



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
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 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	<ul style="list-style-type: none"> (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

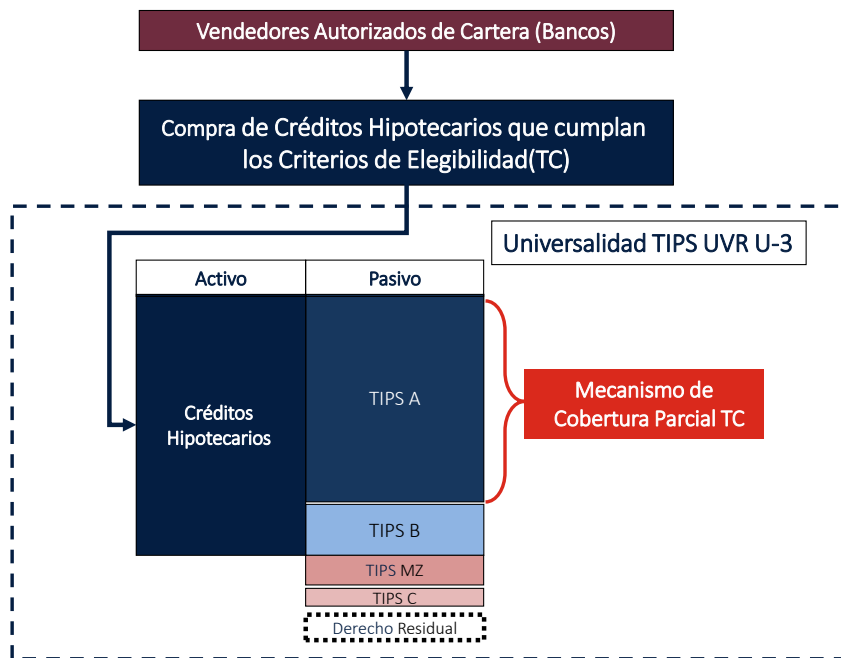
- 3.10 Mandato Agentes Colocadores Primer Lote y Contrato de Underwriting suscrito entre la Titularizadora y Agentes Colocadores del Segundo Lote para la Emisión.
- 3.11 Código de Buen Gobierno de la Titularizadora.
- 3.12 Información financiera y contable de la Titularizadora.
- 3.13 La demás información 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 (efectiva anual) ⁷	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,

	<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 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 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

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,

Prospecto Preliminar de Información TIPS UVR U-3

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 las 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 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 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:

Prospecto Preliminar 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 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.

- | | |
|---|---|
| <p>97. Monto de Intereses de los TIPS A</p> | <p>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)</p> |
| <p>98. Monto de Intereses de los TIPS B</p> | <p>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)</p> |
| <p>99. Monto de Intereses de los TIPS MZ</p> | <p>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)</p> |
| <p>100. Monto de Intereses de los TIPS C</p> | <p>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).</p> |
| <p>101. Monto de la Comisión de Disponibilidad TC</p> | <p>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.</p> |
| <p>102. Monto Disponible para Pago de Capital Programado de los TIPS A</p> | <p>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.</p> |
| <p>103. Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS A</p> | <p>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.</p> |

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

- 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 |

los TIPS C

TIPS C denominado en UVR.

176. Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS MZ

Es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval por concepto del saldo de capital de los TIPS MZ denominado en UVR.

177. Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

Corresponde en la Fecha de Emisión y en cada Fecha de Liquidación o en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión, a una cantidad denominada en 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).

178. Saldo Estimado de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días

Es el valor que se toma como referencia para el Ajuste de Balance de Capital Requerido 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.

179. Saldo de Capital Objetivo Total de los TIPS A

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.

180. Saldo Máximo de Capital Total de los TIPS A

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.

181. Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

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.

182. Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

Es el valor denominado en UVR equivalente a la sumatoria de todas las Utilizaciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC que se encuentran pendientes de pago a la Titularizadora.

183. Scoring de

Es el procedimiento para evaluación de Créditos Hipotecarios en

- 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