477400038248	05700008500186742	05700001700240666
05700009000401698	05700477300064633	05708081300009937	05700007500294746	05700455200207262	05700008300320111
05700480200103923	05700466500000380	05700456800078871	05700456100072541	05700458200059881	05700477300050871
05700473000060690	05700008600605328	05700466600064757	05700456800100196	05700008400214651	05700480200090229
05700009300192260	05700008100352850	05700476000032684	05700001300216439	05700462300036716	05700002300156948
05700456800100311	05700323005753577	05700323005708068	05700466800031010	05700456100076336	05700480200072078
05700323005328255	05700323005859986	05700480200108427	05700462800012399	05700323005720899	05700468200019959
05708084100101656	05700456000042958	05700323005766702	05700323005443765	05700323005858921	05700476700055704
05700476700046794	05700480200081400	05700323005735558	05700480200078794	05700008500178210	05700480200067326
05700480200074116	05700006800372301	05700456300058506	05700007500307456	05700480200073779	05700008400213059
05700463300089739	05701017000158597	05700406100042671	05700476000036255	05703036700084729	05700450400131271
05700480200096481	05700323005426166	05700468300009199	05700323005535586	05700480200070205	05703395400026400
05700456000044665	05700323005514086	05700008200241011	05700463100019480	05700478200046506	05700000900129166
05700000900246622	05700001300131349	05700001600232383	05700001700197221	05700001800158727	05700002300121389
05700002300131677	05700002300138698	05700002300140066	05700002300142104	05700002300142351	05700002300142757
05700002300145438	05700002300146840	05700002300148259	05700002300149299	05700002300153788	05700002300157672
05700002300179312	05700002300190459	05700002300191531	05700002400195895	05700002500207871	05700002700116229
05700002700125410	05700002800359976	05700003900225935	05700004000141246	05700004200239659	05700004800259313
05700004900290150	05700006800473075	05700006900332213	05700007200428321	05700007500303711	05700007500320475
05700007500464653	05700007600291543	05700007700334680	05700007700526889	05700008200363542	05700008600435437
05700008800492485	05700323002040515	05700323002170684	05700323003698469	05700323005149156	05700323005312846
05700323005394257	05700323005433071	05700323005521560	05700323005559743	05700323005561087	05700323005561426
05700323005594955	05700323005653520	05700323005677255	05700323005705270	05700323005715626	05700323005758097
05700323005766306	05700323005779937	05700323005788276	05700323005865421	05700450400131750	05700450600108558
05700451701649888	05700451800045822	05700455000034999	05700455000064863	05700456000027413	05700456000039228

05700456000041273	05700456000042495	05700456000044079	05700456000057642	05700456100065933	05700456100066097
05700456100066808	05700456800078350	05700456800079994	05700456800081446	05700456800100949	05700457000197867
05700458200033233	05700458200073288	05700458200083261	05700458200090746	05700462100054570	05700462100142722
05700462400046128	05700462400099465	05700473000044603	05700473200062090	05700476100032469	05700476100034549
05700476100037229	05700477700037874	05700478200059343	05700478200060911	05700480200035042	05700480200057319
05700480200060024	05700480200064828	05700480200065031	05700480200067417	05700480200067896	05700480200068464
05700480200068951	05700480200069793	05700480200083364	05700480200092035	05700480200093777	05700480200096150
05700480200098388	05700480200099956	05700480200107213	05700480200107932	05700480200108039	05700480200108286
05700480200110340	05700480200110589	05700480200118574	05700480200120919	05700480200121982	05700480200127450
05700480200128318	05700480200131692	05700480700038801	05700481600025740	05700485700013142	05701012700083534
05701016700185413	05701019400020773	05703030100224191	05703036003877761	05703036100278764	05703037300109734
05703037500224739	05703398800039304	05706066000234556	05700475100105408	05700323005339229	05700002300141775
05700480200090690	05700323005678345	05700480200094205	05700406100044164	05701019400027307	05700458200079160
05700002300194154	05700323005642390	05701018200122706	05700480200132708	05700323004584189	05700006700274722
05700323005460405	05700480200096192	05700473200051739	05700323005788243	05700007900559847	05700475600055228
05700001700149800	05700462300062134	05700005300242360	05700473100142836	05700466600066042	05700004500329499
05700323005714223	05700466600046408	05700451800135706	05700456800040236	05700004000164073	05700456000027678
05700323005744956	05700480200064927	05700480200101836	05700323005465230	05700002300168737	05700469500003222
05700002800350686	05700006300412532	05700480200078265	05700480200098263	05702026300261471	05700480200103600
05700008200246374	05700480200045595	05700002300151071	05700478200048924	05700456800099604	05700480200060941
05700323005376056	05700323005242290	05700480200072292	05700480200104335	05700323003969092	05700008200241995
05700480200149033	05700002300149687	05700462300041492	05700009600576170	05700480200132971	05700480200080907
05700008300306060	05700480200130595	05700480200095152	05700478900003146	05700481600075646	05700456000044368
05700480200102008	05700002600181885	05700007500327116	05700480200068803	05700450400113980	05700462100027618
05701376000164462	05700478200049682	05700323002504700	05700476700053576	05700009700190161	05700480200112783
057010121300056724	05700006100385821	05700480200066567	05700456800104602	05701376000179734	05700462300030487
05700478200055929	05700481700013224	05700323002982898	05700456800100329	05700009200346800	05700004900207386
05700480200063812	05700480200103758	05700455400023188	05700323005376023	05700323005815087	05700323005372873
05700456000039194	05700480200107700	05700480200085765	05700463100012113	05700456000057345	05700462100050289
05700480200112643	05700450400105234	05700462100059132	05701013400066332	05700478200046753	05700480200079479
05700466500005900	05700480200036172	05700323005362486	05700450400133145	05700456800084481	05700002300160684
05700466500006965	05700009500216463	05700323005624273	05700456000056958	05700456000044749	05700480200062988
05700478200058774	05700480200056873	05700450400113311	05700474900054650	05700476100034531	05700480200110183
05700002300158340	05700007900485530	05700480200130579	05700480200105761	05700480200070262	05700450400122817
05700480200058556	05700323005810922	05700480200130777	05700450400120100	05700480200089486	05700480200076665
05700480200081848	05700323005543317	05700480200102016	05700468300013357	05700466500003087	05700323005644073
05700323005770258	05700462100053499	05700480200082192	05700480200107056	05700480200114342	05700323005237811
05700450400115852	05700323002564159	05700456000049706	05700476100034440	05700468200028778	05700480200117782
05700323005608417	05700466600012236	05700480200082051	05700480200092076	05700480200079644	05700480200088371
05700480200093249	05700008200243496	05700478200050151	05700481600027084	05700008200246382	0570045900030964
05700478200043826	05700476700055647	05700466500004531	05700480200083232	05700456800103174	05700002700123001

05700480200078307	05700323005559107	05700457400124842	05700480200060743	05700480200090096	05700002300143490
05700478200052066	05700480200095079	05700474300029856	05700323005500325	05700466600013622	05700002300156070
05700002300153226	05700480200107791	05700468200029271	05700323002582987	05700323005735244	05700476700036175
05700002300135918	05700456800111383	05700476200050700	05700001100181627	05700450400122445	05700478200050805
05700478200052520	05700480200104525	05700008200244734	05700456100066881	05700456800089738	05703036700085056
05700007500314700	05700477500036449	05700002300144076	05700002300141908	05700323005446057	05700480200090633
05700480200102107	05700480200088991	05700002700116781	05700323005779929	05700468200025337	05700476700048782
05700476700037314	05700480200102404	05700323005589773	05700004900266572	05700476700046935	05700002300162243
05700002300122163	05700480200118673	05700462200004665	05700480200077903	05700474600055767	05700480200132724
05700456800075158	05700001000176230	05700000500115532	05700480200110027	05700456100072863	05700002300153184
05700323005750383	05703398800038058	05700456100070214	05700480200082861	05700323005515083	05700002300159876
05712128400032642	05700480200098495	05700468200025469	05700478200050763	05700478200059293	05700450400131446
05700481600011252	05700476700046034	05700480200111991	05700323005798986	05700480200107817	05700456800087401
05700480200120786	05700450400133574	05700323005480908	05700480200072235	05700466800027208	05700476000033351
05700476700043171	05700323005616972	05700000900171127	05700323005786429	05700480200137947	05700480200090823
05703393900016823	05700002300126305	05703036700083481	05700476700050937	05700480200061865	05700468200028190
05700002300168133	05700480200126254	05700450600122781	05700476700029881	05700450400121306	05700323005183668
05700008400108473	05700450700081572	05700406100042192	05700480200006373	05700480200066690	05700002300173208
05700480200147334	05700476700042595	05700002300153192	05701015600041882	05700480200129902	05700009300262410
05700450400118856	05700004100218175	05700462200001018	05700480200057020	05700480200067003	05700480200085245
05700478200047363	05700476700056256	05700006800369927	05701012200033690	05700457500111970	05700002300147566
05700009500224269	05700480200104319	05700480200100531	05700007100543005	05700480200103618	05700477100066481
05700323005498587	05700480200102073	05700476100032816	05700476100045941	05700002300126289	05700009300298760
05700002300152160	05700450400136015	05700480200118046	05700477400039444	05700480200070981	05700480200096325
05700480200126189	05700480200062475	05700456800075109	05700323005693468	05700456000044756	05701016200145040
05700456800065274	05700480200113435	05700480200112635	05700480200122261	05700323005527906	05700480200068530
05700481700012598	05700456000059382	05700323005734734	05700004800257192	05700480200138267	05700481600014397
05700323005135346	05700480200128458	05700323005569650	05700478200051670	05700480200016950	05700463100019274
05700323005809221	05700476700046273	05700462800013215	05700456000048641	05700002300155072	05700480200077762
05700456800094365	05700456000027140	05700456000026571	05703038300084620	05700462800006839	05700002300168612
05700450400109202	05700480200070429	05700480200067839	05700480200082788	05700478900024449	05700008200255318
05700480200094619	05700480200120208	05700323004764229	05700480200079388	05700323005651151	05700480200101075
05700476100029267	05700456800090033	05700458200084533	05700480200057269	05700323005377351	05700484900001205
05700480200107809	05701016700205112	05700002300153671	05700468200027853	05700002300146816	05700323005481765
05700476700052008	05700476700035573	05700323005454143	05700480200085757	05700480200116685	05700008100333132
05700323005616287	05700456000057964	05700480200109813	05700476700047149	05700323005082662	05700323005888753
05700323005360043	05700004900274618	05700480200113856	05700008100309736	05700001000154468	05700456800110633
05700323005506645	05700323005859994	05700323005199045	05701012700046291	05700323005828734	05700323005815095
05700008300283442	05700480200117683	05700476700027646	05700323005779945	05700002700113739	05700323005778756
05700323005514342	05700003900148947	05700323005485105	05700323005498561	05700323005443955	05700476700050770
05700004600170314	05700480200065932	05700323005766744	05700323005538317	05700323005580947	05700002300191945

0570008800315736	05700480900010428	05700480200064612	05700476700047545	05700480200056477	05700002300162599
05700450400140165	05700456100073069	05700456800088268	05700456100058284	05700323005211048	05700480200136436
05700480200083794	05700480200104939	05700462800027801	05700009300302018	05701016400158298	05700002300128541
05700468300012532	05712127200070109	05700480200067276	05700323004662241	05700480200150494	05700323005766363
05700480200117717	05700480200070783	05700480200059489	05700456100071386	05701010500036629	05700457000149223
05700323005542681	05700480200069538	05700455900038561	05700476700054640	05700456000045035	05700002300157052
05700480200063507	05700476700038452	05700480200053581	05700476700029477	05700456100067244	05700478200046274
05700001100166776	05700323005773740	05700480200062731	05700480200005722	05700480200108229	05700478200046530
05700002300127964	05700480200082564	05700481700011707	05700480200100341	05700323005466766	05700480200104327
05700323005693609	05700456100067327	05700476700047768	05700456000041828	05700002300161492	05700323000789055
05700462800010229	05700476700041852	05700480200125850	05700004800264842	05700480200094577	05700480200106686
05700323005682677	05700480200068613	05700480200097034	05700481600013415	05700002300156823	05703036100158966
05700480200069181	05700480200110076	05700002500210669	05700006800366469	05700323005327091	05700323005369853
05700480200067557	05700456800078582	05700476300036716	05700480200069132	05700007500319832	05700480200065387
05700476100032808	05700007600176280	05700323005655277	05700323005679004	05700480200112312	05700006003035598
05700002300142120	05700323005811649	05700480200118699	05700478200047355	05700468200027671	05700323005472426
05700323005847999	05700456000027769	05700000900159742	05700476700048790	05700479400006696	05700002300141924
05700323005324932	05700458200066522	05700002300159827	05700468200025923	05700456000033288	05700458200089904
05700323004911168	05700451800055292	05700480200095467	05700002300148614	05700323005853849	05700481600018026
05700462400095687	05700323005601222	05700481700013653	05700008300284317	05700002300169800	05700463300043686
057010121300047665	05700007500294399	05700323005755044	05700458200073932	05700466600016591	05700008400108242
05700002300132618	05700456800083053	05703398800033182	05700323005669021	05700002300137534	05700000500115672
05700480200062335	05700323003157896	05700462400040758	05700004500265255	05700480200138648	05700480200103899
05700002300155551	05700002300156765	05700477100075318	05700323005295660	05700002300170774	05700456800078475
05700455900035633	05700480200072201	05700456800093268	05700462800012241	05700480200117915	05700323005747603
05701015600032550	05700480200117501	05700323005583248	05700462800012811	05700323005383193	05700456800095479
05700480200064752	05700481600013902	05700475700052489	05700004800260808	05700002400159727	05700480200077234
05700476100034739	05700476700052396	05700480200106934	05700001400138996	05700478200046779	05700480200059950
05700323005681810	05700323005865389	05700462800031852	05700003900144433	05700002300162698	05700455900037373
05700002700131178	05700480200059281	05700480200075428	05700008200247224	05703036100159071	05700008400098179
05700006800319088	05700480200100911	05700476100032766	05700002300123955	05700002300125612	05700480200075345
05700478000031617	05700002800404186	05703036500121374	05700007100471256	05700477900036213	05700450400114517
05712127200068590	05700001300127826	05700456800106847	05700006002995891	05700002300158969	05700456100075007
05700323005528276	05700323005618390	05700323005784127	05700002300154430	05700456000049789	05700456800088722
05700480200050603	05700450400119235	05700001000161943	05700002300151147	05700458200081141	05701019400021649
05700480200131056	05700480200071450	05700456800097061	05700323005768443	05700455900034719	05700468300012649
05700462800023081	05700001300129772	05700456100076724	05700480200150452	05700001900220492	05700456100074901
05708084900034453	05700000900118680	05700007400538564	05700323005524416	05700476100036585	05700480200092134
05700009300270652	05700002300165444	05700477500033479	05700323005332638	05700456000043030	05700456800091791
05700476700050572	05700468300008407	05700000900134018	05700002300145982	05700480200109078	05700002300178785
05700480200092092	05700000800056816	05700476100034622	05700480200147482	05700458200085134	05700458200087452

05700480200084495	05700323005647936	05700323005135353	05700002300153127	05700323005468671	05700480200018303
05700002500257173	05700480200093595	05700323005517113	05700476700057478	05700480200071328	05700323005484165
05700002300126503	05700480200096671	05700004500234947	05700002300146279	05701017000138516	05700458200084525
05700002700134586	05700480200110639	05700456800099042	05700007500240368	05700002300132451	05700009400387372
05700002300154463	05700480200104475	05700323005542657	05700462300036344	05700455400024186	05700002300145776
05700406100044750	05700462300033911	05700323005830730	05700323005799182	05700456800099083	05700480200068860
05700480200097364	05713136000512078	05700002400193619	05700477300073337	05700480200118988	05700476700046737
05700323005473382	05700323005704349	05701016400161508	05700457400113001	05700455400022107	05700002300142955
05700480200059109	05700454000127063	05700002300137807	05700323005470388	05700455900035898	05700480200081087
05700002300169693	05700455000067429	05700002300175559	05700476700048865	05700002300182183	05700466800034675
05700456800094274	05700002700116575	05700002300130679	05700478900024662	05700323005654833	05700456000041224
05700476700037363	05700323005391170	05700480200094544	05700456800094449	05700462200008286	05700002300118898
05700450400104526	05700480200085955	05700477300065192	05700004400259002	05700480200118715	05700476700047917
05700468200028125	05700323005781149	05700323005899206	05700450400133707	05700002300165295	05700451800056142
05700480200053763	05700323005375850	05700323005213325	05700478200050227	05700323005694045	05700478200058675
05700456100051974	05700480200080204	05700002300170311	05700323005616824	05700456000040291	05700476700054236
05700456000048997	05700007500326167	05700475600014324	05700004000147623	05700007500298192	05700002300156963
05700476100032956	05700323005768377	05700468200020510	05700457400103317	05700002300144043	05700480200073282
05700002300147103	05700456800103380	05700477300061803	05700455200099255	05700456400045361	05700480200066633
05700480200066609	05701017000145412	05700456400063406	05700480200110944	05700323005686751	05700456800093409
05700475500060351	05700480200086854	05700001300132883	05700466800035284	05700480200080790	05700456100056072
05700002300172457	05700480200119333	05700456400040396	05700456800102044	05700002300177290	05700001300129343
05700323005345804	05700002300144225	05700323005308984	05700008900433751	05700008300285751	05700456000058053
05700456800087088	05700323005235682	05700002300155965	05700476100035447	05700480200105290	05700472900174940
05700002300162086	05700462700020062	05700323005719271	05700480200075246	05700456800080463	05700323002735213
05700476700051018	05700458200091264	05700323005754120	05700002400186670	05700005300246767	05700323005332547
05700323005601248	05700002300141593	05700462800035168	05700002300137211	05700008300291130	05700323005780646
05700323005656192	05700002300155528	05700480200019517	05700008000321682	05700002300166467	05700474300033528
05700007500304339	05700475600032250	05700004000145874	05700480200073837	05700480800010098	05700456100050240
05700323005768393	05700466800035276	05700007900502516	05700480200101992	05700002300152426	05700002300150479
05700323005747660	05700480200037444	05700462200007007	05700008900446662	05700480200116719	05700002800411488
05700323005768385	05700468100008094	05700480200111421	05700002300160346	05700456100077755	05700323004899116
05700476100025547	05700002600197261	05700475900042306	05700456100067970	05700000500119187	05700480200106835
05700456800085264	05700323005216492	05700456800073856	05700480200034219	05700002300142278	05700462100061591
05700457000146922	05700002300192745	05700480200102289	05700004000150486	05700480200085187	05700002300136437
05700450400118542	05700476000033583	05700480200092712	05712127600056591	05700456800106656	05700323005780497
05700476100040223	05700323004815641	05700001000160234	05700007500276396	05700456800088201	05700002300159561
05700457400134601	05700008500178954	05700323005497217	05700480200138333	05700002300160700	05700323005692734
05700456800089555	05700462800013389	05700001700156219	05700480200107890	05700474700037756	05700456800105195
05700456100070719	05701017300132623	05700001000161703	05700480200110001	05700480200099345	05700462800027561
05700323005818875	05700002300166640	05700476700055670	05700001300128261	05700480200115075	05700480200123491

05700478300025152	05700001300129673	05700002300131370	05700007500312555	05700480200144034	05700323005608854
05700455900031616	05700323005571342	05700480200118368	05700468300009710	05700002300162615	05700002300171251
05700005300251874	05700466600020775	05700476000038376	05701010200142065	05700456800089647	05700001300132560
05700451800053354	05700323005360241	05700456000017356	05700480200103998	05700001000130765	05701019400025509
05700007500275273	05700002300126826	05703396100066498	05700466600015833	05700002300130729	05700008000305636
05700480200085385	05700477300076710	05700006700261158	05703031500019090	05700456800102770	05700480200109250
05700323005198823	05700323005327117	05700323005766348	05700462800009320	05700007500310336	05700323005220205
05700480200101265	05700002300159959	05700480200081046	05700456100077557	05700000900159072	05703035800025020
05700480200120406	05700456800102937	05700323005554249	05700323005368301	05700480200110498	05700323005514078
05700481600017184	05700009300280362	05700476100032899	05700480200094163	05700008000334370	05700002300148804
05700476700039419	05700008500176982	05700007500326381	05700480200088892	05700480200137376	05700323005628670
05700478900026774	05700458200063057	05700002300172465	05700001000160077	05700480200123681	05700480200136246
05700466900026266	05700004100224801	05700480200061022	05700323005482029	05700473000068073	05700480200121586
05700480200134118	05700480200095285	05700476600046266	05700006002730520	05700456000043501	05700480200092803
05700468200020296	05700323005161888	05700480200066534	05700456800099414	05700456800062701	05700002700132796
05700323005338965	05700456800106748	05700481600019727	05700323005432313	05700323005565013	05703037500201968
05700456800099513	05700458200074674	05700456000049250	05700450200122876	05700456000030045	05700480200015929
05700002300153739	05700008400108663	05700456800080604	05700455200073979	05700000800108302	05700001000163741
05700480200111777	05700480200097570	05700466800026598	05700476700036001	05700323004926422	05700323005336035
05700477300072909	05700323005347149	05700451400025919	05700004000133128	05700002300170691	05700456000060984
05700002300169768	05700480200082705	05700480200091888	05700477600027074	05700468200028968	05700480200073696
05700458200070953	05700480200104426	05700476100034762	05700476100031883	05700002300151519	05700008100345755
05700002300155957	05700323005847858	05700323005338973	05700480200093835	05700473200051176	05700477500033669
05700323005213374	05700451400026669	05700007500283558	05713136400120530	05701016001602124	05700006800389412
05700458200077032	05700473200046259	05700456800099398	05700008100327050	05700480200123640	05700007400557150
05700463100019910	05700466800027059	05700002300138318	05700002300159330	05701019400022886	05700478900031105
05700002400187538	05700323001811163	05700480200134894	05700456800083475	05700002300170998	05700004300333758
05700475500058595	05700004900287024	05700480200102453	05700462800021697	05700323005354087	05700478200047918
05700480200099824	05701016500156242	05700476100033657	05700008300291080	05700323005236169	05700002300169685
05700480200116560	05700004000149751	05700473000047010	05700009000255268	05700007500326654	05700008300306144
05700323005830748	05700002300147400	05700456800050946	05700002300134374	05700007500319097	05700462300028366
05700323005637267	05700466700054260	05700002300150669	05700480200108500	05700002300178124	05700480200109383
05700455400022297	05700480200107379	05700480200109706	05700455400029474	05700475300036106	05700323005390222
05700480200093744	05700477700046578	05700002300161476	05700451800049030	05700456800072866	05700002300152822
05700007900558112	05700002300158860	05700323004459358	05700456800073203	05700006003044772	05700002300160999
05700323005695380	05700003800163574	05700480200083935	05700456800086858	05700000800106405	05700480200097414
05700480200096473	05700477900028970	05700323005528797	05700323005564438	05700456800102911	05700480200062798
05700002300154539	05700007600193574	05700004000150825	05700480200110407	05700000500122447	05700000400171999
05700456800102424	05700458200089680	05703037500228078	05700006300487161	05700323005756638	05700456800070829
05700001300139805	05700480200102206	05700466500006189	05700007500303182	05700002800397588	05700456800115921
05700323005397896	05700478900022070	05700480200099048	05700002300146097	05700462800006342	05700473200045830

05700323005322480	05700450400128335	05700477300061332	05700002300146386	05700480200138630	05700323003900907
05700323005743628	05700323005713498	05700450400129986	05700466500006015	05700481600014637	05700323005376189
05700456800100998	05700323004463640	05700323005502453	05700474600063845	05700007500306078	05700462500012103
05700002300150636	05700480200062111	05700004000161996	05700462100065295	05700462100063662	05700323005305659
05700456800090520	05700006400461710	05700480200015945	05700001500202551	05700458200079707	05700455900043678
05700002300146360	05700481600015881	05700007400553340	05700008000321542	05700473200069400	05700456000054516
05700002300146246	05700009000280167	05700456800102267	05700323005362148	05700457900069893	05700323005313224
05700480200104517	05700456000041000	05700323005349475	05700323005444391	05700456800060010	05700323005619695
05700456000044103	05700001800155491	05700462400039024	05700323005811045	05700475300007925	05700323001433562
05700456100067350	05700480200085062	05700462800027769	05700323005378490	05700004000152136	05700450200117223
05700478900027780	05700006100418853	05700323005735434	05700002300162540	05700458200061150	05700480200120745
05700004900283924	05700001000150565	05700473200050020	05712127300063178	05700323005535016	05700480200121826
05700455900033539	05700457300219965	05700466800037991	05700456100064100	05700480200024632	05700007400531551
05700323005589757	05700463300077650	05700007500282212	05700002300150461	05700323005706070	05700002300153796
05700462100052905	05700457300233396	05700451500078438	05700001300123700	05700478200056281	05700480200067755
05700005300249464	05700323005562119	05700002300158357	05700480200144638	05702026300133415	05700002300171665
05700006003065199	05700480200125769	05703037700229173	05700456100082482	05701013400059196	05700002300172515
05700008000329503	05703036700086872	05700480200100051	05700463100021643	05700009200334830	05701015500029607
05700002300164850	05701017000140769	05700480200091235	05700473900099095	05700480200082648	05700462800027132
05700002400191738	05700002300129812	05700456800084374	05700004000131569	05700007500316507	05712126300124527
05700002300163944	05703396900033466	05700323005379159	05700458200087247	05700476100032477	05700323004987002
05700323005485089	05700008900469714	05700002300134143	05700323005676323	05703030200129357	05703036700086856
05700323004540702	05700480900006343	05700480200104657	05700456800108660	05700466800036977	05700007200453303
05700008200246523	05700456100075304	05700323003417712	05700002300153135	05700001000164608	05700008000057053
05700476600036457	05700323005354384	05700007500316986	05700481600012979	05700480800000701	05700456800092328
05700475000043485	05700002300175245	05700323005541865	05700323005877939	05700463300080845	05700323003625132
05700004000161681	05700480200129480	05700007500329286	05700478200048478	05700473200053388	05700323005569528
05700456000056248	05700463300082007	05700463100018565	05700476100037575	05700480200111439	05700323005709074
05700004000149512	05700477300070671	05717186000333666	05700004200232522	05700008200236094	05700478200052595
05700002300152400	05700456100076559	05700006800337890	05708084500056443	05700480200054340	05700008500181396
05700481600011526	05700004900273578	05700476700037918	05700004800261814	05700476700030772	05700480200102248
05700007500317760	05700001700143779	05700005300242717	05700003900145687	05700456000035333	05700456800105005
05700002300142807	05700476100034572	05700480200095517	05700007500305104	05700002300148028	05700466800037181
05700002300166434	05700480200090278	05700456000041182	05700456000048153	05700480200140008	05700323004758254
05700462800028684	05700450200120359	05700480200105555	05701019400020757	05700323005580954	05700480200069249
05700007400558893	05700457200101925	05701196100154688	05700455400025803	05708086000965882	05700009600664661
05700481600015659	05700323005727225	05700456800100188	05700480200100218	05700476700052206	05700462100069628
05700456100064076	05700323005585128	05700002300166400	05700000900135585	05700480200074611	05700462800028817
05700004000137749	05703397100023836	05700323005337470	05700002300143128	05700323005066079	05700456000056032
05700002300164629	05700002300137237	05701017300138323	05700323005609639	05700323005333552	05700480200133565
05700004900255898	05700475800040616	05700476200045080	05700323005064546	05700480200098396	05700000900135544

05700458200093492	05700481700009651	05700323005635691	05700476700044021	05700007500329849	05700002300179148
05700002300161849	05700009300202457	05700323005812894	05700458200056010	05700480200086623	05700462300027566
05700006800361031	05700007500290033	05700477700036082	05700323005312457	05700473200068048	05700002300166517
05700323005588817	05700323005608342	05700450400138755	05700008300299430	05700008300277766	05700323005804024
05700480200076475	05700480200134316	05700323004736086	05700009500226603	05700002300161799	05700456800103497
05700002300150982	05700466800028503	05700456800100709	05700480800013340	05701016002188008	05700323000884427
05700323005700388	05700480200096143	05700323005595853	05700007500300014	05700001300127644	05700462800029039
05700478200055614	05700323005708597	05700002300153960	05700002300151790	05700456800086759	05700002300179932
05700480200133540	05700480200099204	05700001500201959	05700456000041620	05702025700044966	05700480200084776
05701010100062819	05700000500114980	05700480200112106	05700480200107254	05700456800100956	05700457400128629
05700323005682354	05700468200019207	05700478100038389	05700477300059617	05700456100070925	05700002300165246
05700007500280281	05700456800078921	05700002300156336	05700002300181680	05700002300156740	05700462800006391
05700456800084010	05700008100329023	05701017000160817	05700466800036001	05700462400044198	05700462800013579
05700478200049187	05703399300046062	05700001300129145	05700480200092183	05700006400482328	05700458200072603
05700007500309650	05700473000052762	05700002300179072	05700456800094902	05700478900081209	05700002400185300
05700005700255210	05700005300251791	05700480200100382	05700002300131925	05700480200100853	05700480200067516
05700475600041756	05700456800091403	05700009300270306	05700458200089953	05700481600015774	05700323005756554
05700007500273195	05700462800006086	05700473800157068	05700003800156958	05700466800036621	05700481600022846
05700456100077318	05700323005493141	05700478200054401	05700476700033701	05700323005813900	05700323005615131
05700323005700370	05700480200113161	05700480200109144	05700004500421502	05700476300044678	05700458200085316
05717176400011350	05701018400077775	05700002300179155	05700480200099758	05700323005346604	05700323005816309
05700462100055163	05703035800025574	05700466800041845	05700476700051422	05700008000328695	05700456800082345
05712127200073418	05700463300058999	05700473400080207	05700004000147078	05700007500277915	05700323005516958
05700323005205438	05700323005630320	05700480200101596	05700476700034527	05700001300132453	05700002800393199
05700008500183053	05700451800054204	05700323005346943	05700456100066576	05700002300146782	05700406100039586
05700458200061770	05700002300169628	05700323005224785	05700473200049378	05701012700058114	05700480200063572
05700480200122501	05700462100061138	05700002300148796	05700480200089924	05700004900290903	05700323004616767
05700323005707540	05700002300162433	05700008300306920	05700323005693492	05717179700034031	05700480200120927
05700006900323642	05700462100059793	05703393900017862	05700002300143227	05700008400121039	05700002300161641
05700456800099315	05700323005339740	05700001000165183	05700480200132526	05700478200061836	05700002300151204
05700323005524101	05700006400462296	05700456100063896	05703036100300287	05700477800044036	05700480200061691
05700323001664950	05700480200134191	05700001300129210	05700323005646326	05700004300329574	05700476100034663
05700323005569510	05700007900463818	05700458200089870	05700000500110590	05700007500329385	05700480200105373
05700323004682595	05700463500006871	05709097100121788	05700009300275461	05708084100112422	05700462100055395
05700477500033297	05700456400065047	05700001000179051	05700002300166392	05700456800084234	05700323005558042
05700456800115442	05700406000302829	05700001000166868	05710109100002541	05700323005516842	05700002400192835
05700004000144992	05700480200094411	05700480200083521	05700480200108609	05700480200085450	05700456000041778
05700323005506751	05703398800039908	05700476100028772	05700456800107662	05700456800097731	05700007500322885
05700323005629793	05700480200104095	05700456800088169	05700007900505394	05700456800080661	05700457000155246
05700007700363499	05700007500312811	05700004900282835	05700004400329482	05700323005597859	05700480200133144
05700478200048064	05703038200096955	05700480200132427	05700480200110597	05700001300128048	05700451400031859

05706067500140202	05700009300292813	05700480200104384	05700323005328164	05700456100066907	05700480200125082
05700007600182478	05700456100087150	05700474900051524	05700456100070503	05700456800073005	05700323003511209
05700323005307580	05700463300046853	05700458200061051	05700006002785151	05700480200121669	05700323005680945
05701015300095139	05700462800029286	05700463300060235	05700474600060536	05700468200026541	05700323005655194
05700323005786379	05700001000161521	05700002300124425	05700462500017607	05700002300144266	05700478200049864
05700456800097566	05700007000863990	05700480200083612	05700000500119997	05700480200071336	05700004800268835
05700450400116025	05700323005789878	05700480200074892	05700002300154588	05700462100030091	05700463100017575
05700476100038557	05700008300272304	05700002300171905	05700456800077451	05700006800310293	05700323004983498
05700480200045165	05700323005375116	05700466800031002	05700476100032949	05700475000076816	05700476700048527
05700456800096261	05700480200116701	05700475700057868	05700478200046167	05703031800044830	05700009100201436
05700480200061550	05700002700136375	05700456800101129	05700477100066234	05700323005554785	05700480200009047
05700473000086620	05712128400037187	05700008300287427	05700476100038474	05700462100134943	05700476600046282
05700000500123429	05700480200094841	05700456800089373	05700323005339773	05703037500226676	05700323005342900
05700473200057280	05700468200020254	05700455400022263	05700473000056813	05700480200101190	05700473000046962
05700004600207207	05700450400116710	05700477500044187	05703039700016014	05700323005670250	05700000800106603
05700323005517543	05700323005773328	05700462100082399	05700001300133899	05701016003160311	05700456000043121
05700451800050509	05700458200079582	05700477400038677	05700476000034169	05700476000038863	05700455200113007
05700323005588361	05700462400044842	05700323005860026	05700006002999166	05700004300338336	05701010500069059
05700323005748353	05700323004935357	05700004900301676	05700323005337926	05700462100054604	05700323005769706
05700463300035328	05700458200076034	05700004000150494	05700002300153531	05700000900191752	05700006800520156
05700002300168778	05703037300113207	05700456800082097	05700456100066386	05700455400022529	05700007500308207
05700406000315144	05700007600283938	05700480200105571	05700462900104385	05700456100078647	05700002300172127
05701016003946107	05700455400023071	05701017300155285	05700004900297460	05712128400037831	05700462100062128
05700323004996458	05700323004731244	05700008500186387	05700002300173729	05700008400120858	05700323004950943
05712127200087699	05700476700046786	05700001900297243	05700480200130751	05700007500316556	05700001500221171
05700480200096457	05700323005331374	05700001300129426	05700480200089163	05700004900289996	05700009100302127
05700002300162102	05700001300132248	05700007500287336	05700006002934460	05700323005789340	05700480200104087
05700480200066336	05700000900137334	05700002400190417	05701017300156523	05700462400047951	05700002300174156
05700476000132617	05701017900135588	05700480200138283	05700001500201587	05700323005685092	05704047800057977
05700455900033604	05700323005520596	05700481600011302	05700004100217417	05700456800099331	05700478200078368
05700475600082222	05700001700167893	05700323005724545	05700007900511574	05700456800092625	05712126001354761
05700323005618747	05700462800030334	05700323005131501	05700004500412113	05700477500033800	05701015900048348
05700473200071786	05700473000045329	05701010500051503	05700323005311244	05700466100076111	05700477300062611
05700002300172432	05700473000047655	05700455400022875	05700323005712268	05700480200124408	05700480200098891
05700007500292021	05700323005792773	05700004900260930	05700462800029815	05700480200065916	05700481700058948
05700458200074880	05700002300159686	05700474900059022	05700456000040374	05700457800166724	05700323005553506
05700002800422303	05700003800212769	05700002300125000	05703039700085225	05700407900000141	05700002300161435
05703393900028372	05700323005749773	05700462100065485	05700007500290181	05700451800134204	05700466700073112
05700466700040384	05700480200126130	05700008400110800	05700478200053981	05700002300174719	05700455900031186
05700323005793052	05700476100034044	05700450400204086	05700462100047582	05700451400030281	05700406100152215
05700456400044398	05700004900266960	05700474900063610	05700001800167157	05700480700042522	057000008100503759

05700480200091649	05700456800051498	05700480900006046	05700473800178882	05700456800107282	05700007000617578
05700475600043265	05700480200100986	05700472900323752	05700008800315991	05703397600028772	05700463300064401
05700480200111967	05700480200120562	05700473100058354	05700480200028971	05700456100067947	05700468200013531
05703036000488265	05700458200075796	05700002300144126	05700459200199834	05708086001003097	05700321002091504
05703398300061352	05700480200072193	05700481700011046	05700002300145388	05700462400038281	05700000400216323
05700480200080865	05700008400122409	05700480200011795	05700002300180534	05700001600458178	05700478900095100
05700480200094627	05717176200102060	05700480200111611	05700006200430006	05700478200049633	05700478200056042
05700456400088122	05700456800086429	05700480200080568	05700323005326341	05700004300359050	05700009900572556
05700005500609699	05700323005535594	05700456400052201	05700323003900816	05700466800037447	05700480200072094
05700462100048481	05703036100171985	05700480200080295	05703039300035125	05700001300126315	05703398200002720
05701012700050210	05700006003047403	05700001000159681	05700001000160291	05700480200085849	05700473200192491
05700480200077507	05700001800159014	05700458200086009	05700007500281073	05701015900049528	05700323005618341
05700473200121680	05703038400178405	05700455900109040	05700477300066703	05700323002298238	05700480200072607
05700007500301715	05700476700057817	05700475100103379	05700478200045623	05700007700360867	05700323005376494
05700323005180110	05700323005334345	05700458200079525	05700323005052319	05700009700203618	05700323005588759
05700458200094136	05700002300186077	05700323005738875	05700456400062259	05700323001738572	05700004300343450
05700457200220949	05700473200190487	05700323005420318	05700456000054177	05700456800097988	05700006600337389
05700007500309197	05700001000161562	05700007300372759	05700000500118890	05700007500299091	05700480200089049
05700456000046835	05700480200044192	05700323005725450	05700468300010478	05708084100158201	05700462800066664
05700008600602150	05703038200151263	05700473200049899	05700475000052957	05700458200076000	05700458200078253
05700480200067821	05700008300316259	05700456800074615	05700008800472578	05700323005472111	05700480900011772
05700469400010830	05703036004881127	05700323005280993	05700456000041588	05700455000158251	05700007500316473
05700476000131601	05700476000132708	05700457600194041	05700008500190538	05700450400127105	05700450400248174
05700462100065436	05700323005430267	05703395400078930	05700477000039323	05700323000723559	05700006700238230
05700480700041102	05700007300538516	05700457900051446	05700007300329460	05700451800127901	05708084500039746
05725256300026391	05700323005337520	05700456800040947	05700003900288925	05700006900429233	05700482300083690
05700480200104616	05700481800098745	05700456100066196	05700002400265094	05700323005372949	05700005300387454
05712127200231180	05700000700151261	05700481700060829	05700477700086616	05700455000067072	05700009700286092
05700477000127821	05700006800498726	05700480200120257	05703035100046585	05700006900513994	05700465900035400
05700001700148950	05703031800035168	05700002400233720	05700475600032979	05700456100075148	05700004600325009
05703036003459115	05700002600319352	05700002300159280	05700476100033269	05700474400038617	05700476600129534
05700450200270972	05700002800441832	05703035500067355	05700006300610275	05700462300083635	05700462100049778
05700478200128122	05700477700117791	05700323004947022	05700457900150099	05715156000002753	05700323005445943
05700478300053295	05700476600066918	05700007800313089	05700002400277768	05700001600445456	05703037700451181
05700008800480274	05700005004654621	05700008000472584	05700476000094528	05700467000010622	05700008700273514
05709097000108133	05701010200128254	05700476000142186	05703399600105766	05700478900032145	05700323005180102
05701019400081726	05700455400057491	05700476100084320	05700475600105429	05700006600322050	05700466600067719
05700473400121704	05700480700046085	05700009000404833	05704046700130207	05700006800563313	05700450600185622
05701010100108786	05725256300028454	05700457000185961	05702026800155215	05700004100292642	05700002800693747
05700006800476334	05700475300092109	05700009200484452	05700481700058906	05703037900135451	05700003900235488
05700482400058089	05700009500284370	05700476700048659	05700456300057516	05700005700272504	05700004000259873

0570008800491503	05700480200101323	05700476700052883	05700480200067060	0570006900215384	05700462100052293
05712127000106335	05700323005480064	05700002400173421	05700002300173828	05700455000052074	05700002300170170
05700480200090013	05700480200079354	05700004900291562	05700323005009418	05700450700088098	05700323005767544
05700002300146055	05700005000619511	05700475600106823			

Anexo 8 Descripción y características Créditos Hipotecarios

1. Condiciones de los Créditos Hipotecarios

La totalidad de los Créditos Hipotecarios han sido originados de conformidad con los requisitos y condiciones definidos en la Ley 546 de 1999 para el efecto. Algunos de estos Créditos Hipotecarios cuentan con el beneficio de la Cobertura FRECH y dentro de estos también algunos cuentan con el beneficio de la Cobertura Adicional. La descripción de las condiciones específicas de la Cobertura FRECH y de la Cobertura Adicional se encuentra detallada en el **Anexo 3** de este Prospecto. La composición de los Créditos Hipotecarios se describe de la siguiente forma:

Capital Vigente por Originador y Características de los Créditos Hipotecarios						
Entidad	Créditos con Cobertura FRECH (1)		Créditos sin Cobertura FRECH		Total créditos	
	No. de Créditos	Saldo en UVR	No. de Créditos	Saldo en UVR	No. de Créditos	Saldo en UVR
Banco Caja Social	2171	280.274.762,70	3817	682.923.881,87	5988	963.198.644,57
Bancolombia	0	0,00	2159	572.158.367,30	2159	572.158.367,30
Banco Davivienda	1833	220.324.747,82	588	127.303.946,56	2421	347.628.694,38
Total	4004	500.599.510,51	6564	1.382.386.195,73	10568	1.882.985.706,24

(1) Se incluyen 3.623 Créditos Hipotecarios con Cobertura Adicional.

Capital Vigente por Originador y Características de los Créditos No VIS						
Entidad	Créditos con Cobertura FRECH (1)		Créditos sin Cobertura FRECH		Total créditos	
	No. de Créditos	Saldo en UVR	No. de Créditos	Saldo en UVR	No. de Créditos	Saldo en UVR
Banco Caja Social	348	117.804.316,99	1573	502.839.747,17	1921	620.644.064,16
Bancolombia	0	0,00	1416	508.990.438,34	1416	508.990.438,34
Banco Davivienda	73	27.845.750,72	159	79.068.124,00	232	106.913.874,73
Total	421	145.650.067,71	3148	1.090.898.309,52	3569	1.236.548.377,23

(1) Dentro de este número se incluyen 310 Créditos No VIS con Cobertura Adicional.

Capital Vigente por Originador y Características de los Créditos VIS						
Entidad	Créditos con Cobertura FRECH (1)		Créditos sin Cobertura FRECH		Total créditos	
	No. de Créditos	Saldo en UVR	No. de Créditos	Saldo en UVR	No. de Créditos	Saldo en UVR
Banco Caja Social	1823	162.470.445,71	2244	180.084.134,70	4067	342.554.580,40
Bancolombia	0	0,00	743	63.167.928,96	743	63.167.928,96
Banco Davivienda	1760	192.478.997,09	429	48.235.822,56	2189	240.714.819,65
Total	3583	354.949.442,80	3416	291.487.886,21	6999	646.437.329,01

(1) Dentro de este número se incluyen 3.313 Créditos VIS con Cobertura Adicional.

2. Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH y Cobertura Adicional

La composición de los Créditos Hipotecarios que cuentan con el beneficio de la Cobertura FRECH y dentro de estos los que cuentan con el beneficio de la Cobertura Adicional, es la siguiente:

Tipo de Cobertura	Número de Créditos Hipotecarios	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
FRECH	4004	500.599.510,51	26,6	153,3	9,3	5,2	50,9
Adicional	3623	443.404.063,68	23,5	150,1	9,3	5,2	51,0

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

Tipo de Cobertura	Número de Créditos No VIS	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente / Créditos No VIS (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
FRECH	421	145.650.067,71	11,8	200,7	8,6	5,9	54,5
Adicional	310	113.888.348,01	9,2	202,5	8,6	6,0	55,6

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

Tipo de Cobertura	Número de Créditos VIS	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente / Créditos VIS (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
FRECH	3583	354.949.442,80	54,9	133,8	9,5	5,0	49,4
Adicional	3313	329.515.715,67	51,0	132,0	9,5	4,9	49,4

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

3. Tipo de crédito, plazo restante, tasa y LTV Actual de los Créditos Hipotecarios

La composición de los Créditos Hipotecarios por tipo de crédito teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante, (iii) tasa promedio ponderada y (iv) LTV Actual se describe a continuación:

Capital vigente, Edad y calificación por Rango de edad restante de Créditos Hipotecarios							
Tipo de Crédito	Número de Créditos	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP%
No VIS	3569	1.236.548.377,23	65,7	185,7	8,4	8,1	46,5

Capital vigente, Edad y calificación por Rango de edad restante de Créditos Hipotecarios							
Tipo de Crédito	Número de Créditos	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP%
VIS	6999	646.437.329,01	34,3	124,8	9,8	7,2	44,7
Total	10568	1.882.985.706,24	100,0	164,8	8,9	7,8	45,9

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

4. Calificación, plazo restante, tasa y LTV Actual de los Créditos Hipotecarios

La composición de los Créditos Hipotecarios por rangos de calificación teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante, (iii) tasa promedio ponderada y (iv) LTV Actual se describe a continuación:

Capital Vigente y LTV Actual de los Créditos Hipotecarios por calificación							
Calificación	No. Créditos	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente %	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP %
A	10568	1.882.985.706,24	100,0	164,8	8,9	7,8	45,9
Total	10568	1.882.985.706,24	100,0	164,8	8,9	7,8	45,9

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

Calificación, plazo restante, tasa y LTV Actual de los Créditos No VIS

La composición de los Créditos No VIS por rangos de calificación teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante, (iii) tasa promedio ponderada y (iv) LTV Actual se describe a continuación:

Capital Vigente y LTV Actual de los Créditos No VIS por calificación							
Calificación	No. Créditos No VIS	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente %	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP %
A	3569	1.236.548.377,23	100,0	185,7	8,4	8,1	46,5
Total	3569	1.236.548.377,23	100,0	185,7	8,4	8,1	46,5

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

Calificación, plazo restante, tasa y LTV Actual de los créditos VIS

La composición de los Créditos VIS por rangos de calificación teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante, (iii) tasa promedio ponderada y (iv) LTV Actual se describe a continuación:

Capital Vigente y LTV Actual de los Créditos VIS por calificación							
Calificación	No. Créditos VIS	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente %	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP %
A	6999	646.437.329,01	100,0	124,8	9,8	7,2	44,7
Total	6999	646.437.329,01	100,0	124,8	9,8	7,2	44,7

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

5. Scoring de Originación, Scoring de Comportamiento, plazo restante, tasa y LTV Actual de los Créditos Hipotecarios

La composición de los Créditos Hipotecarios por rangos de Scoring de Originación y Scoring de Comportamiento teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante, (iii) tasa promedio ponderada y (iv) LTV Actual se describe a continuación:

Capital Vigente y Plazo por Rango de Scoring Originación Créditos Hipotecarios								
Rango Score	Cantidad Créditos Hipotecarios	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Score PP	Edad restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
994-999	5	1.346.935,89	0,4	995,2	116,4	8,4	7,9	27,7
992-994	54	12.832.581,35	3,9	993,0	207,5	8,6	8,3	29,2
991-992	11	4.010.604,77	1,2	992,0	211,6	8,2	7,2	43,6
988-991	90	26.961.319,51	8,2	990,2	211,8	8,5	7,8	44,5
987-988	53	12.145.087,77	3,7	988,0	217,4	8,8	8,2	48,6
984-987	153	73.292.535,64	22,4	986,9	210,3	8,6	7,8	60,5
982-984	86	27.481.608,94	8,4	984,0	215,6	8,8	8,5	62,0
980-982	37	14.580.320,17	4,5	981,2	212,7	8,4	7,4	59,2
977-980	16	7.603.898,33	2,3	979,9	215,1	7,9	7,2	59,4
973-977	30	9.541.222,11	2,9	975,9	221,4	8,8	8,2	60,5
969-973	16	6.471.188,91	2,0	972,4	218,4	8,5	7,8	60,9
964-969	20	9.082.166,15	2,8	967,9	212,9	8,2	7,7	60,8
959-964	9	2.764.115,41	0,8	961,4	211,0	8,8	7,7	54,5
952-959	13	5.419.185,25	1,7	956,3	221,3	8,7	8,4	56,6
939-952	12	4.284.818,65	1,3	948,4	201,2	8,7	8,4	56,4
918-939	17	8.643.460,84	2,6	932,6	210,9	8,6	8,2	64,4
878-918	64	29.500.912,94	9,0	915,6	219,2	8,6	8,4	60,1
801-878	7	3.095.546,47	0,9	834,7	187,3	9,0	8,6	50,5
686-801	42	18.609.592,64	5,7	703,9	210,9	8,1	7,8	48,2
0-686	114	49.958.030,62	15,2	624,4	213,5	8,7	8,5	44,2

Capital Vigente y Plazo por Rango de Scoring Originación Créditos Hipotecarios								
Rango Score	Cantidad Créditos Hipotecarios	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Score PP	Edad restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Total	849	327.625.132,34	100,0	903,9	212,6	8,6	8,1	53,9

LTV: Relación Saldo del Crédito/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

Capital Vigente y Plazo por Rango de Scoring Comportamiento Créditos Hipotecarios								
Rango Score	Cantidad Créditos Hipotecarios	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Score PP	Edad restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP %
990 - 999	967	55.254.210,84	3,6	991,1	67,9	9,78	8,76	20,76
988 - 990	829	91.023.222,02	5,9	989,6	111,5	9,3	8,4	28,4
987 - 988	692	94.113.254,48	6,1	988,0	148,1	9,0	8,3	26,4
986 - 987	686	91.205.247,95	5,9	987,0	149,4	9,2	8,0	34,4
984 - 986	1303	208.647.516,99	13,4	985,9	160,3	8,9	7,6	41,8
981 - 984	2766	579.438.873,98	37,3	983,0	170,1	8,8	7,3	54,9
953 - 981	758	125.603.997,82	8,1	972,4	154,3	9,0	7,8	48,5
937 - 953	370	64.111.481,34	4,1	947,4	150,5	9,0	8,2	38,7
907 - 937	501	91.826.005,12	5,9	926,4	156,6	8,6	7,7	45,7
873 - 907	232	42.666.546,99	2,7	892,3	151,0	8,9	8,4	35,3
826 - 873	271	45.407.826,21	2,9	859,1	153,8	8,9	8,1	44,9
691 - 826	291	57.453.603,34	3,7	778,0	158,2	8,8	8,7	38,4
484 - 691	46	8.226.773,80	0,5	619,2	152,4	8,8	8,5	34,0
0 - 484	7	382.013,02	0,0	460,1	66,1	10,4	10,0	28,2
Total	9719	1.555.360.573,90	100,0	963,2	154,7	8,9	7,8	44,2

LTV: Relación Saldo del Crédito/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

Scoring de Originación, Scoring de Comportamiento, plazo restante, tasa y LTV Actual de los Créditos No VIS

La composición de los Créditos No VIS por rangos de Scoring de Originación y Scoring de Comportamiento teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante, (iii) tasa promedio ponderada y (iv) LTV Actual se describe a continuación:

Capital Vigente y Plazo por Rango de Scoring Originación Créditos Hipotecarios No VIS								
Rango Score	Cantidad Créditos No VIS	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Score PP	Edad restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
994-999	5	1.346.935,89	0,4	995,2	116,4	8,4	7,9	27,7
992-994	54	12.832.581,35	3,9	993,0	207,5	8,6	8,3	29,2
991-992	11	4.010.604,77	1,2	992,0	211,6	8,2	7,2	43,6
988-991	90	26.961.319,51	8,2	990,2	211,8	8,5	7,8	44,5
987-988	53	12.145.087,77	3,7	988,0	217,4	8,8	8,2	48,6
984-987	153	73.292.535,64	22,4	986,9	210,3	8,6	7,8	60,5
982-984	86	27.481.608,94	8,4	984,0	215,6	8,8	8,5	62,0
980-982	37	14.580.320,17	4,5	981,2	212,7	8,4	7,4	59,2
977-980	16	7.603.898,33	2,3	979,9	215,1	7,9	7,2	59,4
973-977	30	9.541.222,11	2,9	975,9	221,4	8,8	8,2	60,5
969-973	16	6.471.188,91	2,0	972,4	218,4	8,5	7,8	60,9
964-969	20	9.082.166,15	2,8	967,9	212,9	8,2	7,7	60,8
959-964	9	2.764.115,41	0,8	961,4	211,0	8,8	7,7	54,5
952-959	13	5.419.185,25	1,7	956,3	221,3	8,7	8,4	56,6
939-952	12	4.284.818,65	1,3	948,4	201,2	8,7	8,4	56,4
918-939	17	8.643.460,84	2,6	932,6	210,9	8,6	8,2	64,4
878-918	64	29.500.912,94	9,0	915,6	219,2	8,6	8,4	60,1
801-878	7	3.095.546,47	0,9	834,7	187,3	9,0	8,6	50,5
686-801	42	18.609.592,64	5,7	703,9	210,9	8,1	7,8	48,2
0-686	114	49.958.030,62	15,2	624,4	213,5	8,7	8,5	44,2
Total	849	327.625.132,34	100,0	903,9	212,6	8,6	8,1	53,9

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado
(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

Capital Vigente y Plazo por Rango de Scoring Comportamiento Créditos Hipotecarios No VIS								
Rango Score	Cantidad Créditos No VIS	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Score PP	Edad restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
990 - 999	138	18.460.694,06	2,0	991,2	61,1	8,60	8,47	13,07
988 - 990	153	39.617.366,11	4,4	989,6	142,0	8,0	7,8	22,5
987 - 988	340	67.885.425,54	7,5	988,0	155,0	8,6	8,4	23,6
986 - 987	186	50.609.930,39	5,6	987,0	169,1	8,6	8,4	31,8

Capital Vigente y Plazo por Rango de Scoring Comportamiento Créditos Hipotecarios No VIS								
Rango Score	Cantidad Créditos No VIS	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Score PP	Edad restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
984 - 986	338	118.629.676,44	13,1	985,9	180,2	8,3	8,1	41,3
981 - 984	798	345.074.546,48	38,0	982,9	193,0	8,4	8,0	56,0
953 - 981	213	68.625.701,74	7,6	971,7	172,5	8,4	8,2	45,8
937 - 953	107	38.864.858,29	4,3	947,7	168,2	8,4	8,3	36,5
907 - 937	139	54.240.010,55	6,0	926,7	175,1	7,9	7,8	44,6
873 - 907	90	29.282.841,86	3,2	891,3	166,9	8,5	8,5	32,8
826 - 873	86	29.092.150,14	3,2	860,8	171,6	8,3	8,2	45,1
691 - 826	118	42.940.006,19	4,7	785,1	175,3	8,4	8,4	41,4
484 - 691	14	5.600.037,11	0,6	632,0	168,0	8,1	8,1	35,8
0 - 484	0	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total	2720	908.923.244,89	100,0	960,3	176,1	8,4	8,1	43,8

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

Scoring de Originación, Scoring de Comportamiento, plazo restante, tasa y LTV Actual de los Créditos VIS

La composición de los Créditos VIS por rangos de Scoring de Originación y Scoring de Comportamiento teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante, (iii) tasa promedio ponderada y (iv) LTV Actual se describe a continuación:

Capital Vigente y Plazo por Rango de Scoring Comportamiento Créditos Hipotecarios VIS								
Rango Score	Cantidad Créditos VIS	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Score PP	Edad restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
990 - 999	829	36.793.516,78	5,7	991,1	71,3	10,38	8,91	24,62
988 - 990	676	51.405.855,90	8,0	989,6	88,1	10,2	8,9	33,0
987 - 988	352	26.227.828,95	4,1	988,0	130,0	10,0	8,0	33,8
986 - 987	500	40.595.317,56	6,3	987,0	124,7	9,9	7,4	37,5
984 - 986	965	90.017.840,56	13,9	985,8	134,1	9,7	6,9	42,6
981 - 984	1968	234.364.327,51	36,3	983,1	136,5	9,5	6,2	53,3
953 - 981	545	56.978.296,08	8,8	973,2	132,2	9,7	7,4	51,8
937 - 953	263	25.246.623,05	3,9	946,9	123,4	10,0	8,1	41,9
907 - 937	362	37.585.994,58	5,8	926,0	129,8	9,7	7,6	47,3

Capital Vigente y Plazo por Rango de Scoring Comportamiento Créditos Hipotecarios VIS								
Rango Score	Cantidad Créditos VIS	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Score PP	Edad restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
873 - 907	142	13.383.705,13	2,1	894,4	116,4	9,8	8,1	40,7
826 - 873	185	16.315.676,07	2,5	855,9	122,0	9,8	7,9	44,6
691 - 826	173	14.513.597,15	2,2	757,0	107,8	10,0	9,8	29,5
484 - 691	32	2.626.736,69	0,4	591,8	119,1	10,3	9,5	30,2
0 - 484	7	382.013,02	0,1	460,1	66,1	10,4	10,0	28,2
Total	6999	646.437.329,01	100,0	967,3	124,8	9,8	7,2	44,7

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

6. Plazo inicial, plazo restante y edad de los Créditos Hipotecarios

La edad promedio ponderado de los Créditos Hipotecarios es de 51,5 meses. Fueron originados entre el año 2004 y el año 2018. El plazo original promedio ponderado del total de los Créditos Hipotecarios es de 216,3 meses, mientras que el plazo restante promedio ponderado es de 164,8 meses.

El plazo restante es un mejor indicador de la madurez de la cartera que la edad ya que los plazos iniciales de colocación de la cartera no son uniformes en los Créditos Hipotecarios. La composición de los Créditos Hipotecarios por rangos de plazo restante teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante, (iii) tasa promedio ponderada y (iv) LTV Actual se describe a continuación:

Capital vigente, Plazo y tasa por Rango de Plazo restante Créditos Hipotecarios						
Rango de Plazo Restante	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Entre 1 y 36 meses	12.710.867,50	0,7	27,1	9,2	9,0	15,0
Entre 36 y 72 meses	96.236.372,80	5,1	58,6	9,8	9,6	22,0
Entre 72 y 108 meses	186.690.317,22	9,9	93,7	9,4	8,2	35,0
Entre 108 y 154 meses	417.147.889,90	22,2	126,9	9,0	6,9	44,9
Entre 154 y 180 meses	365.082.737,33	19,4	168,8	9,3	7,6	49,3
Más de 180 meses	805.117.521,49	42,8	214,0	8,4	8,1	50,7
Total	1.882.985.706,24	100,0	164,8	8,9	7,8	45,9

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

La composición de los Créditos Hipotecarios por rangos de plazo inicial teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante, (iii) tasa promedio ponderada y (iv) LTV Actual se describe a continuación:

Capital vigente, Plazo inicial y tasa por Rango de Plazo inicial Créditos Hipotecarios						
Rango Plazo Inicial	Capital vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Menor o igual a 72 meses	3.338.687,60	0,2	37,8	7,1	7,0	25,5
Entre 72 y 108 meses	2.648.347,59	0,1	48,7	8,3	8,3	14,0
Entre 108 y 154 meses	53.410.668,94	2,8	71,8	8,4	8,3	25,5
Entre 154 y 180 meses	587.874.464,68	31,2	114,1	9,1	7,5	41,2
Más de 180 meses	1.235.713.537,43	65,6	193,6	8,8	7,9	49,1
Total	1.882.985.706,24	100,0	164,8	8,9	7,8	45,9

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

Plazo inicial, plazo restante y edad de los Créditos No VIS

La edad promedio ponderado de los Créditos No VIS es de 36,1 meses. Fueron originados entre el año 2004 y el año 2018. El plazo original promedio ponderado del total de los Créditos No VIS es de 221,9 meses, mientras que el plazo restante promedio ponderado es de 185,7 meses.

El plazo restante es un mejor indicador de la madurez de la cartera que la edad ya que los plazos iniciales de colocación de la cartera no son uniformes en los Créditos No VIS. La composición de los Créditos No VIS por rangos de plazo restante teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante, (iii) tasa promedio ponderada y (iv) LTV Actual se describe a continuación:

Capital vigente, Plazo y tasa por Rango de Plazo restante Créditos No VIS						
Rango de Plazo Restante	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Entre 1 y 36 meses	5.587.489,47	0,5	26,1	8,2	8,2	14,5
Entre 36 y 72 meses	36.428.762,98	2,9	56,1	8,8	8,7	18,4
Entre 72 y 108 meses	64.480.151,17	5,2	92,1	8,3	8,2	30,9
Entre 108 y 154 meses	153.398.116,56	12,4	135,6	8,1	7,9	39,3
Entre 154 y 180 meses	174.742.697,92	14,1	166,9	8,8	8,5	45,8
Más de 180 meses	801.911.159,13	64,9	214,0	8,4	8,0	50,7
Total	1.236.548.377,23	100,0	185,7	8,4	8,1	46,5

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

La composición de los Créditos No VIS por rangos de plazo inicial teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante, (iii) tasa promedio ponderada y (iv) LTV Actual se describe a continuación:

Capital vigente, Plazo inicial y tasa por Rango de Plazo inicial Créditos No VIS						
Rango Plazo Inicial	Capital vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Menor o igual a 72 meses	3.338.687,60	0,3	37,8	7,1	7,0	25,5
Entre 72 y 108 meses	2.378.826,96	0,2	50,3	8,3	8,3	13,7
Entre 108 y 154 meses	47.694.472,14	3,9	74,3	8,3	8,2	25,6
Entre 154 y 180 meses	236.637.518,74	19,1	137,8	8,4	8,1	41,6
Más de 180 meses	946.498.871,79	76,5	204,2	8,5	8,1	48,9
Total	1.236.548.377,23	100,0	185,7	8,4	8,1	46,5

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

Plazo inicial, plazo restante y edad de los Créditos VIS

La edad promedio ponderado de los Créditos VIS es de 80,8 meses. Fueron originados entre el año 2004 y el año 2013. El plazo original promedio ponderado del total de los Créditos VIS es de 205,6 meses, mientras que el plazo restante promedio ponderado es de 124,8 meses.

El plazo restante es un mejor indicador de la madurez de la cartera que la edad ya que los plazos iniciales de colocación de la cartera no son uniformes en los Créditos VIS. La composición de los Créditos VIS por rangos de plazo restante teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante, (iii) tasa promedio ponderada y (iv) LTV Actual se describe a continuación:

Capital vigente, Plazo y tasa por Rango de Plazo restante Créditos VIS						
Rango de Plazo Restante	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Entre 1 y 36 meses	7.123.378,03	1,1	27,8	10,0	9,7	15,5
Entre 36 y 72 meses	59.807.609,82	9,3	60,1	10,3	10,1	24,2
Entre 72 y 108 meses	122.210.166,05	18,9	94,5	9,9	8,2	37,2
Entre 108 y 154 meses	263.749.773,34	40,8	121,9	9,6	6,4	48,1
Entre 154 y 180 meses	190.340.039,41	29,4	170,5	9,7	6,8	52,5
Más de 180 meses	3.206.362,36	0,5	221,6	9,7	9,7	41,1
Total	646.437.329,01	100,0	124,8	9,8	7,2	44,7

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado
 (1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

La composición de los Créditos VIS por rangos de plazo inicial teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante, (iii) tasa promedio ponderada y (iv) LTV Actual se describe a continuación:

Capital vigente, Plazo inicial y tasa por Rango de Plazo inicial Créditos VIS						
Rango Plazo Inicial	Capital vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Menor o igual a 72 meses	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Entre 72 y 108 meses	269.520,63	0,0	34,3	8,8	8,1	16,7
Entre 108 y 154 meses	5.716.196,80	0,9	50,8	9,9	8,8	25,4
Entre 154 y 180 meses	351.236.945,95	54,3	98,1	9,7	7,1	40,9
Más de 180 meses	289.214.665,63	44,7	158,7	9,9	7,3	49,7
Total	646.437.329,01	100,0	124,8	9,8	7,2	44,7

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado
 (1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

7. Tasa de interés y unidad de denominación de los Créditos Hipotecarios

Todos los Créditos Hipotecarios se encuentran denominados en UVR. La Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos Hipotecarios Sin Cobertura FRECH reconocida en UVR es de 8,75%, mientras que la Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos Hipotecarios Con Cobertura FRECH reconocida en UVR es de 9,26%.

La composición de los Créditos Hipotecarios por rangos de tasa incluyendo la Cobertura FRECH teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante, (iii) tasa promedio ponderada y (iv) LTV Actual se describe a continuación:

Capital vigente y Plazo por Tasa Créditos Hipotecarios						
Rango tasa	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Menor o igual al 8%	516.007.465,39	27,4	175,7	7,2	6,8	44,0
Entre 8% y 9%	461.953.986,24	24,5	187,5	8,8	8,4	50,4
Entre 9% y 10%	580.181.482,57	30,8	160,8	9,5	7,2	49,8
Entre 10% y 11%	314.234.107,19	16,7	120,3	10,6	9,7	35,1
Entre 11% y 12%	9.144.352,21	0,5	178,5	11,4	11,3	42,4
Entre 12% y 13%	1.464.312,64	0,1	212,8	12,4	12,4	51,3

Capital vigente y Plazo por Tasa Créditos Hipotecarios						
Rango tasa	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Total	1.882.985.706,24	100,0	164,8	8,9	7,8	45,9

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

Tasa de interés y unidad de denominación de los Créditos No VIS

Todos los Créditos No VIS se encuentran denominados en UVR. La Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos No VIS Sin Cobertura FRECH reconocida en UVR es de 8,41%, mientras que la Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos No VIS Con Cobertura FRECH reconocida en UVR es de 8,57%.

La composición de los Créditos No VIS por rangos de tasa incluyendo la Cobertura FRECH teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante, (iii) tasa promedio ponderada y (iv) LTV Actual se describe a continuación:

Capital vigente y Plazo por Tasa Créditos No VIS						
Rango tasa	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Menor o igual al 8%	486.973.204,94	39,4	179,1	7,2	7,0	43,9
Entre 8% y 9%	417.885.260,41	33,8	195,0	8,8	8,4	51,4
Entre 9% y 10%	237.484.572,13	19,2	196,4	9,5	8,9	49,1
Entre 10% y 11%	83.596.674,89	6,8	148,1	10,7	10,7	29,7
Entre 11% y 12%	9.144.352,21	0,7	178,5	11,4	11,3	42,4
Entre 12% y 13%	1.464.312,64	0,1	212,8	12,4	12,4	51,3
Total	1.236.548.377,23	100,0	185,7	8,4	8,1	46,5

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

Tasa de interés y unidad de denominación de los Créditos VIS

Todos los Créditos VIS se encuentran denominados en UVR. La Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos VIS Sin Cobertura FRECH reconocida en UVR es de 10,03%, mientras que la Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos VIS Con Cobertura FRECH reconocida en UVR es de 9,54%.

La composición de los Créditos VIS por rangos de tasa incluyendo la Cobertura FRECH teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante, (iii) tasa promedio ponderada y (iv) LTV Actual se describe a continuación:

Capital vigente y Plazo por Tasa Créditos VIS						
Rango tasa	Capital Vigente (VIS)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Menor o igual al 8%	29.034.260,45	4,5	118,0	7,1	4,7	46,8
Entre 8% y 9%	44.068.725,83	6,8	116,8	8,9	7,8	40,5
Entre 9% y 10%	342.696.910,44	53,0	136,2	9,5	6,0	50,3
Entre 10% y 11%	230.637.432,30	35,7	110,2	10,6	9,4	37,0
Total	646.437.329,01	100,00	124,8	9,8	7,2	44,7

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado
 (1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

8. Estado de Morosidad de los Créditos Hipotecarios

La mora promedio de la totalidad de los Créditos Hipotecarios es actualmente de 2,21 días.

Estado de Morosidad de los Créditos No VIS

La mora promedio de la totalidad de los Créditos No VIS es actualmente de 2,03 días.

Estado de morosidad de los Créditos VIS

La mora promedio de la totalidad de los Créditos VIS es actualmente de 2,57 días.

9. LTV de los Créditos Hipotecarios

Los Créditos Hipotecarios presentan un indicador LTV Original de 53,3%. La relación LTV Actual promedio ponderado de los Créditos Hipotecarios es de 45,9%. La composición de los Créditos Hipotecarios por rangos de LTV Original y Actual teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante y (iii) tasa promedio ponderada se describe a continuación:

Capital Vigente y Plazo por Rango de LTV Original Créditos Hipotecarios						
Rango LTV Original	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Menor o igual al 10%	11.738.928,77	0,6	131,7	8,7	8,7	5,9
Entre 10% y 20%	62.607.666,21	3,3	152,6	8,5	8,5	13,0

Capital Vigente y Plazo por Rango de LTV Original Créditos Hipotecarios						
Rango LTV Original	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Entre 20% y 30%	94.098.469,68	5,0	155,3	8,7	8,4	20,0
Entre 30% y 40%	177.327.075,84	9,4	151,2	9,0	8,3	28,7
Entre 40% y 50%	305.345.392,41	16,2	160,0	9,0	7,9	38,4
Entre 50% y 60%	484.670.987,99	25,7	168,5	8,7	7,4	48,6
Entre 60% y 70%	725.638.555,35	38,5	171,2	9,0	7,8	57,8
Entre 70% y 80%	21.558.630,00	1,1	143,7	9,9	7,4	59,4
Total	1.882.985.706,24	100,0	164,8	8,9	7,8	45,9

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

Capital Vigente y Plazo por Rango de LTV Actual Créditos Hipotecarios						
Rango LTV Actual	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Menor o igual al 10%	42.251.358,08	2,2	101,3	8,6	8,6	6,9
Entre 10% y 20%	116.225.881,56	6,2	127,5	9,0	8,9	15,1
Entre 20% y 30%	193.312.703,60	10,3	136,3	9,1	8,4	25,4
Entre 30% y 40%	273.215.251,57	14,5	149,2	9,1	8,1	35,5
Entre 40% y 50%	376.419.103,45	20,0	161,0	8,8	7,5	45,3
Entre 50% y 60%	453.364.416,60	24,1	178,1	8,8	7,4	55,0
Entre 60% y 70%	411.623.847,66	21,9	194,0	8,8	7,8	64,4
Entre 70% y 80%	16.573.143,73	0,9	176,6	9,4	7,0	72,7
Total	1.882.985.706,24	100,0	164,8	8,9	7,8	45,9

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

Para efectos de actualizar el valor de las Garantías Hipotecarias y calcular el indicador LTV actual, la Titularizadora aplica una metodología basada en el ajuste del valor de registro inicial del inmueble de acuerdo a un índice de precios de vivienda resultado de combinar los índices de Camacol y del DANE. Del año 1986 hacia atrás el índice toma en todo momento un valor de 100. A partir de 1986 y hasta el año 1996 el índice parte de un valor de 100, ajustándose de conformidad con las variaciones del índice de precios de Camacol.

Del año 1997 en adelante se ajusta con las variaciones del índice de precios del DANE por ciudad y estrato socioeconómico. Como complemento de lo anterior y para mitigar posibles desviaciones por falta de información derivada de la inexistencia de índice para una ciudad determinada, o

información relacionada con el estrato socioeconómico, el índice se ajusta teniendo en cuenta los siguientes factores: (i) para los inmuebles ubicados en ciudades en donde no existe un índice de precios de vivienda se aplica el índice aplicable a la ciudad más cercana geográficamente; y (ii) para los inmuebles en relación con las cuales no se conozca el estrato, el índice a utilizar se estructura a partir de una tabla en la que se integra el valor del avalúo original del inmueble con un determinado estrato.

LTV de los Créditos No VIS

Los Créditos No VIS presentan un indicador LTV Original de 52,0%. La relación LTV Actual promedio ponderado de los Créditos No VIS es de 46,5%.

La composición de los Créditos No VIS por rangos de LTV Original y Actual teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante y (iii) tasa promedio ponderada se describe a continuación:

Capital Vigente y Plazo por Rango de LTV Original Créditos No VIS						
Rango LTV Original	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Menor o igual al 10%	11.700.336,86	0,9	131,8	8,7	8,7	5,9
Entre 10% y 20%	61.031.304,38	4,9	154,1	8,5	8,4	13,0
Entre 20% y 30%	75.929.548,21	6,1	166,8	8,4	8,3	20,4
Entre 30% y 40%	115.424.042,08	9,3	174,5	8,5	8,4	30,2
Entre 40% y 50%	188.531.534,57	15,2	183,2	8,5	8,3	39,6
Entre 50% y 60%	318.124.297,67	25,7	188,2	8,2	7,9	49,6
Entre 60% y 70%	465.807.313,47	37,7	196,4	8,5	8,0	60,8
Total	1.236.548.377,23	100,0	185,7	8,4	8,1	46,5

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado
 (1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

Capital Vigente y Edad por Rango de LTV Actual Créditos No VIS						
Rango LTV Actual	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Menor o igual al 10%	35.690.073,47	2,9	109,4	8,4	8,4	6,8
Entre 10% y 20%	84.449.869,03	6,8	146,7	8,6	8,5	15,0
Entre 20% y 30%	119.286.447,17	9,6	159,3	8,5	8,3	25,3
Entre 30% y 40%	155.483.811,35	12,6	177,2	8,5	8,3	35,7
Entre 40% y 50%	217.714.080,48	17,6	184,3	8,1	7,8	45,4
Entre 50% y 60%	296.136.335,38	23,9	199,3	8,3	7,9	55,1
Entre 60% y 70%	326.060.764,12	26,4	206,3	8,7	8,2	64,5

Capital Vigente y Edad por Rango de LTV Actual Créditos No VIS						
Rango LTV Actual	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Entre 70% y 80%	1.726.996,24	0,1	230,6	8,3	7,0	70,3
Total	1.236.548.377,23	100,0	185,7	8,4	8,1	46,5

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado
(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

LTV de los Créditos VIS

Los Créditos VIS presentan un indicador LTV Original de 55,8%. La relación LTV Actual promedio ponderado de los Créditos VIS es de 44,7%.

La composición de los Créditos VIS por rangos de LTV Original y Actual teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante y (iii) tasa promedio ponderada se describe a continuación:

Capital Vigente y Plazo por Rango de LTV Original Créditos VIS						
Rango LTV Original	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Menor o igual al 10%	38.591,90	0,0	111,0	10,7	10,7	6,0
Entre 10% y 20%	1.576.361,83	0,2	96,3	10,1	9,6	10,8
Entre 20% y 30%	18.168.921,47	2,8	107,4	10,0	8,9	18,4
Entre 30% y 40%	61.903.033,77	9,6	107,7	10,0	8,3	25,9
Entre 40% y 50%	116.813.857,84	18,1	122,6	9,7	7,3	36,5
Entre 50% y 60%	166.546.690,32	25,8	130,7	9,7	6,6	46,7
Entre 60% y 70%	259.831.241,88	40,2	125,9	9,7	7,2	52,5
Entre 70% y 80%	21.558.630,00	3,3	143,7	9,9	7,4	59,4
Total	646.437.329,01	100,0	124,8	9,8	7,2	44,7

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado
(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

Capital Vigente y Edad por Rango de LTV Actual Créditos VIS						
Rango LTV Actual	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Menor o igual al 10%	6.561.284,61	1,0	57,1	9,9	9,9	7,0
Entre 10% y 20%	31.776.012,53	4,9	76,6	10,2	9,9	15,3

Capital Vigente y Edad por Rango de LTV Actual						
Créditos VIS						
Rango LTV Actual	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Entre 20% y 30%	74.026.256,43	11,5	99,3	10,1	8,6	25,5
Entre 30% y 40%	117.731.440,22	18,2	112,2	9,8	7,8	35,3
Entre 40% y 50%	158.705.022,97	24,6	128,9	9,7	7,0	45,1
Entre 50% y 60%	157.228.081,22	24,3	138,2	9,6	6,3	54,9
Entre 60% y 70%	85.563.083,54	13,2	146,9	9,5	6,3	64,0
Entre 70% y 80%	14.846.147,50	2,3	170,3	9,5	7,0	73,0
Total	646.437.329,01	100,0	124,8	9,8	7,2	44,7

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado
(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

10. Distribución geográfica de los Créditos Hipotecarios

La composición del portafolio de Créditos Hipotecarios por ciudades teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante, (iii) tasa promedio ponderada y (iv) LTV Actual se describe a continuación:

Capital Vigente, Tasa y LTV por Ciudad Créditos Hipotecarios						
Ciudad	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
BARRANQUILLA	16.909.738,48	0,90	180,9	8,7	8,5	49,6
BOGOTA	1.274.534.255,08	67,69	168,4	9,0	8,0	47,9
BUCARAMANGA	13.971.625,96	0,74	164,5	8,0	8,0	39,8
CALI	72.265.557,07	3,84	156,5	9,1	8,2	41,4
CARTAGENA	10.837.588,52	0,58	174,9	8,1	8,1	43,4
CUCUTA	7.616.892,44	0,40	176,0	8,8	8,8	38,8
MEDELLIN	105.910.490,05	5,62	165,5	8,1	8,0	34,6
PASTO	2.614.880,56	0,14	141,0	7,8	7,8	29,0
PEREIRA	6.238.812,71	0,33	131,6	9,5	8,4	28,0
VILLAVICENCIO	9.280.061,22	0,49	178,7	7,6	7,5	38,1
OTRAS	362.805.804,17	19,27	152,8	8,7	7,0	43,7
TOTAL	1.882.985.706,24	100,00	164,8	8,9	7,8	45,9

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado
(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

Distribución geográfica de los Créditos No VIS

La composición del portafolio de Créditos No VIS por ciudades teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante, (iii) tasa promedio ponderada y (iv) LTV Actual se describe a continuación:

Capital Vigente, Tasa y LTV por Ciudad Créditos No VIS						
Ciudad	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
BARRANQUILLA	13.279.968,41	1,07	195,7	8,2	8,2	49,2
BOGOTA	845.675.377,34	68,39	189,9	8,6	8,2	49,6
BUCARAMANGA	12.704.210,21	1,03	169,5	7,8	7,8	41,0
CALI	41.755.541,98	3,38	183,4	8,2	8,2	41,1
CARTAGENA	9.760.564,25	0,79	181,7	7,9	7,9	43,5
CUCUTA	7.222.090,94	0,58	180,3	8,7	8,7	39,6
MEDELLIN	90.631.490,50	7,33	174,0	7,8	7,7	35,8
PASTO	2.456.539,74	0,20	140,9	7,7	7,7	30,2
PEREIRA	1.929.258,39	0,16	132,7	8,4	8,4	30,3
VILLAVICENCIO	9.018.520,68	0,73	182,1	7,5	7,4	38,9
OTRAS	202.114.814,78	16,35	175,9	8,2	7,9	40,3
TOTAL	1.236.548.377,23	100,00	185,7	8,4	8,1	46,5

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

Distribución geográfica de los Créditos VIS

La composición del portafolio de Créditos VIS por ciudades teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante, (iii) tasa promedio ponderada y (iv) LTV Actual se describe a continuación:

Capital Vigente, Tasa y LTV por Ciudad Créditos VIS						
Ciudad	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
BARRANQUILLA	3.629.770,07	0,56	126,4	10,4	9,6	51,4
BOGOTA	428.858.877,74	66,34	126,0	9,9	7,5	44,6
BUCARAMANGA	1.267.415,75	0,20	114,2	9,8	9,8	26,8
CALI	30.510.015,09	4,72	119,6	10,3	8,2	41,9

Capital Vigente, Tasa y LTV por Ciudad Créditos VIS						
Ciudad	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
CARTAGENA	1.077.024,26	0,17	113,9	10,4	10,4	41,8
CUCUTA	394.801,51	0,06	97,9	10,5	10,5	22,6
MEDELLIN	15.278.999,54	2,36	114,9	10,0	9,3	27,4
PASTO	158.340,81	0,02	141,6	10,7	10,7	10,9
PEREIRA	4.309.554,32	0,67	131,1	10,0	8,4	27,0
VILLAVICENCIO	261.540,54	0,04	61,5	10,6	10,6	10,7
OTRAS	160.690.989,39	24,86	123,6	9,2	5,9	47,9
TOTAL	646.437.329,01	100,00	124,8	9,8	7,2	44,7

LTV: Relación Saldo de Capital del Crédito Hipotecario/ Valor de Garantía PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con Cobertura FRECH / (2) Tasa Deudor PP: Neta del beneficio de Cobertura FRECH

11. Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios por sistemas de amortización

A continuación se describe la relación del saldo de capital de los Créditos Hipotecarios de acuerdo a los sistemas de amortización aplicados:

Capital vigente por Sistema de Amortización		
Sistema de amortización	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)
Cuota Fija	1.497.350.581,21	79,5
Abono Constante a Capital	61.546.107,65	3,3
Sistema FRECH	324.089.017,39	17,2
Total	1.882.985.706,24	100,0

Saldo de Capital de los Créditos No VIS por sistemas de amortización

A continuación se describe la relación del saldo de capital de los Créditos No VIS de acuerdo a los sistemas de amortización aplicados:

Capital vigente por Sistema de Amortización Créditos No VIS		
Sistema de amortización	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)
Cuota Fija	1.068.165.835,68	86,4
Abono Constante a Capital	48.959.156,51	4,0
Sistema FRECH	119.423.385,04	9,7
Total	1.236.548.377,23	100,0

Saldo de Capital de Créditos VIS por sistemas de amortización

A continuación se describe la relación del saldo de capital de los Créditos VIS de acuerdo a los sistemas de amortización aplicados:

Capital vigente por Sistema de Amortización Créditos VIS		
Sistema de amortización	Capital Vigente (UVR)	Capital Vigente (%)
Cuota Fija	429.184.745,53	66,4
Abono Constante a Capital	12.586.951,14	1,9
Sistema FRECH	204.665.632,35	31,7
Total	646.437.329,01	100,0

12. Descripción de los sistemas de amortización en UVR

Los Créditos están denominados en UVR según tres sistemas de amortización: (i) cuota fija, (ii) abono constante a capital y (iii) Sistema de amortización FRECH en UVR:

12.1 Cuota fija

Bajo este sistema, el Deudor amortiza capital e intereses en cuotas de igual valor en UVR a lo largo de la vida del Crédito. Las cuotas de amortización se determinan de conformidad con la siguiente fórmula.

$$A_j = \frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} P$$

Donde: A_j = Cuota del mes j en UVR; r = Tasa real (mensual); n = plazo del crédito en meses; P = Saldo original.

12.2 Abono constante a capital

Bajo este sistema el Deudor amortiza un porcentaje fijo del capital inicial en cada cuota y los intereses se pagan cada mes, sobre el saldo vigente. Así, la cuota total, incluyendo capital e intereses está dada por

$$A_j = \frac{P}{n} + P \left(1 - \frac{(j-1)}{n} \right) r$$

Donde el primer término corresponde a la amortización de capital, el segundo término a los intereses y A_j = Cuota del mes j en UVR; r = Tasa real (mensual); n = plazo del crédito en meses; P = Saldo original

12.3 Sistema de amortización FRECH en UVR

Consiste en una cuota decreciente en UVR mientras se encuentre vigente la cobertura, de tal forma que al combinarse con ésta, la cuota que deba pagar el cliente (Cuota cliente) sea fija en UVR.

Este sistema tendría la siguiente formulación mientras esté vigente la cobertura:

$$A_j = A_{j_cliente} + A_{j_cobertura}$$

Donde A_j = Cuota total del crédito; $A_{j_cliente}$ = Cuota que paga el cliente en el mes j en UVR; $A_{j_cobertura}$ = Cobertura FRECH en el mes j en UVR.

$$A_{j_cliente} = \frac{i_{neta} (1 + i_{neta})^n}{(1 + i_{neta})^n - 1} P$$

Donde: $A_{j_cliente}$ = Cuota que paga el cliente en el mes j en UVR; i_{neta} = Tasa neta mensual ($r - i_{cobertura}$); n = plazo del crédito en meses; P = Saldo original; ; r = Tasa real pactada (mensual); $i_{cobertura}$ = tasa cobertura mensual.

$$A_{j_cobertura} = \frac{((1+r)^{j-1} - 1)}{r} \left[(1 + i_{cobertura})^{(1/12)} - 1 \right]$$

Donde: $A_{j_cobertura}$ = Cobertura FRECH en el mes j en UVR; i_{neta} = Tasa neta mensual ($r - i_{cobertura}$); n = plazo del crédito en meses; P = Saldo original; ; r = Tasa real pactada (mensual); $i_{cobertura}$ = tasa cobertura mensual.

13. Metodología de valoración.

El valor actualizado de los Créditos No Vis se establece a partir del descuento de los flujos proyectados teniendo en consideración las Condiciones Contractuales de los Créditos No Vis descontados a la tasa de negociación acordada con el Vendedor Autorizado.

14. Tipo de vivienda

Los inmuebles que garantizan los Créditos No Vis corresponden a edificaciones unifamiliares o multifamiliares destinadas a vivienda, las cuales se encuentran ubicadas dentro del perímetro urbano o anillo vial de las ciudades donde fueron originados.

15. Información sintética sobre refinanciaciones y políticas de refinanciación

En cuanto a la normalización de los Créditos No Vis, la Titularizadora ha definido los planes de normalización que el Administrador Autorizado podrá ofrecer a los Deudores que se encuentren mora. Dichos planes pueden ser aplicados por el Administrador Autorizado sin autorización previa por parte de la Titularizadora siempre que el Deudor cumpla con los requisitos definidos para su evaluación, y las nuevas condiciones de la obligación se ajusten a las condiciones definidas por la Titularizadora para el efecto. Los tipos de normalización de Créditos No Vis definidos son los siguientes:

Tipo de reestructuración	1. Ampliación de plazo
	2. Cambio de sistema de amortización (de una cuota alta a una más baja (ofreciendo al deudor el sistema que más se ajuste a sus condiciones de pago).
	3. Reestructuración global: Cambiar más de una condición del Crédito Hipotecario.

En la actualidad los planes de normalización manejados por el Administrador Autorizado contemplan atribuciones de condonación de capital o intereses en los términos definidos en el Manual de Administración de Cartera Productiva. En el evento de que las propuestas presentadas por los Deudores o por el Administrador Autorizado correspondiente excedan las atribuciones otorgadas por la Titularizadora al mismo, o dicha propuesta implique la condonación de uno o más de los conceptos que conforman el saldo insoluto de la deuda, cada solicitud debe ser remitida a la Titularizadora para su evaluación y decisión con la información soporte, previa evaluación y definición de viabilidad por parte del Administrador Autorizado.

No obstante lo anterior, dependiendo de la situación del mercado hipotecario en general y de la cartera titularizada en particular la Titularizadora podrá realizar la definición de atribuciones graduales con el objetivo de permitir al Administrador Autorizado una mayor efectividad de respuesta al Deudor al momento de normalizar las obligaciones que se encuentran en mora.

16. Flujo de fondos proyectado de los Créditos Hipotecarios

El flujo de fondos proyectado en UVR de los Créditos Hipotecarios teniendo en cuenta escenario de prepago y mora esperada se presenta a continuación:

Mes	Pago Total	Pago de Capital	Pago de Intereses	Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios
0	-	-	-	1.882.985.706
1	38.164.776	26.368.813	11.795.963	1.856.616.893
2	42.857.583	31.247.109	11.610.474	1.825.369.785
3	42.162.282	30.769.071	11.393.211	1.794.600.696
4	42.772.600	30.296.733	12.475.867	1.764.303.814
5	42.065.017	29.837.038	12.227.979	1.734.466.385
6	41.370.758	29.387.409	11.983.349	1.705.078.158
7	40.697.857	28.946.044	11.751.813	1.676.130.677
8	40.036.440	28.512.878	11.523.561	1.647.615.504
9	39.387.222	28.094.339	11.292.883	1.619.517.750
10	38.749.834	27.685.267	11.064.568	1.591.827.534
11	38.140.012	27.294.379	10.845.632	1.564.526.457
12	37.543.752	26.909.703	10.634.049	1.537.608.085
13	36.942.560	26.515.976	10.426.584	1.511.081.270
14	36.370.181	26.144.622	10.225.559	1.484.923.652
15	35.793.323	25.770.780	10.022.543	1.459.137.645
16	35.209.116	25.411.927	9.797.189	1.433.708.219
17	34.602.467	25.047.482	9.554.984	1.408.640.964
18	33.994.117	24.694.162	9.299.955	1.383.924.823
19	33.402.713	24.346.288	9.056.425	1.359.554.343
20	32.810.762	24.008.839	8.801.923	1.335.519.131
21	32.253.986	23.676.155	8.577.831	1.311.814.506
22	31.678.625	23.351.358	8.327.267	1.288.432.531
23	31.092.264	23.020.265	8.071.999	1.265.379.722
24	30.529.638	22.684.568	7.845.070	1.242.660.686
25	30.002.801	22.357.314	7.645.486	1.220.267.035
26	29.506.846	22.048.354	7.458.492	1.198.180.386
27	29.029.096	21.736.624	7.292.472	1.176.403.549
28	28.567.643	21.424.160	7.143.483	1.154.937.311
29	28.125.491	21.128.178	6.997.313	1.133.765.030
30	27.683.240	20.830.287	6.852.953	1.112.888.709
31	27.257.627	20.545.789	6.711.838	1.092.294.823
32	26.818.691	20.245.830	6.572.862	1.071.998.948
33	26.408.863	19.972.145	6.436.718	1.051.974.829
34	25.987.873	19.686.100	6.301.772	1.032.234.959
35	25.583.115	19.413.947	6.169.168	1.012.765.507
36	25.182.283	19.142.313	6.039.970	993.566.028

37	24.793.847	18.874.389	5.919.457	974.633.004
38	24.408.634	18.609.041	5.799.593	955.964.006
39	24.032.864	18.350.032	5.682.832	937.552.826
40	23.629.702	18.062.128	5.567.575	919.428.462
41	23.258.206	17.803.505	5.454.701	901.561.846
42	22.887.662	17.544.000	5.343.662	883.954.005
43	22.522.820	17.288.031	5.234.789	866.601.456
44	22.140.335	17.012.605	5.127.729	849.523.786
45	21.784.777	16.762.169	5.022.609	832.695.991
46	21.430.609	16.512.049	4.918.560	816.117.906
47	21.085.812	16.268.864	4.816.948	799.782.668
48	20.740.589	16.023.565	4.717.025	783.692.461
49	20.404.203	15.785.407	4.618.796	767.840.218
50	20.066.504	15.544.316	4.522.189	752.228.959
51	19.717.207	15.289.992	4.427.215	736.871.985
52	19.372.323	15.038.672	4.333.651	721.766.375
53	19.049.687	14.807.362	4.242.325	706.892.140
54	18.715.424	14.563.087	4.152.337	692.262.379
55	18.365.244	14.301.260	4.063.984	677.894.739
56	18.013.660	14.036.490	3.977.170	663.792.231
57	17.665.048	13.772.708	3.892.340	649.953.963
58	17.325.199	13.515.142	3.810.057	636.373.819
59	16.995.214	13.265.659	3.729.555	623.043.788
60	16.671.056	13.020.984	3.650.072	609.959.151
61	16.356.983	12.786.486	3.570.498	597.109.788
62	16.048.789	12.556.047	3.492.741	584.491.672
63	15.736.728	12.322.005	3.414.724	572.108.462
64	15.432.535	12.093.650	3.338.884	559.954.494
65	15.129.908	11.866.093	3.263.816	548.029.020
66	14.827.324	11.637.935	3.189.389	536.332.657
67	14.532.361	11.415.602	3.116.759	524.859.604
68	14.234.376	11.188.233	3.046.142	513.614.916
69	13.946.082	10.968.741	2.977.341	502.590.711
70	13.685.030	10.775.638	2.909.392	491.760.600
71	13.425.301	10.581.876	2.843.425	481.125.249
72	13.170.083	10.391.355	2.778.729	470.681.412
73	12.919.983	10.206.654	2.713.330	460.423.270
74	12.673.803	10.022.520	2.651.282	450.350.251
75	12.436.479	9.847.350	2.589.130	440.453.388
76	12.193.763	9.664.770	2.528.992	430.740.080
77	11.952.178	9.482.657	2.469.521	421.209.857
78	11.716.846	9.306.555	2.410.292	411.856.695
79	11.488.307	9.138.358	2.349.949	402.672.672
80	11.259.118	8.965.639	2.293.479	393.662.297

81	11.036.881	8.797.901	2.238.980	384.820.580
82	10.807.823	8.620.072	2.187.750	376.157.596
83	10.602.029	8.464.566	2.137.463	367.651.006
84	10.388.959	8.301.374	2.087.585	359.308.483
85	10.171.366	8.132.297	2.039.070	351.135.896
86	9.972.887	7.981.241	1.991.646	343.115.207
87	9.750.765	7.805.664	1.945.101	335.270.923
88	9.550.312	7.650.715	1.899.597	327.582.398
89	9.357.380	7.502.374	1.855.006	320.043.011
90	9.167.118	7.355.829	1.811.290	312.650.950
91	8.980.704	7.212.266	1.768.439	305.403.218
92	8.796.123	7.069.685	1.726.438	298.298.818
93	8.620.567	6.935.302	1.685.265	291.329.539
94	8.443.456	6.798.579	1.644.877	284.497.707
95	8.263.823	6.658.532	1.605.290	277.806.633
96	8.092.192	6.525.679	1.566.513	271.249.110
97	7.927.717	6.399.199	1.528.518	264.818.751
98	7.760.643	6.269.400	1.491.244	258.518.863
99	7.601.784	6.147.056	1.454.728	252.341.980
100	7.447.754	6.028.829	1.418.925	246.283.972
101	7.297.507	5.913.695	1.383.812	240.341.735
102	7.116.280	5.766.903	1.349.377	234.546.915
103	6.957.161	5.641.339	1.315.822	228.878.274
104	6.807.426	5.524.400	1.283.026	223.327.175
105	6.661.069	5.410.143	1.250.926	217.890.926
106	6.514.704	5.295.191	1.219.513	212.570.213
107	6.370.135	5.181.344	1.188.791	207.363.920
108	6.235.139	5.076.380	1.158.758	202.263.154
109	6.080.284	4.950.942	1.129.342	197.288.379
110	5.918.692	4.818.065	1.100.626	192.447.025
111	5.745.670	4.673.026	1.072.643	187.751.245
112	5.584.142	4.538.706	1.045.437	183.190.311
113	5.413.353	4.394.413	1.018.940	178.774.185
114	5.272.187	4.278.999	993.188	174.473.980
115	5.105.129	4.137.050	968.080	170.316.223
116	4.948.272	4.004.582	943.690	166.291.424
117	4.809.596	3.889.623	919.973	162.382.064
118	4.682.021	3.785.166	896.855	158.577.634
119	4.573.405	3.699.113	874.291	154.859.720
120	4.473.620	3.621.414	852.206	151.219.960
121	4.384.238	3.553.658	830.580	147.648.403
122	4.296.887	3.487.532	809.354	144.143.409
123	4.209.327	3.420.808	788.519	140.705.568
124	4.124.008	3.355.932	768.076	137.333.024

125	4.037.189	3.289.171	748.017	134.027.652
126	3.956.426	3.228.073	728.353	130.783.783
127	3.874.303	3.165.254	709.049	127.603.128
128	3.792.903	3.102.791	690.112	124.485.322
129	3.713.919	3.042.372	671.548	121.428.315
130	3.640.041	2.986.702	653.339	118.427.347
131	3.566.723	2.931.264	635.458	115.482.178
132	3.493.948	2.876.044	617.904	112.592.585
133	3.415.556	2.814.880	600.676	109.764.502
134	3.342.338	2.758.527	583.811	106.993.110
135	3.264.834	2.697.556	567.278	104.283.021
136	3.192.891	2.641.783	551.107	101.629.027
137	3.119.941	2.584.671	535.269	99.032.461
138	3.048.557	2.528.787	519.770	96.492.089
139	2.980.103	2.475.502	504.601	94.005.303
140	2.907.838	2.418.091	489.747	91.576.222
141	2.841.182	2.365.947	475.235	89.199.574
142	2.771.896	2.310.863	461.033	86.878.290
143	2.705.467	2.258.306	447.161	84.609.837
144	2.638.712	2.205.112	433.600	82.394.846
145	2.573.990	2.153.634	420.357	80.231.594
146	2.510.927	2.103.509	407.418	78.118.721
147	2.451.908	2.057.125	394.782	76.052.481
148	2.391.901	2.009.476	382.424	74.034.131
149	2.332.086	1.961.729	370.356	72.063.765
150	2.272.037	1.913.459	358.578	70.141.900
151	2.215.401	1.868.309	347.092	68.265.409
152	2.162.617	1.826.739	335.878	66.430.707
153	2.107.501	1.782.587	324.914	64.640.371
154	2.054.855	1.740.639	314.216	62.892.191
155	1.999.791	1.696.018	303.773	61.188.836
156	1.951.009	1.657.406	293.603	59.524.290
157	1.901.278	1.617.612	283.665	57.899.731
158	1.853.776	1.579.812	273.964	56.313.161
159	1.803.416	1.538.924	264.492	54.767.663
160	1.757.047	1.501.780	255.267	53.259.489
161	1.708.551	1.462.282	246.270	51.790.989
162	1.653.377	1.415.862	237.515	50.369.078
163	1.608.111	1.379.060	229.051	48.984.136
164	1.561.321	1.340.506	220.815	47.637.911
165	1.518.870	1.306.052	212.818	46.326.299
166	1.471.391	1.266.355	205.036	45.054.538
167	1.425.050	1.227.547	197.504	43.821.737
168	1.378.576	1.188.359	190.217	42.628.272

169	1.335.218	1.152.042	183.176	41.471.267
170	1.289.322	1.112.973	176.350	40.353.473
171	1.243.296	1.073.546	169.750	39.275.243
172	1.197.682	1.034.306	163.376	38.236.387
173	1.156.274	999.042	157.232	37.232.927
174	1.113.567	962.276	151.291	36.266.361
175	1.075.476	929.912	145.564	35.332.285
176	1.035.701	895.679	140.021	34.432.564
177	999.825	865.159	134.665	33.563.483
178	964.722	835.241	129.480	32.724.438
179	930.725	806.255	124.470	31.914.494
180	18.791.383	18.671.757	119.626	-

17. Otras condiciones

Todos los Créditos Hipotecarios se encuentran documentados en Pagarés, debidamente garantizados por Garantías Hipotecarias de primer grado y están amparados con un Seguro de Vida Grupo Deudor sobre el saldo insoluto de la deuda, y un Seguro de Incendio y Terremoto, sobre el valor destructible del inmueble (de conformidad con la relación incluida en el **Anexo de Seguros de los Créditos Hipotecarios (Anexo 9)**).

Los Créditos Hipotecarios pueden prepagarse total o parcialmente por los Deudores en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales el Deudor tiene derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación.

La tasa de interés calculada sobre la Pesos se cobra en todos los casos en forma vencida y no se capitaliza.

En cualquier momento los Créditos Hipotecarios pueden ser cedidos a petición del Deudor a favor de una entidad financiera que haya pagado el valor correspondiente, de conformidad con lo estipulado en el artículo 24 de la Ley 546 de 1999.

Anexo 9

Seguros de los Créditos Hipotecarios

BANCO CAJA SOCIAL	
POLIZA	VIDA
COMPAÑÍA	COLMENA SEGUROS
POLIZA NRO.	34-012015-001
AMPAROS	VIDA BASICA, INCAPACIDAD TOTAL Y PERMANENTE.
VIGENCIA DESDE - HASTA	01/01/2018 31/12/2018

BANCO CAJA SOCIAL	
POLIZA	INCENDIO DEUDORES
COMPAÑÍA	LIBERTY SEGUROS
POLIZA NRO.	1458
AMPAROS	INCENDIO Y PELIGROS ALIADOS, TERREMOTOS, MAREMOTO, TEMBLOR Y ERUPCIÓN VOLCÁNICA, HUELGA, ASONADA, MOTÍN, CONMOCIÓN CIVIL O POPULAR Y ACTOS MALINTENCIONADOS DE TERCEROS, COBERTURAS COMPLEMENTARIAS.
VIGENCIA DESDE - HASTA	01/01/2017 31/12/2018

BANCOLOMBIA	
POLIZA	VIDA GRUPO DEUDORES CRÉDITOS HIPOTECARIOS
COMPAÑÍA	SEGUROS DE VIDA SURAMERICANA S.A.
POLIZA NRO.	77007
AMPAROS	VIDA, INVALIDEZ, DESMEMBRACIÓN O INUTILIZACIÓN POR ACCIDENTE O ENFERMEDAD (INCAPACIDAD TOTAL Y PERMANENTE).
VIGENCIA DESDE - HASTA	01/11/2017 31/10/2018

BANCOLOMBIA	
POLIZA	INCENDIO Y TERREMOTO
COMPAÑÍA	AXA COLPATRIA
POLIZA NRO.	2210 y 2211

AMPAROS	INCENDIO Y/O RAYO, HUELGA, MOTIN, ASONADA, CONMOCIÓN CIVIL POPULAR, ACTOS MAL INTENCIONADO DE TERCEROS, EXPLOSIÓN, MAREMOTO, MAREJADA, TSUNAMI, TERREMOTO, TEMBLOR O EUPCIÓN VOLCÁNICA, TIFÓN, HURACÁN, TORNADO, CICLÓN, INUNDACIÓN, AVALANCHA Y DESLIZAMIENTO.
VIGENCIA DESDE - HASTA	01/11/2017 31/10/2018

DAVIVIENDA	
POLIZA	VIDA GRUPO DEUDORES
COMPAÑÍA	COMPAÑÍA DE SEGUROS BOLIVAR S.A.
POLIZA NRO.	1407-P-34-GR-000000000116
AMPAROS	VIDA BASICA, INCAPACIDAD TOTAL Y PERMANENTE.
VIGENCIA DESDE - HASTA	01/04/2017 01/04/2019

DAVIVIENDA	
POLIZA	INCENDIO Y TERREMOTO DEUDORES
COMPAÑÍA	SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.
POLIZA NRO.	5131300000001
AMPAROS	INCENDIO Y/O RAYO, TERREMOTO, TEMBLOR, ERUPCIÓN VOLCÁNICA, MAREMOTO, MAREJADA, TSUNAMI, ASÍ COMO EL INCENDIO ORIGINADO POR TALES FENÓMENOS. ASONADA, MOTÍN, CONMOCIÓN CIVIL O POPULAR, HUELGA, Y ACTOS MAL INTENCIONADOS DE TERCEROS.
VIGENCIA DESDE - HASTA	01/04/2018 01/04/2019

Anexo 10

Datos de los Administradores Autorizados

Fuente: Superfinanciera – Titularizadora Colombiana – Información Corporativa Entidades

A. Bancolombia

1. Información General

Fuente: Bancolombia

Fundado en Medellín en 1875 como Banco de Colombia. Han pasado 142 años desde el nacimiento del Grupo Bancolombia, trayectoria que les ha permitido la consolidación de productos y servicios de banca, Fiducia, Leasing, Renting, Bolsa, Factoring, Banca de Inversión, Financiamiento, además del portafolio ofrecido por las entidades del exterior en Panamá, Cayman, Puerto Rico, Renting Perú, Leasing Perú, Fidu Perú y Valores Bancolombia Panamá.

2. Aspectos Corporativos (Diciembre 2017)

Grupo Económico:

Número de empleados (Consolidado*): 21.564 Bancolombia, 1.600 otras operaciones en Colombia, 8.679 en Operación en el Exterior

Número de oficinas (Consolidado*): 817 sucursales en Colombia, 35 sucursales en Operaciones adicionales en Colombia, 350 sucursales en el Exterior

Cobertura nacional: 817 oficinas en Colombia, 8.080 corresponsales bancarios, 558 puntos de atención móviles y 4.307 Cajeros Automáticos. Licencia de operaciones en Panamá y Oficinas de Representación en Perú y Guatemala.

3. Estructura Financiera (Millones de Pesos) (Abril 2018)

Valor del Activo: **147.200.973**

Valor del Pasivo: **126.697.853**

Valor del Patrimonio: **20.503.120**

4. Aspectos Comerciales (Millones de Pesos) (Abril 2018)

Saldo de captación total: **86.111.147** *Cuenta Corriente, Ahorros y CDT

Saldo cartera de vivienda administrada (No incluye Leasing Habitacional): **736.080**

Saldo de cartera de vivienda propia (No Incluye Leasing Habitacional): **11.477.833**

5. Experiencia en la administración de Créditos Hipotecarios (Abril 2018)

Sin Leasing

Participación cartera hipotecaria en la cartera total de créditos corresponde al **11.22%**

Indicador de calidad de cartera hipotecaria: **4.34%**

Con Leasing *Información NO Disponible

Participación cartera hipotecaria en la cartera total de créditos corresponde al %

Indicador de calidad de cartera hipotecaria: %

B. Banco Davivienda

1. Información General

Fuente: Banco Davivienda

En 1972 Se crea la Corporación Colombiana de Ahorro y Vivienda con el nombre Coldeahorro y en 1973 cambia su nombre por Corporación Colombiana de Ahorro y Vivienda, Davivienda. Desde entonces la entidad ocupa los primeros lugares en el sector financiero colombiano, innovando con productos y servicios. Hace parte del Grupo Empresarial Bolívar, que por más de 70 años ha acompañado a las personas, a las familias y a las empresas en el cumplimiento de sus objetivos. El portafolio integral de productos y servicios atiende las necesidades de personas, empresas, sector rural, minería y energía, con innovación constante y ofertas exclusivas para cada segmento.

2. Aspectos Corporativos (Diciembre 2017)

Grupo Económico:

Número de empleados (Consolidado*): 17.367

Número de oficinas (Consolidado*): 753

Cobertura nacional: 592 oficinas en Colombia, 1 oficina en Miami, 6 filiales nacionales y 154 filiales del exterior

*Incluido Colombia y fuera de Colombia.

3. Estructura Financiera (Millones de Pesos) (Abril 2018)

Valor del Activo: **79.289.514**

Valor del Pasivo: **69.842.925**

Valor del Patrimonio: **9.446.589**

4. Aspectos Comerciales (Millones de Pesos) (Abril 2018)

Saldo de captación total: **50.223.150** *Cuenta Corriente, Ahorros y CDT

Saldo cartera de vivienda administrada (No incluye Leasing Habitacional): **2.030.629**

Saldo de cartera de vivienda propia (No Incluye Leasing Habitacional): **7.240.866**

5. Experiencia en la administración de Créditos Hipotecarios (Abril 2018)

Sin Leasing

Participación cartera hipotecaria en la cartera total de créditos corresponde al **14.37%**

Indicador de calidad de cartera hipotecaria: **2.81%**

Con Leasing

Participación cartera hipotecaria en la cartera total de créditos corresponde al **25.11%**

Indicador de calidad de cartera hipotecaria: **2.65%**

C. BCS

1. Información General

Fuente: Banco Caja Social

El BCSC fue creado en 2005 como resultado de la fusión del Banco Caja Social con el Banco Colmena. Así se consolidó un banco más sólido y competitivo en el mercado financiero colombiano, que trabajó por el desarrollo del país al ofrecer servicios financieros a poblaciones que tradicionalmente no son atendidas por la oferta formal. En 2005 las dos entidades de la Fundación Social se fusionaron para constituir el **BCSC**, un banco que operó a través de dos redes, el Banco Caja Social BCSC y Colmena BCSC, cada uno con capacidades y fortalezas complementarias desarrolladas a lo largo de 100 años en Colombia.

2. Aspectos Corporativos (Marzo 2018)

Grupo Económico:

Número de empleados (Consolidado*): 7.094, 6.163 contratados y 931 subcontratados

Número de oficinas (Consolidado*): 269 oficinas y 667 cajeros automáticos

Cobertura nacional: todo el territorio nacional

3. Estructura Financiera (Millones de Pesos) (Abril 2018)

Valor del Activo: **13.573.206**

Valor del Pasivo: **11.823.189**

Valor del Patrimonio: **1.750.016**

4. Aspectos Comerciales (Millones de Pesos) (Abril 2018)

Saldo de captación total: **10.336.941** *Cuenta Corriente, Ahorros y CDT

Saldo cartera de vivienda administrada (No incluye Leasing Habitacional): **1.196.439**

Saldo de cartera de vivienda propia (No Incluye Leasing Habitacional): **4.614.803**

5. Experiencia en la administración de Créditos Hipotecarios (Abril 2018)

Sin Leasing

Participación cartera hipotecaria en la cartera total de créditos corresponde al **47.83%**

Indicador de calidad de cartera hipotecaria: **2.47%**

Con Leasing

Participación cartera hipotecaria en la cartera total de créditos corresponde al **48.34%**

Indicador de calidad de cartera hipotecaria: **2.46%**

Anexo 11
Condiciones de Liquidación y Cumplimiento
TIPS UVR U-3 Segundo Lote

1. Adjudicación de TIPS UVR U-3-Segundo Lote y registro de las operaciones en MEC

La Titularizadora Colombiana (la Titularizadora) en su condición de Emisor y administradora del Proceso de Titularización a través de la Emisión TIPS UVR U-3, será la encargada de realizar la adjudicación de los TIPS UVR U-3 del Segundo Lote, con sujeción a las condiciones descritas en el Prospecto de Colocación.

El Agente Colocador se encargará de registrar las operaciones primarias en el Sistema MEC Plus de la Bolsa de Valores de Colombia, a través del ingreso de operaciones en la rueda TRD, en la opción “Registro Primarios”. Se debe registrar cada una de las operaciones por separado.

2. Cumplimiento de la oferta pública

El cumplimiento, entendido como la anotación de cada título adjudicado en la cuenta del inversionista y el pago del valor en pesos por las operaciones resultantes de la adjudicación, se realizará a través de Deceval.

La liquidación, entendida como la determinación del valor en pesos a pagar por las operaciones resultantes de la adjudicación de la oferta Pública, será realizada por la Titularizadora.

La compensación de la operación la realizarán los Agentes Colocadores o los Inversionistas a través de la activación de la misma en el CUD.

Para la liquidación, cumplimiento y compensación de operaciones los Agentes Colocadores deberán tener en cuenta el siguiente procedimiento:

2.1 Generación operaciones en Deceval

Por cada demanda presentada que haya sido objeto de adjudicación, la Titularizadora generará una operación primaria en el sistema Deceval según la estructura de un archivo que el Deceval ha diseñado para el Ingreso Masivo de Colocaciones Primarias.

Con el fin de optimizar los procesos operativos del Agente Colocador, inversionistas y el Emisor, además de garantizar la recepción del título por parte de los inversionistas, el Agente Colocador deberá enviar la información pertinente de las contrapartes para la construcción de ese archivo de Ingreso Masivo de Colocaciones Primarias, de acuerdo con el numeral 2.3 siguiente.

2.2 Datos de las contrapartes para el cumplimiento

La información que el Agente Colocador deberá enviarle a la Titularizadora para el cumplimiento de cada una de las demandas adjudicadas, con el fin de cargar el archivo masivo a Deceval es:

- Agente Comprador: Código Depositante Directo en Deceval del agente que compra el título.
- Cuenta SEBRA Agente Comprador: Indicar el número de la cuenta SEBRA de donde se van a solicitar tomar los fondos para pagar la compra.
- Cuenta Inversionista compradora: Número de la cuenta del inversionista comprador en Deceval

Para esto la Titularizadora enviará un formato en Excel construido a partir de los datos de adjudicación, que debe ser llenado con esa información por el Agente Colocador.

2.3 Ingreso Masivo de la emisión al Deceval

La Titularizadora compilará la información recibida del Agente Colocador y la transmitirá a Deceval. Este ingreso al depósito lo ejecuta la Titularizadora a través del sistema del Deceval.

2.4 Autorización de cuentas SEBRA

La Titularizadora informará al Agente Colocador la cuenta SEBRA del banco compensador seleccionado para el manejo de fondos. El Agente Colocador deberá enviar al Deceval la autorización de inscripción de dicha cuenta por lo menos un (1) día antes a la fecha de cumplimiento.

Adicionalmente, es obligación del Agente Colocador adelantar del trámite de autorización de cuentas SEBRA de sus clientes ante el Deceval, a más tardar un (1) día antes a la fecha de cumplimiento

2.5 Tipo de Cumplimiento

Todas las operaciones deberán compensarse bajo la modalidad DVP – ENTREGA CONTRA PAGO.

2.6 Asignación de cupos en depósito

La Titularizadora registrará en Deceval los cupos asignados al Agente Colocador según el monto adjudicado.

2.7 Activación de operaciones en Deceval

Será responsabilidad del Agente Colocador que se efectúe la activación de las operaciones en el Deceval para autorizar el traslado de los títulos a los Inversionistas.

2.8 Horario límite de cumplimiento

El cumplimiento de las operaciones deberá realizarse en la Fecha de Cumplimiento del Underwriting definida en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote, antes de las 5:00 p.m.

2.9 Incumplimiento

En caso de incumplimiento será la Titularizadora quien decida si concede plazo adicional para el cumplimiento de la operación o la declara resuelta.

2.10 Aplazamientos y anticipo

Las operaciones no admitirán anticipo ni aplazamiento en el cumplimiento por parte del Agente Colocador.

Anexo 12

Anexo explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de cálculo del Score

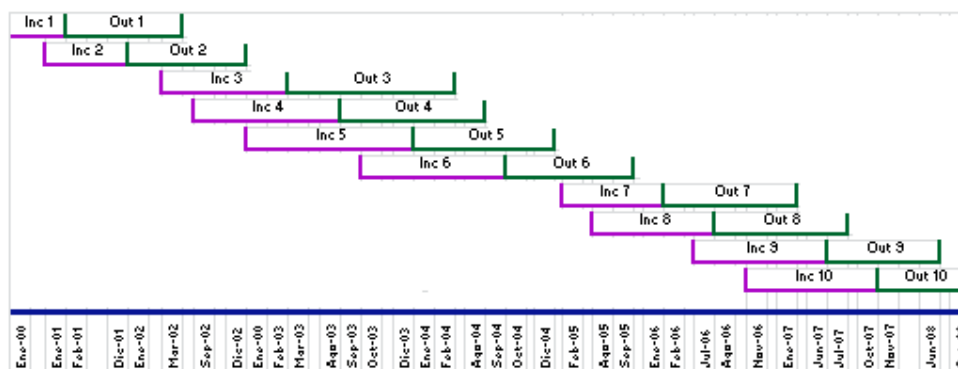
La Titularizadora Colombiana ha desarrollado y actualizado modelos estadísticos de clasificación de Créditos Hipotecarios: (1) el Modelo de Score de Comportamiento con el cual se clasifican los Créditos Hipotecarios, que tengan una historia crediticia mayor o igual a un año, de acuerdo a su probabilidad de Default, y (2) el Modelo de Score de Origenación con el cual se clasifican los Créditos Hipotecarios, que tengan una historia crediticia menor a un año, de acuerdo a su probabilidad de no pago.

El Score de Comportamiento y el Score de Origenación son modelos estadísticos que le permiten a la Titularizadora calificar, clasificar y tener reglas de decisión sobre compra de cartera, prediciendo estadísticamente el futuro comportamiento crediticio de los deudores hipotecarios y de esta forma estimar la probabilidad de no pago (Default).

1. Score de Comportamiento

El Score de Comportamiento actualizado, se aplica a partir de julio de 2012, para los Créditos Hipotecarios con historia crediticia mayor o igual a (1) un año, con base en esta información y otras variables adicionales se determinan los Créditos Hipotecarios sujetos de titularizar.

El Score fue construido con las bases de datos históricas de 4 entidades hipotecarias. Con el fin de desarrollar un modelo más ajustado a las condiciones actuales de los créditos y obtener una regla de clasificación más sensible, se incluyeron 10 ventanas de tiempo:



A continuación se presenta el detalle de las 10 ventanas de tiempo que incluyen una *ventana income* (tiempo en el que se verifican las variables independientes) y su correspondiente *ventana outcome* (tiempo en el que se verifica el default).

Muestra	Ventana income	Ventana outcome
1	Ene-00 a Dic-00	Ene-01 a Dic-02
2	Ene-01 a Dic-01	Ene-02 a Dic-02
3	Mar-02 a Feb-03	Mar-03 a Feb-04
4	Sep-02 a Ago-03	Sep-03 a Ago-04
5	Ene-03 a Dic-03	Ene-04 a Dic-04
6	Oct-03 a Sep-04	Oct-04 a Sep-05
7	Feb-05 a Ene-06	Feb-06 a Ene-07
8	Ago-05 a Jul-06	Ago-06 a Jul-07
9	Jul-06 a Jun-07	Jul-07 a Jun-08
10	Nov-06 a Oct-07	Nov-07 a Oct-08

Se definió mal comportamiento o Default en el “Outcome” si al año siguiente de la aplicación del Score, el Crédito Hipotecario alcanza en algún momento una mora de 90.

Para la construcción del scoring se utilizó la técnica estadística de Regresión Logística; encontrando que las variables significativas en la determinación del Default futuro de los créditos son:

- Variables que reflejan el Comportamiento Crediticio en la Ventana de Evaluación de las variables independientes:
 - Altura de mora al momento de la aplicación del score.
 - Número de moras de 60 días o más en el último año.
 - Ancho de la racha: es el tiempo (meses) máximo sin interrupciones que se estuvo en mora en el último año.
 - Plazo restante en meses.
- Variables que reflejan el Nivel de Patrimonio que el deudor tiene invertido en la vivienda:
 - LTV actual: razón entre el saldo de capital de la deuda y el valor actualizado de la garantía.
- Variables Demográficas
 - Tipo de cartera: UVR o Pesos.
 - Región: categorizada en zona más riesgosa, zona de menor riesgo y zona de riesgo intermedio.

En el siguiente cuadro se presenta una relación de cómo inciden las variables del modelo sobre el Default:

Variable Característica del Crédito	Efecto en Probabilidad de Default
↑ Altura de mora al momento de la aplicación del score	↑ Incrementa
↑ Número de moras de 60 días o más en el último año	↑ Incrementa
↑ Ancho de la racha	↑ Incrementa
↑ Plazo restante en meses	↑ Incrementa
↑ LTV actual	↑ Incrementa
Tipo de cartera (1= Pesos)	↑ Incrementa
Regiones (menos riesgosa)	Menor que el Resto del País
Regiones (Resto del País)	Base
Regiones (más riesgosa)	Mayor que el Resto del País

Para la evaluación del score se utilizó la medida K-S, esta mide que tanto se separan las funciones de distribución acumulada de créditos buenos y malos con el score y así determinar la predictibilidad del score. El K-S del modelo actual es 65.3% frente a un K-S del modelo anterior de 66%, estos valores indican buen poder de discriminación.

Los valores del Error Tipo I que se obtienen con el Score de Comportamiento actualizado son menores a los valores del modelo anterior. Es decir, el porcentaje de créditos comprados con mal comportamiento es inferior en el modelo actual.

Bases - Score	Error Tipo I
Población de desarrollo - Score anterior	7,40%
Población (2006-2008) - Score anterior	4,50%
Población de desarrollo - Score actual	3,30%
Población de validación - Score actual	3,50%

Anualmente, se realiza el monitoreo del Score de Comportamiento a través de: análisis de estabilidad, análisis de características, cálculo de los Errores Estadísticos.

Los siguientes corresponden a los valores de Error Tipo I en las dos últimas emisiones que han cumplido un año de colocación:

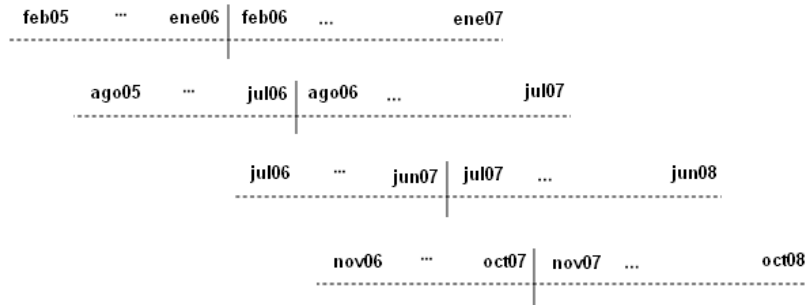
ERROR TIPO I. SCORE COMPORTAMIENTO	
Cartera Titularizada TIPS Pesos N9.	1,74%
Créditos que pasaron Score. Población inicial N9.	2,33%
Cartera Titularizada TIPS Pesos N10.	3,09%
Créditos que pasaron Score. Población inicial N10.	2,81%
Cartera Titularizada TIPS Pesos N11.	1,79%
Créditos que pasaron Score. Población inicial N11.	1,93%

Los valores del Error Tipo I al cabo de un año del cálculo del Score de Comportamiento son inferiores a los valores esperados.

2. Score de Originación

El Score de Originación actualizado, se aplica a partir de julio de 2012, para los Créditos Hipotecarios con historia crediticia menor a un año, con base en información de variables de originación se determinan los Créditos Hipotecarios sujetos de titularizar.

El Score fue construido con las bases de datos históricas de 4 entidades hipotecarias. Con el fin de desarrollar un modelo más ajustado a las condiciones actuales de los créditos y obtener una regla de clasificación más sensible, se incluyeron 4 ventanas de tiempo:



A continuación se muestra el detalle de las 4 ventanas de tiempo con la correspondiente *ventana outcome*.

Muestra	Ventana outcome
1	Feb-06 a Ene-07
2	Ago-06 a Jul-07
3	Jul-07 a Jun-08
4	Nov-07 a Oct-08

Se define mal comportamiento cuando el crédito en el siguiente año a la originación alcanza en algún momento una mora de 90 ó si el número de moras de 60 es superior a 6 en el año.

La técnica estadística utilizada para construir este modelo fue la Regresión Logística, el Score tuvo en cuenta las variables iniciales del crédito al momento de la originación:

- Variables que reflejan el Nivel de Patrimonio que el deudor tiene invertido en la vivienda:
 - LTV original.
 - Avalúo de la garantía al desembolso en salarios mínimos.
- Variable que reflejan el Comportamiento Crediticio con el Sistema Financiero:
 - Score genérico: Acierta '+’.
- Variables Demográficas:

- Tipo de crédito: Vis, Mayor a Vis.
- Tipo de cartera: UVR, Pesos.
- Región: categorizada en zona más riesgosa, zona de menor riesgo y zona de riesgo intermedio.
- Plazo original en meses.

En el siguiente cuadro se presenta una relación de cómo inciden en el Default cada una de las variables anteriores:

Variable Característica del Crédito	Efecto en Probabilidad de Default
Tipo de crédito (1= VIS)	↓ Disminuye
Tipo de cartera (1= Pesos)	↓ Disminuye
↑LTV Original	↑ Incrementa
↑ Plazo original en meses	↑ Incrementa
↑ Avaluó de la garantía al desembolso	↓ Disminuye
Regiones (menos riesgosa)	Menor que el Resto del País
Regiones (Resto del País)	Base
Regiones (más riesgosa)	Mayor que el Resto del País
↑ Puntaje Score Acierta '+'	↓ Disminuye

Para la evaluación del score se utilizó la medida K-S, esta mide que tanto se separan las funciones de distribución acumuladas de créditos buenos y malos con el score y así determinar la predictibilidad del score. El K-S del modelo actual es 53.01% frente a un K-S del modelo anterior de 39.2%, estos valores indican buen poder de discriminación.

Los valores del Error Tipo I que se obtienen con el Score de Originación actualizado son menores a los valores del modelo anterior. Es decir, el porcentaje de créditos comprados con mal comportamiento es inferior en el modelo actual.

Bases - Score	Error Tipo I
Población de desarrollo - Score anterior	4,10%
Población de desarrollo - Score actual	2,20%
Población de validación - Score actual	2,30%

Anualmente, se realiza el monitoreo del Score de Originación a través de: análisis de estabilidad, análisis de características, cálculo de los Errores Estadísticos.

Los siguientes corresponden a los valores de Error Tipo I en las tres últimas emisiones que han cumplido un año de colocación:

ERROR TIPO I. SCORE ORIGINACIÓN	
Cartera Titularizada Tips Pesos N9.	0,83%
Créditos que pasaron Score Tips Pesos N9.	0,96%
Cartera Titularizada Tips Pesos N10.	0,62%

Créditos que pasaron Score Tips Pesos N10.	1,23%
Cartera Titularizada Tips Pesos N11.	0,72%
Créditos que pasaron Score Tips Pesos N11.	0,84%

Los valores del Error Tipo I al cabo de un año del cálculo del Score de Originación son inferiores a los valores esperados.

Anexo 13

Procedimiento de distribución de Residuos

1. Antecedentes

La estructura de la Emisión considera la participación de distintos Portafolios de Vendedores Autorizados individuales que se integran como Activo Subyacente de la Universalidad.

Considerados individualmente los Portafolios de Vendedores Autorizados pueden tener comportamientos diferentes en términos de nivel de prepago, de morosidad o eficiencia en recuperaciones. Lo anterior a pesar de que tales Portafolios de Vendedores Autorizados se estructuran de manera homogénea con base en los Parámetros de Selección definidos para la Emisión

La estructura de la Emisión considera que los derechos sobre los Residuos se asignen en cabeza de los Vendedores Autorizados

La asignación de los derechos sobre los Residuos en cabeza de cada uno de los Vendedores Autorizados se hace con referencia en la Proporción de Distribución

Se define para la Emisión un procedimiento de distribución de Residuos, de manera que la Proporción de Distribución se establezca con referencia a la contribución en términos de nivel de prepago, morosidad y eficiencia en recuperaciones, que tenga cada Portafolio del Vendedor Autorizado sobre el Flujo Recaudado y en últimas en la generación de Residuos durante el Término de Vigencia.

2. Condición de pago de los Residuos

Habrà lugar al pago de los Residuos de conformidad con la Proporción de Distribución una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta s. inclusive de la Prelación de Pagos.

3. Determinación de la Proporción de Distribución

Habrà lugar a la determinación de la Proporción de Distribución siempre que en la Fecha de Cálculo de Proporción de Distribución el saldo de la Cuenta de Derechos Residuales/Déficit de la Universalidad TIPS sea mayor a cero.

4. Periodicidad

La Proporción de Distribución en cabeza de cada uno de los Vendedores Autorizados se establecerà en la Fecha de Cálculo de la Proporción de Distribución. Sin perjuicio de lo anterior la Proporción de Distribución se calcularà a la Fecha de la Emisión y al cierre de cada Año Fiscal o con una periodicidad inferior, a discreción de la Titularizadora para efectos de

realizar la valoración de los derechos sobre los Residuos en cabeza de los Vendedores Autorizados de conformidad con el procedimiento de valoración de la Universalidad.

5. Determinación de la Proporción de Distribución y monto de los Residuos

La Proporción de Distribución se establece en la Fecha de Cálculo de Proporción de Distribución como el porcentaje resultante de dividir (i) la Contribución del Flujo Diferencial Individual entre (ii) la Contribución del Flujo Diferencial Total

El monto de los Residuos que le corresponde a cada Vendedor Autorizado será el resultado de multiplicar la Proporción de Distribución correspondiente a cada Vendedor Autorizado por el valor contable de los Residuos en la Fecha de Cálculo de Proporción de Distribución.

5.1 Metodología de cálculo de la Contribución del Flujo Diferencial Individual

5.1.1 Concepto

La Contribución del Flujo Diferencial Individual es el aporte individual del Portafolio de Créditos Hipotecarios del Vendedor Autorizado en la generación de los Residuos. Dicha participación se establece con referencia al Flujo Diferencial Individual del Portafolio del Vendedor Autorizado.

5.1.2 Procedimiento

La determinación del Flujo Diferencial Individual del Portafolio del Vendedor Autorizado se hace con referencia a la diferencia de (a) la sumatoria de (i) el Flujo Recaudado del Portafolio del Vendedor Autorizado más (ii) la Proporción de Rendimientos de Inversiones Temporales del Vendedor Autorizado menos (b) los pagos por concepto del Pasivo Correlativo de la Emisión.

Para tal efecto se determina el Pasivo Individual Correlativo del Vendedor Autorizado como la proporción que le corresponde al Portafolio del Vendedor Autorizado en los pagos por concepto del Pasivo Correlativo de la Emisión

Una vez establecido el Flujo Diferencial Individual del Portafolio del Vendedor Autorizado se calcula el Valor Futuro del Flujo Diferencial Individual del Portafolio del Vendedor Autorizado. Para este fin se descuenta el valor futuro del Flujo Diferencial del Portafolio del Vendedor Autorizado a la TIR del Pasivo Correlativo, tasa con la que el valor presente de los flujos de caja correspondientes a los pagos de capital e intereses de TIPS es igual al Monto de la Emisión

La sumatoria del Valor Futuro del Flujo Diferencial Individual del Portafolio del Vendedor Autorizado más el Valor de los Residuos del Portafolio del Vendedor Autorizado, la cual en ningún caso podrá ser menor a cero, corresponde a la Contribución del Flujo Diferencial Individual

5.2 Metodología de cálculo de la Contribución del Flujo Diferencial Total

5.2.1 Concepto

Es la participación de los Activos Subyacentes en la generación de los Residuos. Dicha participación se establece con referencia a la Contribución del Flujo Diferencial Individual

5.2.2 Procedimiento

Se establece la Contribución del Flujo Diferencial Individual correspondiente a cada uno de los Vendedores Autorizados

La sumatoria, de la Contribución del Flujo Diferencial Individual cada uno de los Vendedores Autorizados la cual en ningún caso podrá ser menor a cero, corresponde a la Contribución del Flujo Diferencial Total

6. Proporción de Distribución a la Fecha de Emisión

De conformidad con la metodología aquí definida la proyección inicial de la Proporción de Distribución de los Residuos en cabeza de cada uno de los Vendedores Autorizados a la Fecha de Emisión es la siguiente:

Vendedor Autorizado	Proporción de Distribución
Bancolombia	31,18%
Banco Davivienda	4,71%
Banco Caja Social	64,11%
Total	100,00%

7. Definiciones

A continuación se relacionan las Definiciones aplicables al procedimiento de distribución de Residuos de la Universalidad. Los términos en mayúscula aplicables al procedimiento de distribución de Residuos no definidos en este numeral tienen el significado contenido en la Sección 11 del Prospecto de Información.

Contribución del Flujo Diferencial Individual

Es el resultado de la sumatoria entre (i) el Valor Futuro del Flujo Diferencial Individual y (ii) el Valor de los Residuos del Portafolio del Vendedor Autorizado, sin que en ningún caso dicha sumatoria sea menor a cero

Contribución del Flujo Diferencial Total

Es el resultado de la sumatoria de la Contribución del Flujo Diferencial Individual de cada uno de los Vendedores Autorizados

Flujo Contractual de

Son los flujos de pagos por concepto de capital e intereses

Créditos Hipotecarios	de los Créditos Hipotecarios del Portafolio del Vendedor Autorizado de acuerdo a las Condiciones Contractuales de los Créditos Hipotecarios incluyendo pagos derivados de Cobertura FRECH en los casos aplicables
Fecha de Cálculo de la Proporción de Distribución	Es (i) la Fecha de Liquidación en la cual el Saldo de Capital Total de los TIPS sea igual a cero (0) o (ii) la Fecha de Liquidación del Mes en que se formalice la liquidación anticipada de la Universalidad TIPS de conformidad con el procedimiento definido en el numeral 12.4.1 del Reglamento
Fecha de Emisión	Es el 25 de julio de 2018
Flujo Diferencial Individual del Portafolio del Vendedor Autorizado	Es el resultado de restar mensualmente en cada Fecha de Liquidación (a) el monto resultante de sumar (i) el Flujo Recaudado del Portafolio del Vendedor Autorizado mas (ii) la Proporción de Rendimientos de Inversiones Temporales del Vendedor Autorizado en ambos casos en cada Período de Recaudo menos (b) el flujo del Pasivo Individual Correlativo del Portafolio del Vendedor Autorizado
Flujo Recaudado del Portafolio del Vendedor Autorizado	Corresponde a la totalidad de los recursos recaudados y recibidos en la Universalidad por concepto de intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Créditos Hipotecarios del Portafolio del Vendedor Autorizado, determinado en (i) cada Fecha de Liquidación para el Período de Recaudo inmediatamente anterior a dicha Fecha de Liquidación o (ii) en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión
Gastos del Proceso	Corresponde a la sumatoria de la totalidad de los gastos incurridos en la estructuración y desarrollo del Proceso de Titularización, relacionados en los literales a. hasta f. de la Prelación de Pagos. En los Gastos del Proceso no se incluyen los pagos de capital e intereses de los TIPS
Monto de la Emisión	Es la sumatoria a la Fecha de Emisión del Saldo de Capital Total de los TIPS A, Saldo de Capital Total de los TIPS B, Saldo de Capital Total de los TIPS MZ y Saldo de Capital Total de los TIPS C
Participación del Vendedor Autorizado en Gastos del Proceso	Es valor resultante de multiplicar mensualmente (i) el Porcentaje Inicial de Participación del Portafolio del Vendedor Autorizado por (ii) los Gastos del Proceso en cada Fecha de Liquidación

Participación del Vendedor Autorizado en el pago de TIPS A/B/MZ/C	Es valor resultante de multiplicar mensualmente (i) el Porcentaje Inicial de Participación del Portafolio del Vendedor Autorizado por (ii) los pagos de intereses y capital de los TIPS Clase A, Clase B, Clase MZ y Clase C en cada Fecha de Liquidación
Pasivo Correlativo de la Emisión	Corresponde a los pagos que se deben realizar con cargo a la Universalidad por concepto de (i) pagos de intereses y capital de los TIPS y (ii) gastos incurridos en la estructuración y desarrollo del Proceso de Titularización, relacionados en los literales a. hasta g. de la Prelación de Pago.
Pasivo Individual Correlativo del Vendedor Autorizado	Corresponde a la sumatoria en cada Fecha de Liquidación de (i) la Participación del Vendedor Autorizado en Gastos del Proceso, (ii) la Participación del Vendedor Autorizado en el pago de TIPS A/B/C y (iii) la Participación del Vendedor Autorizado en el pago de TIPS MZ
Porcentaje Inicial de Participación del Portafolio del Vendedor Autorizado	Es el resultado de dividir a la Fecha de Cierre (i) el Saldo Final de los Créditos Hipotecarios del Portafolio del Vendedor Autorizado entre (ii) el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios
Portafolio del Vendedor Autorizado	Es el Portafolio de Créditos Hipotecarios relacionado en el numeral 139 de la Sección 11 del Prospecto de Información.
Proporción de Rendimientos de Inversiones Temporales del Vendedor Autorizado	Es valor resultante de multiplicar Mensualmente (i) el Porcentaje Inicial de Participación del Portafolio del Vendedor Autorizado por (ii) el saldo de los Rendimientos de las Inversiones Temporales en cada Fecha de Liquidación
Rendimientos de las Inversiones Temporales	Son los rendimientos derivados de las Inversiones Temporales durante su vigencia
TIR del Pasivo Correlativo	Corresponde a la TIR del pasivo correspondiente a los TIPS desde la Fecha de Emisión, tomando como referencia al Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente
Valor Futuro del Flujo Diferencial Individual del Portafolio del Vendedor	Es el monto resultante de calcular en la Fecha de Cálculo de la Proporción de Distribución, el valor futuro del Flujo Diferencial del Portafolio del Vendedor Autorizado

Autorizado

descontado a la TIR del Pasivo Correlativo

**Valor Futuro del Flujo
Diferencial Total**

Es el monto resultante de calcular en la Fecha de Cálculo de la Proporción de Distribución, el valor futuro del Flujo Diferencial Total descontado a la TIR del Pasivo Correlativo

**Valor de los Residuos del
Portafolio del Vendedor
Autorizado**

Corresponde en la Fecha de Cálculo de Proporción de Distribución al valor contable de los Créditos Hipotecarios y BRP que correspondan al Portafolio del Vendedor Autorizado

Anexo 14
Tabla de Saldo de Capital Objetivo Total TIPS UVR A U-3
(Informativo)

Fecha de Pago	A 2028
25 de julio de 2018	1.694.686.000
25 de agosto de 2018	1.670.480.241
25 de septiembre de 2018	1.646.443.950
25 de octubre de 2018	1.622.577.128
25 de noviembre de 2018	1.598.879.774
25 de diciembre de 2018	1.575.351.889
25 de enero de 2019	1.551.993.473
25 de febrero de 2019	1.528.804.525
25 de marzo de 2019	1.505.785.046
25 de abril de 2019	1.482.935.035
25 de mayo de 2019	1.460.254.493
25 de junio de 2019	1.437.743.420
25 de julio de 2019	1.415.401.815
25 de agosto de 2019	1.393.229.679
25 de septiembre de 2019	1.371.227.011
25 de octubre de 2019	1.349.393.812
25 de noviembre de 2019	1.327.730.082
25 de diciembre de 2019	1.306.235.820
25 de enero de 2020	1.284.911.027
25 de febrero de 2020	1.263.755.702
25 de marzo de 2020	1.242.769.846
25 de abril de 2020	1.221.953.459
25 de mayo de 2020	1.201.306.540
25 de junio de 2020	1.180.829.090
25 de julio de 2020	1.160.521.108
25 de agosto de 2020	1.140.382.595
25 de septiembre de 2020	1.120.413.551
25 de octubre de 2020	1.100.613.975
25 de noviembre de 2020	1.080.983.868
25 de diciembre de 2020	1.061.523.229
25 de enero de 2021	1.042.232.059
25 de febrero de 2021	1.023.110.358
25 de marzo de 2021	1.004.158.125
25 de abril de 2021	985.375.361
25 de mayo de 2021	966.762.066
25 de junio de 2021	948.318.239
25 de julio de 2021	930.043.880
25 de agosto de 2021	911.938.990
25 de septiembre de 2021	894.003.569
25 de octubre de 2021	876.237.617
25 de noviembre de 2021	858.641.133
25 de diciembre de 2021	841.214.117
25 de enero de 2022	823.956.570
25 de febrero de 2022	806.868.492
25 de marzo de 2022	789.949.883
25 de abril de 2022	773.200.742
25 de mayo de 2022	756.621.069
25 de junio de 2022	740.210.866
25 de julio de 2022	723.970.130
25 de agosto de 2022	707.898.864
25 de septiembre de 2022	691.997.066
25 de octubre de 2022	676.264.736
25 de noviembre de 2022	660.701.876
25 de diciembre de 2022	645.308.483
25 de enero de 2023	630.084.560
25 de febrero de 2023	615.030.105
25 de marzo de 2023	600.145.118
25 de abril de 2023	585.429.601
25 de mayo de 2023	570.883.552

25 de junio de 2023	556.506.971
25 de julio de 2023	542.299.859
25 de agosto de 2023	528.262.216
25 de septiembre de 2023	514.394.041
25 de octubre de 2023	500.695.335
25 de noviembre de 2023	487.166.097
25 de diciembre de 2023	473.806.328
25 de enero de 2024	460.616.028
25 de febrero de 2024	447.595.196
25 de marzo de 2024	434.743.833
25 de abril de 2024	422.061.938
25 de mayo de 2024	409.549.512
25 de junio de 2024	397.206.555
25 de julio de 2024	385.033.066
25 de agosto de 2024	373.029.046
25 de septiembre de 2024	361.194.494
25 de octubre de 2024	349.529.411
25 de noviembre de 2024	338.033.797
25 de diciembre de 2024	326.707.651
25 de enero de 2025	315.550.974
25 de febrero de 2025	304.563.765
25 de marzo de 2025	293.746.025
25 de abril de 2025	283.097.754
25 de mayo de 2025	272.618.951
25 de junio de 2025	262.309.617
25 de julio de 2025	252.169.751
25 de agosto de 2025	242.199.354
25 de septiembre de 2025	232.398.426
25 de octubre de 2025	222.766.966
25 de noviembre de 2025	213.304.975
25 de diciembre de 2025	204.012.452
25 de enero de 2026	194.889.398
25 de febrero de 2026	185.935.813
25 de marzo de 2026	177.151.696
25 de abril de 2026	168.537.048
25 de mayo de 2026	160.091.868
25 de junio de 2026	151.816.157
25 de julio de 2026	143.709.915
25 de agosto de 2026	135.773.141
25 de septiembre de 2026	128.005.836
25 de octubre de 2026	120.408.000
25 de noviembre de 2026	112.979.632
25 de diciembre de 2026	105.720.732
25 de enero de 2027	98.631.301
25 de febrero de 2027	91.711.339
25 de marzo de 2027	84.960.846
25 de abril de 2027	78.379.821
25 de mayo de 2027	71.968.264
25 de junio de 2027	65.726.176
25 de julio de 2027	59.653.557
25 de agosto de 2027	53.750.407
25 de septiembre de 2027	48.016.725
25 de octubre de 2027	42.452.511
25 de noviembre de 2027	37.057.767
25 de diciembre de 2027	31.832.490
25 de enero de 2028	26.776.683
25 de febrero de 2028	21.890.344
25 de marzo de 2028	17.173.473
25 de abril de 2028	12.626.072
25 de mayo de 2028	8.248.138
25 de junio de 2028	4.039.674
25 de julio de 2028	0



PROSPECTO PRELIMINAR DE INFORMACIÓN

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS UVR U-3

La Titularizadora Colombiana S.A publica el presente documento con un carácter estrictamente informativo para los inversionistas, en tanto que el mismo debe ser aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia. Aunque la información aquí contenida ha sido obtenida de fuentes que la compañía considera confiables, la Titularizadora Colombiana S.A no garantiza su exactitud.

Este documento no constituye una oferta pública vinculante, por lo cual puede ser complementado o corregido. En consecuencia, no se puede realizar negociaciones hasta que la oferta pública sea autorizada y oficialmente comunicada a sus destinatarios.

El presente documento puede tener variaciones posteriores a la fecha de su publicación y en este sentido la Titularizadora Colombiana S.A se reserva el derecho de modificarlo o actualizarlo en cualquier tiempo y sin previo aviso. En ningún caso su contenido se puede considerar como una opinión financiera o legal ni como una recomendación de negocios o de inversión por parte de nuestra compañía. En ningún caso la Titularizadora Colombiana S.A asume responsabilidad por las decisiones de inversión que se tomen, o el resultado de cualquier operación que se efectúe por parte de los destinatarios o de terceras personas, sobre la información aquí contenida. Tal responsabilidad es exclusiva de los inversionistas que hagan uso de ella.

DOCE (12) DE JULIO DE 2018



Sección 1
Principales características de la Emisión TIPS UVR U-3

1.1 Relación de Partes Intervinientes	
Emisor	Titularizadora Colombiana S.A (con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad) Dirección: Carrera 9A N°. 99-02 Piso 7; Tel 6183030; Bogotá-Colombia; Página Web: www.titularizadora.com
Depositorio y administrador de pagos de la Emisión	Deceval: Dirección: Calle 24A N° 59 - 42 Torre 3 Oficina 501 Bogotá - Colombia; Tel: 376 5460; Fax: 376 5460 Página Web: www.deceval.com.co
Agentes Colocadores del Primer Lote	Alianza Valores Comisionista de Bolsa S.A. Dirección: Avenida 15 No. 100-43, Piso 6°, Tel: 6447730 Bogotá, Colombia; Página Web: www.alianzavalores.com.co
	Casa de Bolsa S.A. Dirección Carrera 7 N°. 33 - 42 Mezanine Ed. Corfivalle Tel: (571) 606 2100 ; Bogotá-Colombia; Página Web: www.casadebolsa.com.co
	Corredores Davivienda S.A. Dirección: Carrera 7 N°. 71-52 Torre B piso 16; Tel: 3123300; Bogotá-Colombia; Página Web: www.corredores.com
	Credicorp Capital Colombia S.A. Dirección: Calle 34 N°. 6-65; Tel.:3394400; Fax: 3204812; Bogotá-Colombia; Página Web: www.credicorpcapital.com/colombia www.correval.com/
	Itaú Comisionista de Bolsa Colombia S.A. Dirección: Carrera 7 No. 27-18, Piso 21 Bogotá, Colombia Teléfono: 339-4540; Página web: www.italu.co
	Ultraserfinco S.A. Dirección Carrera 7 N°. 73-55 Piso 6 (Bogotá - Colombia); Tel: 325 55 60 (Bogotá - Colombia); Página Web: www.ultraserfinco.com
	Valores Bancolombia S.A. Dirección: Calle 31 N°. 6-87 Piso 7 Bogotá-Colombia; Tel: 4886000 Bogotá-Colombia; Página Web: www.valoresbancolombia.com
Agentes Colocadores del Segundo Lote	Corredores Davivienda S.A. Dirección: Carrera 7 N°. 71-52 Torre B piso 16; Tel: 3123300; Bogotá-Colombia; Página Web: www.corredores.com
	Valores Bancolombia S.A. Dirección: Calle 31 N°. 6-87 Piso 7 Bogotá-Colombia; Tel: 4886000 Bogotá-Colombia; Página Web: www.valoresbancolombia.com
Bolsa de Valores de Colombia	Dirección: Carrera 7 N°. 71-21 Torre B Of. 1201 Tel.: 3139800; Bogotá-Colombia; Página Web: www.bvc.com.co
Originadores de los Créditos Hipotecarios	Banco Caja Social: Dirección General: Carrera 7 N°. 77-65; Tel. 3138000; Bogotá Colombia; Página Web: www.bancocajasocial.com
	Banco Davivienda: Dirección General: Av. El Dorado N°. 68C-61 – Piso 10; Tel: 3300000; Bogotá -Colombia; Página Web: www.davivienda.com
	Bancolombia: Dirección General: Carrera 48 No. 26-85. Avenida los Industriales. Tel: 4040000; Medellín-Colombia; Página Web: www.bancolombia.com
Vendedores Autorizados de los	Banco Caja Social: Dirección General: Carrera 7 N°. 77-65; Tel. 3138000; Bogotá Colombia; Página Web: www.bancocajasocial.com

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

Créditos Hipotecarios	Banco Davivienda: Dirección General: Av. El Dorado N°. 68C-61 – Piso 10; Tel: 3300000; Bogotá -Colombia; Página Web: www.davivienda.com
	Bancolombia: Dirección General: Carrera 48 No. 26-85. Avenida los Industriales. Tel: 4040000; Medellín-Colombia; Página Web: www.bancolombia.com
Administradores Autorizados de los Créditos Hipotecarios	Banco Caja Social: Dirección General: Carrera 7 N°. 77-65; Tel. 3138000; Bogotá Colombia; Página Web: www.bancocajasocial.com
	Banco Davivienda: Dirección General: Av. El Dorado N°. 68C-61 – Piso 10; Tel: 3300000; Bogotá -Colombia; Página Web: www.davivienda.com
	Bancolombia: Dirección General: Carrera 48 No. 26-85. Avenida los Industriales. Tel: 4040000; Medellín-Colombia; Página Web: www.bancolombia.com
Custodios Designados de los Créditos Hipotecarios	Portafolio Banco Caja Social: Manejo Técnico de Información S.A. Dirección: Calle 17 A No. 42 A – 43; Tel: 3759270; Bogotá – Colombia; Página Web: www.mti.com.co
	Portafolio Davivienda: Manejo Técnico de Información S.A; Dirección: Calle 17 A No. 42 A – 43; Tel: 3759270; Bogotá – Colombia; Página Web: www.mti.com.co
	Portafolio Bancolombia: Datafile Internacional S.A. Dirección: Carrera 49 No. 61 Sur 540 Bodega 147 Sabaneta, Antioquia; Colombia; Página Web: www.datafileglobal.com
Proveedor Mecanismo de Cobertura Parcial	Titularizadora Colombiana S.A: Dirección: Carrera 9A N°. 99-02 Piso 7; Tel 6183030; Bogotá-Colombia; Página Web: www.titularizadora.com
Sociedad Calificadora de Valores	BRC Investor Services S.A.: Carrera 19 A No. 90-13 Oficina 708; PBX: (571) 3904259; Bogotá – Colombia; Página Web www.brc.com.co
Representante Legal de Tenedores	Renta 4 Global Fiduciaria S.A. Dirección: Carrera 9 No. 79-15; Tel 7395050; Bogotá-Colombia; Página Web: www.renta4global.com
Auditor Externo	Deloitte & Touche Ltda. Dirección: Carrera 7 # 74 – 09, Edificio Deloitte Bogotá, Colombia; Tel: (57 1) 5461810; Página Web: www.deloitte.com/co

1.2 Descripción general de la Emisión	
Denominación	Los TIPS están denominados en Unidades de Valor Real (UVR).
Página 66	
Ley de Circulación	A la orden
Página 66	
Régimen legal	Los TIPS son valores y tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores conforme lo establece el parágrafo 5° del artículo 2 de la Ley 964 de 2005 y están sujetos a las reglas previstas en la ley, en el Reglamento de Emisión, en este Prospecto y en el Macrotítulo.
Página 66	

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

Clases y Series	Los TIPS tendrán las siguientes Clases: (i) TIPS UVR A Serie única 2028 U-3; (ii) TIPS UVR B Serie única 2033 U-3; (iii) TIPS UVR MZ Serie única 2033 U-3; y (iv) TIPS UVR C Serie única 2033 U-3. En adelante también podrán denominarse como TIPS A, TIPS B, TIPS MZ y TIPS C, respectivamente.				
Página 66					
Modalidad de la emisión	Estandarizada				
Series, plazos y tipo de título	Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tipo de título	
Página 66	TIPS A	A 2028	120	Contenido crediticio	
	TIPS B	B 2033	180	Contenido crediticio	
	TIPS MZ	MZ 2033	180	Contenido crediticio	
	TIPS C	C 2033	180	Contenido mixto	
Rentabilidad de los TIPS A	Clase	Serie	Plazo Vencimiento meses	Tasa Facial Final (E.A.)¹	Modalidad de pago
Páginas 16 y 67	TIPS A	A 2028	120	[*]	Mes vencido
Rentabilidad de los TIPS B, TIPS MZ y TIPS C	Clase	Serie	Plazo Vencimiento meses	Tasa de interés (E.A.)	Modalidad de pago
Páginas 16 y 67	TIPS B	B 2033	180	Tasa Facial equivalente a 5,00%	Mes vencido
	TIPS MZ	MZ 2033	180	Tasa Facial equivalente a 7,00%	Mes Vencido
	TIPS C	C 2033	180	Tasa Facial equivalente a 8,50%	Mes Vencido
Montos para la Construcción del Libro de Ofertas	Clase	Serie	Monto Máximo (UVR)	Monto Mínimo (UVR)	
	TIPS A	A 2028	1.752.700.000	1.354.000.000	
	TIPS B	B 2033	194.749.000	150.444.000	
	TIPS MZ	MZ 2033	48.687.000	37.611.000	
	TIPS C	C 2033	19.474.000	15.044.000	
	Total		2.015.610.000	1.557.099.000	
	Cuando el monto demandado sea inferior al Monto Mínimo de Colocación, la Titularizadora informará la decisión de no formalizar la Oferta Pública.				
Número de títulos para la Construcción del libro de ofertas	Clase	Serie	Nº. Máximo de Títulos	Nº Mínimo de Títulos	
	TIPS A	A 2028	3.505.400	2.708.000	
	TIPS B	B 2033	389.498	300.888	
	TIPS MZ	MZ 2033	97.374	75.222	
	TIPS C	C 2033	38.948	30.088	
	Total		4.031.220	3.114.198	
Monto de la Emisión	Clase	Serie	Monto (UVR)²		
	TIPS A	A 2028	[*]		
Páginas 17 y 66	TIPS B	B 2033	[*]		

¹ **Nota al Inversor:** La Tasa Facial Final de los TIPS A será determinada en el Prospecto de Información definitivo a partir de la Construcción del Libro de Ofertas y deberá ser inferior o igual a la Tasa Facial Máxima.

² **Nota al Inversor:** El Monto de la Emisión será determinado en el Prospecto de Información definitivo e informado a través del Boletín Informativo de la Bolsa de Valores de Colombia, en el sitio de internet www.titularizadora.com y como información relevante en los términos establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

	TIPS MZ	MZ 2033	[*]
	TIPS C	C 2033	[*]
	Total		[*]
Número de títulos a emitir	Clase	Serie	Nº. de títulos³
Página 66	TIPS A	A 2028	[*]
	TIPS B	B 2033	[*]
	TIPS MZ	MZ 2033	[*]
	TIPS C	C 2033	[*]
	Total		[*]
Valor nominal	Cada TIPS tendrá un valor nominal de quinientas (500) UVR en el momento de Emisión.		
Páginas 17 y 68			
Condición de negociabilidad y transferencia	<ul style="list-style-type: none"> • 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, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS MZ y el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS C puede verse disminuido hasta llegar a una (1) UVR, los TIPS podrán ser transferidos hasta por dicho valor. 		
Páginas 17 y 68			
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 del Libro de Ofertas o a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting, según se trate.		
Página 68			
Emisión desmaterializada	Los TIPS serán emitidos en forma desmaterializada y estarán representados en un Macrotítulo. Como consecuencia de la suscripción de los TIPS y su adhesión al Reglamento, los Tenedores aceptan su depósito en Deceval y renuncian a la posibilidad de materializarlos. El costo de la desmaterialización de los Títulos es asumido por la Universalidad.		
Páginas 17 y 69			
Monto y mínimo de suscripción	Cada uno de los TIPS deberá expedirse por un número entero. Cuando el monto de suscripción de los TIPS no corresponda a un número entero, tal monto de suscripción se aproximará al valor entero inferior. El monto mínimo de suscripción de los TIPS en el mercado primario será el equivalente a 50.000 UVR.		
Página 68			
Precio de suscripción	Corresponde al Precio Par calculado a la Fecha de Cumplimiento del Libro de Ofertas para el Primer Lote, y a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting para el Segundo Lote.		
Página 68			
Forma de pago	En Pesos Colombianos calculados de conformidad con el valor de la UVR de la		

³ **Nota al Inversionista:** El Número de títulos a emitir será determinado en el Prospecto de Información definitivo e informado a través del Boletín Informativo de la Bolsa de Valores de Colombia, en el sitio de internet www.titularizadora.com y como información relevante en los términos establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

Página 68	Fecha de Cumplimiento del Libro de Ofertas para el Primer Lote y de la Fecha de Cumplimiento del Underwriting para el Segundo Lote.
Fecha de Cumplimiento del Libro de Ofertas	Es la fecha que se establece en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas en que los suscriptores de los TIPS del Primer Lote deben pagar el valor de los TIPS.
Fecha de Cumplimiento del Underwriting	Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote en que los suscriptores de los TIPS del Segundo Lote deben pagar el valor de los TIPS.
Destinatarios de la oferta	La oferta de los TIPS estará dirigida a todo el público.
Página 86	
Vigencia de la oferta	La oferta de los TIPS estará vigente durante el término señalado en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas del Primer Lote y en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote.
Página 87	
Plazo de Colocación	Será el establecido en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas del Primer Lote y en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote.
Página 87	
Calificación de la Emisión TIPS	BRC Standard & Poor's
Página 23	<ul style="list-style-type: none"> - TIPS Clase A: AAA (Triple A) - TIPS Clase B: AA- (Doble A menos) - TIPS Clase MZ: BBB+ (Triple B más) - TIPS Clase C: BB+ (Doble B más)

1.3 Tipo de activos utilizados como subyacente de la Emisión

Universalidad TIPS	Créditos Hipotecarios adquiridos⁴				
	Portafolio Créditos Hipotecarios	No. Créditos Hipotecarios	Tasa PP (incluida Cobertura FRECH) (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	Saldo de Capital Total (UVR)
	Banco Caja Social	5862	9,22	8,11	967.511.490,81
	Bancolombia	2138	8,28	8,28	572.633.363,85
	Banco Davivienda	2782	8,81	6,04	407.352.529,28
	Total	10782	8,86	7,72	1.947.497.383,94

PP: Promedio Ponderado (1) Tasa total de los créditos con y sin cobertura Frech (2) Tasa Deudor de los créditos con y sin cobertura Frech (para los créditos sin cobertura corresponde a la Tasa total)

1.4 Condiciones y características de los Créditos Hipotecarios

La totalidad de los Créditos Hipotecarios ha sido originada de conformidad con los requisitos y condiciones definidos en la Ley 546 de 1999. Para el efecto cumplen las condiciones definidas en los Parámetros de Selección. Algunos de estos Créditos Hipotecarios cuentan con el beneficio de la Cobertura FRECH y dentro de estos también algunos cuentan con el beneficio de la Cobertura Adicional.

⁴ **Nota al Inversionista:** Esta información preliminar corresponde al portafolio que puede adquirir la Titularizadora como Activo Subyacente. El valor definitivo del Activo Subyacente será incorporado en el Prospecto de Información definitivo, teniendo en consideración el resultado obtenido de la Construcción del Libro de Ofertas.

La composición de los Créditos Hipotecarios por razón de la Cobertura FRECH y de la Cobertura Adicional es la siguiente:

Capital Vigente por Originador y Características de los Créditos Hipotecarios						
Entidad	Créditos con Cobertura FRECH (1)		Créditos sin Cobertura FRECH		Total créditos	
	Nº. Créditos	Saldo en UVR	Nº. Créditos	Saldo en UVR	Nº. Créditos	Saldo en UVR
Banco Caja Social	2120	283.250.046,94	3742	684.261.443,86	5862	967.511.490,81
Bancolombia	0	0,00	2138	572.633.363,85	2138	572.633.363,85
Banco Davivienda	2156	268.145.024,70	626	139.207.504,58	2782	407.352.529,28
Total	4276	551.395.071,65	6506	1.396.102.312,29	10782	1.947.497.383,94

(1) Se incluyen 3882 Créditos Hipotecarios con Cobertura Adicional

1.5 Mecanismos de Cobertura de la Emisión

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

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

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

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

ASÍ MISMO, 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.

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

Fecha publicación aviso de apertura del libro de ofertas: [*] de [*] de [*]

Última actualización de este Prospecto: [*] de [*] de [*]⁵

⁵ Estas fechas serán diligenciadas con la fecha de radicación del Prospecto de Información definitivo.



Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3



EMISOR
(Con cargo y
respaldo exclusivo
de la Universalidad
TIPS UVR U-3)



**ADMINISTRADOR
MAESTRO Y
ESTRUCTURADOR DE LA
EMISIÓN TIPS**



ORIGINADORES



Sección 2
Tabla de Contenido

SECCIÓN 1

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN TIPS UVR U-3 **2**

1.1	Relación de Partes Intervinientes	2
1.2	Descripción general de la Emisión	3
1.3	Tipo de activos utilizados como subyacente de la Emisión	6
1.4	Condiciones y características de los Créditos Hipotecarios	6
1.5	Mecanismos de Cobertura de la Emisión	7

SECCIÓN 2

TABLA DE CONTENIDO **9**

SECCIÓN 3

INFORMACIÓN ADICIONAL **13**

SECCIÓN 4

RESUMEN DE LOS PRINCIPALES ASPECTOS DE LA EMISIÓN **15**

4.1.	Estructura de la Emisión	15
4.2.	Características y condiciones de los TIPS	15
4.2.1.	RÉGIMEN LEGAL, DENOMINACIÓN Y LEY DE CIRCULACIÓN	15
4.2.2.	CLASES	15
4.2.3.	SERIES, PLAZOS Y TIPO DE TÍTULO	16
4.2.4.	RENTABILIDAD DE LOS TIPS	16
4.2.5.	VALOR NOMINAL	17
4.2.6.	CONDICIÓN DE NEGOCIABILIDAD Y TRANSFERENCIA	17
4.2.7.	EMISIÓN DESMATERIALIZADA	17
4.2.8.	MONTO DE LA EMISIÓN	17
4.3.	Aspectos relacionados con el pago de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS	18
4.3.1.	REGLAS PARA EL PAGO DE INTERESES DE LOS TIPS	18
4.3.2.	REGLAS PARA EL PAGO DE CAPITAL DE LOS TIPS	21
4.3.3.	LUGAR DE PAGO	22
4.4.	Régimen tributario de los TIPS	23
4.5.	Activos Subyacentes de la Universalidad TIPS	23
4.6.	Mecanismos de Cobertura de la Emisión	23
4.7.	Calificación de la Emisión	23
4.8.	Actividades desarrolladas por las Partes Intervinientes	24
4.8.1.	TITULARIZADORA	24
4.8.2.	AUDITOR EXTERNO	24
4.8.3.	REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES	24
4.8.4.	DECEVAL	24
4.8.5.	ORIGINADORES DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS	24
4.8.6.	VENDEDORES AUTORIZADOS	24
4.8.7.	ADMINISTRADORES AUTORIZADOS	25
4.8.8.	PROVEEDOR DEL MECANISMO DE COBERTURA PARCIAL TC	25

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

4.8.9.	BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA	25
4.9.	Mecanismos de revelación de información	25
4.10.	Resumen prioridades de pago de la Emisión	26

SECCIÓN 5

FACTORES DE RIESGO DE LA EMISIÓN 27

5.1.	Riesgo de Crédito	27
5.2.	Riesgo de Prepago	27
5.3.	Riesgo operativo Cobertura FRECH	28
5.4.	Riesgo de reducción de tasas de interés por razón de decisiones administrativas	29
5.5.	Riesgo Sistémico	30
5.6.	Riesgo Operativo	30
5.7.	Otros riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios	30
5.7.1.	RIESGO DE DETERIORO DE LAS GARANTÍAS HIPOTECARIAS	30
5.7.2.	RIESGO DE MUERTE DE LOS DEUDORES	31

SECCIÓN 6

ESTRUCTURA Y RÉGIMEN LEGAL DE LA EMISIÓN 32

6.1.	Régimen legal de la Emisión	32
6.1.1.	CREACIÓN Y SEPARACIÓN PATRIMONIAL DE LOS ACTIVOS SUBYACENTES DE LA EMISIÓN	32
6.1.2.	NORMAS APLICABLES	32
6.1.3.	AISLAMIENTO PATRIMONIAL	32
6.1.4.	DESTINACIÓN ESPECÍFICA	32
6.2.	Estructura de la Emisión	33
6.2.1.	REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DE LA UNIVERSALIDAD TIPS	33
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	37
6.3.1.	ADMINISTRACIÓN DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN	37
6.3.2.	DEPÓSITO Y ADMINISTRACIÓN DE PAGOS DE LA EMISIÓN	41
6.3.3.	AUDITORÍA EXTERNA	42
6.3.4.	REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES	44
6.3.5.	ASAMBLEA DE TENEDORES DE TIPS	46
6.4.	Vigencia, terminación y liquidación de la Emisión	47
6.4.1.	TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA UNIVERSALIDAD TIPS	47
6.4.2.	CAUSALES DE TERMINACIÓN DE LA UNIVERSALIDAD TIPS	47
6.4.3.	CAUSALES DE LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DE LA UNIVERSALIDAD TIPS	48
6.4.4.	REGLAS DE LIQUIDACIÓN DE LA UNIVERSALIDAD TIPS	48
6.5.	Actualizaciones y modificaciones al Prospecto	48
6.6.	Solución de controversias	49
6.7.	Ley aplicable	49
6.8.	Validez	49

SECCIÓN 7

DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS SUBYACENTES DE LA EMISIÓN 50

7.1.	Activos Subyacentes	50
7.1.1.	CRÉDITOS HIPOTECARIOS	50

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

7.1.2.	SEGUROS	50
7.1.3.	ACTIVOS O DERECHOS DERIVADOS DEL MECANISMO DE COBERTURA PARCIAL TC	50
7.1.4.	OTROS ACTIVOS Y DERECHOS	51
7.1.5.	ADQUISICIÓN Y TRANSFERENCIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS	51
7.1.6.	CARACTERÍSTICAS DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS	52
7.1.7.	CONDICIONES DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS	60
7.1.8.	DESCRIPCIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS	60
7.2.	Condiciones de administración y custodia de los Créditos Hipotecarios	61
7.2.1.	ADMINISTRADORES DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS	61
7.2.2.	PORTAFOLIOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS A CARGO DE LOS ADMINISTRADORES AUTORIZADOS	62
7.3.	Separación y aislamiento patrimonial – Activos Subyacentes	65

SECCIÓN 8

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPS Y DE LA EMISIÓN **66**

8.1.	Características de los TIPS	66
8.1.1.	RÉGIMEN LEGAL, DENOMINACIÓN Y LEY DE CIRCULACIÓN	66
8.1.2.	CLASES	66
8.1.3.	SERIES, PLAZOS Y TIPO DE TÍTULO	66
8.1.4.	MONTO DE LA EMISIÓN Y NÚMERO DE TÍTULOS A EMITIR	66
8.1.5.	RENTABILIDAD	67
8.1.6.	CALIFICACIONES	68
8.1.7.	PRECIO DE SUSCRIPCIÓN	68
8.1.8.	FORMA DE PAGO	68
8.1.9.	MONTO DE LA INVERSIÓN	68
8.1.10.	MONTO Y MÍNIMO DE SUSCRIPCIÓN	68
8.1.11.	VALOR NOMINAL	68
8.1.12.	CONDICIÓN DE NEGOCIABILIDAD Y TRANSFERENCIA	68
8.1.13.	FECHA DE EMISIÓN	69
8.1.14.	EMISIÓN DESMATERIALIZADA	69
8.1.15.	DERECHOS DERIVADOS DE LOS TIPS	69
8.1.16.	OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES	69
8.1.17.	LUGAR Y FORMA DE PAGO DE INTERESES Y CAPITAL DE LOS TIPS	69
8.1.18.	RÉGIMEN TRIBUTARIO DE LOS TIPS	69
8.1.19.	PAGOS DE INTERESES Y CAPITAL A LOS TENEDORES DE LOS TIPS	71
8.1.20.	CAUSALES DE SUSPENSIÓN DE PAGOS	77
8.1.21.	INFORMACIÓN SOBRE PAGOS DE INTERESES Y CAPITAL A LOS TENEDORES DE LOS TIPS	77
8.1.22.	PROCEDIMIENTO PARA LA TRANSFERENCIA Y GRAVAMEN DE LOS TIPS	78
8.2.	Mecanismos de Cobertura de la Emisión	78
8.2.1.	DESCRIPCIÓN	78
8.2.2.	ÍNDICES DE SINIESTRALIDAD CUBIERTOS CON LOS MECANISMOS DE COBERTURA DE LA EMISIÓN	86
8.3.	Condiciones de la oferta y colocación de la Emisión	86
8.3.1.	OFERTA PÚBLICA DE LOS TIPS	86
8.3.2.	DESTINATARIOS DE LA OFERTA	86
8.3.3.	PUBLICACIÓN DE LA OFERTA	87
8.3.4.	VIGENCIA DE LA OFERTA	87
8.3.5.	PLAZO DE COLOCACIÓN	87
8.4.	Mecanismos de Colocación	87
8.4.1.	MECANISMO DE COLOCACIÓN DEL PRIMER LOTE	87

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

8.4.2.	MECANISMO DE COLOCACIÓN DEL SEGUNDO LOTE	93
8.4.3.	OBLIGACIÓN ESPECIAL DE LOS AGENTES COLOCADORES	97
8.5.	Agentes Colocadores	98
8.5.1.	PRIMER LOTE	98
8.5.2.	SEGUNDO LOTE	99

SECCIÓN 9

CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN **100**

9.1.	Síntesis de la calificación de la Emisión	100
9.2.	Sociedad Calificadora de Valores – Información general	102

SECCIÓN 10

INFORMACIÓN DEL EMISOR **103**

10.1.	Constitución y autorizaciones	103
10.2.	Reformas estatutarias	103
10.3.	Capital social	103
10.4.	Composición accionaria	103
10.5.	Relaciones de subordinación	104
10.6.	Misión Corporativa	104
10.7.	Principios y directrices	104
10.8.	Organización y administración	105
10.8.1.	JUNTA DIRECTIVA	105
10.8.2.	PRESIDENTE DE LA COMPAÑÍA Y SUPLENTE	105
10.8.3.	GRUPO DE ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA	105
10.8.4.	GRUPO DE ASESORÍA LEGAL	105
10.8.5.	GRUPO DE ADMINISTRACIÓN DE LA EMISIÓN	105
10.9.	Evolución de la actividad comercial	106
10.10.	Información financiera	106
10.11.	Información sobre las relaciones laborales	106
10.12.	Descripción del sector económico	106
10.13.	Políticas de Buen Gobierno Corporativo	106
10.14.	Emisor Conocido y Recurrente	107
10.15.	Reconocimiento IR	107

SECCIÓN 11

ANEXO DE DEFINICIONES **108**

SECCIÓN 12

REQUISITOS FORMALES **134**

12.1.	Autorización Junta Directiva	134
12.2.	Inscripción automática y autorización de oferta pública de los TIPS	134
12.3.	Grupo de estructuración y elaboración de documentos legales de la Titularizadora Colombiana	134

SECCIÓN 13

ANEXOS **135**

Sección 3 Información Adicional

A continuación se relaciona la información adicional al Prospecto de Información correspondiente a la Emisión, la cual puede ser consultada en el sitio de internet www.titularizadora.com:

- 3.1 Reglamento.
- 3.2 Contratos Maestros de Compraventa de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos con (i) el Banco Colmena el 15 de noviembre de 2002 (hoy Banco Caja Social antes 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; (ii) con Conavi Banco Comercial y de Ahorros S.A. el 13 de noviembre de 2002 (hoy Bancolombia en desarrollo de la fusión por absorción perfeccionada mediante escritura pública No. 3974 del 30 de junio de 2005 de la Notaría 29 de Medellín); y (iii) el Banco Davivienda el 25 de abril de 2002
- 3.3 Contratos de Compraventa de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos con (i) el Banco Caja Social (4 de julio de 2018), modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha trece (13) de julio de 2018, (ii) Bancolombia (4 de julio de 2018), modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha trece (13) de julio de 2018 y (iii) Banco Davivienda (4 de julio de 2018) modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha trece (13) de julio de 2018.
- 3.4 Contratos Maestros de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos con (i) Banco Colmena (hoy Banco Caja Social antes 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; (ii) Conavi Banco Comercial y de Ahorros S.A. el 13 de noviembre de 2002 (hoy Bancolombia en desarrollo de la fusión por absorción perfeccionada mediante escritura pública No. 3974 del 30 de junio de 2005 de la Notaría 29 de Medellín); y (iii) Banco Davivienda el 25 de abril de 2002.
- 3.5 Contratos de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos con (i) el Banco Caja Social (4 de julio de 2018), (ii) Bancolombia (4 de julio de 2018), y (iii) Davivienda (4 de julio de 2018).
- 3.6 Contrato de Depósito y Administración de emisiones suscrito entre la Titularizadora y Deceval el 12 de abril de 2002 modificado mediante Otrosíes N°. 001 del 12 de noviembre de 2002, 002 del 14 de noviembre de 2002 y 003 del 12 de noviembre de 2003.
- 3.7 Contrato Marco de Prestación de Servicios de Auditoría Externa suscrito entre la Titularizadora y el Auditor Externo de fecha primero (1) de abril de 2017.
- 3.8 Contrato de Representación Legal de Tenedores suscrito entre la Titularizadora y el Representante Legal de Tenedores el tres (3) de julio de 2018.
- 3.9 Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC otorgado por la Titularizadora el diecisiete (17) de julio de 2018.

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

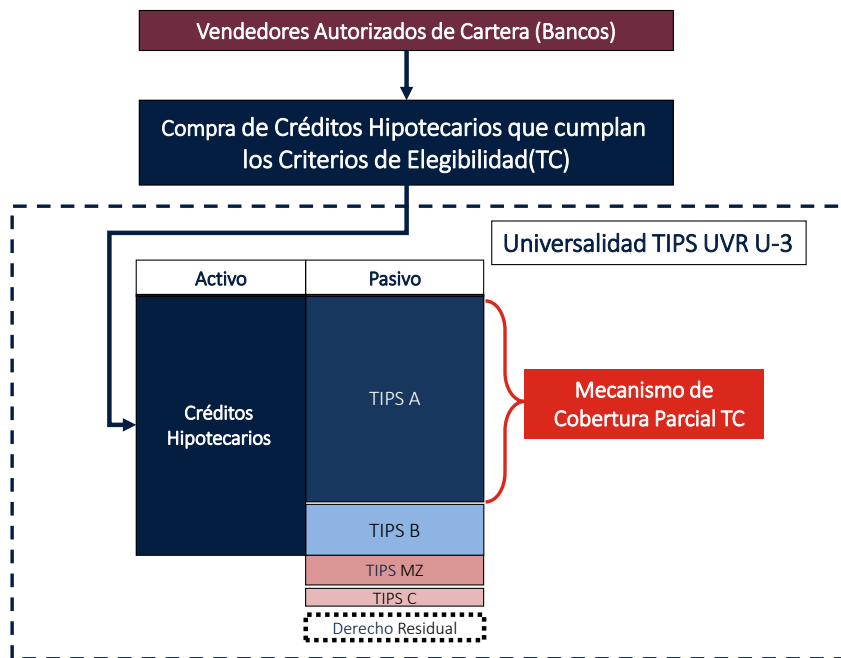
- 3.10 Mandato Agentes Colocadores Primer Lote y Contrato de Underwriting suscrito entre la Titularizadora y Agentes Colocadores del Segundo Lote para la Emisión.
- 3.11 Código de Buen Gobierno de la Titularizadora.
- 3.12 Información financiera y contable de la Titularizadora.
- 3.13 La demás información relacionada con la Emisión en los términos señalados en el Reglamento.

Sección 4

Resumen de los principales aspectos de la Emisión

4.1. Estructura de la Emisión

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



4.2. Características y condiciones de los TIPS

4.2.1. Régimen legal, denominación y ley de circulación

Los TIPS son valores y tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores conforme lo establece el parágrafo 5° del artículo 2 de la Ley 964 de 2005. Adicionalmente, están sujetos a las reglas previstas en la ley, en el Reglamento, en este Prospecto y en el Macrotítulo, 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, (iii) TIPS MZ y iv) TIPS C.

4.2.3. Series, plazos y tipo de título

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

Clase	Serie	Monto de la Serie (UVR) ⁶	Plazo de vencimiento meses	Tipo de título
TIPS A	A 2028	[*]	120	Contenido crediticio
TIPS B	B 2033	[*]	180	Contenido crediticio
TIPS MZ	MZ 2033	[*]	180	Contenido crediticio
TIPS C	C 2033	[*]	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

La rentabilidad facial de los TIPS A es la siguiente:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial Final ⁷ (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS A	A 2028	120	[*]	Mes vencido

4.2.4.2. Rentabilidad de los TIPS B

La rentabilidad facial de los TIPS B estará determinada de la siguiente forma:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS B	B 2033	180	Tasa facial equivalente a 5,0%	Mes vencido

4.2.4.3. Rentabilidad de los TIPS MZ

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS MZ	MZ 2033	180	Tasa facial equivalente a 7,0%	Mes vencido

⁶ **Nota al Inversionista:** El monto de las Series será determinado en el Prospecto de Información definitivo, atendiendo el procedimiento de colocación de los TIPS definido en la sección 8 del presente documento.

⁷ **Nota al Inversionista:** La Tasa Facial Final de los TIPS A va a ser determinada a partir de la Construcción del Libro de Ofertas y deberá ser inferior o igual a la Tasa Facial Máxima.

4.2.4.4. Rentabilidad de los TIPS C

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS C	C 2033	180	Tasa facial equivalente a 8,5%	Mes vencido

4.2.5. Valor nominal

Los TIPS tendrán un valor nominal de quinientos (500) 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, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS MZ y el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS C puede verse disminuido hasta llegar a 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 Macrotítulo, el cual tiene por objeto respaldar el registro o anotación de la Emisión en cuentas de depósito. Como consecuencia de la suscripción de los TIPS y su adhesión al Reglamento, los Tenedores aceptan su depósito en Deceval y renuncian a la posibilidad de materializarlos. El costo de la desmaterialización de los Títulos es asumido por la Universalidad.

4.2.8. Monto de la Emisión⁸

La Emisión se realiza por la cantidad de [*] UVR, distribuida en TIPS por Clase y Serie por los siguientes montos:

Clase	Serie	Monto (UVR)
TIPS A	A 2028	[*]
TIPS B	B 2033	[*]

⁸ **Nota al Inversor:** El Monto de la Emisión será incorporado en el Prospecto de Información definitivo, atendiendo el procedimiento de colocación de los TIPS definido en la sección 8 del presente documento.

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

TIPS MZ	MZ 2033	[*]
TIPS C	C 2033	[*]
Total		[*]

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 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 Pagos de 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. Los pagos de intereses y capital a los tenedores se harán teniendo en cuenta el valor de la UVR vigente en la Fecha de Pago aun cuando dicha fecha no corresponda a un día hábil.

4.3.1. Reglas para el pago de intereses de los TIPS

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

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:

4.3.1.1. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A

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

En el evento 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, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para este efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A 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 entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A a la Fecha de Pago.

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

4.3.1.2. 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 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 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, a la Fecha de Pago.

En los casos de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS relacionados en el numeral 6.4.3 de este Prospecto, los intereses de los TIPS B a favor de los Tenedores se causarán hasta la fecha en que se formalice la decisión de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS 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.

4.3.1.3. 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 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, a la Fecha de Pago.

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

formalice la decisión de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS 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.

4.3.1.4. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS C

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

En el evento 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 C, el pago correspondiente a los Tenedores de los TIPS C se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS C, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para el efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS C, se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS C por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS C, entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS C, a la Fecha de Pago.

En los casos de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS relacionados en el numeral 6.4.3 de este Prospecto, los intereses de los TIPS C a favor de los Tenedores se causarán hasta la fecha en que se formalice la decisión de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS 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.

4.3.1.5. Reglas para el Pago Adicional de los TIPS C

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

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

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS C por concepto de Pago Adicional de los TIPS C, se determina en UVR como el resultado de multiplicar (a) el monto resultante de restar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS C determinado a la Fecha de Emisión menos (ii) el Valor de los Flujos de Caja TIPS C en la Fecha de Liquidación o 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 C a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS C se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago Adicional de los TIPS C por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS C entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS C, a la Fecha de Liquidación o en la fecha de liquidación de Prepago de la Emisión, para ser realizado en

Pesos Colombianos teniendo en cuenta el valor de la UVR en la Fecha de Pago o en la Fecha de Prepago de la Emisión de acuerdo al procedimiento de pagos en caso de liquidación anticipada.

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

4.3.2. Reglas para el Pago de Capital de los TIPS

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

4.3.2.1. Reglas para el pago de capital de los TIPS A

4.3.2.1.1. 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, de acuerdo al plazo de vencimiento, a partir de la primera Fecha de Pago. Para este efecto los Tenedores de TIPS A reciben Pagos de Capital Programado de los TIPS A a partir de la primera Fecha de Pago hasta el mes ciento veinte (120) de su vigencia inclusive.

4.3.2.1.2. Pago de Capital Anticipado de los TIPS A

Habrà lugar al Pago de Capital Anticipado de los TIPS A de conformidad con la Prelación de Pagos cuando se presente alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital Anticipado de los TIPS A.

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS A por concepto de Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A, se determina en UVR tomando como referencia el Pago de Capital Anticipado Total de los TIPS A en cada Fecha de Liquidación; dicho pago se define como el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS A, 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 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 entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A, 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.

4.3.2.1.3. Reglas para el Pago de Capital de los TIPS B

Habrà 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).

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

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, 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.

4.3.2.1.4. Reglas para el Pago de Capital de los TIPS MZ

Habrà 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 q. 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 q. 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, 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.

4.3.2.1.5. Reglas para el Pago de Capital de los TIPS C

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

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

4.3.3. Lugar de pago

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

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

4.4. Régimen tributario de los TIPS

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

4.5. Activos Subyacentes de la Universalidad TIPS

Los Activos Subyacentes que conforman la Universalidad TIPS son los siguientes: (i) la cantidad de [*]⁹ Créditos Hipotecarios junto con sus Garantías Hipotecarias y demás derechos accesorios a ellos. El Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios a la fecha de expedición de este Prospecto asciende a la cantidad de [*] UVR¹⁰; (ii) los derechos sobre los Seguros; (iii) el recaudo por conceptos relacionados con los BRP; (iv) saldos a favor en Procesos de Sustitución de Créditos Hipotecarios; (v) pagos por concepto de Recompra de Créditos Hipotecarios; (vi) los pagos de indemnizaciones provenientes de Seguros; (vii) los activos o derechos derivados o relacionados con el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC; (viii) los derechos derivados de la Cobertura FRECH de los Créditos Hipotecarios; (ix) los rendimientos derivados de las Inversiones Temporales de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento; y (x) cualquier otro derecho derivado, directa o indirectamente, de los Créditos Hipotecarios, de los Contratos Maestros de Administración y de los Contratos Maestros de Compraventa.

4.6. Mecanismos de Cobertura de la Emisión

Los Mecanismos de Cobertura de la Emisión corresponden a los mecanismos de cobertura implementados en la Universalidad TIPS que son i) la Subordinación de la Emisión, ii) el Mecanismo de Cobertura Parcial TC, iii) el Exceso de Margen, iv) el Ajuste de Balance de Capital Requerido, v) las Causales de Suspensión de Pagos, y vi) el Mecanismo de Reducción de Tasa. Los Mecanismos de Cobertura de la Emisión tienden a cubrir principalmente el riesgo de crédito derivado de los Créditos Hipotecarios que conforman dicha Universalidad TIPS en los términos previstos en el presente Prospecto, concretamente el Mecanismo de Reducción de Tasas el cual tiende a mitigar el Riesgo de Prepago.

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

⁹ **Nota al Inversor:** Esta valor será determinado en el Prospecto de Información definitivo a partir del resultado obtenido de la aplicación de mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas.

¹⁰ **Nota al Inversor:** Esta valor será determinado en el Prospecto de Información definitivo a partir del resultado obtenido de la aplicación de mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas.

(Triple A), para los TIPS B de AA- (Doble A menos), para los TIPS MZ de BBB+ (Triple B más) y para los TIPS C de BB+ (Doble B más).

4.8. Actividades desarrolladas por las Partes Intervinientes

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

4.8.1. Titularizadora

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

4.8.2. Auditor Externo

Realiza la gestión de Auditoría Externa del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS, de acuerdo con lo señalado en el numeral 6.3.3 de este Prospecto.

4.8.3. Representante Legal de Tenedores

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

4.8.4. Deceval

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

4.8.5. Originadores de los Créditos Hipotecarios

Son las entidades que han originado, mediante su otorgamiento, los Créditos Hipotecarios que conforman los Activos Subyacentes. En este caso Banco Caja Social, Bancolombia y Banco Davivienda.

4.8.6. Vendedores Autorizados

Son las entidades de las cuales la Titularizadora adquirió los Créditos Hipotecarios que conforman los Activos Subyacentes. En este caso Banco Caja Social, Bancolombia y Banco Davivienda.

4.8.7. Administradores Autorizados

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

4.8.8. Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

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

4.8.9. Bolsa de Valores de Colombia

Es la entidad encargada de (i) construir y administrar el Libro de Ofertas 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 de internet www.titularizadora.com. Igualmente habrá lugar a la divulgación de información a través de medios impresos, los cuales estarán a disposición de los inversionistas interesados cuando así lo soliciten por conducto de la Oficina de Atención de Inversionistas. Las solicitudes pueden ser dirigidas mediante comunicación electrónica a la dirección: inversionistas@titularizadora.com o mediante comunicación escrita enviada a la carrera 9ª N°. 99-02 oficina 702 en la ciudad de Bogotá, Colombia.

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

4.10. Resumen prioridades de pago de la Emisión

TIPS UVR U-3

FLUJO RECAUDADO Créditos Hipotecarios	Mecanismos de Cobertura
a. hasta f. GASTOS TIPS UVR U-3	
g. 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.	
h. Pago de Capital Programado de los TIPS A;	
i. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A;	
j. Pago de Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC;	
k. Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC;	
l. Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS A se reduzca a cero (0) en los casos en que haya lugar a la aplicación de cualquiera de las Causales de Suspensión de Pagos durante el tiempo que tales Causales de Suspensión de Pagos estén vigentes.	
m. Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS B;	
n. 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).	
o. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ.	
p. Pagos de Capital de los TIPS B hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS B se reduzca a cero (0).	
q. Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS A se reduzca a cero (0)).	
r. Pago de Capital de los TIPS MZ hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ se reduzca a cero (0)	
s. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS C	
t. Pago de Capital de los TIPS C hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS C se reduzca a cero (0)	
u. Pago Adicional de los TIPS C	
v. Pagos por concepto de Residuos.	

Sección 5

Factores de riesgo de la Emisión

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

5.1. Riesgo de Crédito

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

El riesgo de crédito se puede cubrir a través de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión, teniendo en cuenta que éste puede afectar las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIPS 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 C; (iii) pagos a los TIPS MZ; (iv) pagos a los TIPS B, (v) Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, (vi) pago a los TIPS A; y (vi) atención de los egresos de la Universalidad TIPS relacionados en los literales a. hasta la f. 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 TIPS 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 los Créditos Hipotecarios pueden estar determinados por un sinnúmero de factores legales, económicos, geográficos, sociales, políticos, etc., como podrían ser entre otros: (i) la disposición contenida en el numeral 8 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 que establece la posibilidad de Prepago de los 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 al Deudor en el mercado financiero hipotecario.

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

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 los 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 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 y en este Prospecto. En tal sentido el Riesgo de Prepago en caso de materializarse es asumido en su totalidad por el Tenedor quien al momento de tomar su decisión de inversión en los 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 incluyen las tablas de amortización de los TIPS A bajo diferentes escenarios de Prepago de los Créditos Hipotecarios. Las proyecciones de los escenarios de Prepagos de los Créditos Hipotecarios consideradas se han estructurado a partir de información histórica de los Créditos Hipotecarios desde [*] de [*] hasta [*] de [*]. La proyección del comportamiento histórico del Prepago de los Créditos Hipotecarios en ningún caso garantiza que el comportamiento futuro de los Prepagos de los Créditos Hipotecarios corresponda en todo o en parte al proyectado. Esto teniendo en cuenta que las condiciones y variables que dan lugar o que influyen o pueden influir en el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios pueden no ser similares al comportamiento histórico de tales Créditos Hipotecarios.

5.3. Riesgo operativo Cobertura FRECH

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

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

Banco de la República (incluyendo dentro del concepto de cuentas de cobro no presentadas aquellas no aceptadas por el Banco de la República). Este riesgo ha sido considerado en la estructura del Proceso de Titularización de la siguiente forma:

- 5.3.1.** El riesgo operativo Cobertura FRECH señalado en los literales (i) y (ii) anteriores, ha sido considerado en las proyecciones de los flujos de caja de la Cobertura FRECH en diferentes escenarios de estrés; en particular se simuló desfases en la recepción de la Cobertura FRECH por más de 90 días, los cuales en ningún caso afectaron los escenarios de estrés de mora y prepago definidos para los TIPS. De manera particular este riesgo se mitiga a través de los siguientes Mecanismos de Cobertura de la Emisión: subordinación de la Emisión y el Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 5.3.2.** El riesgo operativo Cobertura FRECH señalado en el literal (iii) del numeral 5.3 anterior, ha sido considerado en las proyecciones de los flujos de caja de la Cobertura FRECH. Con base en los escenarios de tensión definidos, este riesgo se encuentra cubierto en su totalidad en relación con los TIPS A, bajo la consideración de que los mismos han sido estructurados para soportar escenarios de estrés de una calificación AAA inclusive, sin tener en cuenta en la proyección del flujo la totalidad de los pagos correspondientes a la Cobertura FRECH. En relación con los TIPS B, los TIPS MZ y los TIPS C dicho riesgo se mitiga parcialmente en la estructura de la Emisión bajo la consideración de que en los escenarios de tensión definidos para estos TIPS, incluso suponiendo que se reciben recursos de la Cobertura FRECH en un porcentaje igual al 50% del valor proyectado, en todo caso los TIPS B, los TIPS MZ y los TIPS C se pagarían bajo un escenario esperado de mora y prepago.
- 5.3.3.** En adición a lo anterior, el riesgo operativo Cobertura FRECH se mitiga mediante la inclusión en los Contratos de Administración de la obligación del Administrador Autorizado de responder con su propio patrimonio por el monto de la Cobertura FRECH dejado de recibir.

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

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

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

Para el caso de los TIPS 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 con Cobertura FRECH. En este sentido, el riesgo de reducción de tasas de interés de Créditos Hipotecarios por razón de decisiones administrativas se encontraría mitigado parcialmente, siempre que el nuevo límite de tasas de interés definido por decisión administrativa, según el caso, sea igual o superior a la Tasa de Estructuración. En el evento que el nuevo límite de tasa de interés definido administrativamente sea inferior a la Tasa de Estructuración, el riesgo de disminución de tasas de interés estaría descubierto en la proporción correspondiente a la diferencia entre la Tasa de Estructuración y el nuevo límite de tasa de interés.

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

5.5. Riesgo Sistémico

El Riesgo Sistémico para los efectos del presente Prospecto es entendido como aquel derivado entre otros de (i) cambios o modificaciones en el entorno general de la economía, en las condiciones macro y micro-económicas y de estabilidad política del país, en el régimen regulatorio del sistema financiero en general y del crédito hipotecario en particular, en el régimen tributario de la Universalidad TIPS 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, el Riesgo Sistémico, en caso de presentarse, será asumido en su totalidad por el Tenedor.

5.6. Riesgo Operativo

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

5.7. Otros riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios

5.7.1. Riesgo de deterioro de las Garantías Hipotecarias

El riesgo proveniente de conflagraciones físicas como incendio y terremoto que pueda afectar a los inmuebles objeto de Garantía Hipotecaria se encuentra cubierto a través de los Seguros que protegen los inmuebles, expedidos por las Aseguradoras de conformidad con la relación incluida en el **Anexo de**

Seguros de los Créditos Hipotecarios (Anexo 9). Los Seguros han sido tomados por el valor comercial de la parte destructible de cada inmueble y corresponde al Administrador Autorizado mantener vigentes y actualizados dichos seguros.

5.7.2. Riesgo de muerte de los Deudores

Se define como el riesgo de fallecimiento de los Deudores por cualquier causa natural no preexistente o accidental que pueda generar la cesación en el pago de los Créditos Hipotecarios. Este riesgo se encuentra mitigado mediante las Pólizas de Vida Deudores expedidas por las Aseguradoras de conformidad con la relación incluida en el **Anexo de Seguros de los Créditos Hipotecarios (Anexo 9)**.

Sección 6 Estructura y régimen legal de la Emisión

6.1. Régimen legal de la Emisión

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

6.1.1.1. Universalidad TIPS

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

6.1.2. Normas aplicables

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

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, de reorganización o liquidatorio de la entidad. Tampoco habrá lugar, en los términos del artículo 13 de la Ley 546 de 1999, a que los Tenedores inicien o soliciten procesos divisorios en relación con la Universalidad TIPS y/o los Activos Subyacentes.

6.1.4. Destinación específica

En cumplimiento de lo señalado por el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 y el artículo 2.21.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010, los Activos Subyacentes estarán destinados exclusivamente al pago de los derechos consagrados a favor de los Tenedores, de las Partes Intervinientes y de todos aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad TIPS 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 (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIPS)

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

6.2. Estructura de la Emisión

6.2.1. Reglas de funcionamiento de la Universalidad TIPS

6.2.1.1. Separación patrimonial y contabilidad independiente

De conformidad con lo señalado en el numeral 6.1.1 de este Prospecto, la Universalidad TIPS cuenta con sistemas de información contable y financiera independientes y totalmente separados de aquellos establecidos para la Titularizadora o las demás universalidades que ésta haya creado o vaya a conformar en el futuro en desarrollo de su objeto social. A partir de dichos sistemas de información la Titularizadora llevará la contabilidad y preparará y emitirá los estados financieros de la Universalidad TIPS, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y en consideración con el marco técnico normativo establecido en el Anexo del Decreto 2784 de 2012 de conformidad con lo previsto en el parágrafo 2° del artículo 1 del Decreto 2784 de 2012, modificado por el artículo 1° del Decreto 3024 de 2013. La información contable y financiera de la Universalidad TIPS será publicada en el sitio de internet www.titularizadora.com en donde podrá ser consultada por los interesados.

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

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

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

6.2.1.2. Procedimiento de valoración de la Universalidad TIPS

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

6.2.1.2.1. Valoración del Activo Subyacente de la Universalidad TIPS

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

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

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

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

6.2.1.2.2. Valoración del pasivo de la Universalidad TIPS

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

6.2.1.2.3. Ajuste de la valoración de la Universalidad TIPS en caso de variación del Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente

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

Para los efectos de lo dispuesto en este numeral, se entenderá que se ha presentado o se puede presentar una variación material de los Escenarios Esperados de Comportamiento del Activo Subyacente,

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

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

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

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

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

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

6.2.1.4. Fuente de pago de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIPS

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

6.2.1.5. Inversiones Temporales

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

6.2.1.6. Prelación de pagos

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

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

- a. Pago por concepto de la Comisión de Disponibilidad TC.
- b. Reembolso (i) a la Titularizadora de los egresos iniciales de conformidad con los numerales 10.2.1 y 10.2.1.1 del Reglamento, (ii) a los Administradores Autorizados por concepto de los mayores valores recibidos por inconsistencias en el proceso de recaudo de Créditos Hipotecarios o de Cobertura FRECH, incluyendo el reembolso de pagos recibidos del Administrador Autorizado por concepto de la Cobertura FRECH de manera previa a su pago por parte del Banco de la República, y los recursos originados en la diferencia negativa con ocasión de la realización de procesos de Sustitución de Créditos Hipotecarios; y (iii) a la Nación-Ministerio de Hacienda y Crédito Público por concepto de los recursos de la Cobertura FRECH que hayan sido desembolsados en exceso o sin el cumplimiento de las condiciones previstas en la Regulación FRECH en los casos en que dicha obligación sea exigible con sujeción a las normas aplicables.
- c. Comisiones de estructuración y de emisión a favor de la Titularizadora.
- d. Comisión de administración a favor de los Administradores Autorizados de los Créditos Hipotecarios.
- e. Gastos de administración de los Créditos Hipotecarios señalados en los literales (i.) a (iv.) del numeral f. de los egresos periódicos relacionados en el Reglamento.
- f. Gastos de administración de la Emisión señalados en los literales (i.) a (xii) del numeral g. de los egresos periódicos en el orden en que se vayan causando.
- g. 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.
- h. Pago de Capital Programado de los TIPS A.
- i. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A.
- j. Pago de Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- k. Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- l. Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS A se reduzca a cero (0) en los casos en que haya lugar a la aplicación de cualquiera de las Causales de Suspensión de Pagos durante el tiempo que tales Causales de Suspensión de Pagos estén vigentes.
- m. Pago de intereses a los Tenedores de los TIPS B.
- n. 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).

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

- o. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ.
- p. Pagos de Capital de los TIPS B hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS B se reduzca a cero (0).
- q. Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS A se reduzca a cero (0).
- r. Pago de Capital de los TIPS MZ hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ se reduzca a cero (0).
- s. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS C.
- t. Pago de Capital de los TIPS C hasta que el Saldo de capital Total de los TIPS C se reduzca a cero (0).
- u. Pago Adicional de los TIPS C.
- v. 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 v. 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. Derecho 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. 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 u. inclusive de la Prelación de Pagos, de conformidad con el procedimiento de asignación y distribución de Residuos en cabeza de los Vendedores Autorizados en los términos aquí señalados de conformidad con lo señalado en el **Anexo 13** de este Prospecto.

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

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

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

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

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

6.3.1.1. Facultades de la Titularizadora

La Titularizadora cuenta con las más amplias facultades de decisión y disposición con sujeción a la ley y al Reglamento para el desarrollo de su gestión en calidad de administrador del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS. En desarrollo de estas facultades la Titularizadora cuenta con la capacidad requerida para ejercer directamente o a través de terceros las acciones extrajudiciales o judiciales que sean convenientes, necesarias o requeridas para la adecuada protección de los Activos Subyacentes y en general de la totalidad de los derechos de la Universalidad TIPS 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, 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 este Prospecto.
- b. Administrar tanto el Proceso de Titularización como la Universalidad TIPS de conformidad con las estipulaciones contenidas en el Reglamento y en este 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 o a administrar.
- d. Llevar la contabilidad y preparar los estados financieros de la Universalidad TIPS de conformidad con los principios y normas aplicables.

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

- e. Pagar a los Tenedores con los recursos de la Universalidad TIPS los derechos incorporados en los TIPS en las Fechas de Pago.
- f. Pagar con sujeción a la Prelación de Pagos las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIPS definidas en los egresos y en el movimiento de balance de la Universalidad TIPS.
- g. Realizar las Inversiones Temporales en los términos y condiciones establecidos en el Reglamento.
- h. Ejercer en beneficio de la Universalidad TIPS los derechos consagrados en los Contratos Maestros de Compraventa en relación con las obligaciones de saneamiento de los Créditos Hipotecarios a cargo de los Vendedores Autorizados.
- i. Ejercer en beneficio de la Universalidad TIPS los derechos consagrados en los Contratos Maestros de Administración en relación con las obligaciones a cargo de los Administradores Autorizados.
- j. Suscribir, ejecutar, realizar y hacer cumplir todos aquellos actos y contratos necesarios para el desarrollo del Proceso de Titularización y la adecuada administración de la Universalidad TIPS.
- k. Realizar todas las gestiones requeridas y a su alcance en su calidad de administrador del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS para la protección y defensa de los Activos Subyacentes.
- l. Poner en conocimiento del Representante Legal de Tenedores los hechos o circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Proceso de Titularización y solicitarle las autorizaciones a que haya lugar en los términos del Reglamento.
- m. Transferir los Residuos en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento y en el presente Prospecto.
- n. 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 de este Prospecto.
- o. Suministrar la información y documentos que le solicite el Representante Legal de Tenedores en desarrollo del Reglamento.
- p. Velar por el suministro por parte del Auditor Externo de la Emisión al Representante Legal de Tenedores de la información relacionada con el desempeño de la Universalidad TIPS.
- q. Poner a disposición del Auditor Externo la información contable de la Universalidad TIPS para efectos de que el Auditor Externo realice su revisión y emita su opinión sobre los estados financieros de la Universalidad TIPS.

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

- r. Informar al Representante Legal de Tenedores con la misma antelación y condiciones previstas para la convocatoria a los accionistas sobre las reuniones de la asamblea general de accionistas de la Titularizadora.
- s. Pagar al Representante Legal de Tenedores y al Auditor Externo con cargo a la Universalidad TIPS en los términos del Reglamento, el valor de sus honorarios por el desarrollo de su gestión.
- t. Sujetarse en su totalidad para el cumplimiento de su gestión a las reglas contenidas en el Reglamento, el presente Prospecto y en los demás contratos suscritos en desarrollo del Proceso de Titularización.
- u. Las demás a su cargo en los términos señalados en la ley y en la Emisión.

6.3.1.4. Derechos de la Titularizadora

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

a. Comisión de estructuración

Se causará mensualmente durante los primeros veinticuatro (24) Meses contados a partir de la Fecha de Emisión para ser pagada mensualmente durante veinticuatro (24) Meses a partir de la Fecha de Pago que corresponda al primer Mes contado desde la Fecha de Emisión, por un monto equivalente al resultado de multiplicar (a) el resultado de dividir (x) la Tasa de Comisión de Estructuración entre (y) veinticuatro (24) por (b) el Saldo de Capital Total de los TIPS 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 0,0253% calculado sobre el Saldo de Capital Total de los TIPS en cada Fecha de Liquidación, sin que en ningún caso sea inferior a treinta mil (30.000) UVR.

6.3.1.5. Remoción de la Titularizadora

La Titularizadora podrá ser removida de su gestión como administradora del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS 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 administradora del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS 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

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

los Tenedores, las Partes Intervinientes y todos aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad TIPS 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 TIPS 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 alguno 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 TIPS al Representante Legal de Tenedores y (ii) transferirá la administración del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS 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. Depósito y administración de pagos de la Emisión

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

6.3.2.1. Obligaciones a cargo de Deceval

Son obligaciones a cargo de Deceval, entre otras las siguientes: (i) registrar el Macrotítulo, obligación que comprende el registro contable de la Emisión, la custodia, administración y control del Macrotítulo, incluyendo el control sobre el saldo circulante de la Emisión, el monto emitido, colocado, en circulación, cancelado y anulado de los TIPS. El Macrotítulo así registrado respaldará efectivamente el monto colocado de la Emisión con base diaria; (ii) registrar y anotar en cuentas o subcuentas de depósito de los Tenedores en Deceval la información sobre la colocación de los derechos sobre los 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 TIPS 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; (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 Macrotítulo 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 Macrotítulo; (ii) entregar a Deceval para su depósito el Macrotítulo que represente los derechos de la Emisión; (iii) suministrar a Deceval en el día de la suscripción la información relacionada con la suscripción de los TIPS; (iv) efectuar mediante transferencia electrónica de fondos con cargo a la Universalidad TIPS los abonos necesarios para el pago de los intereses y capital de los TIPS; (v) pagar a Deceval la remuneración pactada, con cargo a la Universalidad TIPS, 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.

6.3.2.3. Costo de la desmaterialización

El costo de la desmaterialización de los títulos es asumido por la Universalidad TIPS y su pago se sujetará en todos los casos a la prelación de pagos y sus condiciones de pago se encuentran reguladas en el contrato de prestación de servicios celebrado entre la Titularizadora y Deceval.

6.3.3. Auditoría Externa

La Universalidad TIPS contará durante su vigencia con un Auditor Externo. Los términos y condiciones estipulados para el desarrollo de la Auditoría Externa de la Universalidad TIPS se encuentran contenidos en el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa suscrito entre la Titularizadora y el Auditor Externo, documento el cual puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com

6.3.3.1. Funciones

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

6.3.3.2. Honorarios

Los honorarios de la Auditoría Externa serán de cargo de la Universalidad TIPS 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 en el valor de los honorarios de la Auditoría Externa, por rubros o ajustes no contemplados en el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa requerirá en todos los casos la aprobación previa del Representante Legal de Tenedores, previa verificación de los motivos y fundamentos que dan lugar a dicho incremento, los cuales deberán ser definidos y sustentados por la Titularizadora para tal efecto.

6.3.3.3. Remoción y sustitución del Auditor Externo

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

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

6.3.3.4. Designación del nuevo Auditor Externo

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

En dicho proceso de selección la Titularizadora tendrá en consideración exclusivamente las propuestas que sean presentadas por firmas nacionales o internacionales de auditoría de reconocido nivel y trayectoria. La evaluación de las propuestas tendrá en consideración aquellas que integralmente sean más favorables para la Universalidad TIPS por proporcionar un mayor valor agregado en la supervisión y seguimiento de la Universalidad TIPS 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.

El referido proceso de selección también deberá ser aplicado por la Titularizadora en los casos de sustitución del Auditor Externo y deberá informarle al Representante Legal de Tenedores la nueva entidad designada como Auditor Externo.

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 Junta Directiva 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 con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIPS; (iii) las actividades de control interno de la Titularizadora en la medida en la cual puedan afectar la Emisión; (iv) los principales riesgos de los Activos Subyacentes de la Universalidad TIPS.
- 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 de la Universalidad TIPS y en caso de considerarlo necesario a la Superintendencia Financiera, los informes que considere del caso y las revisiones indispensables de los registros contables y demás documentos soporte de la situación financiera de la Universalidad TIPS.
 - (ii) Verificar el pago de las obligaciones a cargo la Universalidad TIPS 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.

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

- (iv) Verificar la constitución, existencia y mantenimiento de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión de conformidad con los términos previstos en el Reglamento así como la forma de su utilización.
 - (v) Verificar el cumplimiento por parte de la Titularizadora de sus obligaciones de revelación y divulgación a los Tenedores de información relacionada con la Emisión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.6.10.3.2 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo modifiquen o sustituyan.
 - (vi) Autorizar la terminación anticipada de los Contratos de Administración en los casos definidos en tales instrumentos.
- d. Informar a los Tenedores y a la Superintendencia Financiera, a la mayor brevedad posible y por medios idóneos, sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Titularizadora y de las demás Partes Intervinientes en la Emisión.
 - e. Informar a los Tenedores con periodicidad semestral y en la Asamblea de Tenedores de TIPS, 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 asistir a las reuniones del Comité de Inversionistas de la Titularizadora en desarrollo de lo dispuesto en los estatutos sociales y la reglamentación formulada para el efecto por la Junta Directiva de la Titularizadora.
 - h. Aprobar la remoción y sustitución del Auditor Externo de la Universalidad TIPS en los términos del Reglamento.
 - i. Aprobar la prolongación del Término de Vigencia de la Universalidad TIPS 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 Reprasas de Créditos Hipotecarios previa solicitud debidamente fundamentada por parte de la Titularizadora.

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

- I. 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, este 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, documentos que pueden ser consultados en el sitio de internet www.titularizadora.com

6.3.4.4. Honorarios del Representante Legal de Tenedores

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

6.3.5. Asamblea de Tenedores de TIPS

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 a este Prospecto.
- b. Aprobar las cuentas que la Titularizadora presente en su calidad de administradora de la Emisión y de la Universalidad TIPS y en general del Proceso de Titularización, cuando ello le fuere requerido.
- c. Remover en cualquier tiempo al Representante Legal de Tenedores y designar su reemplazo.

- d. Aprobar la liquidación anticipada de la Universalidad TIPS en el caso señalado en el numeral 12.3.2 del Reglamento.
- e. Aprobar la remoción de la Titularizadora como administradora del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS en los términos del numeral 9.1.1 del Reglamento y designar a la entidad o agente de manejo que vaya a continuar administrando el Proceso de Titularización así como los activos subyacentes y los pasivos de la Universalidad TIPS.
- 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 registrará en cuanto a sus reglas de funcionamiento por las estipulaciones particulares contenidas en el numeral 9.4.5.2 del Reglamento, documento que puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com

6.4. Vigencia, terminación y liquidación de la Emisión

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

En los casos que el Saldo de Capital Total de los TIPS sea igual a cero (0), la prolongación del Término de Vigencia de la Emisión podrá ser realizado por la Titularizadora o por el agente de manejo, sin necesidad de aprobación del Representante Legal de Tenedores.

6.4.1. Término de Vigencia de la Universalidad TIPS

La Universalidad TIPS tendrá un término de vigencia igual al de la Emisión es decir, por un período de quince (15) años. En todo caso el Término de Vigencia de la Universalidad TIPS podrá ser prolongado por 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.

En los casos que el Saldo de Capital Total de los TIPS sea igual a cero (0), la prolongación del Término de Vigencia de la Universalidad TIPS podrá ser realizado por la Titularizadora o por el agente de manejo, sin necesidad de aprobación de ninguna clase del Representante Legal de Tenedores.

6.4.2. Causales de terminación de la Universalidad TIPS

Son causales de terminación de la Universalidad TIPS 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 este Prospecto y en el Reglamento; (ii) la determinación de Autoridad Competente y; (iii) cuando el Saldo de Capital Total de los

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

TIPS sea igual a cero (0) y se hayan pagado los Residuos, si a ello hubiere lugar; y/o (iv) cuando sólo existan Residuos y los tenedores de los mismos decidan, en cualquier momento, dar por terminada la Universalidad TIPS. Dicha terminación se entenderá formalizada en la fecha de acaecimiento de las causales de terminación de la Universalidad TIPS según corresponda.

6.4.3. Causales de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS

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

- a. Cuando a) el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Pago, sea menor o igual al 5,00% del Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios, a la Fecha de Emisión, y al mismo tiempo b) el Exceso de Diferencial sea menor a cero (0).
- b. En el caso de llegarse a presentar alguno de los eventos constitutivos de Riesgo Sistémico en los términos de este 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 este Prospecto.
- c. En caso de terminación de la Universalidad TIPS por orden de Autoridad Competente.

6.4.4. Reglas de Liquidación de la Universalidad TIPS

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

6.5. Actualizaciones y modificaciones al Prospecto

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

Salvo los casos de actualización antes relacionados, el presente Prospecto sólo podrá ser modificado por escrito con la aceptación de la Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores de TIPS. Sin perjuicio de lo anterior, la modificación al Prospecto podrá ser realizada con la aprobación previa del Representante Legal de Tenedores, sin necesidad de la aprobación de la 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

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

en la estructura del Proceso de Titularización o de la Universalidad TIPS o; (y) la alteración de los derechos de los Tenedores, de las Partes Intervinientes o de aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad TIPS 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 este Prospecto, se deberá informar a la Superintendencia Financiera, a la Sociedad Calificadora de Valores y al público mediante la publicación de la modificación correspondiente en el sitio de internet www.titularizadora.com

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

6.6. Solución de controversias

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

6.7. Ley aplicable

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

6.8. Validez

En caso 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 Subyacentes de la Emisión

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

7.1. Activos Subyacentes

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

7.1.1. Créditos Hipotecarios

Son conjuntamente considerados los Créditos VIS y No VIS incluyendo aquellos sin y con Cobertura FRECH y Cobertura Adicional, según sea aplicable, incluyendo las Garantías Hipotecarias de dichos Créditos VIS y No VIS, los Créditos Vinculados, así como los Créditos Hipotecarios que reciba la Universalidad TIPS como resultado de la Sustitución de los Créditos cuya relación e identificación se adjunta en el Anexo de Créditos Hipotecarios (**Anexo 7**). Se incluyen la totalidad de los pagos que se reciban a partir de la Fecha de Emisión por concepto de intereses, capital y demás derechos accesorios de los Créditos Hipotecarios, entre otros derivados de (i) Prepagos de los Créditos Hipotecarios; (ii) recuperación de capital en mora por dación en pago o adjudicación en remate, ventas de BRP y recaudos por remates a favor de terceros de Garantías Hipotecarias; (iii) saldos a favor en procesos de Sustitución de Créditos Hipotecarios; (iv) pagos recibidos por concepto de la Recompra de Créditos Hipotecarios; (v) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos Hipotecarios; (vi) pagos recibidos por concepto de la Cobertura FRECH; y (vii) cualquier otro derecho derivado, directa o indirectamente, de los Créditos Hipotecarios.

El Saldo de Capital Total de Créditos Hipotecarios a la fecha de expedición de este Prospecto asciende a la cantidad de 1.947.497.383,94 UVR equivalentes a la suma de \$505.123.759.720,98 Pesos Colombianos de conformidad con el valor en Pesos Colombianos de una (1) UVR a la Fecha de Emisión¹¹.

7.1.2. Seguros

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

7.1.3. Activos o derechos derivados del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

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

¹¹ **Nota al Inversor:** Estos valores serán determinados en el Prospecto de Información definitivo a partir del resultado obtenido de la aplicación del mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas.

7.1.4. Otros activos y derechos

Son los rendimientos derivados de las Inversiones Temporales y cualquier otro derecho derivado de los Contratos Maestros de Administración, de los Contratos Maestros de Compraventa y de cualquiera de los anteriores numerales de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento y en este Prospecto.

7.1.5. Adquisición y transferencia de los Créditos Hipotecarios¹²

Los Créditos Hipotecarios a partir de los cuales se estructura la Emisión TIPS UVR U-3, 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 los respectivos Contratos Maestros de Compraventa, de conformidad con la siguiente relación:

Portafolio Créditos Hipotecarios	N°. de Créditos Hipotecarios	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	Saldo de Capital Total (UVR)
Banco Caja Social	5862	9,22	8,11	967.511.490,81
Bancolombia	2138	8,28	8,28	572.633.363,85
Banco Davivienda	2782	8,81	6,04	407.352.529,28
Total	10782	8,86	7,72	1.947.497.383,94

PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con cobertura FRECH

(2) Tasa sin cobertura FRECH

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

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

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

¹² **Nota al Inversor:** Estos valores serán determinados en el Prospecto de Información definitivo a partir del resultado obtenido de la aplicación del mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas.

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 a título oneroso tanto de las Pólizas de Seguro de Incendio y Terremoto que amparan los inmuebles hipotecados, como de las respectivas Pólizas de Vida 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 a título oneroso tanto de las Pólizas de Seguro de Incendio y Terremoto que amparan los inmuebles hipotecados, como de las respectivas Pólizas de Vida 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 de Créditos Hipotecarios y la Recompra de Créditos Hipotecarios a cargo de los Vendedores Autorizados, se encuentra relacionada en los Contratos Maestros de Compraventa así como en los Contratos de Compraventa por virtud de los cuales la Titularizadora adquirió los Portafolios de Créditos Hipotecarios de los Vendedores Autorizados. Dichos documentos pueden ser consultados en el sitio de internet www.titularizadora.com.

7.1.6. Características de los Créditos Hipotecarios

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

Parámetros de Selección Créditos Hipotecarios

i) Parámetros de Selección Créditos No VIS

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

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

<p>Tipo de Crédito No VIS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Otorgados a personas naturales. • Clasificados como vivienda por la Superintendencia Financiera incluyendo créditos para (i) adquisición de vivienda nueva y usada y (ii) créditos para la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada. • Indexados a UVR. • Sistemas de amortización de abonos a capital constantes en UVR, de cuota constante en UVR y de cuota cíclica/estable aprobados por la Superintendencia Financiera incluyendo los sistemas de amortización para Créditos No VIS con Cobertura FRECH o Cobertura Adicional, definidos en la Circular Externa 013 de 2009 de la Superintendencia Financiera. • Créditos No VIS con Cobertura FRECH (i) con solicitud expresa de Cobertura FRECH por parte del Deudor, (ii) desembolsados con posterioridad al primero de abril de 2009, (iii) objeto exclusivo la construcción de vivienda propia o a la compra de vivienda nueva, (iv) cumplan con las demás condiciones de elegibilidad para la Cobertura FRECH establecidas en la Regulación FRECH, (v) tengan a la Fecha de Cierre la aceptación del Banco de la República a la solicitud de acceso de la Cobertura FRECH y (vi) Término de Cobertura FRECH no mayor a 7 años • Créditos No VIS con Cobertura Adicional (i) con aceptación expresa de condiciones de Cobertura Adicional por parte del Deudor y (ii) Término de Cobertura Adicional no mayor a 13 años.
<p>Créditos Vinculados</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Créditos hipotecarios otorgados a los Deudores de los Créditos No VIS exclusivamente en desarrollo del proceso de otorgamiento de alivios a los Deudores definido en los Decretos 2331 de 1998 y 688 de 1999 así como en la Circular Externa 011 de 1999 de Fogafin, que cumplan exclusivamente las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) hayan sido otorgados por el respectivo Vendedor Autorizado o éste último sea su propietario por haberlos adquiridos a Fogafin (ii) se encuentren amparados por la misma Garantía Hipotecaria del Crédito No VIS (iii) No se encuentren en proceso de cobro judicial • Créditos No VIS otorgados para la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada en los casos en que se encuentren amparados por la misma Garantía Hipotecaria del Crédito No VIS otorgado por el respectivo Vendedor Autorizado para la adquisición de vivienda nueva o usada que cumplan exclusivamente las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) hayan sido otorgados por el respectivo Vendedor Autorizado (ii) que los Deudores del Crédito No VIS otorgados para la

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

	<p>reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada sean los mismos Deudores del Crédito No VIS otorgado por el Vendedor Autorizado para la adquisición de vivienda nueva o usada</p> <p>(iii) no se encuentren en proceso de cobro judicial</p>
Cuota	<ul style="list-style-type: none"> • Pagos mensuales
Moneda	<ul style="list-style-type: none"> • UVR
Calificación de los Créditos No VIS de acuerdo con los parámetros de la Superintendencia Financiera.	<ul style="list-style-type: none"> • Como mínimo el 98% de los Créditos No VIS que conforman el portafolio de Créditos No VIS debe contar con calificación “A” y; • Como máximo el 2% de los Créditos No VIS que conforman el portafolio de Créditos No VIS puede contar con calificación “B”.
Scoring de Comportamiento:	<ul style="list-style-type: none"> • Condición aplicable exclusivamente a Créditos No VIS con un plazo transcurrido desde su originación igual o mayor a un (1) año y que cuenten con calificación “A”, en las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) Scoring de Comportamiento Mínimo de 873 y un LTV Actual menor o igual a 80%. O; (ii) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 826 y menor de 873 y un LTV Actual menor o igual a 60% o, (iii) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 690 y menor de 826 y un LTV Actual menor o igual a 50% o, (iv) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 484 y menor de 690 y un LTV Actual menor o igual a 40% o, (v) Scoring de Comportamiento menor a 484 y LTV Actual menor o igual a 30%.
Scoring de Originación	<ul style="list-style-type: none"> • Condición aplicable exclusivamente a Créditos No VIS con un plazo transcurrido desde su originación menor a un (1) año y que cuenten con calificación “A”, en alguna de las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) Scoring de Originación Mínimo de 939 y LTV Actual menor o igual a 80%; o (ii) Scoring de Originación mayor o igual a 918 y menor a 939 y LTV Actual menor de 70% o (iii) Scoring de Originación mayor o igual a 686 y menor a 918 y LTV Actual menor de 60%. O (iv) Scoring de Originación menor a 686 y LTV Actual menor de 50%.
Condiciones aplicables a Créditos No VIS Calificados en “B”	<ul style="list-style-type: none"> • Si se trata de Créditos No VIS desembolsados con anterioridad al año 2000, los mismos deben (i) tener una mora máxima menor o igual a 90 días y (ii) un LTV Actual menor o igual a 70%. • Si se trata de Créditos No VIS desembolsados con posterioridad al año 2000, los mismos deben cumplir alguno de los siguientes requisitos: <ul style="list-style-type: none"> (i) Mora máxima menor o igual a 90 días y LTV Actual menor o

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

	<p>igual a 70%</p> <p>(ii) Mora máxima menor o igual a 120 días y LTV Actual menor o igual a 50%</p>
Saldo de capital a la Fecha de Verificación de Parámetros de Selección	<ul style="list-style-type: none"> • Máximo \$500 millones sumando el saldo de capital vigente de los Créditos No VIS y de los Créditos Vinculados amparados por la misma Garantía Hipotecaria.
Plazo restante al momento de la originación	<ul style="list-style-type: none"> • Mínimo: 5 años
Plazo restante a la Fecha de Verificación de Parámetros de Selección	<ul style="list-style-type: none"> • Máximo: 20 años
Créditos No VIS Reestructurados	<ul style="list-style-type: none"> • Créditos No VIS Reestructurados entendidos como aquellos Créditos No VIS en relación con los cuales se ha celebrado un acuerdo con los Deudores modificando las condiciones originalmente pactadas de los Créditos No VIS con el fin de normalizar su situación de mora que cumplan las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) el término transcurrido entre la fecha de la última reestructuración y la Fecha de Cierre sea superior a un (1) año y: (ii) durante dicho término los Créditos No VIS no hayan presentado situaciones de mora iguales o superiores a 60 días.
Créditos No VIS con acuerdos especiales	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Créditos No VIS que se encuentren sujetos a acuerdos especiales estipulados entre el respectivo Vendedor Autorizado y los Deudores que impliquen la modificación de las Condiciones Contractuales de los Créditos No VIS del Portafolio Seleccionado, tales como (i) disminuciones o aumentos temporales de tasa, (ii) condonación de capital e intereses sujeto a comportamiento al día de los Deudores, (iii) pago de parte de la cuota por parte del respectivo Vendedor Autorizado durante un período de tiempo definido dependiendo del comportamiento de pago de los Deudores, entre otros.
Reclamaciones/Procesos Jurídicos	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Créditos No VIS cuyo Deudor haya iniciado un proceso judicial de cualquier clase en contra del Vendedor Autorizado. • No se aceptan Créditos No VIS con Cobertura FRECH cuyo Deudor haya iniciado una reclamación administrativa, extrajudicial o judicial de cualquier clase en contra del respectivo Vendedor Autorizado o del Banco de la República por razón de la Cobertura FRECH. • No se aceptan Créditos No VIS con Cobertura Adicional cuyo Deudor haya iniciado una reclamación administrativa, extrajudicial o judicial de cualquier clase en contra del Vendedor Autorizado

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

	por razón de la Cobertura Adicional
Propiedad	<ul style="list-style-type: none"> • Se debe acreditar la inexistencia de embargos, gravámenes o limitaciones de dominio que afecten la libre disponibilidad del activo.
Orden de prelación de Hipoteca	<ul style="list-style-type: none"> • Primer grado.
Garantías Hipotecarias	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Garantías Hipotecarias compartidas entre el respectivo Vendedor Autorizado y un tercero. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles ubicados en conjuntos, urbanizaciones, proyectos, agrupaciones, condominios, bloques residenciales o similares que (i) presenten problemas estructurales de cimentación o similares o (ii) se encuentren localizados en zonas afectadas por conflictos de orden público, como resultado de lo cual se haya producido un demérito, depreciación desvalorización del inmueble correspondiente con anterioridad a la Fecha de Cierre. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles que se encuentren en obra negra o gris. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles construidos con anterioridad al año 1960. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles que se encuentren sujetos a régimen de patrimonio histórico o conservación arquitectónica o en general cualquier otro régimen especial de conservación. • No se aceptan Garantías Hipotecarias sobre inmuebles cuya propiedad haya sido enajenada por parte de uno, varios o la totalidad de los Deudores dentro de los doce meses anteriores a la Fecha de Cierre.
Relación cuota/ingreso a la fecha de originación del Crédito No VIS	<ul style="list-style-type: none"> • 30% para Créditos No VIS originados a partir del 1 de enero del 2000, de conformidad con la Ley 546 de 1999.
Cumplimiento de requerimientos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT)	<ul style="list-style-type: none"> • Los Créditos No VIS deben cumplir con los requisitos y condiciones establecidos por el SARLAFT del respectivo Vendedor Autorizado y/o la reglamentación definida por la Superintendencia Financiera para la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo que se encuentren vigentes a la Fecha de Cierre. • El Deudor no debe estar incluido en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América

ii) **Parámetros de Selección Créditos VIS**

<p>Generales</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Los Créditos VIS deben cumplir con la reglamentación establecida por la Superintendencia Financiera al momento de la originación. • Los Créditos VIS con Cobertura FRECH deben cumplir con la reglamentación definida en la Regulación FRECH al momento de la originación. • Los Créditos VIS con Cobertura Adicional deben cumplir con la reglamentación definida por el respectivo Vendedor Autorizado al momento de la originación. • Las reliquidaciones deben estar aplicadas o debidamente justificada su no aplicación. • Las reliquidaciones deben estar aprobadas por la Superintendencia Financiera para todos los Créditos VIS.
<p>Tipo de Crédito VIS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Otorgados a personas naturales. • Clasificados como vivienda por la Superintendencia Financiera, incluyendo créditos para (i) adquisición de vivienda nueva y usada y (ii) créditos para la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada. • Indexados a UVR. • Sistemas de amortización de abonos a capital constantes UVR, de cuota constante en UVR y de cuota cíclica/estable aprobados por la Superintendencia Financiera incluyendo los sistemas de amortización para Créditos VIS con Cobertura FRECH o Cobertura Adicional, definidos en la Circular Externa 013 de 2009 de la Superintendencia Financiera. • Créditos VIS con Cobertura FRECH (i) con solicitud expresa de Cobertura FRECH por parte del Deudor, (ii) desembolsados con posterioridad al primero de abril de 2009, (iii) objeto exclusivo la construcción de vivienda propia o a la compra de vivienda nueva, (iv) cumplan con las demás condiciones de elegibilidad para la Cobertura FRECH establecidas en la Regulación FRECH, (v) tengan a la Fecha de Cierre la aceptación del Banco de la República a la solicitud de acceso de la Cobertura FRECH y (vi) Término de Cobertura FRECH no mayor a 7 años • Créditos VIS con Cobertura Adicional (i) con aceptación expresa de condiciones de Cobertura Adicional por parte del Deudor y (ii) Término de Cobertura Adicional no mayor a 13 años.
<p>Créditos Vinculados</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Créditos hipotecarios otorgados a los Deudores de los Créditos VIS exclusivamente en desarrollo del proceso de otorgamiento de alivios a los Deudores definido en los Decretos 2331 de 1998 y 688 de 1999 así como en la Circular Externa 011 de 1999 de Fogafin, que cumplan exclusivamente las siguientes condiciones: (i) hayan sido otorgados por el respectivo Vendedor Autorizado o

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

	<p>éste último sea su propietario por haberlos adquiridos a Fogafin</p> <p>(ii) se encuentren amparados por la misma Garantía Hipotecaria del Crédito VIS</p> <p>(iii) No se encuentren en proceso de cobro judicial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créditos VIS otorgados para la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada en los casos en que se encuentren amparados por la misma Garantía Hipotecaria del Crédito VIS otorgado por el respectivo Vendedor Autorizado para la adquisición de vivienda nueva o usada que cumplan exclusivamente las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) hayan sido otorgados por el respectivo Vendedor Autorizado (ii) Que los Deudores del Crédito VIS otorgados para la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada sean los mismos Deudores del Crédito VIS otorgado por el Vendedor Autorizado para la adquisición de vivienda nueva o usada (iii) no se encuentren en proceso de cobro judicial
Cuota	<ul style="list-style-type: none"> • Pagos mensuales
Moneda	<ul style="list-style-type: none"> • UVR
Calificación de los Créditos VIS de acuerdo con los parámetros de la Superintendencia Financiera.	<ul style="list-style-type: none"> • A
Scoring de Comportamiento:	<ul style="list-style-type: none"> • Condición aplicable exclusivamente a Créditos VIS con un plazo transcurrido desde su originación igual o mayor a un (1) año y que cuenten con calificación "A", en las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) Scoring de Comportamiento Mínimo de 873 y un LTV Actual menor o igual a 80%. O; (ii) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 826 y menor de 873 y un LTV Actual menor o igual a 60% o, (iii) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 690 y menor de 826 y un LTV Actual menor o igual a 50% o, (iv) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 484 y menor de 690 y un LTV Actual menor o igual a 40% o, (v) Scoring de Comportamiento menor a 484 y LTV Actual menor o igual a 30%.
Saldo de capital a la Fecha de Verificación de Parámetros de Selección	<ul style="list-style-type: none"> • Máximo \$70 millones sumando el saldo de capital vigente de los Créditos VIS y de los Créditos Vinculados amparados por la misma Garantía Hipotecaria.
Valor máximo del Crédito VIS al momento de la Originación	<ul style="list-style-type: none"> • Monto máximo establecido en la ley aplicable para los Créditos VIS

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

Plazo restante al momento de la originación	<ul style="list-style-type: none"> • Mínimo: 5 años
Plazo restante a la Fecha de Verificación de Parámetros de Selección	<ul style="list-style-type: none"> • Máximo: 20 años
Edad de los Créditos VIS	<ul style="list-style-type: none"> • Mínimo un año
Créditos VIS Reestructurados	<ul style="list-style-type: none"> • Créditos VIS Reestructurados entendidos como aquellos Créditos VIS en relación con los cuales se ha celebrado un acuerdo con los Deudores modificando las condiciones originalmente pactadas de los Créditos VIS con el fin de normalizar su situación de mora que cumplan las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) el término transcurrido entre la fecha de la última reestructuración y la Fecha de Cierre sea superior a un (1) año y; (ii) durante dicho término los Créditos VIS no hayan presentado situaciones de mora iguales o superiores a 60 días.
Créditos VIS con acuerdos especiales	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Créditos VIS que se encuentren sujetos a acuerdos especiales que impliquen la modificación de las Condiciones Contractuales de los Créditos VIS del Portafolio Seleccionado, tales como, entre otros, (i) disminuciones temporales de tasa, (ii) condonación de capital e intereses sujeto a comportamiento al día de los Deudores y (iii) pago de parte de la cuota por parte del Vendedor Autorizado durante un período de tiempo definido dependiendo del comportamiento de pago de los Deudores, entre otros.
Reclamaciones/Procesos Jurídicos	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Créditos VIS cuyo Deudor haya iniciado un proceso judicial de cualquier clase en contra del Vendedor Autorizado. • No se aceptan Créditos VIS con Cobertura FRECH cuyo Deudor haya iniciado una reclamación administrativa, extrajudicial o judicial de cualquier clase en contra del Vendedor Autorizado o del Banco de la República por razón de la Cobertura FRECH. • No se aceptan Créditos VIS con Cobertura Adicional cuyo Deudor haya iniciado una reclamación administrativa, extrajudicial o judicial de cualquier clase en contra del Vendedor Autorizado por razón de la Cobertura Adicional
Propiedad	<ul style="list-style-type: none"> • Se debe acreditar la inexistencia de embargos, gravámenes o limitaciones de dominio que afecten la libre disponibilidad del activo.
Orden de prelación de Hipoteca	<ul style="list-style-type: none"> • Primer grado.
Garantías Hipotecarias	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Garantías Hipotecarias compartidas entre el respectivo Vendedor Autorizado y un tercero. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles ubicados en conjuntos, urbanizaciones, proyectos,

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles que se encuentren en obra negra o gris. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles construidos con anterioridad al año 1980. • No se aceptan Garantías Hipotecarias sobre inmuebles cuya propiedad haya sido enajenada por parte de uno, varios o la totalidad de los Deudores dentro de los doce meses anteriores a la Fecha de Cierre.
Relación cuota/ingreso a la fecha de originación del Crédito VIS	<ul style="list-style-type: none"> • 30% para Créditos VIS originados a partir del 1 de enero del 2000, de conformidad con la Ley 546 de 1999.
Cumplimiento requerimientos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT)	<ul style="list-style-type: none"> • Los Créditos VIS deben cumplir con los requisitos y condiciones establecidos por el SARLAFT del Vendedor Autorizado y/o la reglamentación definida por la Superintendencia Financiera para la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo que se encuentre vigente a la Fecha de Cierre. • El Deudor no debe estar incluido en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América

7.1.7. Condiciones de los Créditos Hipotecarios

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

La descripción de las condiciones específicas de la Cobertura FRECH y de la Cobertura Adicional se encuentra detallada en el **Anexo 3** de este Prospecto. Por su parte, la descripción de los Seguros se encuentra en el **Anexo 9**.

7.1.8. 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 8** de este Prospecto.

7.2. Condiciones de administración y custodia de los Créditos Hipotecarios

7.2.1. Administradores de los Créditos Hipotecarios

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

La designación y contratación de los Administradores Autorizados está sujeta a un procedimiento de certificación previa por parte de la Titularizadora encaminado a la verificación del cumplimiento por parte del respectivo Administrador Autorizado 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 del respectivo Contrato Maestro de Administración y de los Contratos de Administración correspondientes. Los Parámetros de Certificación de los Administradores Autorizados son los siguientes:

Parámetros de Certificación de los Administradores Autorizados

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

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

	la revisión de los planes de contingencia para atención del negocio en caso de desastres graves.
Aspectos del sistema de control interno	Revisión de las políticas, normas, elementos y procedimientos que conforman el sistema de control interno de la entidad y que permitan evidenciar el cumplimiento de la regulación vigente sobre la materia.

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

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

7.2.2. Portafolios de Créditos Hipotecarios a cargo de los Administradores Autorizados

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

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

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

Administrador Autorizado	Participación accionaria
Banco Caja Social	26,85%
Bancolombia	26,98%
Banco Davivienda	26,85%

7.2.2.1. Obligaciones a cargo de los Administradores Autorizados

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

7.2.2.2. Custodia de los Créditos Hipotecarios

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

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

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

Créditos Hipotecarios	Administrador Autorizado	Custodio Designado	Tipo de Custodia
Portafolio Banco Caja Social	Banco Caja Social	Manejo Técnico de Información S.A	Externa
Portafolio Bancolombia	Bancolombia	Datafile Internacional S.A.	Externa
Portafolio Banco Davivienda	Banco Davivienda	Manejo Técnico de Información S.A	Externa

7.2.2.3. Remuneración de los Administradores Autorizados

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

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

7.2.2.4. Identificación y datos generales de los Administradores Autorizados

La identificación y datos generales de los Administradores Autorizados de los Créditos Hipotecarios se relacionan en el **Anexo 10** de este Prospecto.

7.3. Separación y aislamiento patrimonial – Activos Subyacentes

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

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

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

Los TIPS son valores y tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores conforme lo establece el parágrafo 5° del artículo 2 de la Ley 964 de 2005 y están sujetos a las reglas previstas en la ley, en el Reglamento, en este Prospecto y en el Macrotítulo, 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, (iii) TIPS MZ y (iv) TIPS C

8.1.3. Series, plazos y tipo de título

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

Clase	Serie	Monto de la Serie (UVR) ¹³	Plazo de vencimiento meses	Tipo de título
TIPS A	A 2028	[*]	120	Contenido crediticio
TIPS B	B 2033	[*]	180	Contenido crediticio
TIPS MZ	MZ 2033	[*]	180	Contenido crediticio
TIPS C	C 2033	[*]	180	Contenido mixto
Total		[*]		

8.1.4. Monto de la Emisión y número de títulos a emitir¹⁴

La Emisión se realiza por la cantidad de [*] UVR distribuida en los TIPS por Clase y Serie por los siguientes montos:

Clase	Serie	Monto (UVR)	N°. de Títulos
TIPS A	A 2028	[*]	[*]

¹³ **Nota al Inversionista:** El monto de las Series será incorporado en el Prospecto de Información definitivo, atendiendo el procedimiento de colocación de los TIPS definido en la sección 8 del presente documento.

¹⁴ **Nota al Inversionista:** Esta información será determinada en el Prospecto de Información definitivo a partir del resultado obtenido de la aplicación del mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas.

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

TIPS B	B 2033	[*]	[*]
TIPS MZ	MZ 2033	[*]	[*]
TIPS C	C 2033	[*]	[*]
Total		[*]	[*]

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

La rentabilidad de los TIPS A es la siguiente:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial Final ¹⁵ (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS A	A 2028	120	[*]	Mes vencido

8.1.5.2. Rentabilidad de los TIPS B

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

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS B	B 2033	180	Tasa Facial equivalente a 5,00%	Mes vencido

8.1.5.3. Rentabilidad de los TIPS MZ

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

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS MZ	MZ 2033	180	Tasa Facial equivalente a 7,00%	Mes vencido

8.1.5.4. Rentabilidad de los TIPS C

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

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS C	C 2033	180	Tasa Facial equivalente a 8,50%	Mes vencido

¹⁵ **Nota al Inversionista:** La Tasa Facial Final de los TIPS A va a ser determinada a partir de la Construcción del Libro de Ofertas y deberá ser inferior o igual a la Tasa Facial Máxima.

8.1.6. Calificaciones

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

Clase	Serie	Calificación
TIPS A	A 2028	AAA (Triple A)
TIPS B	B 2033	AA- (Doble A menos)
TIPS MZ	MZ 2033	BBB+ (Triple B más)
TIPS C	C 2033	BB+ (Doble B más)

8.1.7. Precio de suscripción

Corresponde al Precio Par calculado a la Fecha de Cumplimiento del Libro de Ofertas para el Primer Lote y a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting para el Segundo Lote. Para los efectos de este 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 del Libro de Ofertas o a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting.

8.1.8. Forma de Pago

La forma de pago será en Pesos Colombianos calculados de conformidad con el valor de la UVR de la Fecha de Cumplimiento del Libro de Ofertas 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 del Libro de Ofertas 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 50.000 UVR.

8.1.11. Valor nominal

Cada TIPS tendrá un valor nominal de 500 UVR en el momento de Emisión.

8.1.12. Condición de negociabilidad y transferencia

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

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, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS MZ y el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS C puede verse disminuido hasta llegar a una (1) UVR, los TIPS podrán ser transferidos hasta por dicho valor.

8.1.13. Fecha de Emisión

Corresponde a la fecha de formalización de la Oferta Pública a través de la remisión del Prospecto definitivo al Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y a la BVC en los términos dispuestos en el Decreto 2555 de 2010.

8.1.14. Emisión desmaterializada

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

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

8.1.16. Obligaciones de los Tenedores

Es obligación de los Tenedores (i) pagar totalmente el valor de la suscripción a la Fecha de Cumplimiento del Libro de Ofertas para el Primer Lote y a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting para el Segundo Lote y (ii) las demás que se deriven del Reglamento y de la Ley. En todos los casos, la suscripción de los TIPS implica la aceptación de los términos y condiciones establecidos en el Reglamento y en este Prospecto.

8.1.17. Lugar de pago

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.

8.1.18. Régimen tributario de los TIPS

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

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	Exención del impuesto sobre la renta en rendimientos financieros de los títulos hipotecarios	No aplica. Esta exención quedó sin vigencia para emisiones nuevas realizadas con posterioridad al 23 de diciembre de 2010.
Renta	No causación del impuesto Beneficiario: - Universalidad TIPS	La Universalidad TIPS no es contribuyente del impuesto de renta.
Industria y Comercio	No causación del impuesto. Beneficiario: - Universalidad TIPS	La Universalidad TIPS no es sujeto pasivo del impuesto de industria y comercio.
Gravamen a los movimientos financieros (4 por mil)	No causación del impuesto por la transferencia de los flujos en procesos de titularización. Beneficiario: - Titularizadora - Universalidad TIPS	<u>Artículo 881 del Estatuto Tributario:</u> Las sociedades titularizadoras, los establecimientos de crédito que administren cartera hipotecaria movilizadora, y las sociedades fiduciarias, tendrán derecho a obtener la devolución del gravamen a los movimientos financieros que se cause por la transferencia de los flujos en los procesos de movilización de cartera hipotecaria para vivienda por parte de dichas entidades.
Impuesto de Timbre	No causación del impuesto sobre los títulos hipotecarios y demás documentos que se originen o deriven directamente de: – Operaciones de compra de cartera hipotecaria, – Titularización de Cartera – Colocación de títulos de cartera hipotecaria.	Numeral 56 del artículo 530 del Estatuto Tributario

IVA	Exclusión IVA pagado por concepto de comisiones por servicios en procesos de titularización	Numeral 13 del artículo 476 del Estatuto Tributario establece la exclusión del IVA sobre comisiones por servicios prestados para el desarrollo de procesos de titularización de activos a través de las universalidades, siempre que dichos pagos por comisiones se realicen con cargo exclusivo a los recursos de la universalidad de que se trate.
-----	---	--

8.1.19. Pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS

Los pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS se realizan en cada Fecha de Pago en todos los casos en cumplimiento y de conformidad con la Prelación de Pagos, con periodicidad mensual a partir de la Fecha de Emisión. Para el efecto, en cada 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 los 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:

8.1.19.1.1. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A

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

En el evento 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, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para este efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A 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 entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A a la Fecha de Pago.

8.1.19.1.2. 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 TIPS B entre (y) doce (12). En ningún caso la sumatoria del Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B podrá exceder el Monto de Intereses de los TIPS B.

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

En el evento 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 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, a la Fecha de Pago.

8.1.19.1.3. 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 TIPS MZ entre (y) doce (12). En ningún caso la sumatoria del Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ podrá exceder el Monto de Intereses de los TIPS MZ.

En el evento 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 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, a la Fecha de Pago.

8.1.19.1.4. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS C

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

En el evento 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 TIPS C, el pago correspondiente a los Tenedores de los TIPS C se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS C, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para el efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS C, se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS C por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS C, entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS C, a la Fecha de Pago.

8.1.19.1.5. Reglas para el Pago Adicional de los TIPS C

Habrà lugar al Pago Adicional de los TIPS C de conformidad con la Prelación de Pagos en todos los casos en que (i) queden remanentes del Flujo Recaudado una vez pagadas las obligaciones relacionadas en los numerales a. hasta t. inclusive de la Prelación de Pagos y (ii) cuando el Valor del Flujo de Caja TIPS C en la

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

Fecha de Liquidación o en la fecha de liquidación de Prepago de la Emisión sea menor que el Saldo de Capital Total de los TIPS C determinado a la Fecha de Emisión.

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

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS C por concepto de Pago Adicional de los TIPS C, se determina en UVR como el resultado de multiplicar (a) el monto resultante de restar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS C determinado a la Fecha de Emisión menos (ii) el Valor de los Flujos de Caja TIPS C en la Fecha de Liquidación o 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 C a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS C se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago Adicional de los TIPS C por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS C entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS C, a la Fecha de Liquidación o en la fecha de liquidación de Prepago de la Emisión, para ser realizado en Pesos Colombianos en la Fecha de Pago o en la Fecha de Prepago de la Emisión teniendo en cuenta el valor de la UVR vigente en la Fecha de Pago o 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 o en la fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión el Saldo de Capital Total de los TIPS C sea igual a cero (0), el cálculo del monto del Pago Adicional de los TIPS C a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS C se hará con referencia a la Fecha de Pago inmediatamente anterior en la cual el Saldo de Capital Total de los TIPS C sea mayor a cero (0).

8.1.19.1.6. Reglas generales aplicables al Pago de Intereses

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 de los intereses a los Tenedores se realiza en el Día Hábil inmediatamente siguiente sin que haya lugar al pago de intereses por los días transcurridos entre la Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente. Sin perjuicio de lo anterior, cuando el día de la última Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, los intereses a los Tenedores de los TIPS 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 (i) la Tasa Facial Final TIPS A para el Período de Liquidación de Intereses en que se realice el pago, sin superar en ningún caso la tasa máxima legal permitida.

Una vez pasada la Fecha de Pago no se causarán intereses de ningún tipo sobre los intereses no pagados a los Tenedores. Tales intereses no pagados se contabilizarán en una cuenta de intereses por pagar

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

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

En los casos de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS relacionados en el numeral 6.4.3 de este Prospecto, los intereses de los TIPS A, los intereses de los TIPS B, los intereses de los TIPS MZ y los intereses de los TIPS C a favor de los Tenedores se causarán hasta la fecha en que se formalice la decisión de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS 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 TIPS B, el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ y el Pago de los Intereses a los Tenedores de TIPS C se sujeta a las Reglas de Subordinación de la Emisión y a las Causales de Suspensión de Pagos.

8.1.19.2. Reglas para el Pago de Capital de los TIPS

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 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 transcurridos entre la Fecha de Pago o la Fecha de Prepago 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.

8.1.19.2.1. 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, a partir de la primera Fecha de Pago. Para este efecto los Tenedores de los TIPS A reciben Pagos de Capital Programado de los TIPS A a partir de la primera Fecha de Pago hasta el Mes ciento veinte (120) de su vigencia inclusive.

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS 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 en cada Fecha de Liquidación; dicho pago corresponde al Pago Mínimo de Capital Total de los TIPS A. De esta forma el Pago de Capital Programado de los TIPS A a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS A se determina como el resultado de multiplicar (i) el Pago de Capital Programado Total de los TIPS A por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A, a la Fecha de Pago, para que sea 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 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, dicho pago se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Capital Programado de los TIPS A.

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

Para el efecto el Pago de Capital Programado de los TIPS A a cada uno de los Tenedores de los TIPS A 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, entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A, a la Fecha de Pago.

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

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

Habrá lugar al Pago de Capital Anticipado de los TIPS A de conformidad con la Prelación de Pagos cuando se presente alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital Anticipado de los TIPS A.

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS A por concepto de Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A, se determina en UVR tomando como referencia el Pago de Capital Anticipado Total de los TIPS A en cada Fecha de Liquidación; dicho pago se define como el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS A, 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 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 entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A, 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 hasta que se reduzca a cero (0), pero en ningún caso modifican la Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A.

8.1.19.2.3. 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

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS B, 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 en 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.

8.1.19.2.4. Reglas para el Pago de Capital de los TIPS MZ

Habrà 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 q. 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 q. 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, 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 en 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.

8.1.19.2.5. Reglas para el Pago de Capital de los TIPS C

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

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

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

Total de los TIPS C, 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 C.

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

8.1.19.3. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A y Pago de Capital Anticipado de los TIPS A

El Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A tiene por objeto garantizar en todos los casos que el 111,11% del Saldo de Capital Total de los TIPS A se mantenga en equilibrio en relación con el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días. En los casos en que se establezca una situación de desequilibrio habrá lugar al Pago de Capital Anticipado de los TIPS A. Por otra parte, se realizarán Pagos de Capital Objetivo Total TIPS A con el fin de lograr el Saldo de Capital Objetivo Total 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 TIPS que dan lugar a la realización de Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A como consecuencia de la suspensión de (i) Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B, (ii) Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ, (iii) Pagos de Capital a los Tenedores de TIPS B y (iv) Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS C en los términos y condiciones del Reglamento y de este Prospecto.

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

En el Día Hábil siguiente a cada Fecha de Liquidación la Titularizadora pondrá en conocimiento de los Tenedores y del público la información relacionada con los pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS, incluyendo la información relacionada con el Pago de Capital Total de los TIPS B, con el Pago de Capital Total de los TIPS MZ y con el Pago de Capital Total de los TIPS C cuando haya lugar a su realización en los términos del Reglamento y de este Prospecto. Por otra parte, 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 se darán a conocer un día hábil antes de la Fecha de Pago.

A título informativo se incluye como **Anexo 5** la Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A, como **Anexo 6** de este Prospecto la Tabla de Amortización TIPS A y la Tabla de Saldo de Capital Objetivo Total de los TIPS A como **Anexo 14**.

La información mencionada en este numeral será publicada en la página web de la Titularizadora 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 artículo 2.14.4.1.1 del Decreto 2555 de 2010 y del artículo 13 de la Ley 964 de 2005. La prenda, el embargo, secuestro y cualquier otra afectación o gravamen que afecte a los TIPS se perfeccionará mediante el mecanismo de anotación en cuenta que efectúe Deceval, de conformidad con lo señalado en el artículo 593 y siguientes del Código General del Proceso, el artículo 629 y siguientes del Código de Comercio y todas aquellas normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

8.2. Mecanismos de Cobertura de la Emisión

8.2.1. Descripción

Los Mecanismos de Cobertura de la Emisión han sido estructurados para minimizar el impacto que pueda tener el riesgo de crédito de los Créditos Hipotecarios en el cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIPS. 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 de [*] [*] a [*] de [*] 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, del Saldo de Capital Total de los TIPS MZ y del Saldo de Capital Total de los TIPS C; (ii) un escenario esperado bajo el cual el Flujo Recaudado sería suficiente para atender el pago de la totalidad del Saldo de Capital Total de los TIPS A, del Saldo de Capital Total de los TIPS B, del Saldo de Capital de los TIPS MZ y del Saldo de Capital Total de los TIPS C y; (iii) un escenario teórico en el cual con el Flujo Recaudado sería suficiente para atender el pago de la totalidad del Saldo de Capital Total de los TIPS A, del Saldo de Capital Total de los TIPS B, del Saldo de Capital Total de los TIPS MZ, del Saldo de Capital Total de los TIPS C y de los Residuos. Como resultado de las pruebas de tensión realizadas en cada uno de los escenarios mencionados, se concluyó que los Mecanismos de Cobertura de la Emisión implementados son suficientes bajo 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 al Saldo de Capital Total de los TIPS MZ y al Saldo de Capital Total de los TIPS C en los términos de este Prospecto.

La proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios considera si el Crédito Hipotecario correspondiente tiene o no Cobertura FRECH y adicionalmente dentro de los que tienen Cobertura FRECH, si tienen o no Cobertura Adicional. Para los préstamos con Cobertura FRECH y sin Cobertura Adicional, las proyecciones de los primeros siete (7) años incluyen pagos de dos fuentes diferentes: (i) pagos del Deudor tomando como referencia la tasa de interés neta del beneficio derivado de la Cobertura FRECH y (ii) pagos recibidos del Banco de la República por concepto de la Cobertura FRECH; para los años siguientes, una vez acaecido el vencimiento del Término de Cobertura FRECH, la tasa de interés del Crédito Hipotecario se incrementa a cargo del Deudor en el valor cubierto inicialmente por el

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

beneficio de la Cobertura FRECH (tasa de interés plena pactada a la originación) con lo cual la tasa de interés de los Créditos Hipotecarios mantiene en promedio la misma tasa de interés que tenía durante la vigencia del Término de Cobertura FRECH.

Para los préstamos con Cobertura FRECH y con Cobertura Adicional, las proyecciones de los primeros siete (7) años son iguales al caso anterior. Sin embargo, a partir del octavo (8) año es decir al vencimiento del Término de Cobertura FRECH e inicio de la Cobertura Adicional, la proyección de los flujos de caja de estos Créditos Hipotecarios considera solamente los pagos que efectúe el Deudor tomando como referencia la tasa de interés neta del beneficio derivado de la Cobertura FRECH. Esto implica que a partir del octavo (8) año, la Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos con Cobertura Adicional disminuye de [*]% a [*]%. Lo anterior por cuanto, por una parte, dentro de la estructura del Proceso de Titularización el compromiso de Cobertura Adicional pactado por el respectivo Vendedor Autorizado con el Deudor al momento de la originación se debe mantener (en ningún caso las condiciones contractuales de la obligación a cargo del Deudor se pueden modificar por razón de la titularización del Crédito Hipotecario correspondiente) y por la otra, en la proyección de flujos de caja de Créditos Hipotecarios con Cobertura Adicional no se considera ninguna obligación de los Vendedores Autorizados de cubrir el monto del beneficio de la Cobertura Adicional pactado con el Deudor al momento de la originación del Crédito Hipotecario con Cobertura Adicional, como si ocurre en los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH en los términos antes expresados.

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

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

A título informativo se adjunta como parte integral de este Prospecto el Anexo explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de (i) proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios (ii) de estructuración y valoración del Proceso de Titularización y (iii) de estructuración de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión (**Anexo 2**) en los términos antes relacionados. Igualmente se incluye un flujograma en el que se ilustra el funcionamiento operativo de la Cobertura FRECH (**Anexo 4**).

Los Mecanismos de Cobertura de la Emisión se estructuran de la siguiente forma: (i) Subordinación de la Emisión, (ii) Mecanismo de Cobertura Parcial TC, (iii), Exceso de Margen, iv) Ajuste de Balance de Capital Requerido (v) Causales de Suspensión de Pagos, y (vi) Mecanismo de Reducción de Tasa. La

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

subordinación de la Emisión y el Mecanismo de Cobertura Parcial TC se aplican en forma secuencial de manera que en aquellos casos en que se presente un Defecto del Flujo Recaudado que afecte los Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS A y los pagos de capital programado de los TIPS A, en una primera instancia se suspenden los Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B, los Pagos de Capital de los TIPS B, los Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ, los Pagos de Capital de los TIPS MZ, los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS C y los Pagos de Capital de los TIPS C en desarrollo de las Reglas de Subordinación de la Emisión; en caso de que luego de la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B, y secuencialmente de los Pagos de Capital de los TIPS B, Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ, Pagos de Capital de los TIPS MZ, Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS C y Pagos de Capital de los TIPS C subsista el Defecto del Flujo Recaudado, se procede a hacer uso del Mecanismo de Cobertura Parcial TC en los términos y condiciones del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC, para cubrir el Defecto del Flujo Recaudado. En caso que se presente un desbalance entre la Cartera Vigente con menos de 120 días de mora y el 111,11% del saldo de los TIPS A se aplicará el Ajuste de Balance de Capital Requerido consistente en el pago de capital adicional 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 111,11% del Saldo de Capital Total de los TIPS A 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. 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 más de treinta (30) días y del Indicador de Mora de más de ciento veinte (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 AAA (Triple A), para los TIPS B de AA- (Doble A menos), para los TIPS MZ de BBB+ (Triple B más) y para los TIPS C de BB+ (Doble B más), después de haber sometido la estructura de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión a pruebas de tensión para un escenario de calificación para los TIPS A de AAA (Triple A), para los TIPS B de AA- (Doble A menos), para los TIPS MZ de BBB+ (Triple B más) y para los TIPS C de BB+ (Doble B más).

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, el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS C, el Pago de Capital de los TIPS C y el pago adicional de los TIPS C 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,

al Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS C, al Pago de Capital de los TIPS C y al Pago Adicional de los TIPS C.

a. Subordinación de los TIPS B

En desarrollo de la subordinación de los TIPS B, (i) los Pagos de Intereses a los Tenedores de 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 o. 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 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 de 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 TIPS MZ están subordinados al pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta n. 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 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 TIPS MZ y al Pago de Capital de los TIPS MZ en cada Fecha de Pago. Adicionalmente no habrá lugar a realizar Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ ni Pagos de Capital de los TIPS MZ, durante la vigencia de las Causales de Suspensión de Pagos si el Saldo de Capital Total de los TIPS A y el Saldo de 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.

c. Subordinación de los TIPS C

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

8.2.1.2. Mecanismo de Cobertura Parcial TC

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

a. Reglas de Cobertura

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

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 [*] 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 monto del Defecto del Flujo Recaudado y (ii) el Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC. En ningún caso el monto máximo de Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial TC excederá del Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.

Los recursos del Mecanismo de Cobertura Parcial TC se desembolsan una vez verificada por parte de la Titularizadora (i) la existencia del Defecto del Flujo Recaudado, (ii) la no disponibilidad en la Universalidad TIPS de los montos requeridos para cubrir el Defecto del Flujo Recaudado, y (iii) el cumplimiento de las 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 del Mecanismo de Cobertura Parcial TC 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 y de los intereses correspondientes se efectuarán con sujeción a la Prelación de Pagos en Pesos Colombianos liquidados a la tasa UVR correspondiente (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, con sujeción a lo dispuesto en el numeral 12.4 del Reglamento.

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

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

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

- (i) **Comisión de Disponibilidad TC:** Comisión a favor de la Titularizadora que se causa mensualmente, a partir del momento de otorgamiento del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y durante el Término de Vigencia. Se establece como el Monto de la Comisión de Disponibilidad TC calculado a la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC. Se paga en forma mensual en la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- (ii) **Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC:** Se liquidan a la Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC y se pagan en cada Fecha de Pago.

d. Primacía del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC

La descripción del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC que se hace en el Reglamento y en este Prospecto de Información, 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 Información 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

8.2.1.3. Exceso de Margen

El Exceso de Margen se constituye como uno de los principales Mecanismos de Cobertura de la Emisión, el cual corresponde al excedente que existe entre los intereses pagados a los Créditos Hipotecarios y los intereses pagados a los Títulos. El Exceso de Margen es utilizado en la estructura a través de la Prelación de Pagos, es decir, el margen adicional generado en la estructura hace parte del Flujo Recaudado de los préstamos, y este flujo se asigna al pago de los rubros de la Prelación de Pagos. Conforme avanza la emisión el Exceso de Margen se concreta, y los títulos subordinados comienzan a ser respaldados por el capital de los Créditos Hipotecarios.

8.2.1.4. Ajuste de Balance de Capital Requerido

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 multiplicación de 111,11% por el Saldo de Capital Total de los TIPS A después de la fecha de pago sea igual al Saldo de Capital Total de Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (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 ciento veinte (120) días, para efectos de Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A, se tomará como referencia el Saldo Estimado de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días. Adicionalmente, se realizarán Pagos de Capital Objetivo Total TIPS A con el fin de lograr el Saldo de Capital Objetivo Total de los TIPS A.

8.2.1.5. 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 Intereses a los Tenedores de TIPS B, (ii) Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ, (iii) Pagos de Capital a los Tenedores de TIPS B y (iv) Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS C en los términos y condiciones de este Prospecto.

8.2.1.5.1. Causal de suspensión por mora

La causal de suspensión por mora procede y estará vigente, en caso y durante el término en que el Indicador de Mora de más de treinta (30) días de los Créditos Hipotecarios sea superior a 30,00%. Durante el término en que esté vigente, la causal de suspensión por mora da lugar a (i) la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B, (ii) la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ, (iii) Pagos de Capital a los Tenedores de TIPS B y (iv) la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS C.

En caso 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 mora habrá lugar a Pagos de Intereses y Pagos de Capital de los TIPS B, a Pagos de Intereses y Pagos de Capital de los TIPS MZ y a Pagos de Intereses y Pagos de Capital de los TIPS C 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 Intereses y Pagos de Capital a los TIPS B hasta que el Saldo de Capital Total

de los TIPS B se reduzca a cero (0); (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 TIPS MZ y Pagos de Capital a los tenedores de los TIPS MZ hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ se reduzca a cero (0) y una vez el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ sea igual a cero (0), se realizarán Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS C y Pagos de Capital a los TIPS C hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS C se reduzca a cero (0).

8.2.1.5.2. Causal de suspensión por siniestralidad

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

En 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 Intereses y Pagos de Capital de los TIPS B, a Pagos de Intereses y Pagos de Capital de los TIPS MZ y a Pagos de Intereses y Pagos de Capital de los TIPS C 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 Intereses y Pagos de Capital de los TIPS B hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS B se reduzca a cero (0); (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 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) y (iii) una vez el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ sea igual a cero (0), se realizarán Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS C y Pagos de Capital a los TIPS C hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS C se reduzca a cero (0).

8.2.1.6. Mecanismo de Reducción de Tasa

El Mecanismo de Reducción de Tasa tiene por objeto mitigar el efecto en los niveles de prepago de Créditos Hipotecarios resultante exclusivamente de la disminución de tasas de interés por condiciones de competencia 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 con Cobertura FRECH. De esta manera, mediante la reducción de la tasa de interés de Créditos Hipotecarios, como mínimo hasta el límite de la Tasa de Estructuración, será posible mitigar el impacto del prepago derivado de las Cesiones de Créditos Hipotecarios (hasta dicho límite) en caso de presentarse un escenario de reducción de tasas de interés de créditos hipotecarios por condiciones de competencia de mercado, que pueda dar lugar a procesos masivos de Cesión de Créditos Hipotecarios.

El Mecanismo de Reducción de Tasa ha sido estructurado teniendo en cuenta (i) un escenario de prepagos de [%] % y (ii) una pérdida en TIR de la cartera por Riesgo Crediticio de [%], buscando que el efecto financiero por la utilización del Mecanismo de Reducción de Tasa sea inferior al efecto financiero de los prepagos que se mitigan con dicho Mecanismo de Reducción de Tasa. El Mecanismo de Reducción de

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

Tasa ha sido diseñado para soportar la disminución en las tasas de los créditos equivalentes a un [*]% de la TIR del Portafolio de Créditos Hipotecarios.

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

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

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

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

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

8.3. Condiciones de la oferta y colocación de la Emisión

8.3.1. Oferta pública de los TIPS

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

8.3.2. Destinatarios de la oferta

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

8.3.3. Publicación de la oferta

La Titularizadora publicará el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas del Primer Lote a su discreción en un diario de circulación nacional, en su versión impresa o digital según estime conveniente, en el Boletín Diario y en el Boletín Informativo de la BVC.

El Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote se publicará en el Boletín Diario de la BVC.

8.3.4. Vigencia de la oferta

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

8.3.5. Plazo de colocación

Será el establecido en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas del Primer Lote y en el Aviso de Oferta Pública del Segundo 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 Construcción del Libro de Ofertas. 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 será realizado a través del mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas, el cual tendrá un Monto Mínimo y un Monto Máximo determinado por el portafolio de créditos a titularizar, de conformidad con el procedimiento que se indica a continuación. El Monto Mínimo y Monto Máximo se encuentran descritos en la sección 1.1. del presente Prospecto.

8.4.1.1. Entidad que realizará la construcción y administración del Libro de Ofertas

La BVC será la encargada de construir y administrar el Libro de Ofertas así como del Cumplimiento de las operaciones en el sistema MEC resultantes de la asignación de los valores que está a cargo de la Titularizadora. El libro contiene las órdenes de demanda que reciban los Agentes Colocadores y/o los Afiliados al MEC, durante el período de apertura del Libro de Ofertas. Para el efecto se sujetará a los términos y condiciones contenidas en este Prospecto, en el Instructivo Operativo expedido por la BVC, así como en los criterios a tener en cuenta para la presentación, rechazo o adjudicación de las demandas. En cumplimiento de su encargo la BVC llevará a cabo las siguientes funciones:

- a. Construir y Administrar el Libro de Ofertas, para lo cual tendrá las siguientes responsabilidades:

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

- (i) Construir el Libro de Ofertas para el registro de las órdenes de demanda recibidas por los Agentes Colocadores o los Afiliados al MEC, en los términos establecidos en el presente Prospecto y en el Instructivo Operativo de la BVC.
 - (ii) Custodiar el Libro de Ofertas hasta que finalice la asignación y pago de los Valores.
 - (iii) Habilitar y mantener en todo momento y en correcto funcionamiento la plataforma electrónica sobre la cual se construirá el Libro de Ofertas.
 - (iv) Capacitar a los Agentes Colocadores, y a los Afiliados al MEC que así lo requieran, sobre la forma en que deben ingresar, modificar o eliminar las órdenes de demanda recibidas durante el término en que esté abierto el Libro de Ofertas.
 - (v) Monitorear el proceso de registro de órdenes de demanda durante el Período de Construcción del Libro de Ofertas.
 - (vi) Conformar el Libro de Ofertas en forma tal que se garantice la autenticidad e integridad de la información de las órdenes de demanda.
 - (vii) Organizar el Libro de Ofertas, primero por Tasa, de menor a mayor y segundo, por Orden de llegada de las órdenes de demanda registradas indicando el número consecutivo que identifica la respectiva orden de demanda y la hora y fecha de su recepción. Para tales efectos, el Libro de Ofertas incluirá como mínimo: (a) el nombre o razón social, (b) tipo y número de identificación y número de cuenta de Deceval, (c) el nombre del Agente Colocador del Mercado Local a través del cual se comunica la postura de demanda, en caso de presentarla a través de un Agente Colocador, (d) la tasa demandada, (e) el monto demandado, y (f) el sector económico al que pertenece el inversionista.
 - (viii) Proveer al Emisor de herramientas tecnológicas que le permitan conocer reportes en línea durante el proceso de Construcción del Libro de Ofertas.
 - (ix) Entregar al Emisor el Libro de Ofertas una vez se cierre el mismo.
 - (x) Recibir las demandas, aceptarlas o rechazarlas, así como, atender consultas referentes al proceso de colocación, todo conforme a los términos y condiciones definidos en este Prospecto, en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas y en el Instructivo. Para el efecto, todo el proceso estará a cargo de un representante legal de la BVC.
 - (xi) Atender las instrucciones de adjudicación que le sean dadas por la Titularizadora, en los términos señalados en la sección 8.4.1.2.4 del presente Prospecto.
 - (xii) Publicar los resultados de adjudicación.
- 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. Reglas de Operación y Funcionamiento

8.4.1.2.1. Proceso de Construcción del Libro de Ofertas

- (i) El Libro de Ofertas se construirá a través de una plataforma electrónica que operará la BVC y estará abierto por un término de dos (2) horas y treinta (30) minutos el día de la publicación del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. La fecha y hora de su apertura y de su cierre serán informadas a los destinatarios de la oferta en el Boletín Diario y Boletín Informativo de la Bolsa de Valores de Colombia, antes de la apertura del Libro de Ofertas. Esta misma información se divulgará mediante su publicación en el sitio de internet www.titularizadora.com y mediante su reporte como información relevante en los términos establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- (ii) Los destinatarios de la oferta podrán ser o no afiliados al MEC (Sistema Centralizado de Operaciones de Negociación y Registro – MEC– Mercado Electrónico Colombiano).
- (iii) Si son afiliados al MEC, tendrán la opción de presentar sus solicitudes de demanda directamente a la BVC en el horario que el Emisor establezca en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas y en la forma y términos establecidos en el Instructivo Operativo de la BVC. Dichos afiliados al MEC podrán actuar por cuenta propia o por cuenta de terceros según lo permita su régimen legal. En caso de presentar sus demandas directamente, deberán asignarlas a uno de los Agentes Colocadores designados.
- (iv) Aquellos destinatarios que son afiliados al MEC y que no deseen presentar sus solicitudes de demanda directamente a la BVC y aquellos destinatarios que no son afiliados al MEC, podrán presentar sus solicitudes de demanda a través de el (los) Agente(s) Colocador(es) definidos en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, en el horario que el Emisor establezca en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, para que dicha(s) entidad(es), a su vez, presente(n) por ellos tales demandas ante la BVC a través del sistema electrónico de la BVC.
- (v) En el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas se incluirá el nombre de los Agentes Colocadores a los que se les pueden presentar las demandas, el número de fax, número de teléfono o la dirección donde se recibirán las ordenes de demanda, la hora a partir de la cual serán recibidas y la hora límite hasta la cual se recibirán, y en general las condiciones de la operación.
- (vi) Para el registro de las órdenes de demanda, los Agentes Colocadores deberán asignar un número consecutivo que identifica la orden de demanda. Los Agentes Colocadores podrán registrar tantas órdenes de demanda como sea necesario durante el horario establecido para la apertura y cierre del Libro de Ofertas. Cualquier destinatario de la Oferta, a través de los Agentes Colocadores, podrá eliminar, modificar o agregar sus órdenes de demanda antes de la fecha y hora de cierre del Libro.
- (vii) Los Agentes Colocadores deberán registrar las eliminaciones, modificaciones o adiciones mencionadas anteriormente, antes del cierre del Libro. Para el registro de las eliminaciones, modificaciones o adiciones de las órdenes de demanda, los Agentes Colocadores identificarán la orden de demanda ingresada de acuerdo con su número consecutivo, y creará una nueva orden con la información modificada, actualizándose la orden anterior. Cerrado el Libro de Ofertas, ninguna orden de demanda registrada podrá ser eliminada, modificada o agregada.

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

- (viii) Los Agentes Colocadores serán responsables de que las órdenes de demanda registradas cumplan con los requisitos contenidos en el presente Prospecto, en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas y en el Instructivo Operativo de la BVC y conservará todas y cada una de las órdenes de demanda recibidas, o prueba de las mismas.
- (ix) No se recibirán ni registrarán órdenes de demanda antes de la fecha y hora de Apertura del Libro ni con posterioridad a la fecha y hora de cierre del Libro. Ni la Titularizadora, ni la Universalidad, ni la BVC como Administrador del Libro de Ofertas, serán responsables por las órdenes de demanda que los Agentes Colocadores reciban oportunamente y que no se registren en el Libro antes de la fecha y hora de cierre del Libro de Ofertas. En tal caso, el Agente Colocador responderá frente al inversionista de conformidad con lo que sobre el particular establezcan las normas del Mercado de Valores, y en particular, aquellas relacionadas con los deberes exigibles a los intermediarios de valores.
- (x) Las órdenes de demanda que hayan quedado registradas al cierre del Libro de Ofertas son vinculantes, irrevocables e incondicionales y se adjudicarán con sujeción al mecanismo de asignación y distribución que se describe en el numeral 8.4.1.2.4. del presente Prospecto de Información.
- (xi) Al cierre del Libro de Ofertas, la BVC, en calidad de Administrador del Libro de Ofertas, procederá a entregarlo a la Titularizadora para que, ese mismo día, determine si formaliza o no la Oferta Pública de los Valores. La Titularizadora determinará el Monto de la Emisión y la Tasa de Corte con base en la información contenida en el Libro de Ofertas.
- (xii) La Titularizadora podrá publicar avisos netamente informativos no vinculantes de carácter general relacionados con el proceso de Construcción del Libro de Ofertas a través de un Boletín Informativo de la BVC. Así mismo, podrá emplear mecanismos de divulgación o comunicación personalizados a cada inversionista a través de los cuales podrá suministrarle información particular y no vinculante sobre sus propias demandas.

8.4.1.2.2. Criterios de rechazo o eliminación de demandas

Las órdenes de demanda podrán ser objeto de rechazo o eliminación de conformidad con los siguientes criterios definidos en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas del Primer Lote y en el Instructivo de la BVC:

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 50.000 UVR
- (ii) Múltiplo nominal de demanda: Será el equivalente a 500 UVR al momento de la Emisión.

b. Por tasa:

Cuando la tasa sea mayor a la Tasa Facial Máxima definida.

c. Por horario:

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

d. Por exceso de demanda:

El monto total que el Inversionista demande en el Primer Lote no podrá ser superior al Monto Máximo ofrecido para la Serie. En aquellos casos en los cuales un Inversionista demande directamente o a través de uno o más Agentes Colocadores del Primer Lote un monto total superior al Monto Máximo ofrecido en la Serie correspondiente, 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 distribución y asignación de Libro de Ofertas en los términos definidos en este Prospecto, en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas del Primer Lote y en el Instructivo, y de acuerdo con el criterio de la BVC.

8.4.1.2.3. Formalización de la Oferta Pública

La Titularizadora tomará la determinación de no formalizar la Oferta Pública cuando el monto demandado sea inferior al Monto Mínimo. La decisión de no formalizar la Oferta Pública se informará como información relevante, en la página web de la Titularizadora, y a través de un Boletín Informativo de la BVC.

En caso de decidir formalizar la Oferta Pública, la Titularizadora procederá a incorporar en el Prospecto de Información definitivo la Tasa Facial Final y el Monto de la Emisión, y seguidamente remitirlo al Registro Nacional de Valores y Emisores - RNVE y a la BVC en los términos dispuestos en el Decreto 2555. Seguidamente procederá a adelantar el proceso de asignación y distribución de valores. La decisión de formalizar la Oferta Pública se informará como información relevante, en la página web de la Titularizadora, y a través de un Boletín Informativo de la BVC.

El plazo para adoptar la determinación de formalizar o no formalizar la Oferta Pública, se informará en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

8.4.1.2.4. Proceso de Asignación y Distribución de Valores

Una vez formalizada la Oferta Pública se adelantará el proceso de asignación y distribución de los valores por parte de la Titularizadora de conformidad con las siguientes reglas:

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

- (i) Las órdenes de demanda que hayan quedado registradas al cierre del Libro de Ofertas y que estén por encima de la Tasa de Corte definida por la Titularizadora, quedarán rechazadas.
- (ii) Las órdenes de demanda que hayan quedado registradas al cierre del Libro de Ofertas y que sean iguales o inferiores a la Tasa de Corte definida por la Titularizadora, se entenderán automáticamente como órdenes irrevocables de compra y por tanto como una aceptación de la oferta.
 - a. Si la cantidad total demandada de los TIPS A es inferior o igual al Monto de la Emisión de los TIPS A, se procederá a adjudicar en su totalidad las demandas aceptadas a la Tasa de Corte definida por la Titularizadora, que nunca podrá ser superior a la Tasa Facial Máxima establecida en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.
 - b. En caso que la cantidad demandada de los TIPS A fuere superior al Monto de la Emisión de los TIPS A, se tendrá en cuenta lo siguiente:
 - Se procederá a adjudicar en su totalidad las demandas aceptadas cuya tasa sea inferior a la Tasa de Corte definida por la Titularizadora.
 - En caso que dos o más órdenes de demanda presenten coincidencia con la Tasa de Corte, y si el monto disponible es menor al valor agregado de dichas demandas, serán prorrateadas de acuerdo con el monto demandado en cada orden de demanda, respetando el criterio de mínimo y múltiplo nominal de emisión y teniendo en cuenta las siguientes reglas:
 - Si por efectos del prorrateo y de las condiciones de mínimo y múltiplo de valor nominal de emisión, el total adjudicado pudiere resultar inferior al Monto de la Emisión de los TIPS A, este saldo resultante se adicionará a la demanda a la cual le fue asignada la menor cantidad por efectos del prorrateo siempre y cuando el valor adjudicado no supere el valor demandado.
 - En caso de que el valor por adjudicar supere el valor total demandado de los TIPS A, sólo se adjudicará hasta el total demandado de los TIPS A y la diferencia pendiente por adjudicar se adjudicará a la demanda siguiente con menor cantidad asignada, respetando también el valor total demandado de esta y así sucesivamente hasta adjudicar la cantidad total ofrecida.
 - De presentarse dos demandas con igual monto se asignará por orden de llegada (según fecha y hora de ingreso de la demanda al sistema electrónico de adjudicación) y a igual orden de llegada por orden alfabético.
 - En caso que una orden de demanda presente coincidencia con la Tasa de Corte, y si el monto disponible es menor al valor de dicha demanda, se adjudicará parcialmente la orden de demanda hasta completar el Monto de la Emisión, respetando el criterio de mínimo y múltiplo nominal de emisión.
- (iii) Una vez adjudicados los valores por parte de la Titularizadora, comunicará a los Agentes Colocadores y a los Afiliados al MEC, las órdenes de demandas adjudicadas que fueron registradas. Los Agentes Colocadores deberán informar a los inversionistas el monto que les fue adjudicado y la Tasa de Corte, el mismo día en que reciban la comunicación por parte de la Titularizadora, para proceder con el cumplimiento de las operaciones.

8.4.1.3. Liquidación y cumplimiento del Primer Lote

La liquidación, entendida como la determinación del valor a pagar en Pesos Colombianos resultante de la aplicación de mecanismo del Libro de Ofertas, será realizada por la BVC a través del sistema serializado del MEC. Todas las operaciones deberán compensarse bajo la modalidad DVP – Entrega contra Pago. Igualmente a través del sistema de cumplimiento del MEC los Agentes Colocadores del Primer Lote y los afiliados al MEC deberán dar la orden de compensación de la operación al Deceval. Las operaciones no admitirán anticipo ni aplazamiento en el cumplimiento por parte de los Agentes Colocadores del Primer Lote y por los afiliados al MEC 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 Apertura del Libro de Ofertas del Primer Lote y en el Instructivo.

8.4.1.4. Reserva sobre la información

Durante el horario establecido para la recepción de las demandas y hasta la hora de cierre del Libro de Ofertas, sólo podrán conocer la información recibida de los Agentes Colocadores y los afiliados al MEC, los funcionarios de la BVC asignados para el efecto.

En todo caso, la BVC habilitará las herramientas tecnológicas necesarias para que la Titularizadora pueda tener acceso a reportes en línea durante el proceso de construcción del Libro de Ofertas, el cual contendrá la información de las solicitudes de demandas por Agente Colocador y afiliado al MEC y las tasas y montos demandados.

La BVC posteriormente entregará a la Titularizadora el Libro de Ofertas una vez se cierre el mismo, y se procederá de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8.4.1.2.3 del presente Prospecto.

8.4.2. Mecanismo de colocación del Segundo Lote

La colocación de los TIPS B, TIPS MZ y TIPS C del Segundo Lote se realizará en la modalidad de underwriting al mejor esfuerzo en desarrollo de la oferta pública que se publicará a los dos (2) Días Hábiles inmediatamente siguientes a la fecha de cierre del Libro de Ofertas.

8.4.2.1. Condiciones de colocación del Segundo Lote

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

- a. La colocación de los TIPS del Segundo Lote se realizará mediante oferta pública que se publicará a los dos (2) Días Hábiles inmediatamente siguientes a la fecha de cierre del Libro de Ofertas.
- b. La colocación del Segundo Lote de los TIPS B, los TIPS MZ y los TIPS C se realizará en la modalidad de Underwriting al mejor esfuerzo. La tasa a la cual se ofrecerán los TIPS B, los TIPS MZ y Los TIPS C será la Tasa Facial TIPS B, la Tasa Facial TIPS MZ y la Tasa Facial TIPS C en los términos del Reglamento y de este Prospecto.

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

- c. 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.
- d. Los Inversionistas deberán presentar sus solicitudes de suscripción a través de los Agentes Colocadores del Segundo Lote.

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

- a. Los Inversionistas deberán presentar sus demandas de suscripción a través de los Agentes Colocadores del Segundo Lote. Para el cumplimiento de su gestión los Agentes Colocadores del Segundo Lote se sujetarán a las condiciones establecidas en este Prospecto y en el Contrato de Underwriting.
- b. Los Agentes Colocadores del Segundo Lote deben enviar a la Titularizadora sus demandas de compra por escrito utilizando el formato de demanda de compra incluido como anexo del Contrato de Underwriting. El formato deberá estar correcta y totalmente diligenciado y deberá expresar de manera clara la identificación del Inversionista, la tasa de demanda ofrecida y el monto en UVR demandado.
- c. Por el hecho de presentar la demanda de compra por conducto de los Agentes Colocadores del Segundo Lote se entiende que el Inversionista (i) se encuentra debidamente facultado para formular demandas de compra y suscribir y pagar los TIPS 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 este Prospecto.
- d. No será aceptable ninguna demanda de compra presentada en formato distinto al definido como anexo del Contrato de Underwriting, ni aquella cuyo contenido esté enmendado, ilegible o incompleto.
- e. Las demandas de compra en los términos aquí señalados deberán ser presentadas por los Agentes Colocadores del Segundo Lote, y solo serán recibidas por la Titularizadora, en la fecha de publicación de Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote desde las 9:00 a.m. hasta las 10:00 a.m. Para el efecto, las demandas de compra deberán ser enviadas por los Agentes Colocadores a la Titularizadora en la ciudad de Bogotá, vía fax al número (+1) 6183018 o vía correo electrónico a las direcciones smoreno@titularizadora.com y mpadilla@titularizadora.com. En caso de falla sobre el número o los correos antes informados la Titularizadora asignará un nuevo número o un nuevo correo electrónico, los cuales serán informados vía telefónica a las personas que los Agentes Colocadores del Segundo Lote hayan puesto en conocimiento de la Titularizadora previamente como contacto para el desarrollo de la operación. La presentación de las demandas de compra en los términos antes referidos se sujetará a la siguientes reglas particulares:
 - (i) Las demandas de compra que sean enviadas a un número de fax o a un correo electrónico diferente al definido por la Titularizadora en los términos aquí establecidos se entenderán como

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

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 impidan conocer de manera clara y completa la información requerida para la adjudicación respectiva, los Agentes Colocadores del Segundo Lote podrán retransmitir el formato respectivo entendiéndose anulado el anterior. En caso de que el formato no sea retransmitido la demanda de compra se entenderá como no presentada, no será tenida en cuenta para ningún efecto y en ningún caso tendrá efecto vinculante para la Titularizadora.
 - (v) Para el envío de las demandas a través de correo electrónico se tendrá en cuenta que la hora oficial de ingreso del formato será la que registre en los correos electrónicos de la Titularizadora señalados anteriormente. Para todos los efectos, no será válida la hora del correo electrónico a través del cual los Agentes Colocadores remitan a la Titularizadora el formato.
- f. Los Agentes Colocadores del Segundo Lote deberán informar a la Titularizadora mediante comunicación escrita el nombre, cargo, número telefónico y correo electrónico 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) Ricardo Molano León – Secretario General – Representante legal
 - (ii) Ana María Salcedo Ospina – Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercados
 - (iii) Héctor Andrés Giraldo – Director de Control Interno

Los números telefónicos en donde pueden ser contactados son: 2369034 o 2369022. Las líneas telefónicas contarán con sistemas de grabación y servirán 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:

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

- a. Por mínimos y múltiplo:** Cuando la demanda de compra no cumpla con los mínimos establecidos de la siguiente forma:
- (i) Cantidad mínima de demanda o inversión mínima: Será el equivalente a 50.000 UVR.
 - (ii) Múltiplo nominal de demanda: Será el equivalente a 500 UVR.
- b. Por Tasa:** Cuando las tasas incluidas en la demanda de compra sean mayores a las relacionadas a continuación:
- Cuando la tasa sea mayor a la Tasa Facial.
- c. Por horario:** Cuando las demandas de compra se presenten por fuera del horario y fecha establecidas en este Prospecto y en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote.
- d. Por otras razones:** Por cualquier razón no definida en este Prospecto siempre que impida a la Titularizadora tener certeza de las condiciones de la demanda de compra presentada por los Inversionistas a través de los Agentes Colocadores del Segundo Lote.

8.4.2.2.2. Criterios de adjudicación

La adjudicación de las demandas de compra de los TIPS del Segundo Lote será realizada tomando como referencia (i) el monto total consolidado de las demandas de compra de todas las clases de los TIPS presentadas por cada Inversionista y subsidiariamente (ii) el orden de recepción. En caso que las demandas de compra superen el total de los TIPS ofrecidos por la Serie correspondiente, no habrá lugar a prorrateo para la adjudicación de demandas. Al cierre del horario establecido para presentar las demandas de compra, la Titularizadora procederá a seleccionar las demandas de compra presentadas por los Agentes Colocadores 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 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 más 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 o el correo electrónico. No se tomará en cuenta la hora de envío

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

del fax o del correo electrónico por parte de los Agentes Colocadores del Segundo Lote. Para el efecto, al listado de clasificación correspondiente se anexará la constancia de recepción de cada una de las demandas individuales recibidas. Para efectos de la adjudicación tendrán prelación los Inversionistas cuyas demandas individuales de compra con el mayor monto hayan sido recibidas con antelación a las otras demandas teniendo en cuenta su orden de recepción.

- d. Si la cantidad total de demandas de compra seleccionadas llegare a ser inferior o igual al monto total ofrecido de TIPS por la Serie correspondiente se clasificarán todas las demandas de compra seleccionadas y se les adjudicarán los TIPS teniendo en consideración el monto de TIPS por la Serie correspondiente y la tasa incluida en las demandas de compra.

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

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

8.4.2.4. Liquidación y cumplimiento del Segundo Lote

El cumplimiento financiero del Segundo Lote deberá efectuarse bajo la modalidad DVP- Entrega contra Pago. Los Agentes Colocadores del Segundo Lote deberán registrar la operación primaria objeto de Underwriting en el sistema serializado del MEC. Adicionalmente, deberán incluir y cumplir la operación primaria en Deceval. Para efectos de la liquidación y cumplimiento de la adjudicación de los TIPS del Segundo Lote, la Titularizadora y los Agentes Colocadores del Segundo Lote se sujetarán en los términos descritos en el instructivo de cumplimiento del Segundo Lote (**Anexo 11**).

8.4.3. Obligación especial de los Agentes Colocadores

8.4.3.1. Prevención de actividades de lavado de activos y financiación del terrorismo y cumplimiento FATCA

Toda vez que la oferta es desmaterializada y colocada a través de entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, el conocimiento de los inversionistas para efectos de la prevención y el control del lavado de activos y financiación del terrorismo corresponde a dichas entidades, de acuerdo con lo previsto en la Circular Externa 060 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia o las normas que la modifiquen o sustituyan.

Los Agentes Colocadores darán cumplimiento a lo establecido en las normas legales sobre prevención de actividades delictivas contenidas en la Ley 190 de 1995, los Agentes Colocadores que intervengan en el

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

proceso de enajenación, deberán dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 de dicha norma y a lo reglamentado en la Circular Básica Jurídica, Parte I, Título IV, Capítulo IV de la Superintendencia Financiera de Colombia o por las normas que las modifiquen o sustituyan. 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.

Los inversionistas que se encuentren interesados en adquirir los TIPS UVR U-3 para participar en el respectivo proceso de colocación deberán estar vinculados como clientes o diligenciar y entregar el formulario de vinculación con sus respectivos anexos, que será exigido por los Agentes Colocadores a través de los que se pretenda adquirir los TIPS UVR U-3.

El formulario de vinculación y sus anexos deberán entregarse a más tardar al momento de la aceptación de la oferta. El potencial Inversionista que no haya entregado el formulario debidamente diligenciado y la totalidad de los anexos, no podrá participar en el proceso de adjudicación de los TIPS UVR U-3.

Igualmente los Agentes Colocadores darán cumplimiento a las obligaciones que le correspondan de conformidad con el Acuerdo entre el Gobierno de la República de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América para Mejorar el Cumplimiento Fiscal Internacional e Implementar el Intercambio Automático de Información respecto a la Ley sobre el Cumplimiento Fiscal relativo a Cuentas en el Extranjero (FATCA) firmado el 25 de marzo de 2015; en particular, se obligan a velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) que les resulten aplicables con ocasión de su relación con los inversionistas de la universalidad. De igual manera, los Agentes Colocadores darán cumplimiento a lo establecido por la Resolución 119 de 2015 de la DIAN y las normas que la complementen, modifiquen o sustituyan en desarrollo de la Ley 1661 de 2013, que se refiere al Estándar para el Intercambio Automático de Información sobre Cuentas Financieras (EIAI) en particular las disposiciones que le resulten aplicables en su relación con los inversionistas de la Universalidad.

8.5. Agentes Colocadores

8.5.1. Primer lote

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

Alianza Valores Comisionista de Bolsa S.A.
Casa de Bolsa S.A.
Corredores Davivienda S.A.
Credicorp Capital Colombia S.A.
Itaú Comisionista de Bolsa Colombia S.A.
Ultraserfinco S.A.
Valores Bancolombia S.A.

8.5.2. Segundo lote

Los Agentes Colocadores del Segundo Lote serán:

Corredores Davivienda S.A.
Valores Bancolombia S.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:

“El Comité Técnico de BRC Investor Services S. A. SCV en revisión extraordinaria confirmó las calificaciones iniciales de deuda de largo plazo de ‘AAA’ de los Tips UVR A U-3, de ‘AA-’ de los Tips UVR B U-3, de ‘BBB+’ de los Tips Mz UVR U-3 y de ‘BB+’ de los Tips UVR C U-3.

Realizamos una revisión extraordinaria debido a que Titularizadora Colombiana presentó un nuevo portafolio más grande que el inicial (2.82%), un monto de emisión también mayor al inicial (1.35%) y una nueva composición de las series de la transacción en donde principalmente se observa una serie Mz de menor tamaño, reflejo de un menor nivel de margen financiero estimado.

La confirmación de las calificaciones se fundamenta en el análisis de la calidad de la nueva cartera titularizada y en nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia con las que cuenta la transacción en forma de sobrecolateralización, margen financiero y excedentes de liquidez, los cuales, combinados con nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida, continúan siendo suficientes para soportar nuestros escenarios de estrés correspondientes a los niveles de calificación asignados inicialmente el 28 de junio de 2018.

BRC analizó la calidad de la cartera subyacente para todas las series de la transacción Tips UVR U-3 con el propósito de determinar el máximo nivel de mora que cada una podría soportar sin incumplirles a los tenedores de los títulos. Este análisis evidenció que la capacidad de la estructura para resistir escenarios extremos de tensión es alta para las series más *senior* y adecuada para las series subordinadas en relación con las tasas de cartera vencida que históricamente han mostrado las cosechas de Tips UVR.

En la evaluación del activo subyacente, BRC consideró las siguientes características de la cartera titularizada:

- La relación VIS (vivienda de interés social) y No VIS (vivienda diferente a interés social)
- La edad y plazo de los créditos.
- La ubicación geográfica de los bienes inmuebles.
- La tasa promedio ponderada del portafolio.
- La relación del valor del préstamo con respecto al inmueble o *loan to value* (LTV, por sus siglas en inglés), entre otras variables.

Para el caso de la transacción Tips UVR U-3, estas características son consistentes con la cartera arquetipo que BRC ha definido como referencia para las transacciones que se respaldan en créditos hipotecarios.

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

Los mecanismos de cobertura de la emisión se fundamentan, entre otros factores, en el esquema de prioridad de pagos. Consideramos que este sistema de cascada de pagos constituye un instrumento eficaz para asignar los recursos destinados a atender las obligaciones y los gastos a cargo de la universalidad. La subordinación de pagos existente entre las clases A, B, Mz y C (en ese orden de prioridad) proporciona mayor cobertura para la clase A.

Para la estructura de los TIPS UVR U-3 el estructurador (Titularizadora Colombiana) propuso modificar el mecanismo de ajuste del balance de capital para que el saldo de capital total de los créditos vigentes sea igual al 111.11% del saldo de capital total de los Tips A, e incluir una amortización objetivo para el mismo título que busca evitar pagos altos al final de su plazo. La anterior modificación cambia parte de la cascada de pagos para que, una vez realizados los pagos contractuales y pagos adicionales a los Tips A, los excedentes se utilicen para pagar el título B.

Consideramos que estos cambios permiten tener una estructura más eficiente en el sentido que se mitigan los prepagos al título A, permitiendo que este tenga una mayor duración y menores niveles de exceso de cobertura al final de su amortización. Adicionalmente, permite pagar el título B más rápido y liberar margen financiero para beneficio de la transacción. Los mecanismos de cobertura parcial, reducción de tasas y las causales de suspensión se mantienen y continúan favoreciendo el pago de la serie A, lo cual consideramos como positivo ya que mitiga el incumplimiento de la serie más senior.

También evaluamos las políticas y los procedimientos relacionados con la administración adecuada de la cartera por titularizar por cada originador o administrador, específicamente por Titularizadora Colombiana (calificación de riesgo de contraparte de 'AAA' asignada por BRC). El contexto regulatorio que enmarca la actividad de Titularizadora Colombiana mitiga el riesgo legal implícito en el proceso de titularización. Es importante señalar que el marco legal y regulatorio de la emisión es fundamental para el proceso de titularización. Este se deriva de la expedición de la Ley 546 de 1999, en virtud de la cual los activos de la universalidad TIPS UVR U-3 quedan completamente aislados del patrimonio de Titularizadora Colombiana y del de los bancos originadores.

BRC aplicó diversos escenarios de estrés para evaluar la capacidad de pago de la transacción. Estos incluyeron pruebas de tensión en condiciones de renegociación de la tasa de la cartera hipotecaria y un análisis de la dinámica de los títulos bajo nuestros supuestos actualizados de la tasa anualizada de prepagos para los TIPS UVR. Los resultados de estos escenarios indican que los flujos de caja de la cartera por titularizar son suficientes para atender la serie *senior*.

En la estructura de los TIPS, el prepagos se traslada automáticamente a los inversionistas porque se produce una disponibilidad de recursos adicionales para pagar a los tenedores de los títulos de la universalidad TIPS UVR U-3. De esta forma, el prepagos produce una mayor disponibilidad de recursos para la clase A y para la clase B siguiendo el esquema de amortización que establece el capital objetivo, el mecanismo de ajuste de balance y la prelación de pagos de la transacción. Este comportamiento, a pesar de generar riesgos de reinversión, reduce el riesgo crediticio para los inversionistas puesto que disminuye la incertidumbre y agiliza el retorno de la inversión.

Un alto índice de prepagos afecta la generación de flujo de caja esperado para pagar las series subordinadas Mz y C, lo cual se refleja en la calificación asignada. Como parte de la metodología de

calificación, en el escenario de estrés para los títulos subordinados usamos un promedio de las tasas de prepagado que han presentado históricamente las emisiones en UVR. Así, el resultado muestra que las series subordinadas Mz y C son más vulnerables al comportamiento de la tasa de los créditos hipotecarios del mercado debido a la posibilidad que tienen los deudores de prepagar sus créditos”.

9.2. Sociedad Calificadora de Valores – Información general

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

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

Sección 10 Información del Emisor

10.1. Constitución y autorizaciones

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

10.2. Reformas estatutarias

Los estatutos sociales de la Compañía han sido modificados mediante escrituras públicas N°s. 3264 del 25 de julio de 2001 de la Notaría 18 del Círculo de Bogotá (cambio de denominación social y aumento de capital autorizado), 1915 del 5 de octubre de 2001 (incorporación de normas de buen gobierno corporativo), 0136 del 25 de enero de 2002 (aumento de capital autorizado), 0650 del 3 de marzo de 2003 (capital autorizado), 1042 del 27 de mayo de 2003 (aumento de capital autorizado), 1958 del 27 de septiembre de 2004 (cambio de cierre de ejercicio de anual a trimestral), 2501 del 10 de diciembre de 2004 (cambio de cierre de ejercicio de trimestral a anual), 2036 del 11 de noviembre de 2005 (incluye en la denominación social la posibilidad de utilizar la sigla Titularizadora Colombiana S.A.), 2385 del 26 de diciembre de 2005 (reduce el quórum deliberatorio de la Junta Directiva), 506 del 14 de marzo de 2006 (reglamentar el funcionamiento del Comité de Auditoría) 2640 del 16 de diciembre de 2008 (modificación objeto social) de la Notaría Quince del Círculo de Bogotá, 0108 del 22 de enero de 2010 (modificación ajuste del derecho de preferencia) de la Notaría Octava del Círculo de Bogotá, 0395 del 2 de marzo de 2010 (modificación objeto social) de la Notaría Octava del Círculo de Bogotá, 0222 del 3 de marzo de 2011 (Escisión) de la Notaría 71 del Círculo de Bogotá, 1693 del 22 de octubre de 2015 (ajuste denominación y ampliación del objeto social), 2081 del 23 de diciembre de 2015 (ajustes en materia de gobierno corporativo de acuerdo con el Nuevo Código País) de la Notaria 15 del Círculo de Bogotá, 394 del 11 de abril de 2017 y 486 del 5 de mayo de 2017.

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 \$59.855.375.000.

10.4. Composición accionaria

La composición accionaria de la Titularizadora es la siguiente:

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

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

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

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 2017-2019 está compuesta por las siguientes personas, debidamente autorizadas para el ejercicio de sus cargos por la Superintendencia Financiera:

Principales	Suplentes
José Humberto Acosta Martín	Hernán Alzate Arias
Efraín Forero Fonseca	Álvaro Carrillo Buitrago
Milena López Rocha	Oscar Eduardo Gómez Colmenares
Diego Fernando Prieto Rivera	Jorge Alberto Linares Alarcón
Juan Camilo Ángel Mejía	Jaime Humberto Upegui

10.8.2. Presidente de la compañía y suplentes

El Presidente de la Titularizadora es el doctor Alberto Gutiérrez Bernal. Los representantes legales suplentes son la doctora Adriana Martínez Antorveza y el doctor Ricardo Molano León, Vicepresidente de Desarrollo de Negocios y Secretario General de la Titularizadora, respectivamente.

10.8.3. Grupo de Estructuración Financiera

El grupo de estructuración financiera está conformado por:

Director de Estructuración y Riesgo	Jaime Valencia Giraldo
Coordinador de Estructuración y Riesgo	Andrés Henderson Benavides
Analista de Riesgo Crediticio	Ricardo Blanco Torres
Analista de Estructuración y Riesgo	Andrés Felipe Flórez Rojas

10.8.4. Grupo de Asesoría Legal

El grupo de asesoría legal está conformado por:

Secretario General	Ricardo Molano León
Coordinador Jurídico de Estructuración de Emisiones	Jorge Andrés Montero Corredor
Coordinador Jurídico de Administración de Emisiones	Bibiana Marcela Novoa Medina
Abogado Secretaría General	Nicolás Jaramillo Pineda

10.8.5. Grupo de Administración de la Emisión

El grupo de administración de la emisión está conformado por:

Director de Operaciones	Silvio Eduardo Benavides Reyes
Director de Recuperación de Activos	Carlos Gaviria Arango

10.9. Evolución de la actividad comercial

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

10.10. Información financiera

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

10.11. Información sobre las relaciones laborales

Las relaciones laborales se rigen por las leyes colombianas vigentes sobre la materia. No existe en la compañía organización sindical ni existe ningún proceso por reclamaciones de orden laboral contra la Titularizadora. 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; éste último fue aprobado por la Junta Directiva mediante Acta No. 011 del 17 de abril de 2002 y sus modificaciones mediante Acta No. 016 del 7 de noviembre de 2002, Acta No. 078 del 24 de junio de 2008, Acta No. 094 del 21 de enero de 2010, Acta No. 123 del 26 de julio de 2012, Acta No. 138 del 21 de noviembre de 2013, Acta No. 139 del 12 de diciembre de 2013, Acta N° 162 del 10 de diciembre de 2015, Acta N° 163 del 21 de enero de 2016, Acta No. 173 del 17 de noviembre de 2016 y Acta No. 176 del 28 de febrero de 2017. El Código de Buen Gobierno puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com

10.14. Emisor Conocido y Recurrente

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

10.15. Reconocimiento IR

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

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

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

Sección 11 Anexo de Definiciones

- 1. Activos Subyacentes**

Son los activos que conforman la Universalidad TIPS que incluyen sin limitación los Créditos Hipotecarios con todos los derechos principales y accesorios que se derivan de los mismos, los derechos sobre los Seguros, los derechos sobre la Cobertura FRECH y la Cobertura Adicional, los activos o derechos derivados o relacionados con el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y cualquier otro derecho derivado de los Créditos Hipotecarios o de sus garantías según se describen en la Sección 7 de este Prospecto.
- 2. Administradores Autorizados**

Son Banco Caja Social, Bancolombia y el Banco Davivienda.
- 3. Administrador Autorizado Sustituto**

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

Es la Bolsa de Valores de Colombia, quien tendrá las funciones establecidas para dicha figura por el Título 2 del Libro 2 de la parte 6 del decreto 2555 de 2010 o las normas que las modifiquen o sustituyan y el presente Prospecto.
- 5. Aviso de Apertura del Libro de Ofertas**

Será el aviso publicado en un diario de circulación nacional, en su versión impresa o digital según estime la Titularizadora, en el Boletín Diario y en el Boletín Informativo de la BVC, mediante el cual se informará a los Destinatarios de la Oferta, la fecha y hora de la apertura y cierre del Libro de Ofertas además de las características de los valores a ofrecer. El aviso se publicará el día de la apertura y cierre del Libro de Ofertas a más tardar a las 8:30 am, para lo cual se tendrá en cuenta el procedimiento establecido en el numeral 8.4.1.2 del presente Prospecto.
- 6. Agentes Colocadores del Primer Lote**

Son las sociedades comisionistas de bolsa relacionadas en los numerales 1.1 y 8.5.1 de este Prospecto.
- 7. Agentes Colocadores del Segundo Lote**

Son las sociedades comisionistas de bolsa relacionadas en los numerales 1.1 y 8.5.2 de este Prospecto.
- 8. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A**

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 111,11% del Saldo de Capital Total de

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

los TIPS A después de la fecha de pago sea igual al Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (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 ciento veinte (120) días, para efectos de Ajuste de Balance de Capital Requerido TIPS A, se tomará como referencia el Saldo Estimado de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días. Por otra parte, se realizarán Pagos de Capital Objetivo Total TIPS A con el fin de lograr el Saldo de Capital Objetivo Total de los TIPS A.

- | | |
|---|--|
| 9. Año | Es un período de doce (12) Meses. |
| 10. Año Fiscal | Es el período de doce (12) Meses transcurrido entre el primero (1) de enero y el treinta y uno (31) de diciembre de cada Año. |
| 11. Asamblea de Tenedores de TIPS | Es la Asamblea de Tenedores de TIPS de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento. |
| 12. Auditor Externo | Es Deloitte & Touche Ltda. |
| 13. Auditoría Externa | Es la gestión definida en el numeral 6.3.3 de este Prospecto. |
| 14. Autoridad Competente | Es la Superintendencia Financiera, entidad encargada de la supervisión y control de la Titularizadora y del Proceso de Titularización. |
| 15. Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote | Es el documento que contiene el aviso de oferta pública de los TIPS del Segundo Lote. |
| 16. Banco de la República | Es la persona jurídica de derecho público de rango constitucional en su condición de administrador del FRECH. |
| 17. BRP | Son los bienes recibidos en pago de Créditos Hipotecarios ya sea por adjudicación en remate o directamente del Deudor, de conformidad con las reglas establecidas en los Contratos de Administración. |
| 18. BVC | Es la Bolsa de Valores de Colombia S.A. |
| 19. Causales de Suspensión de Pagos | Son los eventos regulados en el numeral 8.2.1.5 de este Prospecto que dan lugar a (i) la suspensión de Pagos de Intereses de los TIPS B, (ii) la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS MZ, (iii) la suspensión de los Pagos de Capital a los Tenedores de TIPS B y (iv) la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores |

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

de los TIPS C.

- 20. Cesión de Créditos Hipotecarios** Es la opción consagrada a favor de los Deudores de Créditos Hipotecarios en el artículo 24 de la Ley 546 de 1999.
- 21. Clases** Son las clases en que se dividen los TIPS de la siguiente forma: TIPS A, TIPS B, TIPS MZ y TIPS C.
- 22. Cobertura FRECH** Es la cobertura condicionada otorgada por el Gobierno Nacional a los Deudores con cargo a los recursos del FRECH con el fin de promover la financiación de vivienda individual de conformidad con lo dispuesto en la Regulación FRECH, la cual consiste en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés que se pacte en créditos hipotecarios de vivienda nueva, bajo las condiciones y requisitos señalados en la Regulación FRECH.
- 23. Cobertura Adicional** Es la cobertura condicionada otorgada por los Vendedores Autorizados a los Deudores con cargo a sus propios recursos, aplicable exclusivamente al vencimiento del Término de Cobertura FRECH, por virtud de la cual se mantienen a favor de los Deudores durante el Término de Cobertura Adicional, las mismas condiciones aplicadas a los Crédito Hipotecarios con Cobertura FRECH durante el Término de Cobertura FRECH.
- 24. Código de Buen Gobierno** Documento que contiene las reglas de buen gobierno corporativo de la Titularizadora.
- 25. Comisión de Disponibilidad TC** Comisión a favor de la Titularizadora establecida en los términos definidos en el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 26. Comité de Inversionistas** Es el comité creado por la Titularizadora conformado por representantes de inversionistas institucionales.
- 27. 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.
- 28. 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; (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.

- 29. 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 o. inclusive de la Prelación de Pagos.
- 30. Constante de Estructuración** Es el resultado de dividir (a) 0.3625% entre (b) el resultado de restar (x) 3,30% menos (y) 3,10%
- 31. Contratos de Administración** Son los Contratos de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos entre 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.
- 32. Contratos de Compraventa** Son los Contratos de Compraventa suscritos entre la Titularizadora y el Banco Caja Social (4 de julio de 2018), entre la Titularizadora y Davivienda (4 de julio de 2018) y entre la Titularizadora y Bancolombia (4 de julio de 2018).
- 33. Contrato de Depósito y Administración de la Emisión** Es el contrato suscrito entre la Titularizadora y Deceval, mediante el cual se entrega en depósito y administración el Macrotítulo que contiene la totalidad de los TIPS emitidos.
- 34. Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Es el documento otorgado por la Titularizadora por medio del cual se regulan las condiciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, mecanismo de garantía destinado a cubrir parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado de la Universalidad TIPS.
- 35. Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa** Es el contrato de prestación de servicios suscrito entre la Titularizadora y el Auditor Externo que reglamenta los términos y condiciones en que se desarrollará la Auditoría Externa de la Universalidad TIPS para la Emisión.
- 36. Contrato de Representación Legal de Tenedores** Es el contrato suscrito entre la Titularizadora y el Representante Legal de Tenedores, el cual regula la gestión de Representación Legal de Tenedores de títulos de la Emisión y del Proceso de Titularización.
- 37. Contratos Maestros de Administración** Son los Contratos Maestros de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios celebrados entre la Titularizadora y cada uno

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

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 es el Contrato Maestro de Administración Banco Conavi (hoy Bancolombia), el Contrato Maestro de Administración Colmena (hoy Banco Caja Social), y el Contrato Maestro de Administración Davivienda.

38. 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 este Prospecto es el Contrato Maestro de Compraventa Banco Conavi (hoy Bancolombia), el Contrato Maestro de Administración Colmena (hoy Banco Caja Social), y el Contrato Maestro de Compraventa Davivienda.

39. Contrato Marco Cobertura FRECH

Son los contratos marco suscritos entre el Banco de la República y los Vendedores Autorizados a través de los cuales se regulan las condiciones aplicables a la administración y acceso a la Cobertura FRECH.

40. Contrato de Underwriting

Es el contrato de underwriting suscrito entre la Titularizadora y los Agentes Colocadores del Segundo Lote.

41. Costos del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

Son los definidos en el numeral 8.2.1.2 literal c. de este Prospecto.

42. Créditos Hipotecarios

Son conjuntamente considerados los Créditos VIS y No VIS incluyendo aquellos sin y con Cobertura FRECH y Cobertura Adicional, según sea aplicable, los Créditos VIS y No VIS y los Créditos Vinculados, incluyendo las Garantías Hipotecarias, así como los Créditos Hipotecarios que reciba la Universalidad TIPS como resultado de Sustitución de los Créditos Hipotecarios .

43. Créditos No VIS

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

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

definidas por el respectivo Vendedor Autorizado para el otorgamiento de la Cobertura Adicional.

44. Créditos Vinculados

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

45. Créditos VIS

Son los créditos hipotecarios denominados en UVR 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 los requisitos para la obtención del subsidio de vivienda familiar (en los términos definidos por la Ley 388 de 1997, la Ley 546 de 1999, el Decreto 4429 de 2005 y el Decreto 2190 de 2009 o en las normas que los modifiquen o sustituyan).

46. Cuenta de Depósito del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

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

47. Cuenta de Recaudo

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

48. Cuota Mensual

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

49. Cupón Corrido

Es (a) la tasa de interés efectiva anual convertida en su modalidad de pago Mes vencido dividida entre treinta (30) días multiplicada por (b) el número de días transcurridos entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Cumplimiento del Libro de Ofertas o la Fecha de Cumplimiento del

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

Underwriting (base de cálculo 360/360).

- 50. 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.
- 51. Deceval** Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A.
- 52. Defectos del Flujo Recaudado** Es el monto calculado (a) en cada Fecha de Liquidación resultante de restar (i) el Flujo Recaudado de (ii) el monto total a pagar por los conceptos relacionados en los literales a. hasta h. inclusive de la Prelación de Pagos o (b) en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión resultante de restar (i) el Flujo Recaudado en Liquidación Anticipada de (ii) el monto total a pagar por los conceptos relacionados en los literales a. hasta h. inclusive de la Prelación de Pagos. En ningún caso el Defecto del Flujo Recaudado será inferior a cero (0)
- 53. 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.
- 54. 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.
- 55. Documentación de Originación** Son los documentos que deben ser entregados por los Vendedores Autorizados a la Titularizadora para el cumplimiento de su obligación de transferencia de la propiedad de cada uno de los Créditos Hipotecarios que conforman el Portafolio de Créditos Hipotecarios objeto de compraventa en los términos definidos en los Contratos Maestros de Compraventa y en los Contratos de Compraventa.
- 56. Egresos Periódicos Estimados** Corresponde a los Egresos de la Universalidad TIPS definidos en el numeral 10.2 del Reglamento proyectados por el Administrador de la Emisión para los siguientes doce (12) meses.
- 57. Emisión** Es la emisión TIPS UVR U-3 a través de la cual se titularizan los Créditos Hipotecarios y se emiten los TIPS
- 58. Emisor** Es la Titularizadora Colombiana S.A en su condición de emisor de los TIPS, con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad TIPS.
- 59. Escenario Esperado de** Es el escenario definido por la Titularizadora para la estructuración

Comportamiento del Activo Subyacente

del Proceso de Titularización a la Fecha de Emisión, 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, del Saldo de Capital Total de los TIPS MZ y del Saldo de Capital Total de los TIPS C.

- 60. Exceso de Diferencial** Es el resultado de restar (i) la multiplicación de a) el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 30 días y b) la Tasa PP Cartera, menos (ii) los Egresos Periódicos Estimados.
- 61. Exceso de Margen** Es uno de los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad TIPS, que corresponde al excedente que existe entre los intereses pagados a los Créditos Hipotecarios y los intereses pagados a los Títulos. Este mecanismo se encuentra regulado en el numeral 8.2.1.3 de este Prospecto.
- 62. 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 C, (b) al factor resultante de dividir (i) el número de días transcurridos entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Prepago de la Emisión inclusive entre (ii) 360.
- 63. 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.
- 64. Fecha de Corte** Es la fecha que corresponde a los dos (2) Días Hábiles inmediatamente anteriores a la Fecha de Cierre.
- 65. Fecha de Cumplimiento del Underwriting** Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote en que los suscriptores de los TIPS del Segundo Lote deben pagar el valor de los TIPS.
- 66. Fecha de Desembolso del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Corresponde al Día Hábil inmediatamente anterior a (i) la Fecha de Pago o (ii) la Fecha de Prepago de la Emisión, según sea aplicable.
- 67. Fecha de Emisión** Corresponde a la fecha de formalización de la Oferta Pública a través de la remisión del Prospecto definitivo al Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y a la BVC en los términos dispuestos en el Decreto 2555 de 2010.

- 68. Fecha de Liquidación** Corresponderá al día dieciocho (18) 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.
- 69. Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión** Es la fecha definida por la Titularizadora para realizar la liquidación de Prepago de la Emisión en desarrollo del Procedimiento de Liquidación Anticipada.
- 70. Fechas de Pago** Corresponderá al día veinticinco (25) 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.
- 71. Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Corresponde a la Fecha de Pago.
- 72. 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.
- 73. 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.
- 74. Fecha de Verificación de Parámetros de Selección** Es el seis (06) de junio de 2018 para Banco Caja Social, el siete (07) de junio de 2018 para Bancolombia y el veinticinco (25) de mayo de 2018 para el Banco Davivienda.
- 75. Flujo Recaudado** Corresponde a la totalidad de los recursos recaudados por los Administradores Autorizados y recibidos por la Universalidad TIPS 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) saldos a favor en procesos de Sustitución de Créditos Hipotecarios; (v) pagos recibidos por concepto de la

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

Recompra de Créditos Hipotecarios; (vi) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos Hipotecarios; (vii) pagos de Indemnizaciones Provenientes de Seguros; (viii) recaudos de valores por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de contratos de promesa de compraventa de BRP; (ix) recaudos por concepto de arrendamientos de BRP; (x) recursos derivados de la Cobertura FRECH y de la Cobertura Adicional; y (xi) cualquier otro derecho derivado directa o indirectamente de los Créditos Hipotecarios.

76. Flujo Recaudado en Liquidación Anticipada

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

77. Fogafin

Es el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras.

78. FRECH

Es el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria definido en el artículo 48 de la Ley 546 de 1999 y el

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

cual es administrado por el Banco de la República en los términos definidos por el Gobierno Nacional.

- 79. Garantía Hipotecaria** Es el gravamen hipotecario constituido por el Deudor con el fin de respaldar el pago de los Créditos Hipotecarios.
- 80. Indemnizaciones Provenientes de Seguros** Son las sumas de dinero desembolsadas por las aseguradoras a favor de la Universalidad TIPS, de conformidad con los términos y condiciones de los Seguros.
- 81. Indicador de mora de más de treinta (30) días** Es el resultado de dividir (i) el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora mayor a treinta (30) días entre (ii) el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios. Se calcula teniendo en cuenta el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora mayor a treinta (30) días y el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios al último día del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Liquidación.
- 82. Indicador de mora de más de ciento veinte (120) días** Es el resultado de dividir (i) la sumatoria del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora superior a ciento veinte (120) días y el Saldo de Capital Contable de BRP entre (ii) la sumatoria del Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios y el Saldo de Capital Contable de BRP. Se calcula teniendo en cuenta el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora mayor a ciento veinte (120) días, el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios y el Saldo de Capital Contable de BRP al último día del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Liquidación.
- 83. Instructivo** Es el instructivo operativo expedido por la BVC para reglamentar el proceso de adjudicación mediante el mecanismo de Construcción de Libro de Ofertas del Primer Lote de TIPS y su cumplimiento a través del sistema MEC.
- 84. 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.
- 85. Inversiones Temporales** Son las inversiones de corto plazo (no superiores a noventa (90) días) realizadas con los recursos derivados del Flujo Recaudado.
- 86. Inversionistas** Son las personas naturales o jurídicas suscriptores o adquirentes de los TIPS.
- 87. Libro de Ofertas** Es el libro en el cual la BVC, en calidad de Administrador del Libro de

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

Ofertas , recibe y registra las órdenes de demanda de los valores, para, con base en ellos, la Titularizadora determine la tasa, la distribución y asignación de los valores a emitir

- 88. Liquidación** Es la determinación del valor en pesos a pagar por las operaciones resultantes de la adjudicación a través de la metodología de Construcción del Libro de Ofertas la cual se realiza por la BVC a través del sistema serializado del MEC.
- 89. LTV** Es la relación entre el Saldo de Capital del Crédito Hipotecario y el valor de la Garantía Hipotecaria de dos formas: (i) original: al momento de la originación y (ii) actual: a la fecha de expedición del Reglamento de conformidad con la metodología definida en el **Anexo 8** de este Prospecto.
- 90. Macrotítulo** Es el instrumento propio de emisiones desmaterializadas que comprende un conjunto de derechos anotados en cuenta, respecto de los cuales no se han emitido títulos físicos individuales representativos de cada inversión en los TIPS.
- 91. 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.
- 92. MEC** Es el Mercado Electrónico Colombiano administrado por la BVC.
- 93. Mecanismos de Cobertura de la Emisión** Son i) la Subordinación de la Emisión, ii) el Mecanismo de Cobertura Parcial TC, iii) el Exceso de Margen, iv) el Ajuste de Balance de Capital Requerido, v) las Causales de Suspensión de Pagos y vi) el Mecanismo de Reducción de Tasa, conjuntamente considerados.
- 94. Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Es el mecanismo de liquidez rotativo otorgado por la Titularizadora para proveer recursos a la Universalidad TIPS para cubrir parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado de la Universalidad TIPS hasta en una proporción equivalente al Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 95. Mecanismo de Reducción de Tasa** Mecanismo de cobertura por virtud del cual la Titularizadora por conducto de los Administradores Autorizados está facultada para reducir las tasas de interés de los Créditos Hipotecarios definido en el numeral 8.2.1.6 de este Prospecto.
- 96. Mes** Es un (1) mes calendario.

- 97. Monto de Intereses de los TIPS A** Es el valor denominado en UVR establecido como el resultado de multiplicar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS A a la Fecha de Liquidación por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la Tasa Facial Final TIPS A entre (y) doce (12)
- 98. Monto de Intereses de los TIPS B** Es 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)
- 99. Monto de Intereses de los TIPS MZ** Es 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)
- 100. Monto de Intereses de los TIPS C** Es el valor el valor denominado en UVR establecido como el resultado de multiplicar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS C a la Fecha de Liquidación por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la tasa facial de los TIPS C entre (y) doce (12).
- 101. Monto de la Comisión de Disponibilidad TC** Corresponde al resultado de multiplicar (i) la Tasa TC por (ii) el Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC calculado a la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 102. Monto Disponible para Pago de Capital Programado de los TIPS A** 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 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.
- 103. Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS A** 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 TC, no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS A.

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

- 104. Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS 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 TIPS B.
- 105. Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS MZ**
- Corresponde a los recursos del Flujo Recaudado con que se cuenta para el Pago de Intereses a los Tenedores de 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 TIPS MZ.
- 106. Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS C**
- Corresponde a los recursos del Flujo Recaudado con que se cuenta para el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS C en cada Fecha de Liquidación, en los casos en que el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS C.
- 107. Monto Mínimo de Colocación**
- Monto Mínimo demandado por los Inversionistas y que será el monto mínimo de colocación de la emisión, por debajo del cual no se realizará la Emisión. Este monto estará determinado por la Titularizadora en el presente Prospecto.
- 108. Monto Máximo de los TIPS A**
- Monto Máximo que podrá ser demandado individualmente por los Inversionistas y que podrá ser el monto máximo de colocación de los TIPS A. Este monto estará determinado por la Titularizadora en el presente Prospecto, con base en el portafolio de créditos a titularizar.
- 109. Oficina de Atención de Inversionistas**
- Dependencia en cabeza de la dirección de inversiones de la Titularizadora encargada de atender y canalizar las solicitudes de los Inversionistas.
- 110. Originadores de los Créditos Hipotecarios**
- Son los definidos en el numeral 4.8.5 de este Prospecto.
- 111. 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.
- 112. Pago Adicional de los TIPS C**
- Son los pagos realizados a favor de los Tenedores de los TIPS C en los términos definidos en este Prospecto.
- 113. Pago de Capital Anticipado**
- Son los pagos de capital que le corresponden a cada uno de los Tenedores de TIPS A de conformidad con el procedimiento definido

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

- de los TIPS A en el numeral 8.1.19.2.2 de este Prospecto.
- 114. Pago de Capital Anticipado Total de los TIPS A** Es el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS A en los términos definidos en el numeral 8.1.19.2.2 de este Prospecto.
- 115. Pago de Capital de los TIPS** Es cualquier pago que se realice a los Tenedores de los TIPS por concepto de capital.
- 116. 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 numeral 8.1.19.2.3 de este Prospecto.
- 117. 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 numeral 8.1.19.2.4 de este Prospecto.
- 118. Pago de Capital de los TIPS C** Es el monto que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS C determinado de conformidad con el procedimiento definido en el numeral 8.1.19.2.5 de este Prospecto.
- 119. Pago de Capital Programado de los TIPS A** Es el monto que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS A determinado de conformidad con el procedimiento definido en el numeral 8.1.19.2.1 de este Prospecto.
- 120. Pago de Capital Programado Total de los TIPS A** Es el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS A y el cual corresponde al Pago Mínimo de Capital Total de los TIPS A.
- 121. 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.
- 122. 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 q. inclusive de la Prelación de Pagos, en todos los casos de conformidad con la Prelación de Pagos.
- 123. Pago de Capital Total de los TIPS C** Es el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS C una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta s. inclusive de la Prelación de Pagos, en todos los casos de conformidad con la Prelación de Pagos.
- 124. Pago de Intereses a los** Es el monto por intereses que le corresponde a cada uno de los

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

- Tenedores de TIPS A** Tenedores de TIPS A en la Fecha de Pago, determinado de conformidad con el procedimiento definido en el numeral 8.1.19.1.1 de este Prospecto.
- 125. 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 numeral 8.1.19.1.2 de este Prospecto.
- 126. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS C** Es el monto por intereses que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS C en la Fecha de Pago, determinado de conformidad con el procedimiento definido en el numeral 8.1.19.1.4 de este Prospecto
- 127. 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 numeral 8.1.19.1.3 de este Prospecto.
- 128. Pago de Capital Objetivo Total de los TIPS A** Es el pago de capital adicional que se debe realizar a los TIPS A en cada Fecha de Pago correspondiente a la diferencia denominada en UVR entre (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS A y (ii) el Saldo Objetivo de Capital Total de los TIPS A que corresponda en la Tabla de Saldo de Capital Objetivo Total de los TIPS A, a la Fecha de Liquidación (después de haber efectuado los Pagos de Capital Programado de los TIPS A y el pago requerido para que para que una vez realizado dicho pago de capital adicional, el 111,11% del Saldo de Capital Total de los TIPS A después de la fecha de pago sea igual al Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días en la fecha de corte inmediatamente anterior). En ningún caso dicha diferencia será inferior a cero (0).
- 129. Pago Mínimo de Capital Total de los TIPS A** Corresponde a la diferencia denominada en UVR entre (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS A y (ii) el Saldo Máximo de Capital Total de los TIPS A que corresponda en la Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A, a la Fecha de Liquidación. En ningún caso dicha diferencia será inferior a cero (0).
- 130. Parámetros de Certificación** Son las condiciones establecidas por la Titularizadora que debe cumplir y mantener una persona jurídica para tener la calidad de Administrador Autorizado.
- 131. Parámetros de Selección** Son las características y condiciones que deben cumplir los Créditos Hipotecarios para ser adquiridos por la Titularizadora a los Vendedores Autorizados en los términos definidos en el Reglamento

y en este Prospecto.

- 132. Partes Intervinientes** Son las relacionadas en el numeral 1.1 de este Prospecto.
- 133. Período de Liquidación de Intereses** Para (i) el primer pago de intereses es el primer Mes transcurrido entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Pago y; para (ii) los pagos subsiguientes corresponde al período transcurrido entre el día siguiente a la Fecha de Pago inmediatamente anterior y la Fecha de Pago del Mes correspondiente. En ambos casos se tomará base de liquidación 360/360.
- 134. Período de Recaudo** Para (i) la primera Fecha de Liquidación será el período transcurrido entre la Fecha de Emisión y el día hábil anterior a la primera Fecha de Liquidación 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 hábil anterior a la Fecha de Liquidación o Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión.
- 135. Pesos Colombianos** Es la moneda legal colombiana.
- 136. Póliza de Seguro de Incendio y Terremoto** Es el contrato de seguro individual de deudores o el contrato de seguro de grupo deudores, cuyo beneficiario es la Titularizadora (en su condición de administradora del Proceso de Titularización) bajo el cual se amparan individualmente, a través de certificados de seguro, los riesgos de incendio, terremoto y riesgos afines que pesan sobre cada inmueble sobre el cual se constituye la Garantía Hipotecaria.
- 137. Póliza de Vida Deudores** Es el contrato de seguro individual de deudores o el contrato de seguro de grupo deudores, cuyo beneficiario es la Titularizadora (en su condición de administradora del Proceso de Titularización) bajo el cual se ampara individualmente a través de certificados de seguro la vida de cada Deudor.
- 138. Porcentaje Estimado de Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días** Es el porcentaje aplicado para determinar el Saldo Estimado de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días resultante de dividir (i) el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días entre (ii) el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios ambos a la fecha en que se disponga de la información más reciente del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días.

139. Portafolios de Créditos Hipotecarios

Son conjuntamente considerados los Créditos Hipotecarios de propiedad de los Bancos Caja Social, Bancolombia y Davivienda, que serán objeto de Contrato de Compraventa, los cuales serán determinados por la Titularizadora a partir de los Portafolios No. (0000000000320019 Portafolio Banco Caja Social), (0000000000070029 Portafolio Bancolombia), y (0000000000510043 Portafolio Davivienda), y teniendo en cuenta el resultado obtenido de la Construcción del Libro de Ofertas.

140. Precio Par

Es el definido en el numeral 8.1.7 de este Prospecto.

141. Prelación de Pagos

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

142. Prepago de la Emisión

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

143. Prepago de los Créditos Hipotecarios

Corresponde a la ocurrencia de alguno de los siguientes eventos: (i) el pago total y/o parcial anticipado del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios; (ii) en los casos en que se reciban pagos por Cuotas Anticipadas a capital e intereses de los Créditos Hipotecarios; (iii) el pago total o parcial del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios como consecuencia del Reconocimiento de Indemnizaciones Provenientes de Seguros; (iv) el pago total o parcial del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios como resultado del remate de los bienes inmuebles que constituyen la Garantía Hipotecaria y; (v) cualquier otro evento en virtud del cual se reciban pagos de Saldos de Capital de los Créditos Hipotecarios en fechas anteriores a las establecidos en el Pagaré que documenta cada Crédito Hipotecario.

144. Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios

Son los valores que debe pagar mensualmente el Deudor de cada Crédito Hipotecario como precio de los Seguros. Estos valores no hacen parte de los ingresos de la Universalidad TIPS y podrán ser recaudados en la Cuota Mensual por el correspondiente Administrador Autorizado, quien procederá a realizar su traslado a las respectivas aseguradoras según se indica en el Reglamento.

145. Primer Lote

Son los TIPS A ofrecidos por la Titularizadora en desarrollo de la oferta pública de colocación de los TIPS A cuya adjudicación se

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

realiza mediante la metodología de Construcción de Libro de Ofertas.

146. Procedimiento de Liquidación Anticipada

Es el procedimiento de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS definido en el numeral 6.4.4 de este Prospecto y 12.4 del Reglamento con ocasión del acaecimiento de cualquiera de los casos de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS señalados en el numeral 6.4.3 de este Prospecto y 12.3 del Reglamento.

147. Proceso de Titularización

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

148. Prospecto o Prospecto de Información o Prospecto de información Definitivo

Es el prospecto de información de la Emisión TIPS UVR U-3 que se remite al Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y a la BVC para formalizar la oferta pública mediante la construcción de un libro de ofertas en los términos dispuestos en el Decreto 2555 de 2010.

149. Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

Es la Titularizadora Colombiana S.A.

150. Recompra de Créditos Hipotecarios

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

151. 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.

152. Registro Contable de la Valoración del Activo Subyacente

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

153. Reglamento

Es el reglamento de Emisión de TIPS.

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

- 154. Reglas de Subordinación de la Emisión** Es el procedimiento al cual se sujeta el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B, Pagos de Capital de los TIPS B, el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS MZ, el Pago de Capital de los TIPS MZ el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS C, el Pago de Capital de los TIPS C y el Pago Adicional de los TIPS C.
- 155. Regulación FRECH** Los decretos reglamentarios del FRECH actualmente se encuentran compilados en i) el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público (Decreto 1068 de 2015) el cual en su Libro 2, Parte 10, Título 1, Capítulos 4 y 5 compila los decretos 1143 y 1729 de 2009, 1176 de 2010, 4864 de 2011, 701 de 2013 y 154 de 2014 y ii) en el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda Ciudad y Territorio (Decreto 1077 de 2015) el cual en su libro 2, Parte 10, Título 3, Capítulo 1 compila el decreto 1190 de 2012; y las Resoluciones 954, 1274, 1707 y 3177 de 2009, 1139, 1291 y 2968 de 2010, 932, 1817, 2585, 3592 y 3971 de 2011, 535, 567 y 698 de 2012, 246, 499, 1007, 1263 y 4011 de 2013 y 015, 330 y 634 de 2014 todas del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y la Circular Externa 013 de 2009 de la Superintendencia Financiera y las demás normas que los modifiquen, sustituyan, complementen y/o desarrollen.
- 156. 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.
- 157. Representación Legal de Tenedores** Es la gestión desarrollada por el Representante Legal de Tenedores.
- 158. Representante Legal de Tenedores** Es Renta 4 Global Fiduciaria S.A.
- 159. Residuos** Son los bienes en dinero o en especie resultantes después de pagar la totalidad de las obligaciones a cargo de la Universalidad TIPS relacionadas en los literales a. hasta u. de la Prelación de Pagos que corresponden a los Vendedores Autorizados.
- 160. Riesgo de Crédito** Es el riesgo definido en el numeral 5.1 de este Prospecto.
- 161. Riesgo Operativo Cobertura FRECH** Es el riesgo definido en el numeral 5.3 de este Prospecto.
- 162. Riesgo de reducción de tasas de interés por** Es el riesgo definido en el numeral 5.4 de este Prospecto.

**razón de decisiones
administrativas**

- | | |
|--|--|
| 163. Riesgo de Prepago | Es el riesgo definido en el numeral 5.2 de este Prospecto. |
| 164. Riesgo Sistémico | Es el riesgo definido en el numeral 5.5 de este Prospecto. |
| 165. Saldo de Capital Contable de BRP | Es el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios a la fecha en la cual fueron registrados como BRP en el balance de la Universalidad TIPS. |
| 166. Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios | Es el saldo de capital vigente de cada uno de los Créditos Hipotecarios denominado en UVR. |
| 167. Saldo de Capital Total de Créditos Hipotecarios | Es la sumatoria de los Saldos de Capital de los Créditos Hipotecarios denominada en UVR al Cierre Mensual del Mes inmediatamente anterior al Periodo de Recaudo. |
| 168. Saldo de Capital Total de los TIPS | Es la sumatoria de (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS A, (ii) el Saldo de Capital Total de los TIPS B, (iii) el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ y (iv) el Saldo de Capital Total de los TIPS C denominada en UVR. |
| 169. Saldo de Capital Total de los TIPS A | Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A denominada en UVR. |
| 170. Saldo de Capital Total de los TIPS B | Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B denominada en UVR. |
| 171. Saldo de Capital Total de los TIPS C | Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital Vigente Tenedores de los TIPS C denominada en UVR. |
| 172. Saldo de Capital Total de los TIPS MZ | Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital Vigente Tenedores de los TIPS MZ denominada en UVR |
| 173. Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A | Es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval por concepto del saldo de capital de los TIPS A denominado en UVR. |
| 174. Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS 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. |
| 175. Saldo de Capital Vigente Tenedores de | Es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval por concepto del saldo de capital de los |

- | | |
|---|---|
| <p>los TIPS C</p> <p>176. Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS MZ</p> <p>177. Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC</p> <p>178. Saldo Estimado de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días</p> <p>179. Saldo de Capital Objetivo Total de los TIPS A</p> <p>180. Saldo Máximo de Capital Total de los TIPS A</p> <p>181. Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC</p> <p>182. Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC</p> <p>183. Scoring de</p> | <p>TIPS C denominado en UVR.</p> <p>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.</p> <p>Corresponde en la Fecha de Emisión y en cada Fecha de Liquidación o en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión, a una cantidad denominada en 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).</p> <p>Es el valor que se toma como referencia para el Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A el cual se calcula como el resultado de restar (a) el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días a la fecha en que se disponga de la información más reciente menos (b) el resultado de multiplicar el Porcentaje Estimado de Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días por (i) el número de Días Hábiles transcurridos entre la Fecha de Corte y la fecha en que se disponga de la información más reciente del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días, y (ii) el promedio diario de pago de capital de los Créditos Hipotecarios del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Corte.</p> <p>Es el Saldo de Capital Total de los TIPS A que en cada Fecha de Liquidación corresponda al establecido en la Tabla de Saldo de Capital Objetivo Total de los TIPS A.</p> <p>Es el Saldo de Capital Total de los TIPS A que en cada Fecha de Liquidación corresponda al establecido en la Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A.</p> <p>Es el menor valor entre el equivalente en Pesos Colombianos de a) el 1,00% del Saldo de Capital Total de los TIPS A en la Fecha de Emisión y b) el 1,0% 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). Si en el mes 120 de la emisión el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días es superior al Saldo de Capital Total de los TIPS A, el Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC será equivalente al Saldo de Capital Total de los TIPS A en dicho mes.</p> <p>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.</p> <p>Es el procedimiento para evaluación de Créditos Hipotecarios en</p> |
|---|---|

- Comportamiento** relación con los cuales a la Fecha de Cierre, ha transcurrido un término igual o superior a doce (12) meses contados desde el momento de su originación y que cuenten con una calificación de riesgo de crédito “A”, cuya metodología se describe en el **Anexo 12** de este Prospecto.
- 184. Scoring de Originación** Es el procedimiento para evaluación de Créditos Hipotecarios en relación con los cuales a la Fecha de Cierre, ha transcurrido un término inferior a doce (12) meses contados desde el momento de su originación y que cuenten con una calificación de riesgo de crédito “A”, cuya metodología se describe en el **Anexo 12** de este Prospecto
- 185. SDNC** Significa situación de no conformidad de los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en los Contratos Maestros de Compraventa y en los Contratos de Compraventa.
- 186. SEBRA** Sistema de transacciones electrónicas administrado por el Banco de la República.
- 187. Segundo Lote** Son los TIPS colocados mediante Underwriting en desarrollo de la oferta pública de los TIPS que realice la Titularizadora.
- 188. Seguros** Son la Póliza de Vida Deudores y la Póliza de Seguro 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.
- 189. Series** Son las series en que están divididos los TIPS de la siguiente forma: (i) TIPS A: Serie única A 20287; (ii) TIPS B: Serie única B 2033; (iii) TIPS MZ: Serie única MZ 2033 y (iv) TIPS C: Serie única C 2033
- 190. Sociedad Calificadora de Valores** Es BRC Investor Services S.A. SCV
- 191. Subordinación de la Emisión** Mecanismo por el cual se definen las prioridades de pago de los títulos de una emisión.
- 192. Superintendencia Financiera** Es la Superintendencia Financiera de Colombia, entidad encargada de la supervisión y control de la Titularizadora y del Proceso de Titularización.
- 193. 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.

- | | |
|--|---|
| <p>194. Tabla de Saldo de Capital Objetivo Total de los TIPS A</p> | <p>Corresponde a la tabla en donde se relaciona para cada Fecha de Liquidación el Saldo de Capital Objetivo Total de los TIPS A Anexo 14</p> |
| <p>195. Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A</p> | <p>Corresponde a la tabla en donde se relaciona para cada Fecha de Liquidación el Saldo Máximo Total de Capital de los TIPS A Anexo 5</p> |
| <p>196. Tasa de Comisión de Estructuración</p> | <p>Se define en función de la Tasa Facial Máxima de la siguiente forma: (a) 0.5625% en caso de que la Tasa Facial Máxima sea igual o menor a 3,10% o (b) el menor valor entre (y) 0,3625% y (z) el resultado de multiplicar (i) la Constante de Estructuración por (ii) el resultado de restar (p) 3,30% menos (q) la Tasa Facial Final TIPS A, sin que en ningún caso esta diferencia sea menor a cero, en ambos casos adicionado en 0,20%, en el evento de que la Tasa Facial Máxima sea mayor a 3,10%.</p> |
| <p>197. Tasa de Estructuración</p> | <p>Es equivalente a 7,85%</p> |
| <p>198. Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos con Cobertura Adicional</p> | <p>Es equivalente a 9,15%</p> |
| <p>199. Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos Hipotecarios sin Cobertura FRECH</p> | <p>Es equivalente a 8,75]%</p> |
| <p>200. Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH</p> | <p>Es equivalente a 9,13%</p> |
| <p>201. Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos Hipotecarios</p> | <p>Equivalente a 8,86%</p> |
| <p>202. Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de</p> | <p>Es equivalente al 10,21% EA (pagadera mes vencido)</p> |

Cobertura Parcial TC

- 203. Tasa Facial Final TIPS A** Es la tasa de interés aplicable a los TIPS A como resultado de la adjudicación por tasa realizada a través de la Construcción del Libro de Ofertas.
- 204. Tasa Facial Máxima** Corresponde a la tasa máxima a la cual se aceptarán las órdenes de demanda dentro del proceso de colocación de los valores bajo el mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas. La Tasa de Corte en ningún caso podrá ser superior a la Tasa Facial Máxima. Esta tasa estará determinada en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.
- 205. Tasa Facial TIPS B** Es el equivalente a 5,00% EA
- 206. Tasa Facial TIPS C** Es el equivalente a 8,50% EA
- 207. Tasa Facial TIPS MZ** Es el equivalente al 7,00% EA
- 208. Tasa PP Cartera** Es la tasa promedio ponderado de los Créditos Hipotecarios al cierre de cada mes.
- 209. Tasa TC** Es el 6,16% EA (pagadera mes vencido)
- 210. Tenedores** Son los suscriptores o adquirentes de los TIPS.
- 211. Término de Cobertura FRECH** Corresponde a los primeros siete (7) años de vigencia del Crédito Hipotecario en los términos de la Regulación FRECH.
- 212. Término de Cobertura Adicional** Corresponde al número de años definido por el respectivo Vendedor Autorizado contado a partir del día inmediatamente siguiente a la fecha de expiración del Término de Cobertura FRECH, durante el cual se mantienen vigentes y en aplicación las condiciones del crédito hipotecario aplicadas durante el Término de Cobertura FRECH.
- 213. Término de Vigencia de la Emisión** Quince (15) años contados a partir de la Fecha de Emisión.
- 214. Término de Vigencia de la Universalidad TIPS** Corresponde al Término de Vigencia de la Emisión.

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

- 215. TIPS** Son los siguientes títulos hipotecarios emitidos a partir de la Universalidad TIPS UVR U-3 representativos de derechos sobre los Activos Subyacentes de la Universalidad TIPS: (i) TIPS Clase A Serie única 2028 (TIPS A), (ii) TIPS Clase B Serie única 2033 (TIPS B), (iii) TIPS Clase MZ Serie única 2033 (TIPS MZ) y (iv) TIPS Clase C Serie única 2033 (TIPS C)
- Individualmente los TIPS A, TIPS B, TIPS MZ y TIPS C también pueden denominarse como TIPS A U-3, TIPS B U-3, TIPS MZ U-3 y TIPS C U-3, respectivamente.
- 216. TIR** Significa tasa interna de retorno.
- 217. Titularizadora** Es la Titularizadora Colombiana S.A.
- 218. Universalidad o Universalidad TIPS o Universalidad TIPS UVR U-3** Es la Universalidad TIPS UVR U-3, conformada por los Activos Subyacentes a partir de la cual se emiten los TIPS
- 219. Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Es el desembolso de recursos bajo el Mecanismo de Cobertura Parcial TC, una vez cumplidas las condiciones para dicho desembolso previstas en el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 220. Valor del Flujo de Caja TIPS C** Se calcula en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión como el resultado de descontar a la Fecha de Emisión a la tasa facial de los TIPS C, los flujos de caja por concepto de Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS C y Pagos de Capital de los TIPS C realizados en cada Fecha de Pago, incluyendo el Pago de Capital a los TIPS C que corresponda realizar en la Fecha de Prepago de la Emisión.
- 221. Vendedores Autorizados** Son Banco Caja Social, Bancolombia y el Banco Davivienda, personas jurídicas debidamente organizadas y existentes de conformidad con las leyes colombianas.
- 222. Vida Promedio Ponderada** Es el tiempo promedio ponderado durante el cual el capital de los TIPS es repagado.
- 223. Vida Promedio Ponderada de los TIPS A** 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.

Sección 12 Requisitos formales

12.1. Autorización Junta Directiva

La Junta Directiva de la Titularizadora aprobó la realización de la Emisión como consta en el Acta No. 192 correspondiente a la reunión del día diecisiete (17) de mayo de 2018.

12.2. Inscripción automática y autorización de oferta pública de los TIPS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.2.1.10 del Decreto 2555 de 2010, 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 mencionado Decreto.

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

Cargo	Nombre
Presidente	Alberto Gutiérrez Bernal
Vicepresidente de Desarrollo de Negocios	Adriana Martínez Antorveza
Secretario General	Ricardo Molano León
Director de Estructuración y Riesgo	Jaime Valencia Giraldo
Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercados	Ana María Salcedo Ospina
Director de Operaciones	Silvio Eduardo Benavides Reyes
Analista de Inversiones	Sandra Moreno López
Analista de Inversiones	Mónica Padilla Lozano
Coordinador de Estructuración y Riesgo	Andrés Henderson Benavides
Analista de Estructuración	Andrés Felipe Flórez Rojas
Analista de Titularización	Luz Nelly Daza López
Analista de Titularización	Eduardo Enrique Ramírez Meléndez
Analista de Riesgo Crediticio	Ricardo Blanco Torres
Coordinador Jurídico de Estructuración de Emisiones	Jorge Andrés Montero Corredor
Coordinador Jurídico de Administración de Emisiones	Bibiana Marcela Novoa Medina
Abogado Secretaría General	Nicolás Jaramillo Pineda

Sección 13 Anexos

13.1	Anexo 1	Tablas de amortización de los TIPS A teniendo en cuenta diferentes escenarios de prepago
13.2	Anexo 2	Anexo explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de (i) proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios, (ii) la metodología para la estructuración y valoración del Proceso de Titularización y (iii) la metodología para la estructuración de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión
13.3	Anexo 3	Descripción de la Cobertura FRECH y la Cobertura Adicional
13.4	Anexo 4	Flujograma funcionamiento operativo de la Cobertura FRECH.
13.5	Anexo 5	Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A (informativo)
13.6	Anexo 6	Tabla de Amortización Contractual TIPS A (informativo)
13.7	Anexo 7	Anexo de Créditos Hipotecarios
13.8	Anexo 8	Descripción de los Créditos Hipotecarios
13.9	Anexo 9	Seguros de los Créditos Hipotecarios
13.10	Anexo 10	Identificación y datos generales de los Administradores Autorizados de los Créditos Hipotecarios
13.11	Anexo 11	Instructivo de cumplimiento del Segundo Lote
13.12	Anexo 12	Anexo explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de cálculo del Scoring de Origenación y el Scoring de Comportamiento
13.13	Anexo 13	Procedimiento de asignación y distribución de Residuos
13.14	Anexo 14	Tabla de Saldo de Capital Objetivo Total de los TIPS A (informativo)

Certificación

Los suscritos representante legal y revisor fiscal de la Titularizadora Colombiana S.A. hacemos constar que, dentro de nuestras respectivas competencias, se ha empleado la debida diligencia en la verificación del contenido del Prospecto Preliminar de Información de la Emisión “Títulos Hipotecarios TIPS UVR U-3”. Este documento corresponde a una versión preliminar que está pendiente de determinación a través del mecanismo de construcción del libro de ofertas. Como resultado de lo anterior, certificamos la veracidad y la no existencia de omisiones de información que a nuestro juicio revistan materialidad y que puedan afectar la decisión de los futuros inversionistas.

En constancia de lo anterior se expide en la ciudad de Bogotá D.C., Colombia, a los cinco (5) días del mes de julio de 2018.

Original Firmado

Ricardo Molano León

c.c. N°. 79.784.487 de Bogotá

Representante legal

Original Firmado

Mayra Tatiana Nova Briceño

Revisor Fiscal

c.c. No. 1.049.628.328 de Tunja

Tarjeta Profesional No. 200045-T