

Bogotá, 30 de octubre de 2020

Doctora  
Sandra Patricia Perea Díaz  
Superintendente Delegada para Emisores  
Superintendencia Financiera de Colombia  
Bogotá, D.C.

Ref.: 600-001 Titularizadora Colombiana S.A.  
058 Información relevante  
50 Solicitud/Presentación  
Sin anexos

---

Apreciada doctora Perea:

En desarrollo de lo señalado en el artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010, referido a la obligación de reporte de información relevante a la Superintendencia Financiera de Colombia, nos permitimos informar a su Despacho sobre la modificación del Prospecto de Información y del Reglamento de Emisión del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN del Proceso de Titularización Inmobiliaria adelantado por la Titularizadora Colombiana S.A. (en adelante la Titularizadora) relativas a las modificaciones aprobadas por los Inversionistas en la Asamblea de Tenedores de Títulos celebrada el lunes 26 de octubre del presente año, las cuales se resumen a continuación:

1. Ajustes relacionados con los Rendimientos de los Títulos
  - 1.1. Cambio de Flujo de Caja Libre a Flujo de Caja Distribuible
  - 1.2. Facultad de ajuste de la fecha de pago en meses con emisión de Tramos subsiguientes
  - 1.3. Ajuste al cálculo de los Rendimientos Distribuibles
2. Ajustes a la emisión y suscripción de tramos subsiguientes al Tramo 1
  - 2.1. Ajuste Precio de Suscripción para aproximarlos al número entero inmediatamente superior
  - 2.2. Eliminación de restricción de negociar únicamente fracciones de los derechos de suscripción preferencial en el OTC
  - 2.3. Ajustes relacionados con las vueltas del Tramo con Pago en Especie
3. Ajustes a la Política de inversión
  - 3.1. Derechos Fiduciarios como Activo Admisibles
  - 3.2. Ajustes a los contratos de los Activos Inmobiliarios
  - 3.3. Límite de Operaciones *Build to Suit*
  - 3.4. Modificación plazo para lograr niveles de exposición TIN
4. Ajustes de Forma

Se adjunta al presente documento la descripción de los ajustes en el Prospecto de Información y el Reglamento de Emisión (**Anexo 1**), sin perjuicio del envío formal de los mismos con sus correspondientes adendas para que hagan parte del Registro Nacional de Valores y Emisores y de la remisión de copia del Acta de la Asamblea de Inversionistas celebrada, la cual será remitida a su

Despacho por Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedores de Títulos del Programa de Emisión y Colocación dentro del término conferido para el efecto. Las modificaciones realizadas al Prospecto de Información y al Reglamento de Emisión se encuentran publicados en la página web de la Titularizadora Colombiana S.A. [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com) incluyendo (i) la última versión del Prospecto y Reglamento y (ii) las adendas con el detalle de las modificaciones realizadas a cada uno de los documentos.

Quedamos a su disposición para aclarar o complementar cualquier información adicional sobre el particular.

Cordialmente,

Alberto Gutiérrez Bernal  
Presidente

**ANEXO 1  
DESCRIPCIÓN AJUSTES EFECTUADOS**

**PROSPECTO DE INFORMACIÓN CONSTITUTIVO DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS TIN**

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<b>SECCIÓN 1 PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS</b>	
	<b>1.1 Relación de Partes Intervinientes</b>	
<b>1</b>	<b>Originadores de los Activos Inmobiliarios:</b> Son las Personas que transfieren a la Universalidad los Activos Inmobiliarios a partir de los cuales se realiza el proceso de titularización.	<b>Originadores de los Activos Inmobiliarios:</b> Son las Personas que transfieren a la Universalidad los Activos Inmobiliarios <b>y los Derechos Fiduciarios</b> a partir de los cuales se realiza el proceso de titularización.
	<b>1.2. Descripción general del Programa de Emisión y Colocación</b>	
<b>2</b>	<b>Monto Emitido</b> El monto emitido a la fecha de publicación del Aviso de Oferta del Tramo 1 es de ciento sesenta y dos mil setecientos cincuenta millones de pesos (\$162.750.000.000,00) moneda legal colombiana.	<b>Monto Emitido</b> El monto emitido a la fecha es de <b>doscientos sesenta y siete mil setecientos cuarenta y nueve millones noventa y nueve mil seiscientos cuarenta y seis pesos (\$267.749.099.646,00)</b> moneda legal colombiana.
<b>3</b>	<b>Monto del tramo 2</b> El monto del presente Tramo es de hasta ciento cinco mil millones de pesos (\$105.000.000.000,00) moneda legal colombiana	<b>Se elimina</b>
<b>4</b>	<b>Derechos que incorporan los Títulos:</b> <b>Página 69</b> Todos los Títulos que hacen parte del presente Programa de Emisión y Colocación son fungibles y de rentabilidad variable independientemente del Tramo en el que hayan sido emitidos, y dan a sus Tenedores derecho a una parte o alícuota en la Universalidad, que le otorga el derecho a participar de las utilidades o pérdidas que se generen, de conformidad con los términos establecidos en el presente Prospecto.  Adicionalmente, los Títulos incorporan el Derecho de Suscripción Preferencial, el cual podrá ser limitado hasta en un diez por ciento (10%) en los términos establecidos en el presente Prospecto. Este derecho de suscripción preferencial se podrá ver igualmente limitado hasta en un 20 por ciento (20%), treinta por ciento (30%) o cuarenta por ciento (40%) en el evento en que se realice la emisión de un tramo con pago en especie en los términos establecidos en el presente Prospecto. Finalmente, por voluntad de la Asamblea de Tenedores de Títulos, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con lo indicado en el presente Prospecto.	<b>Derechos que incorporan los Títulos:</b> <b>Página 69</b> Todos los Títulos que hacen parte del presente Programa de Emisión y Colocación son fungibles y de rentabilidad variable independientemente del Tramo en el que hayan sido emitidos, y dan a sus Tenedores derecho a una parte o alícuota en la Universalidad, que le otorga el derecho a participar de las utilidades o pérdidas que se generen, de conformidad con los términos establecidos en el presente Prospecto.  Adicionalmente, los Títulos incorporan el Derecho de Suscripción Preferencial, el cual podrá ser limitado hasta en un diez por ciento (10%) en los términos establecidos en el presente Prospecto. Este derecho de suscripción preferencial se podrá ver igualmente limitado hasta en un <b>veinte</b> por ciento (20%), treinta por ciento (30%) o cuarenta por ciento (40%) en el evento en que se realice la emisión de un tramo con pago en especie en los términos establecidos en el presente Prospecto. Finalmente, por voluntad de la Asamblea de Tenedores de Títulos, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con lo indicado en el presente Prospecto.
<b>5</b>	<b>Calificación de los Títulos:</b> <b>Página 148</b> <b>Fitch Ratings Colombia S.A.:</b> Otorgó la calificación 'iAAA(Col)' (Triple A) al Tramo 2 del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN y ratificó la calificación 'iAAA(Col)' (Triple A), al Tramo 1 del Programa de Emisión y Colocación de Títulos TIN.	<b>Calificación de los Títulos:</b> <b>Página 152</b> <b>Fitch Ratings Colombia S.A.:</b> Otorgó la calificación 'iAAA(Col)' (Triple A) <b>a los dos Tramos</b> del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN.
	<b>1.3. Tipo de activos utilizados como subyacente del Programa de Emisión</b>	
<b>6</b>	<b>Universalidad TIN:</b> La Universalidad TIN está integrada por Activos Subyacentes que comprenden Activos Inmobiliarios adquiridos con sujeción a la Política de Inversión prevista en la Sección 10.7 de este Prospecto. De igual manera, la Universalidad TIN	<b>Universalidad TIN:</b> La Universalidad TIN está integrada por Activos Subyacentes que comprenden Activos Inmobiliarios adquiridos con sujeción a la Política de Inversión prevista en la Sección 10.7 de este Prospecto. De igual manera, la

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	estará conformada por los bienes, contratos, activos, derechos y obligaciones vinculados o relacionados con los Activos Inmobiliarios a los que se refiere la Sección 0 de este Prospecto.	Universalidad TIN estará conformada por los bienes, contratos, activos, derechos y obligaciones vinculados o relacionados con los Activos Inmobiliarios a los que se refiere la Sección 0 de este Prospecto, <u>igualmente podrá estar conformada por Derechos Fiduciarios.</u>
<b>AUTORIZACIONES, INFORMACIONES ESPECIALES Y OTRAS ADVERTENCIAS GENERALES</b>		
	<b>1. Autorizaciones</b>	
7	<p><b>Autorizaciones Internas:</b></p> <p>La Junta Directiva del Emisor aprobó la realización del presente Programa de Emisión y Colocación así como la realización de la primera emisión derivada de este Programa mediante Acta N°. 194 correspondiente a la reunión del día veintiséis (26) de julio de 2018.</p> <p>De igual manera, la Junta Directiva del Emisor aprobó la realización del Tramo 2 de este Programa mediante Acta N°.209 correspondiente a la reunión del día veinticuatro (24) de octubre de 2019.</p>	<p><b>Autorizaciones Internas:</b></p> <p>La Junta Directiva del Emisor aprobó la realización del presente Programa de Emisión y Colocación así como la realización de la primera emisión derivada de este Programa mediante Acta N°. 194 correspondiente a la reunión del día veintiséis (26) de julio de 2018.</p> <p>De igual manera, la Junta Directiva del Emisor aprobó la realización del Tramo 2 de este Programa mediante Acta N°.209 correspondiente a la reunión del día veinticuatro (24) de octubre de 2019.</p> <p><u>Asimismo, la Asamblea de Tenedores de Títulos aprobó la modificación de este Programa de Emisión y Colocación mediante Acta N°.02 correspondiente a la reunión del día veintiséis (26) de octubre de 2020.</u></p>
8	<p><b>Autorizaciones Autoridades Administrativas:</b></p> <p>El Emisor tiene la calidad de emisor conocido y recurrente, toda vez que la entidad cumple con los requisitos de los subnumerales 6.1. y 6.2. del Capítulo II del Título I de la Parte III de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, conforme con lo contenido en el Oficio 2015094578-005 del 23 de septiembre de 2015 y mantiene dicha calidad conforme lo señala el Oficio 2019014568-005-000 del 19 de febrero de 2019 de la Superintendencia Financiera. De esta manera, la realización de las ofertas públicas que hacen parte del presente Programa de Emisión y Colocación, se llevará a cabo a través de la inscripción automática prevista en el artículo 5.2.2.1.12 del Decreto 2555 para los títulos emitidos por emisores de valores que tienen la calidad de emisores conocidos y recurrentes.</p>	<p><b>Autorizaciones Autoridades Administrativas:</b></p> <p>El Emisor tiene la calidad de emisor conocido y recurrente, toda vez que la entidad cumple con los requisitos de los subnumerales 6.1. y 6.2. del Capítulo II del Título I de la Parte III de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, conforme con lo contenido en el Oficio 2015094578-005 del 23 de septiembre de 2015 y mantiene dicha calidad conforme lo señala el Oficio <u>2020015637-004-000 del 4 de marzo de 2020</u> de la Superintendencia Financiera. De esta manera, la realización de las ofertas públicas que hacen parte del presente Programa de Emisión y Colocación, se llevará a cabo a través de la inscripción automática prevista en el artículo 5.2.2.1.12 del Decreto 2555 para los títulos emitidos por emisores de valores que tienen la calidad de emisores conocidos y recurrentes.</p>
<b>SECCIÓN 3 GLOSARIO E INTERPRETACIÓN</b>		
9	<b>1. “Activos”</b> Significa conjuntamente los Activos Inmobiliarios y los Activos Financieros.	<b>1. “Activos”</b> Significa conjuntamente los Activos Inmobiliarios, <u>los Derechos Fiduciarios</u> y los Activos Financieros.
10	<b>4. “Activo Subyacente”</b> Son los activos que conforman la Universalidad TIN que incluyen sin limitación a: (a) los Activos Inmobiliarios, (b) Los Recursos de Operación, (c) los Excedentes de Liquidez, (d) los recursos del Fondo de Readquisición, (e) los derechos y obligaciones derivados de los Contratos, (f) las sumas de dinero que se obtengan por la colocación de los Títulos en el Mercado Principal una vez se haya constituido la Universalidad y después de realizada la primera Emisión, (g) la Remuneración por Explotación, (h) los rendimientos, intereses, o cualquier otro tipo de ingreso generado por los Activos que conforman la Universalidad, (i) los derechos que directa o indirectamente permitan participar en los ingresos y/o valoración de los Activos Inmobiliarios, (j) los rendimientos generados por las Operaciones	<b>4. Activo Subyacente”</b> Son los activos que conforman la Universalidad TIN que incluyen sin limitación a: (a) los Activos Inmobiliarios, (b) Los Recursos de Operación, (c) los Excedentes de Liquidez, (d) los recursos del Fondo de Readquisición, (e) los derechos y obligaciones derivados de los Contratos, (f) las sumas de dinero que se obtengan por la colocación de los Títulos en el Mercado Principal una vez se haya constituido la Universalidad y después de realizada la primera Emisión, (g) la Remuneración por Explotación, (h) los rendimientos, intereses, o cualquier otro tipo de ingreso generado por los Activos que conforman la Universalidad, (i) los derechos que directa o indirectamente permitan participar en los ingresos y/o valoración de los Activos Inmobiliarios, (j) los rendimientos generados por las Operaciones

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	de Cobertura y (k) cualquier otro activo adquirido por la Universalidad de acuerdo con la Política de Inversión o que haya adquirido la misma a cualquier título en virtud del Proceso de Titularización o cualquier otro derecho derivado de los Activos Inmobiliarios o del proceso de titularización.	de Cobertura, <b>(k) los Derechos Fiduciarios y</b> (l) cualquier otro activo adquirido por la Universalidad de acuerdo con la Política de Inversión o que haya adquirido la misma a cualquier título en virtud del Proceso de Titularización o cualquier otro derecho derivado de los Activos Inmobiliarios o del proceso de titularización.
11	<b>5. “Administrador Inmobiliario”</b> Es “Commercial Real State Services – CBRE”, quien tendrá a cargo la administración integral de los Contratos de Explotación Económica y la administración integral de los Activos Inmobiliarios correspondientes a bienes inmuebles, con el fin de mantener en el tiempo su capacidad productiva, así como las demás actividades definidas en el Contrato Complementario del Proyecto de Titularización “Programa de Emisión y Colocación” Administración de Bienes Inmuebles.	<b>5. “Administrador Inmobiliario”</b> Es “Commercial Real State Services – CBRE”, quien tendrá a cargo la administración integral de los Contratos de Explotación Económica y la administración integral de los Activos Inmobiliarios correspondientes a bienes inmuebles, <b>así como los bienes inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios</b> , con el fin de mantener en el tiempo su capacidad productiva, así como las demás actividades definidas en el Contrato Complementario del Proyecto de Titularización “Programa de Emisión y Colocación” Administración de Bienes Inmuebles.
12	<b>13. “Avalúo Comercial”</b> Significa el avalúo de los Activos Inmobiliarios correspondiente a bienes inmuebles que será realizado de acuerdo con los métodos de reconocido valor técnico en Colombia y de acuerdo con los estándares internacionales de valuación (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) o International Valuation Standards Council (IVSC).	<b>13. “Avalúo Comercial”</b> Significa el avalúo de los Activos Inmobiliarios correspondiente a bienes inmuebles <b>y a bienes inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios</b> , que será realizado de acuerdo con los métodos de reconocido valor técnico en Colombia y de acuerdo con los estándares internacionales de valuación (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) o International Valuation Standards Council (IVSC).
13	<b>NUEVA DEFINICION</b>	<b>16. “Build To Suit”</b> <b>Significan inmuebles en proceso de construcción o por construir a la medida y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean inmuebles en proceso de construcción o por construir a la medida, los cuales pretenden ser adquiridos por la Universalidad una vez superada la etapa de construcción y riesgo de desarrollo, siempre que se dé cumplimiento de la Política de Inversión.</b>
14	<b>19. “Capex”</b> Significa la inversión de recursos monetarios encaminados a la mejora de los Activos Inmobiliarios que incluyen entre otras la inversión en obras, remodelaciones, ampliaciones y/o obras mayores o sustanciales que extiendan la vida útil del activo. Estas nuevas mejoras se consideran un mayor valor del Activo Inmobiliario y se incorporan dentro de su valor.	<b>19. “Capex”</b> Significa la inversión de recursos monetarios encaminados a la mejora de los Activos Inmobiliarios <b>e inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios</b> , que incluyen entre otras la inversión en obras, remodelaciones, ampliaciones y/o obras mayores o sustanciales que extiendan la vida útil del <b>Activo</b> . Estas nuevas mejoras se consideran un mayor valor del Activo y se incorporan dentro de su valor.
15	<b>27. “Contratos de Explotación Económica”</b> Son los contratos que celebrará o que le serán cedidos a la Titularizadora, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, con la finalidad de explotar económicamente los Activos Inmobiliarios y obtener rentas periódicas para ésta. Dichos contratos podrán ser de la naturaleza que permita la ley, incluyendo, pero no limitados a, arrendamiento y concesión de espacio.	<b>27. “Contratos de Explotación Económica”</b> Son los contratos que celebrará o que le serán cedidos a la Titularizadora, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, con la finalidad de explotar económicamente los Activos Inmobiliarios <b>e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</b> y obtener rentas periódicas para <b>la Universalidad</b> . Dichos contratos podrán ser de la naturaleza que permita la ley, incluyendo, pero no limitados a, arrendamiento y concesión de espacio.
16	<b>29. “Contratos de</b> Son los contratos que celebrará la Titularizadora en calidad de	<b>29. “Contratos de</b> Son los contratos que celebrará la Titularizadora en calidad de

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<b>Inversión</b> administrador y representante de la Universalidad, para hacer inversiones en Activos Inmobiliarios de conformidad con la Política de Inversión. Dichos contratos podrán ser de la naturaleza que permita la ley, incluyendo, pero no limitados a, promesas de compraventa, contratos de compraventa y otros contratos permitidos por la legislación aplicable.	<b>Inversión</b> administrador y representante de la Universalidad, para hacer inversiones en Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> de conformidad con la Política de Inversión. Dichos contratos podrán ser de la naturaleza que permita la ley, incluyendo, pero no limitados a, promesas de compraventa, contratos de compraventa, <b>cesiones</b> y otros contratos permitidos por la legislación aplicable.
17	<b>35. "Debida Diligencia"</b> Es el conjunto de estudios (i) técnico, (ii) financiero, (iii) legal, (iv) reputacional asociado con el lavado de activos, financiación del terrorismo, extinción del dominio y (v) cualquier otro adicional que se requiera, y que se realiza respecto de los Activos Inmobiliarios como parte del proceso de adquisición de los mismos.	<b>35. "Debida Diligencia"</b> Es el conjunto de estudios (i) técnico, (ii) financiero, (iii) legal, (iv) reputacional asociado con el lavado de activos, financiación del terrorismo, extinción del dominio y (v) cualquier otro adicional que se requiera, y que se realiza respecto de los Activos Inmobiliarios <b>y de los Derechos Fiduciarios</b> como parte del proceso de adquisición de los mismos.
18	<b>39. "Derecho de Suscripción Preferencial"</b> Es el derecho que tienen los Tenedores que figuren en el registro administrado por Deceval como propietarios de los Títulos, a las 00:00 horas del día de la publicación del Aviso de Oferta de un nuevo Tramo, a suscribir preferencialmente los Títulos del nuevo Tramo en los términos previstos en el presente Prospecto. En tratándose de la suscripción de nuevos tramos, este derecho podrá ser limitado hasta en un diez por ciento (10%) en el evento en que se realice la emisión con pago en dinero. Así mismo, se podrá ver limitado hasta en un 20 por ciento (20%), treinta por ciento (30%) o cuarenta por ciento (40%) en el evento en que se realice la emisión con pago en especie en los términos establecidos en el presente Prospecto. De otra parte, y por voluntad de la Asamblea de Tenedores de Títulos, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con lo indicado en el presente Prospecto.	<b>39. "Derecho de Suscripción Preferencial"</b> Es el derecho que tienen los Tenedores que figuren en el registro administrado por Deceval como propietarios de los Títulos, a las 00:00 horas del día de la publicación del Aviso de Oferta de un nuevo Tramo, a suscribir preferencialmente los Títulos del nuevo Tramo en los términos previstos en el presente Prospecto. En tratándose de la suscripción de nuevos tramos, este derecho podrá ser limitado hasta en un diez por ciento (10%) en el evento en que se realice la emisión con pago en dinero. Así mismo, se podrá ver limitado hasta en un <b>veinte</b> por ciento (20%), treinta por ciento (30%) o cuarenta por ciento (40%) en el evento en que se realice la emisión con pago en especie en los términos establecidos en el presente Prospecto. De otra parte, y por voluntad de la Asamblea de Tenedores de Títulos, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con lo indicado en el presente Prospecto.
19	<b>NUEVA DEFINICION</b>	<b>40. "Derecho Fiduciario"</b> <u>Significa el derecho fiduciario en un patrimonio autónomo cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios.</u>
20	<b>52. "Fecha de Pago"</b> Para (i) la primera Fecha de Pago corresponderá al día veinticinco (25) del cuarto mes siguiente contado a partir de la Fecha de Emisión y; para (ii) las Fechas de Pago subsiguientes será el día veinticinco (25) de cada mes. Cuando el día definido como Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediatamente siguiente.	<b>52. "Fecha de Pago"</b> Para (i) la primera Fecha de Pago corresponderá al día veinticinco (25) del cuarto mes siguiente contado a partir de la <b>primera</b> Fecha de Emisión; (ii) <b>para los meses en los que se realice la Emisión de un nuevo Tramo, corresponderá a la fecha dentro del mes que indique el Administrador Maestro del Proceso de Titularización; y</b> (iii) <b>para</b> las demás Fechas de Pago, será el día veinticinco (25) de cada mes. Cuando el día definido como Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediatamente siguiente.
21	<b>55. "Flujo de Caja Libre" o "Rendimientos Distribuibles"</b> Significa el valor que se distribuye entre los Tenedores, de acuerdo con lo previsto en la Sección 0 de este Prospecto.	<b>55. "Flujo de Caja Distribuible" o "Rendimientos Distribuibles"</b> Significa el valor que se distribuye entre los Tenedores, de acuerdo con lo previsto en la Sección 0 de este Prospecto.
22	<b>56. "Flujo Recaudado"</b> Corresponde a la totalidad de los recursos recaudados y recibidos por la Universalidad por concepto de Remuneración por Explotación o cualquier otro concepto derivado o relacionado con las Inversiones Admisibles,	<b>56. "Flujo Recaudado"</b> Corresponde a la totalidad de los recursos recaudados y recibidos por la Universalidad por concepto de Remuneración por Explotación o cualquier otro concepto derivado o relacionado con las Inversiones Admisibles,

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado		
	<p>determinado a cierre de ejercicio para el Período de Recaudo inmediatamente anterior a la Fecha de Pago. Hacen parte del Flujo Recaudado pero sin limitarse, las sumas correspondientes a (a) valores derivados de Contratos de Explotación Económica; (b) intereses de mora y sanciones; (c) recaudos por concepto de venta de Activos Inmobiliarios; (d) pagos de cuotas de administración recibidas (cuando no se paguen directamente a la copropiedad); (e) los pagos de indemnizaciones provenientes de seguros; (f) recaudos de valores por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de los Contratos de Inversión; (g) recursos derivados de operaciones de cobertura; (h) préstamos bancarios; (i) ingresos provenientes del pago de títulos por emisiones de nuevos tramos; (j) recursos derivados de los Excedentes de Liquidez; y (k) cualquier otro derecho derivado, directa o indirectamente de las Inversiones Admisibles.</p>	<p>determinado a cierre de ejercicio para el Período de Recaudo inmediatamente anterior a la Fecha de Pago. Hacen parte del Flujo Recaudado pero sin limitarse, las sumas correspondientes a (a) valores derivados de Contratos de Explotación Económica; (b) intereses de mora y sanciones; (c) recaudos por concepto de venta de Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>; (d) pagos de cuotas de administración recibidas (cuando no se paguen directamente a la copropiedad); (e) los pagos de indemnizaciones provenientes de seguros; (f) recaudos de valores por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de los Contratos de Inversión; (g) recursos derivados de operaciones de cobertura; (h) préstamos bancarios; (i) ingresos provenientes del pago de títulos por emisiones de nuevos tramos; (j) recursos derivados de los Excedentes de Liquidez; y (k) cualquier otro derecho derivado, directa o indirectamente de las Inversiones Admisibles.</p>		
23	NUEVA DEFINICION	<b>75. “Número Total de los Títulos”</b>	<b><u>Es la sumatoria de la totalidad de los Títulos en circulación.</u></b>	
24	NUEVA DEFINICION	<b>76. “Número de Títulos del Tenedor”</b>	<b><u>Es el número de Títulos registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval.</u></b>	
25	<b>80. “Originadores de los Activos Inmobiliarios”</b>	Son las Personas que transfieren a la Universalidad los Activos Inmobiliarios, a partir de los cuales se realiza el Proceso de Titularización.	<b>80. “Originadores de los Activos Inmobiliarios”</b>	Son las Personas que transfieren a la Universalidad los Activos Inmobiliarios <b>o Derechos Fiduciarios</b> , a partir de los cuales se realiza el Proceso de Titularización.
26	<b>85. “Plan Estratégico”</b>	Significa el plan estratégico anual de inversión en Activos Inmobiliarios del Programa de Emisión y Colocación elaborado en conjunto por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y el Gestor Portafolio Inmobiliario y que tiene como objetivo establecer los esquemas, métodos y en general, la guía para lograr las inversiones en Activos Inmobiliarios de acuerdo con la Política de Inversión establecida.	<b>85. “Plan Estratégico”</b>	Significa el plan estratégico anual de inversión en Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> del Programa de Emisión y Colocación elaborado en conjunto por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y el Gestor Portafolio Inmobiliario y que tiene como objetivo establecer los esquemas, métodos y en general, la guía para lograr las inversiones en Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> de acuerdo con la Política de Inversión establecida.
27	<b>89. “Persona Determinada”</b>	Significa el propietario, de manera directa o indirecta, de un Activo Inmobiliario o de parte de éste, cuyo derecho de propiedad se transferirá a la Universalidad durante la primera vuelta del Tramo con Pago en Especie.	<b>89. “Persona Determinada”</b>	Significa el propietario, de manera directa o indirecta, de un Activo Inmobiliario, <b>Derecho Fiduciario</b> o de parte de éste, cuyo derecho de propiedad se transferirá a la Universalidad durante la primera vuelta del Tramo con Pago en Especie.
28	<b>91. “Portafolio”</b>	Significa el conjunto de Activos Inmobiliarios en los que la Universalidad tenga invertidos los recursos recibidos de los Inversionistas, en desarrollo de lo previsto en este Prospecto.	<b>91. “Portafolio”</b>	Significa el conjunto de Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> en los que la Universalidad tenga invertidos los recursos recibidos de los Inversionistas, en desarrollo de lo previsto en este Prospecto.
29	<b>92. “Reparación &amp; Mantenimiento”</b>	Significa las obras de mantenimiento y/o reparaciones y/o adecuaciones menores de los Activos Inmobiliarios.	<b>92. “Reparación &amp; Mantenimiento”</b>	Significa las obras de mantenimiento y/o reparaciones y/o adecuaciones menores de los Activos Inmobiliarios <b>e inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios.</b>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
30	<b>“Saldo Total de los Títulos”</b> Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital de los Tenedores de los Títulos denominada en Pesos Colombianos	Se elimina
31	<b>“Saldo del Tenedor de los Títulos”</b> Es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval por concepto del saldo de los Títulos.	Se elimina
<b>SECCIÓN 5 PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS</b>		
32	<b>5.1. DESCRIPCIÓN</b> El Proceso de Titularización que se emprende dentro del presente Programa de Emisión y Colocación consiste en estructurar, con cargo a un Cupo Global, la realización de Emisiones de Títulos TIN, a partir de la titularización de Activos Inmobiliarios, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN, para ser colocados mediante Oferta Pública dirigida al público en general durante el término establecido para el efecto. (.../...)	<b>5.1. DESCRIPCIÓN</b> El Proceso de Titularización que se emprende dentro del presente Programa de Emisión y Colocación consiste en estructurar, con cargo a un Cupo Global, la realización de Emisiones de Títulos TIN, a partir de la titularización de Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> , con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN, para ser colocados mediante Oferta Pública dirigida al público en general durante el término establecido para el efecto. (.../...)
33	<b>5.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES</b> Los Activos Inmobiliarios que harán parte de la Universalidad cumplirán con lo dispuesto en el artículo 5.6.6.1.1 y siguientes del Decreto 2555 relacionados con la titularización de un inmueble.  De acuerdo con los artículos 5.6.5.1.1 y 5.6.6.1.1 del Decreto 2555, la titularización de Activos Inmobiliarios en el Mercado Principal cumplirá con los siguientes requisitos:  1. Existirá un Avalúo Comercial actualizado de cada Activo Inmobiliario objeto de titularización, en los términos establecidos en el Decreto 2555. El evaluador será independiente de los Originadores de los Activos Inmobiliarios, del Gestor Portafolio Inmobiliario y del Administrador Maestro del Proceso de Titularización. (.../...) 3. Los Activos Inmobiliarios objeto de la titularización deberán permanecer asegurados contra riesgos de incendio y terremoto, durante la vigencia de la Universalidad.  4. En ningún caso, el valor de la Emisión excederá el 110% del Avalúo Comercial de los Activos Inmobiliarios.	<b>5.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES</b> Los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> que harán parte de la Universalidad cumplirán con lo dispuesto en el artículo 5.6.6.1.1 y siguientes del Decreto 2555 relacionados con la titularización de un inmueble.  De acuerdo con los artículos 5.6.5.1.1 y 5.6.6.1.1 del Decreto 2555, la titularización de Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> en el Mercado Principal cumplirá con los siguientes requisitos:  1. Existirá un Avalúo Comercial actualizado de cada Activo Inmobiliario <b>e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</b> objeto de titularización, en los términos establecidos en el Decreto 2555. El evaluador será independiente de los Originadores de los Activos Inmobiliarios, del Gestor Portafolio Inmobiliario y del Administrador Maestro del Proceso de Titularización. (.../...) 3. Los Activos Inmobiliarios <b>y los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</b> objeto de la titularización deberán permanecer asegurados contra riesgos de incendio y terremoto, durante la vigencia de la Universalidad.  4. En ningún caso, el valor de la Emisión excederá el 110% del Avalúo Comercial de los Activos Inmobiliarios <b>y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</b> .
34	<b>5.3. TRAMOS EN QUE SE DIVIDE EL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN</b> El Programa de Emisión y Colocación consta de la Emisión de Títulos con cargo al Cupo Global autorizado, el cual se dividirá en Tramos, cada uno de los cuales contará con las siguientes características generales: (.../...)  3. La Emisión de nuevos Tramos conlleva un aumento de los Títulos en circulación y a un acrecentamiento de la Universalidad con respaldo de los nuevos Activos Inmobiliarios objeto de titularización bajo dichos nuevos Tramos, los cuales, junto con la totalidad de los Activos	<b>5.3. TRAMOS EN QUE SE DIVIDE EL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN</b> El Programa de Emisión y Colocación consta de la Emisión de Títulos con cargo al Cupo Global autorizado, el cual se dividirá en Tramos, cada uno de los cuales contará con las siguientes características generales: (.../...)  3. La Emisión de nuevos Tramos conlleva un aumento de los Títulos en circulación y a un acrecentamiento de la Universalidad con respaldo de los nuevos Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> objeto de titularización bajo dichos nuevos Tramos, los cuales, junto con la totalidad de

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	Inmobiliarios ya existentes, respaldarán a prorrata todos los Títulos en circulación de todos los Tramos.	los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> ya existentes, respaldarán a prorrata todos los Títulos en circulación de todos los Tramos.
35	<p><b>5.5. OBJETIVOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN</b></p> <p>Los recursos obtenidos por la suscripción de los Títulos TIN se destinarán principalmente a la compra de Activos Inmobiliarios descritos en la Política de Inversión que se encuentra en la Sección 10.7 de este Prospecto.</p> <p>Los Activos Inmobiliarios generan rentas periódicas y valorizaciones que se utilizarán en primera instancia para atender los costos y gastos del Proceso de Titularización y el remanente será distribuido entre los Tenedores de conformidad con los términos y condiciones del Reglamento y lo previsto en el presente Prospecto.</p>	<p><b>5.5. OBJETIVOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN</b></p> <p>Los recursos obtenidos por la suscripción de los Títulos TIN se destinarán principalmente a la compra de Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> descritos en la Política de Inversión que se encuentra en la Sección 10.7 de este Prospecto.</p> <p>Los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> generan rentas periódicas y valorizaciones que se utilizarán en primera instancia para atender los costos y gastos del Proceso de Titularización y el remanente será distribuido entre los Tenedores de conformidad con los términos y condiciones del Reglamento y lo previsto en el presente Prospecto.</p>
36	<p><b>5.7. ACRECENTAMIENTO DE LA UNIVERSALIDAD Y NUEVOS TRAMOS</b></p> <p>(.../...)</p> <p>En relación con cada nuevo Tramo no se expedirá un nuevo Reglamento sino una adenda al Reglamento que contendrá información detallada de cada uno de los Activos Inmobiliarios que hacen parte del Tramo con el objeto de señalar las condiciones en que se hace la separación patrimonial y aislamiento en la Universalidad, así como la demás información que tenga relación con el acrecentamiento y Emisión. Bajo el marco anterior, cada nueva adenda al Reglamento que se expida con cada nuevo Tramo conllevará el acrecentamiento de la Universalidad.</p>	<p><b>5.7. ACRECENTAMIENTO DE LA UNIVERSALIDAD Y NUEVOS TRAMOS</b></p> <p>(.../...)</p> <p>En relación con cada nuevo Tramo no se expedirá un nuevo Reglamento sino una adenda al Reglamento que contendrá información detallada de cada uno de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> que hacen parte del Tramo con el objeto de señalar las condiciones en que se hace la separación patrimonial y aislamiento en la Universalidad, así como la demás información que tenga relación con el acrecentamiento y Emisión. Bajo el marco anterior, cada nueva adenda al Reglamento que se expida con cada nuevo Tramo conllevará el acrecentamiento de la Universalidad.</p>
<b>SECCIÓN 6 DE LOS TÍTULOS</b>		
	<b>6.1. CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS, CONDICIONES Y REGLAS DE EMISIÓN</b>	
37	<p><b>6.1.3. Derechos que Incorporan los Títulos</b></p> <p>Los derechos que incorporan los Títulos son:</p> <p>1. Percibir el Flujo de Caja Libre.</p> <p>(.../...)</p>	<p><b>6.1.3. Derechos que Incorporan los Títulos</b></p> <p>Los derechos que incorporan los Títulos son:</p> <p>1. Percibir el Flujo de Caja <b>Distribuible</b>.</p> <p>(.../...)</p>
	<b>6.2. MONTO DEL CUPO GLOBAL DEL PROGRAMA Y COLOCACIÓN, CANTIDAD DE TÍTULOS OFRECIDOS, VALOR NOMINAL, INVERSIÓN MÍNIMA, PRECIO DE SUSCRIPCIÓN Y NÚMERO DE TÍTULOS A EMITIR</b>	
38	<p><b>6.2.1. Cupo Global del Prospecto de Emisión y Colocación</b></p> <p>El Cupo Global del Programa de Emisión y Colocación es de hasta dos billones de Pesos Colombianos (\$2.000.000.000.000) moneda legal colombiana. Previo cumplimiento de las autorizaciones correspondientes, dicho monto podrá ser ampliado.</p> <p>El aumento del Cupo Global podrá ser solicitado cuando el Cupo Global vigente haya sido colocado en forma total o al menos en un 50%, siempre que se encuentre vigente el plazo de la autorización de la oferta</p>	<p><b>6.2.1. Cupo Global del Prospecto de Emisión y Colocación</b></p> <p>El Cupo Global del Programa de Emisión y Colocación es de hasta dos billones de Pesos Colombianos (\$2.000.000.000.000) moneda legal colombiana. Previo cumplimiento de las autorizaciones correspondientes, dicho monto podrá ser ampliado.</p> <p>El aumento del Cupo Global podrá ser solicitado cuando el Cupo Global vigente haya sido colocado en forma total o al menos en un <b>cincuenta por ciento (50%)</b>, siempre que se encuentre vigente el plazo de la autorización de la oferta</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
39	<p><b>6.10. RÉGIMEN FISCAL</b></p> <p>Los rendimientos de los Títulos durante su vigencia están gravados con el impuesto sobre la renta y complementarios los cuales estarán a cargo de los Tenedores.</p> <p>Cualquier rendimiento, incluyendo el Flujo de Caja Libre, que llegue a ser distribuido a los Tenedores de acuerdo con los parámetros señalados en el presente Prospecto estará sujeto a retención en la fuente, de acuerdo con las normas tributarias vigentes a la fecha de dichos pagos. La creación de nuevos impuestos por parte del gobierno que sean aplicables a los Títulos y al Programa de Emisión y Colocación, correrán a cargo de los Tenedores.</p>	<p><b>6.10. RÉGIMEN FISCAL</b></p> <p>Los rendimientos de los Títulos durante su vigencia están gravados con el impuesto sobre la renta y complementarios los cuales estarán a cargo de los Tenedores.</p> <p>Cualquier rendimiento, incluyendo el Flujo de Caja <b>Distribuible</b>, que llegue a ser distribuido a los Tenedores de acuerdo con los parámetros señalados en el presente Prospecto estará sujeto a retención en la fuente, de acuerdo con las normas tributarias vigentes a la fecha de dichos pagos. La creación de nuevos impuestos por parte del gobierno que sean aplicables a los Títulos y al Programa de Emisión y Colocación, correrán a cargo de los Tenedores.</p>
	<b>6.17. CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS TÍTULOS</b>	
40	<p><b>6.17.1. Rentabilidad de los Títulos</b></p> <p>Por tratarse de Títulos participativos, éstos no tendrán una rentabilidad garantizada sino que ésta dependerá del comportamiento de las Inversiones Admisibles que conforman el Portafolio de la Universalidad. La rentabilidad de los Títulos estará dada por:</p> <p>a. El valor de los Rendimientos Distribuibles que se distribuye a los Tenedores y que corresponde al Flujo de Caja Libre explicado en el numeral 6.17.1.1, y</p> <p>b. La variación del valor patrimonial de los Títulos dado principalmente por la valoración de los Activos Inmobiliarios.</p>	<p><b>6.17.1. Rentabilidad de los Títulos</b></p> <p>Por tratarse de Títulos participativos, éstos no tendrán una rentabilidad garantizada sino que ésta dependerá del comportamiento de las Inversiones Admisibles que conforman el Portafolio de la Universalidad. La rentabilidad de los Títulos estará dada por:</p> <p>a. El valor de los Rendimientos Distribuibles que se distribuye a los Tenedores y que corresponde al Flujo de Caja <b>Distribuible</b> explicado en el numeral 6.17.1.1, y</p> <p>b. La variación del valor patrimonial de los Títulos dado principalmente por la valoración de los Activos Inmobiliarios <b>y de los Derechos Fiduciarios</b>.</p>
41	<p><b>6.17.1.1. Flujo de Caja Libre (FLC) o Rendimientos Distribuibles</b></p> <p>El Flujo de Caja Libre es el valor disponible luego de pagar los costos y gastos, las obligaciones de la Universalidad y las apropiaciones que se requieran para el cumplimiento de la operación de la Universalidad.</p> <p>Los valores de los Rendimientos Distribuibles a los Tenedores corresponden al Flujo de Caja Libre el cual se calcula de la siguiente manera:</p> $FCL = (NOI + OI - GAU - OE)^1 \pm ACE \pm VAPC - FR - AP$ <p>En donde:</p> <p><b>NOI - Ingreso Neto Operativo:</b> Resulta de restar los gastos operativos a los ingresos operativos:</p> $NOI = IO - GO$ <p><b>IO - Ingresos Operativos de los Activos Inmobiliarios:</b> Son todos aquellos ingresos que corresponden a la operación de los distintos Activos Inmobiliarios enumerados en la Sección 10.10.1 numerales a., b., c., e., y g.</p> <p><b>GO - Gastos Operativos de los Activos Inmobiliarios:</b> Son todos aquellos gastos que corresponden a la operación de los distintos Activos Inmobiliarios enumerados en la Sección 10.10.2.3 literales b., c., d., g.,</p>	<p><b>6.17.1.1. Flujo de Caja Distribuible</b></p> <p>El Flujo de Caja <b>Distribuible</b> es el valor disponible luego de pagar los costos y gastos, las obligaciones de la Universalidad y las apropiaciones que se requieran para el cumplimiento de la operación de la Universalidad.</p> <p>Los valores de los Rendimientos Distribuibles a los Tenedores corresponden al Flujo de Caja <b>Distribuible</b> el cual se calcula de la siguiente manera:</p> $FCD = (NOI + OI - GAU - OE)^1 \pm ACE \pm VAPC - FR - AP$ <p>En donde:</p> <p><b>NOI - Ingreso Neto Operativo:</b> Resulta de restar los gastos operativos a los ingresos operativos:</p> $NOI = IO - GO$ <p><b>IO - Ingresos Operativos de los Activos Inmobiliarios:</b> Son todos aquellos ingresos que corresponden a la operación de los distintos Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> enumerados en la Sección 10.10.1 numerales a., b., y g.</p> <p><b>GO - Gastos Operativos de los Activos Inmobiliarios:</b> Son todos aquellos gastos que corresponden a la operación de los distintos Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> enumerados en la Sección</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<p>h., m., n. y o.</p> <p><b>GAU - Gastos de Administración de la Universalidad:</b> Son todos aquellos gastos de la Universalidad que no están relacionados con la operación de los Activos Inmobiliarios, enumerados en las secciones 10.10.2.2 Egresos Iniciales y 10.10.2.3 Egresos Periódicos literales a., e. y f. más el i.</p> <p><b>OI - Otros Ingresos:</b> Son todos aquellos ingresos que no están asociados a la operación de los Activos Inmobiliarios, descritos en la Sección 10.10.1 numerales d., f. y h.</p> <p><b>OE - Otros Egresos:</b> Son todos aquellos egresos que no están asociados a la operación de los Activos Inmobiliarios, descritos en la Sección 10.10.2.3 numerales j., k. y l.</p> <p><sup>1</sup><b>UTILIDAD NETA:</b> Es la diferencia entre los ingresos y los egresos de la Universalidad. Resulta de sumarle al NOI los otros ingresos (OI) y restarle los gastos de la universalidad (GAU) y otros egresos (OE).</p> <p style="text-align: center;"><b>UTILIDAD NETA: NOI + OI – GAU - OE</b></p> <p><b>ACE - Ajustes para Conciliar el Ejercicio Neto:</b> Son las partidas que ajustan positiva o negativamente el estado de resultados porque no representan movimiento de caja.</p> <p><b>VAPC - Variación de Activos, Pasivos y Capital:</b> Corresponde a la variación positiva o negativa de las diferencias entre los activos y pasivos vinculados con la operación de la Universalidad (Sin incluir Caja). En estas variaciones quedan incluidos el Capex, la variación de capital de trabajo y el financiamiento neto procedente de la Emisión o reembolso de instrumentos de capital.</p> <p><b>FR - Fondo de Readquisición de Títulos:</b> Corresponde a los recursos del Fondo de Readquisición conforme a lo establecido en la sección 7.4 de este Prospecto.</p> <p><b>AP - Apropiações:</b> Corresponde a los montos requeridos para reservar los recursos necesarios para el pago de gastos representativos para conservación y disponibilidad de los Activos Inmobiliarios conforme al presupuesto anual y lo establecido en la Sección 10.10.4 como destinación específica.</p> <p>Para efectos del cálculo del Flujo de Caja Libre se aclara que cuando se realice la venta de un Activo Inmobiliario y se tome la decisión por parte del Comité Asesor de no reinvertir total o parcialmente dichos recursos en Activos Inmobiliarios, la parte correspondiente a la valoración y utilidad en venta del Activo Inmobiliario se considera Rendimiento Distribuible. En caso que se requiera dar aplicación al literal (i) del numeral 6.17.2. del presente Prospecto, referido a las devoluciones de capital por haber transcurrido más de doce (12) meses desde la fecha de venta de un Activo Inmobiliario, sin que los recursos se hubieren reinvertido en nuevos Activos Inmobiliarios, la parte correspondiente a la valoración y utilidad en la venta del mencionado Activo Inmobiliario también se considerará Rendimiento Distribuible.</p>	<p>10.10.2.3 literales <b>c. y g. (incisos i – iii, incisos v-viii, inciso x).</b></p> <p><b>GAU - Gastos de Administración de la Universalidad:</b> Son todos aquellos gastos de la Universalidad que no están relacionados con la operación de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>, enumerados en la sección 10.10.2.2 Egresos Iniciales, y <b>en la sección</b> 10.10.2.3 Egresos Periódicos literales a., <b>b., d., e., f. y g. (incisos iv, ix, xi, xii)</b> más el <b>h.</b></p> <p><b>OI - Otros Ingresos:</b> Son todos aquellos ingresos que no están asociados a la operación de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>, descritos en la Sección 10.10.1 numerales <b>c., d., e., f., h. más el i.</b></p> <p><b>OE - Otros Egresos:</b> Son todos aquellos egresos que no están asociados a la operación de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>, descritos en la Sección 10.10.2.3 numerales j., k., l., <b>m., n., o. y p.</b></p> <p><sup>1</sup><b>UTILIDAD NETA:</b> Es la diferencia entre los ingresos y los egresos de la Universalidad. Resulta de sumarle al NOI los otros ingresos (OI) y restarle los gastos de la universalidad (GAU) y otros egresos (OE).</p> <p style="text-align: center;"><b>UTILIDAD NETA: NOI + OI – GAU - OE</b></p> <p><b>ACE - Ajustes para Conciliar el Ejercicio Neto:</b> Son las partidas que ajustan positiva o negativamente el estado de resultados porque no representan movimiento de caja, <b>entre los cuales se incluye la depreciación del numeral p., Sección 10.10.2.3 y las valorizaciones objeto del numeral i., Sección 10.10.1.</b></p> <p><b>VAPC - Variación de Activos, Pasivos y Capital:</b> Corresponde a la variación positiva o negativa de las diferencias entre los activos y pasivos vinculados con la operación de la Universalidad (Sin incluir Caja). En estas variaciones quedan incluidos el Capex, <b>los TIS (Sección 10.10.2.3, numeral i.)</b> la variación de capital de trabajo y el financiamiento neto procedente de la Emisión o reembolso de instrumentos de capital.</p> <p><b>FR - Fondo de Readquisición de Títulos:</b> Corresponde a los recursos del Fondo de Readquisición conforme a lo establecido en la <b>Sección</b> 7.4 de este Prospecto.</p> <p><b>AP - Apropiações:</b> Corresponde a los montos requeridos para reservar los recursos necesarios para el pago de gastos representativos para conservación y disponibilidad de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> conforme al presupuesto anual y lo establecido en la Sección 10.10.4 como destinación específica.</p> <p>Para efectos del cálculo del Flujo de Caja <b>Distribuible</b> se aclara que cuando se realice la venta de un Activo Inmobiliario <b>o Derechos Fiduciarios</b> y se tome la decisión por parte del Comité Asesor de no reinvertir total o parcialmente dichos recursos en Activos Inmobiliarios <b>o Derechos Fiduciarios</b>, la parte correspondiente a la valoración y utilidad en venta del Activo Inmobiliario <b>o Derecho Fiduciario</b> se considera Rendimiento Distribuible. En caso que se requiera dar aplicación al literal (i) del numeral 6.17.2. del presente Prospecto, referido a las devoluciones de capital por haber transcurrido más de doce (12) meses desde la fecha de venta de un Activo Inmobiliario <b>o de un Derecho Fiduciario</b>, sin que los recursos se hubieren reinvertido en nuevos Activos Inmobiliarios <b>o Derechos Fiduciarios</b>, la parte correspondiente a la valoración y utilidad en la venta del mencionado Activo Inmobiliario <b>o Derecho Fiduciario</b> también se considerará Rendimiento Distribuible.</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
42	<p><b>6.17.1.2. Reglas para el Pago de Rendimientos Distribuibles</b></p> <p>Los pagos de Rendimientos Distribuibles de los Títulos se realizarán a los Tenedores (i) de forma mensual en cada Fecha de Pago o (ii) en la Fecha de Pago Anticipado de la Emisión en Pesos Colombianos, de conformidad con la Prelación de Pagos una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta t. inclusive, de la Sección 10.10.4.</p> <p>Si la Fecha de Pago o la Fecha de Pago Anticipado de la Emisión no corresponden a un Día Hábil, el pago de los Rendimientos Distribuibles 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 o la Fecha de Pago Anticipado de la Emisión y el Día Hábil inmediatamente siguiente.</p> <p>El pago de Rendimientos Distribuibles a los Tenedores de Títulos, se establece como el resultado de multiplicar (i) el monto disponible para Rendimientos Distribuibles de los Títulos por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo del Tenedor de los Títulos, entre (y) el Saldo Total de los Títulos, en ambos casos a la Fecha de Pago.</p>	<p><b>6.17.1.2. Reglas para el Pago de Rendimientos Distribuibles</b></p> <p>Los pagos de Rendimientos Distribuibles de los Títulos se realizarán a los Tenedores (i) de forma mensual en cada Fecha de Pago o (ii) en la Fecha de Pago Anticipado de la Emisión en Pesos Colombianos, de conformidad con la Prelación de Pagos una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta t. inclusive, de la Sección 10.10.4.</p> <p><b><u>En el mes en que se realice la Emisión de un nuevo Tramo, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización informará la fecha que corresponda a la Fecha de Pago del respectivo mes en que se lleve a cabo la Emisión del nuevo Tramo, a través de los canales dispuestos para el efecto.</u></b></p> <p>Si la Fecha de Pago o la Fecha de Pago Anticipado de la Emisión no corresponden a un Día Hábil, el pago de los Rendimientos Distribuibles 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 o la Fecha de Pago Anticipado de la Emisión y el Día Hábil inmediatamente siguiente.</p> <p>El pago de Rendimientos Distribuibles a los Tenedores de Títulos, se establece como el resultado de multiplicar (i) el monto disponible para Rendimientos Distribuibles de los Títulos por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el <b><u>Número de Títulos del Tenedor</u></b>, entre (y) el <b><u>Número</u></b> Total de los Títulos, en ambos casos a la Fecha de Pago.</p>
43	<p><b>6.17.2. Devolución de Capital</b></p> <p>Los recursos derivados de la venta de Activos Inmobiliarios de propiedad de la Universalidad, podrán ser pagados a los Inversionistas como devolución de capital en los siguientes eventos: (i) En el caso en que cumplidos los doce (12) meses siguientes a la fecha de la venta de un Activo inmobiliario, estos recursos no se hayan reinvertido en nuevos Activos Inmobiliarios que cumplan con los Lineamientos de Inversión, (ii) cuando el Comité Asesor lo considere adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y conveniencia, y (iii) en el caso de la liquidación de la Universalidad. Cuando se realice una venta de un Activo Inmobiliario en los términos de los anteriores numerales, el costo de adquisición del Activo Inmobiliario definido en el numeral 10.10.2.1 será considerado como una devolución de capital que disminuye el Valor Nominal de los Títulos emitidos.</p>	<p><b>6.17.2. Devolución de Capital</b></p> <p>Los recursos derivados de la venta de Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> de propiedad de la Universalidad, podrán ser pagados a los Inversionistas como devolución de capital en los siguientes eventos: (i) En el caso en que cumplidos los doce (12) meses siguientes a la fecha de la venta de un Activo inmobiliario <b>o Derecho Fiduciario</b>, estos recursos no se hayan reinvertido en nuevos Activos Inmobiliarios <b>o Derechos Fiduciarios</b> que cumplan con los Lineamientos de Inversión, (ii) cuando el Comité Asesor lo considere adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y conveniencia, y (iii) en el caso de la liquidación de la Universalidad. Cuando se realice una venta de un Activo Inmobiliario <b>o Derecho Fiduciario</b> en los términos de los anteriores numerales, el costo de adquisición del Activo Inmobiliario <b>o Derecho Fiduciario</b> definido en el numeral 10.10.2.1 será considerado como una devolución de capital que disminuye el Valor Nominal de los Títulos emitidos.</p>
44	<p><b>6.17.2.1. Reglas para la Devolución del Capital</b></p> <p>La devolución de capital de los Títulos, cuando haya lugar, se realizará a los Tenedores (i) en la Fecha de Pago o (ii) en la Fecha de Pago Anticipado de la Emisión en Pesos Colombianos, de conformidad con la Prelación de Pagos una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta t. inclusive, de la Sección 10.10.4 y en todo caso con sujeción a lo definido en el numeral 6.17.2.</p> <p>(.../...)</p> <p>El monto a favor de los Tenedores por concepto de devolución del capital de los Títulos, se determina en Pesos Colombianos y se define como el monto total a pagar a los Tenedores, derivado de la ocurrencia de alguna o la totalidad de las condiciones de pago mencionadas al inicio de este numeral. De esta forma el monto de devolución de capital de los Títulos a favor de cada uno de los Tenedores se establece como el resultado de multiplicar (i) la devolución de capital por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo</p>	<p><b>6.17.2.1. Reglas para la Devolución del Capital</b></p> <p>La devolución de capital de los Títulos, cuando haya lugar, se realizará a los Tenedores (i) en la Fecha de Pago o (ii) en la Fecha de Pago Anticipado de la Emisión en Pesos Colombianos, de conformidad con la Prelación de Pagos una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta t. inclusive, de la Sección 10.10.4 y en todo caso con sujeción a lo definido en el numeral 6.17.2.</p> <p>(.../...)</p> <p>El monto a favor de los Tenedores por concepto de devolución del capital de los Títulos, se determina en Pesos Colombianos y se define como el monto total a pagar a los Tenedores, derivado de la ocurrencia de alguna o la totalidad de las condiciones de pago mencionadas al inicio de este numeral. De esta forma el monto de devolución de capital de los Títulos a favor de cada uno de los Tenedores se establece como el resultado de multiplicar (i) la devolución de capital por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	del Tenedor de los Títulos entre (y) el Saldo Total de los Títulos, en ambos casos a la Fecha de Pago; para ser realizado en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago teniendo en cuenta el valor del Título vigente en la Fecha de Pago correspondiente.	<b>Número de Títulos del Tenedor</b> entre (y) el <b>Número</b> Total de los Títulos, en ambos casos a la Fecha de Pago; para ser realizado en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago teniendo en cuenta el valor del Título vigente en la Fecha de Pago correspondiente.
<b>SECCIÓN 7</b> <b>DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA Y COLOCACIÓN DE LAS EMISIONES DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN</b>		
	<b>7.1. EMISIONES</b>	
<b>45</b>	<p><b>7.1.2 Emisión de Tramos subsiguientes al Tramo 1</b></p> <p>Con el objeto de mantener una relación justa y adecuada entre los Tenedores que suscriban Títulos en un nuevo Tramo y los Tenedores existentes, las condiciones sobre precio y número de Títulos respecto de la Emisión de un nuevo Tramo se determinará a partir del siguiente procedimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>Precio de Suscripción</u>: Es igual al valor patrimonial de un (1) Título que se obtiene de dividir el Valor del Patrimonio de la Universalidad por el número de Títulos en circulación el Día Hábil inmediatamente anterior a la fecha de publicación del Aviso de Oferta del respectivo Tramo.</li> <li><u>Valor de la Emisión de los Nuevos Tramos</u>: Será el que resulte de sumar el valor de los Activos Inmobiliario del nuevo Tramo, el cual podrá incluir la inversión en Capex, cuando aplique, y los costos y gastos de la Emisión. Valor que en todo caso no excederá los límites previstos en el artículo 5.6.5.1.1 del Decreto 2555.</li> </ol> <p>(.../...)</p> <p>Adicionalmente, y sin perjuicio de lo anterior, los Tenedores existentes a las 00:00 horas del día de la publicación del Aviso de Oferta de un nuevo Tramo tienen un Derecho de Suscripción Preferencial de los Títulos del nuevo Tramo, descrito en la Sección 7.3.2 de este Prospecto, el cual les otorga la opción de adquirir preferencialmente Títulos en la Emisión de nuevos Tramos, en los términos y condiciones descritos en dichas secciones. El Derecho de Suscripción Preferencial podrá ser limitado hasta en un diez por ciento (10%) en los términos establecidos en el numeral 7.3.2.1. del presente Prospecto. Así mismo, este derecho se podrá ver limitado hasta en un 20 por ciento (20%), treinta por ciento (30%) o cuarenta por ciento (40%) en los términos establecidos en el numeral 10.7.6 del presente Prospecto. Finalmente, por voluntad de la Asamblea de Tenedores de Títulos, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con lo indicado en el numeral 9.5.8 de presente documento.</p> <p>La Emisión de nuevos Tramos conlleva un aumento de los Títulos en circulación y a un acrecentamiento de la Universalidad con los nuevos Activos Inmobiliarios objeto de titularización los cuales, junto con la totalidad de los Activos Inmobiliarios ya existentes, respaldarán, a prorrata, todos los Títulos en circulación de todos los Tramos.</p> <p>Conforme a lo indicado anteriormente, una vez colocados los Títulos correspondientes a un nuevo Tramo, dichos Títulos son fungibles con los demás Títulos emitidos y en circulación. De esta manera,</p>	<p><b>7.1.2 Emisión de Tramos subsiguientes al Tramo 1</b></p> <p>Con el objeto de mantener una relación justa y adecuada entre los Tenedores que suscriban Títulos en un nuevo Tramo y los Tenedores existentes, las condiciones sobre precio y número de Títulos respecto de la Emisión de un nuevo Tramo se determinará a partir del siguiente procedimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>Precio de Suscripción</u>: Es igual al valor patrimonial de un (1) Título que se obtiene de dividir el Valor del Patrimonio de la Universalidad por el número de Títulos en circulación el Día Hábil inmediatamente anterior a la fecha de publicación del Aviso de Oferta del respectivo Tramo, <b>aproximado al número entero inmediatamente superior</b>.</li> <li><u>Valor de la Emisión de los Nuevos Tramos</u>: Será el que resulte de sumar el valor de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> del nuevo Tramo, el cual podrá incluir la inversión en Capex, cuando aplique, y los costos y gastos de la Emisión. Valor que en todo caso no excederá los límites <b>y se sujetará a lo previsto</b> en el artículo 5.6.5.1.1 del Decreto 2555.</li> </ol> <p>(.../...)</p> <p>Adicionalmente, y sin perjuicio de lo anterior, los Tenedores existentes a las 00:00 horas del día de la publicación del Aviso de Oferta de un nuevo Tramo tienen un Derecho de Suscripción Preferencial de los Títulos del nuevo Tramo, descrito en la Sección 7.3.2 de este Prospecto, el cual les otorga la opción de adquirir preferencialmente Títulos en la Emisión de nuevos Tramos, en los términos y condiciones descritos en dichas secciones. El Derecho de Suscripción Preferencial podrá ser limitado hasta en un diez por ciento (10%) en los términos establecidos en el numeral 7.3.2.1. del presente Prospecto. Así mismo, este derecho se podrá ver limitado hasta en un <b>veinte</b> por ciento (20%), treinta por ciento (30%) o cuarenta por ciento (40%) en los términos establecidos en el numeral 10.7.6 del presente Prospecto. Finalmente, por voluntad de la Asamblea de Tenedores de Títulos, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con lo indicado en el numeral 9.5.8 de presente documento.</p> <p>La Emisión de nuevos Tramos conlleva un aumento de los Títulos en circulación y a un acrecentamiento de la Universalidad con los nuevos Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> objeto de titularización los cuales, junto con la totalidad de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> ya existentes, respaldarán, a prorrata, todos los Títulos en circulación de todos los Tramos.</p> <p>Conforme a lo indicado anteriormente, una vez colocados los Títulos correspondientes a un nuevo Tramo, dichos Títulos son fungibles con los demás Títulos emitidos y en circulación. De esta manera, todos los</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<p>todos los Títulos se encuentran respaldados por la totalidad de los Activos Inmobiliarios de la Universalidad y tienen los mismos derechos y participan a prorrata independientemente de las circunstancias que puedan afectar a la Universalidad, o a los Activos Inmobiliarios o Activos Financieros o de nuevas Emisiones.</p>	<p>Títulos se encuentran respaldados por la totalidad de los Activos de la Universalidad y tienen los mismos derechos y participan a prorrata independientemente de las circunstancias que puedan afectar a la Universalidad, a los Activos o a nuevas Emisiones.</p>
46	<p><b>7.3.2.1. Tramo con pago en dinero</b></p> <p>La suscripción de los Títulos que se emitan en los Tramos con pago en dinero se llevará a cabo en las siguientes vueltas y se registrará por las reglas que se indican a continuación:</p> <p>(.../...)</p> <p><u>2. Segunda Vuelta – Ejercicio del derecho de suscripción preferencial:</u></p> <p>(.../...)</p> <p>La negociación o cesión de los Derechos de Suscripción Preferencial se realizará según se indique en el Aviso de Oferta, la cual podrá ser por intermedio del Depositante Directo de los Títulos o de los Agentes Colocadores (i) a través de los sistemas transaccionales de la BVC, por un número entero o de fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial, de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto; o (ii) a través del mercado OTC, sólo para las fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial.</p> <p>(.../...)</p> <p>Los Tenedores que participen en la segunda vuelta únicamente recibirán los Títulos que expresamente hayan aceptado adquirir en dicha vuelta; sin perjuicio que éstos decidan participar en la tercera vuelta del respectivo Tramo.</p>	<p><b>7.3.2.1. Tramo con pago en dinero</b></p> <p>La suscripción de los Títulos que se emitan en los Tramos con pago en dinero se llevará a cabo en las siguientes vueltas. <b><u>El pago de los Títulos suscritos en las vueltas de este Tramo, deberá ser realizado en efectivo conforme lo previsto en la Sección 6.2.4.</u></b> y se registrará por las reglas que se indican a continuación:</p> <p>(.../...)</p> <p><u>2. Segunda Vuelta – Ejercicio del derecho de suscripción preferencial:</u></p> <p>(.../...)</p> <p>La negociación o cesión de los Derechos de Suscripción Preferencial se realizará según se indique en el Aviso de Oferta, la cual podrá ser por intermedio del Depositante Directo de los Títulos o de los Agentes Colocadores (i) a través de los sistemas transaccionales de la BVC, por un número entero o de fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial, de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto; o (ii) a través del mercado OTC.</p>
47	<p><b>7.3.2.2. Tramo con Pago en Especie</b></p> <p>En el evento en que el Emisor, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, pretenda adquirir uno o varios Activos Inmobiliarios, o parte de éste o de éstos, mediante el pago con Títulos la proporción y forma de la oferta deberá ser la siguiente:</p> <p>(.../...)</p> <p><u>2. Segunda Vuelta – Ejercicio del derecho de suscripción preferencial:</u></p> <p>La totalidad de los Títulos a ser emitidos en el respectivo Tramo, menos los Títulos suscritos en la primera vuelta del Tramo con Pago en Especie, quedarán a disposición para ser suscritos, en la segunda vuelta, por los Tenedores que figuren en el registro de anotación en cuenta administrado por Deceval como propietarios de Títulos las 00:00 horas del día de publicación del respectivo Aviso de Oferta, quienes tendrán derecho a suscribir preferencialmente, desde el Día Hábil inmediatamente siguiente al día en que se haya vencido el término de vigencia de la primera vuelta del Tramo con Pago en Especie, teniendo</p>	<p><b>7.3.2.2. Tramo con Pago en Especie</b></p> <p>En el evento en que el Emisor, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, pretenda adquirir uno o varios Activos Inmobiliarios, o parte de éste o de éstos, mediante el pago con Títulos la proporción y forma de la oferta deberá ser la siguiente:</p> <p>(.../...)</p> <p><u>2. Segunda Vuelta - Ejercicio del derecho de suscripción preferencial:</u></p> <p>La totalidad de los Títulos a ser emitidos en el respectivo Tramo, menos los Títulos suscritos en la primera vuelta del Tramo con Pago en Especie, quedarán a disposición para ser suscritos, en la segunda vuelta, por los Tenedores que figuren en el registro de anotación en cuenta administrado por Deceval como propietarios de Títulos las 00:00 horas del día de publicación del respectivo Aviso de Oferta, quienes tendrán derecho a suscribir preferencialmente <b><u>a partir de la fecha prevista en el Aviso de Oferta y boletín informativo respectivo, fecha que en todo caso no podrá exceder cinco (5) Días Hábiles</u></b></p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<p>en cuenta las siguientes reglas:</p> <p>Para realizar el cálculo del número de Títulos que podrán adquirir preferencialmente los Tenedores se calculará primero el factor de suscripción de la siguiente manera, el cual estará indicado dentro del Aviso de Oferta:</p> <p>FS: Factor de suscripción.</p> <p>(.../...)</p> <p>Una vez se haya calculado el factor de suscripción, este deberá ser multiplicado por el número de Títulos que posea el Tenedor de la siguiente forma:</p> <p>(.../...)</p> <p>El Derecho de Suscripción Preferencial puede negociarse o cederse total o parcialmente sólo a partir de la Fecha de Emisión del respectivo Tramo con Pago en Especie.</p> <p>La negociación o cesión de los Derechos de Suscripción Preferencial se realizará según se indique en el Aviso de Oferta, la cual podrá ser por intermedio del Depositante Directo de los Títulos o de los Agentes Colocadores (i) a través de los sistemas transaccionales de la BVC, por un número entero o de fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial, de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto; o (ii) a través del mercado OTC, sólo para las fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial.</p> <p>(.../...)</p> <p>Las condiciones especiales del Derecho de Suscripción Preferencial estarán fijadas en el Aviso de Oferta respectivo y preverá, por lo menos, el plazo para ejercer el derecho, la forma como éste debe ser ejercido, el factor de suscripción y el Precio de Suscripción que tendrán los Títulos para los suscriptores que ejerzan el Derecho de Suscripción Preferencial mencionado.</p> <p>(.../...)</p> <p>Los Tenedores que participen en la segunda vuelta únicamente recibirán los Títulos que expresamente hayan aceptado adquirir en dicha vuelta; sin perjuicio que éstos decidan participar en la tercera vuelta del respectivo Tramo.</p> <p>(.../...)</p> <p><u>3. Tercera Vuelta - Colocación Libre:</u></p> <p>La totalidad de los Títulos a ser emitidos en el respectivo Tramo, menos los Títulos suscritos en la primera</p>	<p><b><u>contados a partir del Día Hábil inmediatamente siguiente a aquél en que hubiera vencido el término de la Primera Vuelta, y</u></b> teniendo en cuenta las siguientes reglas:</p> <p>Para realizar el cálculo del número de Títulos que podrán suscribir preferencialmente los Tenedores, <b><u>se tendrá en cuenta en primer lugar</u></b> el factor de suscripción, el cual estará indicado en <b><u>el boletín informativo de la BVC respectivo, y en la Página Web del Emisor www.titularizadora.com, y</u></b> el cual se calculará de la siguiente manera:</p> <p>FS: Factor de suscripción <b><u>(con nueve decimales)</u></b>.</p> <p>(.../...)</p> <p>Una vez se haya calculado el factor de suscripción, este deberá ser multiplicado por el número de Títulos que posea el Tenedor <b><u>a las 00:00 horas del día de la publicación del respectivo Aviso de Oferta</u></b> de la siguiente forma:</p> <p>(.../...)</p> <p>El Derecho de Suscripción Preferencial puede negociarse o cederse total o parcialmente a partir de la <b><u>fecha de iniciación de la Segunda Vuelta y durante el término definido en el Aviso de Oferta del respectivo Tramo.</u></b></p> <p>La negociación o cesión de los Derechos de Suscripción Preferencial se realizará según se indique en el Aviso de Oferta, la cual podrá ser por intermedio del Depositante Directo de los Títulos o de los Agentes Colocadores (i) a través de los sistemas transaccionales de la BVC, por un número entero o de fracciones de Derechos de Suscripción Preferencial de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto; o (ii) a través del mercado OTC.</p> <p>(.../...)</p> <p>Las condiciones especiales del Derecho de Suscripción Preferencial estarán fijadas en el Aviso de Oferta <b><u>y en el boletín normativo de la BVC, según aplique,</u></b> y preverá, por lo menos, el plazo para ejercer el derecho, la forma como éste debe ser ejercido, <b><u>la fórmula para determinar</u></b> el factor de suscripción y el Precio de Suscripción que tendrán los Títulos para los suscriptores que ejerzan el Derecho de Suscripción Preferencial mencionado.</p> <p>(.../...)</p> <p><u>3. Tercera Vuelta - Colocación Libre:</u></p> <p>La totalidad de los Títulos a ser emitidos en el respectivo Tramo, menos los Títulos suscritos en la primera</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<p>y segunda vuelta del Tramo con Pago en Especie quedarán a disposición para ser suscritos libremente por el público, el Día Hábil inmediatamente siguiente a aquel en que haya vencido el término de la segunda vuelta del Tramo con Pago en Especie y conforme a lo previsto en el Aviso de Oferta, al mismo precio y condiciones de pago establecidas para la segunda vuelta del Tramo con Pago en Especie.</p>	<p>y segunda vuelta del <u>respectivo</u> Tramo con Pago en Especie, quedarán a disposición para ser suscritos libremente por el público, a <b>partir de la fecha en el Aviso de Oferta y boletín informativo respectivo, fecha que en todo caso no podrá exceder cinco (5) Días Hábiles contados a partir de</b> el Día Hábil inmediatamente siguiente a aquel en que <u>hubiera</u> vencido el término de la <u>Primera Vuelta</u>, al mismo precio y condiciones de pago establecidas para la segunda vuelta del Tramo con Pago en Especie.</p>
48	<p><b>7.4. READQUISICIÓN DE TÍTULOS</b></p> <p>Los Tenedores tendrán la opción de ofrecerle sus Títulos al Emisor, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, para que éste los readquiera, de acuerdo con el siguiente procedimiento:</p> <p>(.../...)</p> <p>3. El valor de readquisición corresponderá al menor entre el valor de los Títulos publicado por el Emisor y el Valor de Mercado para Readquisición (de existir), previa deducción, a título de descuento, del 15% (el “Valor de Readquisición”). En caso de no existir transacciones sobre los Títulos en los últimos doce meses, que permitan establecer el Valor de Mercado para Readquisición conforme a lo definido en este Prospecto, se tomará exclusivamente el valor de los Títulos publicado por el Emisor. Los respectivos valores se calcularán en la fecha en la que se presente la solicitud de readquisición.</p> <p>4. El Tenedor interesado en que el Emisor readquiera sus Títulos Readquiribles, deberá enviarle al Emisor una comunicación escrita ofreciéndole los Títulos Readquiribles, con una anticipación de 180 días calendario a la fecha de la propuesta readquisición, siempre que a la fecha de la respectiva solicitud se cumplan con las condiciones mencionadas en el numeral 1 de la presente Sección.</p>	<p><b>7.4. READQUISICIÓN DE TÍTULOS</b></p> <p>Los Tenedores tendrán la opción de ofrecerle sus Títulos al Emisor, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, para que éste los readquiera, de acuerdo con el siguiente procedimiento:</p> <p>(.../...)</p> <p>3. El valor de readquisición corresponderá al menor entre el valor de los Títulos publicado por el Emisor y el Valor de Mercado para Readquisición (de existir), previa deducción, a título de descuento, del 15% (el “Valor de Readquisición”). En caso de no existir transacciones sobre los Títulos en los últimos <b>12</b> meses, que permitan establecer el Valor de Mercado para Readquisición conforme a lo definido en este Prospecto, se tomará exclusivamente el valor de los Títulos publicado por el Emisor. Los respectivos valores se calcularán en la fecha en la que se presente la solicitud de readquisición.</p> <p>4. El Tenedor interesado en que el Emisor readquiera sus Títulos Readquiribles, deberá enviarle al Emisor una comunicación escrita ofreciéndole los Títulos Readquiribles, con una anticipación de <b>al menos 180</b> días calendario a la fecha de la propuesta <b>de</b> readquisición, siempre que a la fecha de la respectiva solicitud se cumplan con las condiciones mencionadas en el numeral 1 de la presente Sección.</p>
49	<p><b>7.5.5. Condiciones de Adjudicación</b></p> <p>La adjudicación de los Títulos se llevará a cabo de conformidad con las reglas señaladas en el Prospecto, en el Aviso de Oferta y en el instructivo operativo que la BVC expida para el efecto.</p> <p>(.../...)</p> <p>Cuando el monto total demandado sea superior al Monto Mínimo de Colocación, pero inferior al monto ofrecido, (i) se adjudicará el monto parcial de adjudicación más cercano inferior al monto demandado por orden de llegada o prorrato según se establezca en el respectivo Aviso de Oferta, de conformidad con las reglas especiales de asignación que para tales efectos se indiquen en el Aviso de Oferta y en el instructivo operativo que expida la BVC, y (ii) se resolverán los contratos de suscripción de los Títulos celebrados en virtud de la Oferta Pública que superen el monto parcial de adjudicación del Tramo correspondiente. Los Montos Parciales de Adjudicación se definirán previamente y se publicarán en el respectivo Aviso de Oferta.</p> <p>(.../...)</p> <p>Con excepción a las vueltas que correspondan al derecho de preferencia, cuando la demanda supere la oferta, la adjudicación de los Títulos a los destinatarios se realizará por orden de llegada o prorrato según se establezca en el respectivo Aviso de Oferta, de conformidad con las reglas especiales de</p>	<p><b>7.5.5. Condiciones de Adjudicación</b></p> <p>La adjudicación de los Títulos se llevará a cabo de conformidad con las reglas señaladas en el Prospecto, en el Aviso de Oferta y en el instructivo operativo que la BVC expida para el efecto.</p> <p>(.../...)</p> <p>Cuando el monto total demandado sea superior al Monto Mínimo de Colocación, pero inferior al monto ofrecido, (i) se adjudicará el monto parcial de adjudicación más cercano inferior al monto demandado, de conformidad con las reglas de asignación que para tales efectos se indiquen en el Aviso de Oferta y en el instructivo operativo que expida la BVC, y (ii) se resolverán los contratos de suscripción de los Títulos celebrados en virtud de la Oferta Pública que superen el monto parcial de adjudicación del Tramo correspondiente. Los Montos Parciales de Adjudicación, <u>de existir</u>, se definirán previamente y se publicarán en el respectivo Aviso de Oferta.</p> <p>(.../...)</p> <p>Con excepción a las vueltas que correspondan al derecho de preferencia, cuando la demanda supere la oferta, la adjudicación de los Títulos a los destinatarios se realizará, de conformidad con las reglas de asignación que para tales efectos se indiquen en el Aviso de Oferta y en el instructivo operativo que</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado																								
	<p>asignación que para tales efectos se indiquen en el Aviso de Oferta y en el instructivo operativo que expida la BVC. Cada Inversionista por el solo hecho de presentar una demanda, reconoce que el número de Títulos que se le podrá adjudicar podrá ser inferior al número de Títulos por los cuales presentó una demanda.</p> <p>(.../...)</p>	<p>expida la BVC. Cada Inversionista por el solo hecho de presentar una demanda, reconoce que el número de Títulos que se le podrá adjudicar podrá ser inferior al número de Títulos por los cuales presentó una demanda.</p> <p>(.../...)</p>																								
50	<p><b>7.6.2. Metodología de valoración</b></p> <p>La metodología de valoración de los Títulos es la indicada en la Sección 10.11.4</p>	<p><b>7.6.2. Metodología de valoración</b></p> <p>La metodología de valoración de los Títulos es la indicada en la Sección 10.11.5</p>																								
51	<p><b>8.10.2.1. Composición Junta Directiva</b></p> <p>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:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Principales</th> <th>Suplentes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>José Humberto Acosta Martín</td> <td>Hernán Alzate Arias</td> </tr> <tr> <td>Efraín Forero Fonseca</td> <td>Álvaro Carrillo Buitrago</td> </tr> <tr> <td>*</td> <td>Oscar Eduardo Gómez Colmenares</td> </tr> <tr> <td>Diego Fernando Prieto Rivera</td> <td>Jorge Alberto Linares Alarcón</td> </tr> <tr> <td>Juan Camilo Ángel Mejía</td> <td>Jaime Alberto Upegui</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Vacante</p>	Principales	Suplentes	José Humberto Acosta Martín	Hernán Alzate Arias	Efraín Forero Fonseca	Álvaro Carrillo Buitrago	*	Oscar Eduardo Gómez Colmenares	Diego Fernando Prieto Rivera	Jorge Alberto Linares Alarcón	Juan Camilo Ángel Mejía	Jaime Alberto Upegui	<p><b>8.10.2.1. Composición Junta Directiva</b></p> <p>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:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Principales</th> <th>Suplentes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>José Humberto Acosta Martín</td> <td>Hernán Alzate Arias</td> </tr> <tr> <td>Efraín Forero Fonseca</td> <td>Álvaro Carrillo Buitrago</td> </tr> <tr> <td><b><u>Beatriz Elena Arbeláez Martínez</u></b></td> <td>Oscar Eduardo Gómez Colmenares</td> </tr> <tr> <td>Diego Fernando Prieto Rivera</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>Juan Camilo Ángel Mejía</td> <td>Jaime Alberto Upegui</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>*Reglón pendiente de designación, por cuanto Jorge Alberto Linares presentó su renuncia el 20 de agosto de 2020.</b></p>	Principales	Suplentes	José Humberto Acosta Martín	Hernán Alzate Arias	Efraín Forero Fonseca	Álvaro Carrillo Buitrago	<b><u>Beatriz Elena Arbeláez Martínez</u></b>	Oscar Eduardo Gómez Colmenares	Diego Fernando Prieto Rivera	*	Juan Camilo Ángel Mejía	Jaime Alberto Upegui
Principales	Suplentes																									
José Humberto Acosta Martín	Hernán Alzate Arias																									
Efraín Forero Fonseca	Álvaro Carrillo Buitrago																									
*	Oscar Eduardo Gómez Colmenares																									
Diego Fernando Prieto Rivera	Jorge Alberto Linares Alarcón																									
Juan Camilo Ángel Mejía	Jaime Alberto Upegui																									
Principales	Suplentes																									
José Humberto Acosta Martín	Hernán Alzate Arias																									
Efraín Forero Fonseca	Álvaro Carrillo Buitrago																									
<b><u>Beatriz Elena Arbeláez Martínez</u></b>	Oscar Eduardo Gómez Colmenares																									
Diego Fernando Prieto Rivera	*																									
Juan Camilo Ángel Mejía	Jaime Alberto Upegui																									
<p><b>SECCIÓN 9</b></p> <p><b>PARTES Y ÓRGANOS INTERVINIENTES EN EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN</b></p>																										
<p><b>9.1 ADMINISTRADOR MAESTRO DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN</b></p>																										
52	<p><b>9.1.3. Obligaciones a Cargo</b></p> <p>En desarrollo de lo aquí establecido y sin perjuicio de las demás funciones y deberes a su cargo señalados en el respectivo Reglamento, en el Prospecto y en la ley aplicable, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización estará sujeto a las siguientes obligaciones, actuando, en calidad de administrador y representante de, y con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad:</p> <p>(.../...)</p> <p>e. Pagar el Flujo de Caja Libre a los Tenedores, con los recursos de la Universalidad, en las Fechas de Pago.</p> <p>(.../...)</p>	<p><b>9.1.3. Obligaciones a Cargo</b></p> <p>En desarrollo de lo aquí establecido y sin perjuicio de las demás funciones y deberes a su cargo señalados en el respectivo Reglamento, en el Prospecto y en la ley aplicable, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización estará sujeto a las siguientes obligaciones, actuando, en calidad de administrador y representante de, y con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad:</p> <p>(.../...)</p> <p>e. Pagar el Flujo de Caja <b><u>Distribuable</u></b> a los Tenedores, con los recursos de la Universalidad, en las Fechas de Pago.</p> <p>(.../...)</p>																								

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	q. Presentar mensualmente al Comité Asesor un informe sobre las actividades realizadas, los resultados de su labor de administración maestra en relación con los Activos Inmobiliarios.	q. Presentar mensualmente al Comité Asesor un informe sobre las actividades realizadas, los resultados de su labor de administración maestra en relación con los Activos.
	<b>9.2. ÓRGANOS DEL ADMINISTRADOR MAESTRO DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN</b>	
53	<p><b>9.2.1. Junta Directiva</b></p> <p>La Junta Directiva del Administrador Maestro del Proceso de Titularización tendrá a su cargo las siguientes funciones, así como las expresamente indicadas en este Prospecto, en el Reglamento o en la ley aplicable:</p> <p>(.../...)</p> <p>3. Aprobar la celebración de los Contratos de Inversión en Activos Inmobiliarios, así como los Contratos de Explotación Económica inicial relacionados con dichas inversiones, con base en la opinión favorable del Comité Asesor emitida para el efecto.</p> <p>(.../...)</p>	<p><b>9.2.1. Junta Directiva</b></p> <p>La Junta Directiva del Administrador Maestro del Proceso de Titularización tendrá a su cargo las siguientes funciones, así como las expresamente indicadas en este Prospecto, en el Reglamento o en la ley aplicable:</p> <p>(.../...)</p> <p>3. Aprobar la celebración de los Contratos de Inversión en Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>, así como los Contratos de Explotación Económica inicial relacionados con dichas inversiones, con base en la opinión favorable del Comité Asesor emitida para el efecto.</p> <p>(.../...)</p>
54	<p><b>9.2.2.2. Funciones</b></p> <p>Serán funciones del Comité Asesor:</p> <p>(.../...)</p> <p>7. Aprobar todo acto o contrato, gravamen, disposición o limitación del dominio que verse sobre los Activos Inmobiliarios y que exceda el equivalente a 400 salarios mínimos legales mensuales vigentes, siempre que el mismo no deba ser aprobado por la Junta Directiva.</p> <p>(.../...)</p>	<p><b>9.2.2.2. Funciones</b></p> <p>Serán funciones del Comité Asesor:</p> <p>(.../...)</p> <p>7. Aprobar todo acto o contrato, gravamen, disposición o limitación del dominio que verse sobre los Activos Inmobiliarios <b>o sobre los Derechos Fiduciarios</b> y que exceda el equivalente a 400 salarios mínimos legales mensuales vigentes, siempre que el mismo no deba ser aprobado por la Junta Directiva.</p> <p>(.../...)</p>
	<b>SECCIÓN 10 LA UNIVERSALIDAD</b>	
55	<p><b>10.5. BIENES TITULARIZADOS</b></p> <p>El Emisor podrá titularizar bienes inmuebles que se describen en la sección 11.4 del presente Prospecto (los “Activos Inmobiliarios”). El Administrador Maestro del Proceso de Titularización podrá adquirir dichos Activos Inmobiliarios individualmente o en común y pro indiviso. En este último caso, se contará con un acuerdo de comunidad en el que se regulen las relaciones entre los comuneros.</p>	<p><b>10.5. BIENES TITULARIZADOS</b></p> <p>El Emisor podrá titularizar <b>los activos</b> que se describen en la sección 11.4 del presente Prospecto, <b>que podrán comprender tanto Activos Inmobiliarios como Derechos Fiduciarios</b>. El Administrador Maestro del Proceso de Titularización podrá adquirir dichos Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> individualmente o en común y pro indiviso. En este último caso, se contará con un acuerdo de comunidad en el que se regulen las relaciones entre los comuneros.</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
56	<p><b>10.7. POLÍTICA DE INVERSIÓN</b></p> <p>La Universalidad busca conformar un portafolio de Activos Inmobiliarios generadores de renta con volatilidad y Riesgo Moderado-Conservador. El tipo de Activo Inmobiliario, su Locatario así como su localización serán variables y dependerán de las oportunidades y demás factores que se observen en el mercado al momento de concretar las adquisiciones.</p> <p>El Portafolio de la Universalidad será diversificado por tipo de Activo Inmobiliario, estrategia de inversión, localización, Locatario y Sector Económico, siempre buscando un Portafolio balanceado que maximice la rentabilidad de los Tenedores y mantenga el perfil de riesgo.</p> <p>(.../...)</p>	<p><b>10.7. POLÍTICA DE INVERSIÓN</b></p> <p>La Universalidad busca conformar un portafolio de Activos Inmobiliarios y <b>Derechos Fiduciarios</b> generadores de renta con volatilidad y Riesgo Moderado-Conservador. El tipo de <b>inmueble subyacente al Derecho Fiduciario</b>, Activo Inmobiliario, su Locatario así como su localización serán variables y dependerán de las oportunidades y demás factores que se observen en el mercado al momento de concretar las adquisiciones.</p> <p>El Portafolio de la Universalidad será diversificado por tipo de Activo Inmobiliario, <b>inmueble subyacente al Derecho Fiduciario</b>, estrategia de inversión, localización, Locatario y Sector Económico, siempre buscando un Portafolio balanceado que maximice la rentabilidad de los Tenedores y mantenga el perfil de riesgo.</p> <p>(.../...)</p>
57	<p><b>10.7.1. Inversiones Admisibles</b></p> <p>La Universalidad podrá invertir únicamente en las “Inversiones Admisibles” tal y como se describen a continuación:</p> <p><b>10.7.1.1. Activos Inmobiliarios</b></p> <p>Se realizará inversiones en Activos Inmobiliarios estabilizados que presenten las siguientes características:</p> <p>Inmuebles con contrato(s) de arrendamiento vigente(s) a la firma de la escritura de compraventa o en el momento de adquisición, o Grupo de Inmuebles que tengan un índice de vacancia igual o inferior al quince por ciento (15%). Con potencial de generación de renta y valorización. Con buenas especificaciones.</p> <p>(.../...)</p>	<p><b>10.7.1. Inversiones Admisibles</b></p> <p>La Universalidad podrá invertir únicamente en las “Inversiones Admisibles” tal y como se describen a continuación:</p> <p><b>10.7.1.1. A) Activos Inmobiliarios</b></p> <p>Se realizará inversiones en Activos Inmobiliarios estabilizados que presenten las siguientes características:</p> <p>Inmuebles con contrato(s) de arrendamiento <b>u otro Contrato de Explotación Económica</b> vigente(s) a la firma de la escritura de compraventa o en el momento de adquisición, o Grupo de Inmuebles que tengan un índice de vacancia igual o inferior al quince por ciento (15%). Con potencial de generación de renta y valorización. Con buenas especificaciones.</p> <p>(.../...)</p> <p><b>10.7.1.1. B) Derechos Fiduciarios</b></p> <p><u>Como paso previo a la adquisición de Derechos Fiduciarios por parte de la Universalidad, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización deberá adelantar un proceso de debida diligencia sobre el Activo Inmobiliario subyacente y sobre el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron los Derechos Fiduciarios, así como definir las políticas contables que le apliquen con el fin de especificar la presentación y tratamiento dentro de los estados financieros de la Universalidad, del porcentaje de la participación que adquiera en el respectivo patrimonio autónomo, y/o sobre los Activos Inmobiliarios subyacentes.</u></p> <p><u>Para realizar la inversión en Derechos Fiduciarios, deberán cumplirse respecto de los Activos Inmobiliarios que conformen el patrimonio autónomo que originan dichos Derechos Fiduciarios, al menos las disposiciones previstas en el parágrafo del artículo 5.6.6.1.1 del Decreto 2555 de 2010 y</u></p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
58	<p><b>10.7.1.2. Excedentes de Liquidez</b></p> <p>Los Excedentes de Liquidez se invertirán en Activos Financieros de conformidad con los siguientes requisitos:</p> <p><b>1. Recursos de corto plazo</b></p> <p>Se entienden como recursos de corto plazo aquellos compuestos por los Excedentes de Liquidez para el pago de rendimientos, Gastos de la Universalidad, recursos para la compra de Activos Inmobiliarios, recursos provenientes del pago de seguros y cualquier otro Excedente de Liquidez. Estos podrán invertirse en Activos Financieros.</p> <p>(.../...)</p>	<p><b>demás disposiciones que lo complementen.</b></p> <p><b>10.7.1.2. Excedentes de Liquidez</b></p> <p>Los Excedentes de Liquidez se invertirán en Activos Financieros de conformidad con los siguientes requisitos:</p> <p><b>1. Recursos de corto plazo</b></p> <p>Se entienden como recursos de corto plazo aquellos compuestos por los Excedentes de Liquidez para el pago de rendimientos, Gastos de la Universalidad, recursos para la compra de Activos Inmobiliarios, <b>Derechos Fiduciarios</b>, recursos provenientes del pago de seguros y cualquier otro Excedente de Liquidez. Estos podrán invertirse en Activos Financieros.</p> <p>(.../...)</p>
59	<p><b>10.7.2. Criterios de Inversión</b></p> <p>1. Se buscará el perfil de Riesgo Moderado - Conservador invirtiendo en Activos Inmobiliarios con una capacidad razonablemente alta de conservación del capital invertido.</p> <p>2. El Portafolio concentrará un alto porcentaje de sus inversiones en las ciudades con más de 1 millón de personas (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla) y un porcentaje menor será dedicado a ciudades con una publicación superior a 300.000 e inferior a 1.000.000 habitantes. Se podrán adquirir Activos Inmobiliarios en ciudades con una población inferior a 300.000 habitantes, si se cuenta con la autorización expresa y previa por parte del Comité Asesor.</p>	<p><b>10.7.2. Criterios de Inversión</b></p> <p>1. Se buscará el perfil de Riesgo Moderado - Conservador invirtiendo en Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> con una capacidad razonablemente alta de conservación del capital invertido.</p> <p>2. El Portafolio concentrará un alto porcentaje de sus inversiones en las ciudades con más de 1 millón de personas (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla) y un porcentaje menor será dedicado a ciudades con una publicación superior a 300.000 e inferior a 1.000.000 habitantes. Se podrán adquirir <b>tanto</b> Activos Inmobiliarios <b>como Derechos Fiduciarios</b> en ciudades con una población inferior a 300.000 habitantes, si se cuenta con la autorización expresa y previa por parte del Comité Asesor.</p> <p><b><u>3. Para la evaluación de un Activo Inmobiliario y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, se hará un análisis crediticio y financiero detallado de la contraparte de la Universalidad para cuantificar el riesgo crediticio.</u></b></p> <p><b><u>Un análisis similar del riesgo crediticio y otros riesgos, incluidos el riesgo comercial, riesgo de construcción, entre otros, será efectuado respecto de la contraparte de la Universalidad y del respectivo Activo Inmobiliario por adquirir.</u></b></p> <p><b><u>El objetivo será verificar que la inversión cumpla con los lineamientos de la Política de Inversión y que el riesgo está siendo adecuadamente compensado por la rentabilidad esperada y/o las garantías exigidas u otros mecanismos que permitan mitigar los riesgos respectivos, según sea el caso. Dichas garantías y/o mecanismos deberán tener en cuenta la adecuada mitigación de los riesgos de crédito, construcción, liquidez y solvencia de acuerdo con su respectiva naturaleza y las condiciones prevalentes de mercado.</u></b></p>
60	<p><b>10.7.3. Niveles de Exposición</b></p> <p>Para asegurar la diversificación del Portafolio, la atomización del riesgo y la maximización de la rentabilidad, el Portafolio cumplirá con unos niveles de exposición tal y como se define a continuación.</p>	<p><b>10.7.3. Niveles de Exposición</b></p> <p>Para asegurar la diversificación del Portafolio, la atomización del riesgo y la maximización de la rentabilidad, el Portafolio cumplirá con unos niveles de exposición tal y como se define a continuación.</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<p>Dichos niveles se deben alcanzar al finalizar el tercer (3er) año de operación del Programa de Emisión y Colocación contado a partir de la primera Emisión.</p> <p>(.../...)</p> <p><b>Niveles de Exposición:</b></p> <p>Frente a la concentración del Portafolio aplicarán las siguientes reglas:</p> <p><b>1. Sector Económico</b></p> <p>El valor de los Activos Inmobiliarios pertenecientes al mismo Sector Económico de los arrendatarios no podrá superar el 50% del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios.</p> <p><b>2. Localización</b></p> <p>La concentración de Activos Inmobiliarios por zonas geográficas se calcula de acuerdo con el valor de los Activos Inmobiliarios. Para efectos del cálculo se tiene en cuenta tanto ciudades como áreas metropolitanas.</p> <p>(.../...)</p> <p><b>Para efectos de la concentración por zonas geográficas aplicarán los siguientes límites:</b></p> <p>a. Frente a la concentración geográfica en áreas metropolitanas se determina que en Bogotá no hay límite debido a la relevancia económica y geográfica. Para cada una de las demás áreas metropolitanas se establece un límite del 50% del valor de los Activos Inmobiliarios.</p> <p>b. El valor de los Activos Inmobiliarios ubicados en ciudades con más de 500.000 habitantes y menos de 1.000.000 de habitantes, no podrá ser superior al 30% del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios.</p> <p>c. El valor de los Activos Inmobiliarios ubicados en ciudades con más de 300.000 habitantes y menos de 500.000 habitantes, no podrá ser superior al 20% del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios.</p> <p>d. Para inversión en otras ciudades el Comité Asesor tendrá la potestad de autorizar de manera previa y expresa las inversiones hasta por un 15% del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios.</p> <p><b>3. Arrendatario</b></p> <p>Un sólo arrendatario y sus Sociedades Relacionadas no podrá representar más del 30% de los ingresos de la Universalidad durante un año calendario.</p> <p><b>4. Tipología de activos</b></p>	<p>Dichos niveles se deben alcanzar al finalizar el <b>quinto (5to)</b> año de operación del Programa de Emisión y Colocación contado a partir de la primera Emisión.</p> <p>(.../...)</p> <p><b>Niveles de Exposición:</b></p> <p>Frente a la concentración del Portafolio aplicarán las siguientes reglas:</p> <p><b>1. Sector Económico</b></p> <p>El valor de los Activos Inmobiliarios <b>e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</b> pertenecientes al mismo Sector Económico de los arrendatarios no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p><b>2. Localización</b></p> <p>La concentración de Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> por zonas geográficas se calcula de acuerdo con el valor de los Activos Inmobiliarios <b>y de los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios</b>. Para efectos del cálculo se tiene en cuenta tanto ciudades como áreas metropolitanas.</p> <p>(.../...)</p> <p><b>Para efectos de la concentración por zonas geográficas aplicarán los siguientes límites:</b></p> <p>a. Frente a la concentración geográfica en áreas metropolitanas se determina que en Bogotá no hay límite debido a la relevancia económica y geográfica. Para cada una de las demás áreas metropolitanas se establece un límite <b>del cincuenta por ciento (50%)</b> del valor de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p>b. El valor de los Activos Inmobiliarios <b>y de los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios</b> ubicados en ciudades con más de 500.000 habitantes y menos de 1.000.000 de habitantes, no podrá ser superior al <b>treinta por ciento (30%)</b> del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p>c. El valor de los Activos Inmobiliarios <b>y de los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios</b> ubicados en ciudades con más de 300.000 habitantes y menos de 500.000 habitantes, no podrá ser superior al <b>veinte por ciento (20%)</b> del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p>d. Para inversión en otras ciudades el Comité Asesor tendrá la potestad de autorizar de manera previa y expresa las inversiones hasta por un <b>quince por ciento (15%)</b> del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.)</p> <p><b>3. Arrendatario</b></p> <p>Un sólo arrendatario y sus Sociedades Relacionadas no podrá representar más del <b>treinta por ciento (30%)</b> de los ingresos de la Universalidad durante un año calendario.</p> <p><b>4. Tipología de activos</b></p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<p>Frente a la concentración del Portafolio en una determinada tipología de Activos Inmobiliarios, esto es comercial, industrial y oficinas, el valor de los mismos no podrá superar el 70% del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios.</p> <p>(.../...)</p>	<p>Frente a la concentración del Portafolio en una determinada tipología de Activos <b>Inmobiliarios y de Derechos Fiduciarios</b>, esto es comercial, industrial y oficinas, el valor de los mismos no podrá superar el <b>setenta por ciento (70%)</b> del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p>(.../...)</p>
61	<p><b>10.7.4. Modalidades de Inversión</b></p> <p>Para la adquisición de los Activos Inmobiliarios que harán parte del proceso de titularización, se podrán utilizar diferentes modalidades de inversión para adquirir la propiedad. Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que en las modalidades de inversión que se lleven a cabo la Universalidad no podrá asumir en ningún caso el riesgo de construcción.</p>	<p><b>10.7.4. Modalidades de Inversión</b></p> <p>Para la adquisición de los Activos Inmobiliarios <b>y de Derechos Fiduciarios</b> que harán parte del proceso de titularización, se podrán utilizar diferentes modalidades de inversión para adquirir la propiedad. Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que en las modalidades de inversión que se lleven a cabo la Universalidad no podrá asumir en ningún caso el riesgo de construcción.</p> <p><b><u>En desarrollo de lo anterior, el valor de las inversiones en Activos bajo el esquema Build To Suit no podrá superar el veinte por ciento (20%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios. No podrán realizarse pagos respecto de Activos bajo la modalidad Build To Suit en tanto no haya concluido la etapa de construcción del respectivo inmueble.</u></b></p>
62	<p><b>10.7.5. Endeudamiento Financiero</b></p> <p>El Endeudamiento Financiero es comúnmente usado en los negocios inmobiliarios y es utilizado de manera general para incrementar la rentabilidad de los Activos y por ende de los Tenedores, cubrir necesidades de liquidez y garantizar el funcionamiento adecuado de la Universalidad.</p> <p><b><u>1. Aspectos Generales</u></b></p> <p>La Universalidad podrá endeudarse, en Pesos colombianos u otra moneda, en los siguientes términos:</p> <p><b>Finalidad</b></p> <p>a. La adquisición de Activos Inmobiliarios.</p> <p>(.../...)</p> <p><b><u>3. Condiciones del Endeudamiento Financiero</u></b></p> <p>(.../...)</p> <p>La Universalidad podrá garantizar el pago del Endeudamiento Financiero mediante la imposición de gravámenes sobre los Activos Subyacentes de la Universalidad, siempre que el valor total de los Activos Subyacentes de propiedad de la Universalidad sometidos a gravámenes que garanticen el pago no exceda el 40% del valor total de los Activos Inmobiliarios.</p> <p><b><u>4. Límite de Endeudamiento</u></b></p>	<p><b>10.7.5. Endeudamiento Financiero</b></p> <p>El Endeudamiento Financiero es comúnmente usado en los negocios inmobiliarios y es utilizado de manera general para incrementar la rentabilidad de los Activos y por ende de los Tenedores, cubrir necesidades de liquidez y garantizar el funcionamiento adecuado de la Universalidad.</p> <p><b><u>1. Aspectos Generales</u></b></p> <p>La Universalidad podrá endeudarse, en Pesos colombianos u otra moneda, en los siguientes términos:</p> <p><b>Finalidad</b></p> <p>a. La adquisición de Activos Inmobiliarios <b>o de Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p>(.../...)</p> <p><b><u>3. Condiciones del Endeudamiento Financiero</u></b></p> <p>(.../...)</p> <p>La Universalidad podrá garantizar el pago del Endeudamiento Financiero mediante la imposición de gravámenes sobre los Activos Subyacentes de la Universalidad, siempre que el valor total de los Activos Subyacentes de propiedad de la Universalidad sometidos a gravámenes que garanticen el pago no exceda el <b>cuarenta por ciento (40%)</b> del valor total de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p><b><u>4. Límite de Endeudamiento</u></b></p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<p>El Endeudamiento Financiero que puede contraer la Universalidad, tiene un único límite general del 40% del valor total de los Activos Inmobiliarios. La distribución entre Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y Endeudamiento Financiero de Corto Plazo será establecida por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización de acuerdo con las necesidades del Portafolio. Dicha estrategia buscará la atomización del riesgo y la maximización de la rentabilidad.</p> <p>(.../...)</p> <p>El Administrador Maestro del Proceso de Titularización podrá realizar operaciones de Endeudamiento Financiero de Corto Plazo sin necesidad de autorización de la Junta Directiva, cuando el total de dichas operaciones no sobrepase el 2% del valor de los Activos al cierre del trimestre calendario inmediatamente anterior en los casos en que los recursos obtenidos se destinen a pago de Gastos de la Universalidad.</p>	<p>El Endeudamiento Financiero que puede contraer la Universalidad, tiene un único límite general del <u>cuarenta por ciento (40%)</u> del valor total de los Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u>. La distribución entre Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y Endeudamiento Financiero de Corto Plazo será establecida por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización de acuerdo con las necesidades del Portafolio. Dicha estrategia buscará la atomización del riesgo y la maximización de la rentabilidad.</p> <p>(.../...)</p> <p>El Administrador Maestro del Proceso de Titularización podrá realizar operaciones de Endeudamiento Financiero de Corto Plazo sin necesidad de autorización de la Junta Directiva, cuando el total de dichas operaciones no sobrepase el <u>dos por ciento (2%)</u> del valor de los Activos al cierre del trimestre calendario inmediatamente anterior en los casos en que los recursos obtenidos se destinen a pago de Gastos de la Universalidad.</p>
63	<p><b>10.7.7. Seguros</b></p> <p>Los Activos Inmobiliarios de la Universalidad deberán estar asegurados por una o más aseguradoras de reconocida reputación en el mercado asegurador colombiano. El Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, será designado como el único asegurado y beneficiario de dichas pólizas respecto a su interés asegurable en los Activos Inmobiliarios. Los Activos Inmobiliarios de propiedad de la Universalidad deben contar con una póliza todo riesgo daños materiales y una póliza de responsabilidad civil extracontractual.</p> <p>(.../...)</p>	<p><b>10.7.7. Seguros</b></p> <p>Los Activos Inmobiliarios <u>y los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios</u> de la Universalidad deberán estar asegurados por una o más aseguradoras de reconocida reputación en el mercado asegurador colombiano. El Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, será designado como el único asegurado y beneficiario de dichas pólizas respecto a su interés asegurable en los Activos Inmobiliarios <u>y en los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios</u>. Los Activos Inmobiliarios de propiedad de la Universalidad deben contar con una póliza todo riesgo daños materiales y una póliza de responsabilidad civil extracontractual.</p> <p>(.../...)</p>
64	<p><b>10.7.8. Avalúos</b></p> <p>El Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad deberá realizar en forma anual Avalúos Comerciales de todos los Activos Inmobiliarios del Portafolio, con el fin de actualizar el valor de estos activos en los estados financieros de la Universalidad y proceder así mismo con el correcto proceso de aseguramiento de los mencionados activos (obtención y renovación), para protegerlos íntegramente.</p> <p>El Administrador Maestro podrá realizar avalúos de los Activos Inmobiliarios con una periodicidad inferior a la mencionada en el párrafo anterior en caso de que detecte cambios importantes en las tendencias económicas y considere que puedan afectar el mercado inmobiliario.</p> <p>(.../...)</p> <p>El evaluador no debe tener relación, ni intereses con los Activos Inmobiliarios o las transacciones que serán valoradas.</p>	<p><b>10.7.8. Avalúos</b></p> <p>El Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad deberá realizar en forma anual Avalúos Comerciales de todos los Activos Inmobiliarios del Portafolio <u>y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</u>, con el fin de actualizar el valor de estos activos en los estados financieros de la Universalidad y proceder así mismo con el correcto proceso de aseguramiento de los mencionados activos (obtención y renovación), para protegerlos íntegramente.</p> <p>El Administrador Maestro podrá realizar avalúos de los Activos <u>Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</u> con una periodicidad inferior a la mencionada en el párrafo anterior en caso de que detecte cambios importantes en las tendencias económicas y considere que puedan afectar el mercado inmobiliario.</p> <p>(.../...)</p> <p>El evaluador no debe tener relación, ni intereses con los Activos Inmobiliarios <u>ni con los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</u> o las transacciones que serán valoradas.</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<p>Se podrán establecer contratos globales con las compañías encargadas de la realización de los Avalúos Comerciales por un término de hasta 3 años para asegurar la continuidad en la metodología de valoración, asegurar el costo de los avalúos y facilitar el ingreso de nuevos activos al Portafolio.</p> <p>(.../...)</p>	<p>Se podrán establecer contratos globales con las compañías encargadas de la realización de los Avalúos Comerciales por un término de hasta 3 años para asegurar la continuidad en la metodología de valoración, asegurar el costo de los avalúos y facilitar el ingreso de nuevos <u>Activos</u> al Portafolio.</p> <p>(.../...)</p>
65	<p><b>10.7.9. Plan Estratégico</b></p> <p>Significa el plan estratégico anual de inversión en Activos Inmobiliarios del Programa de Emisión y Colocación elaborado en conjunto por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y el Gestor Portafolio Inmobiliario y que tiene como objetivo establecer los esquemas, métodos y en general, la guía para lograr las inversiones en Activos Inmobiliarios de acuerdo con la Política de Inversión establecida. El Plan Estratégico será aprobado por el Comité Asesor y será presentado a la Asamblea de Tenedores de Títulos.</p>	<p><b>10.7.9. Plan Estratégico</b></p> <p>Significa el plan estratégico anual de inversión en Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> del Programa de Emisión y Colocación elaborado en conjunto por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y el Gestor Portafolio Inmobiliario y que tiene como objetivo establecer los esquemas, métodos y en general, la guía para lograr las inversiones en Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> de acuerdo con la Política de Inversión establecida. El Plan Estratégico será aprobado por el Comité Asesor y será presentado a la Asamblea de Tenedores de Títulos.</p>
66	<p><b>10.8. POLÍTICA DE DESINVERSIÓN</b></p> <p>La política de desinversión tendrá como finalidad orientar los procesos de venta de los Activos Inmobiliarios.</p> <p>Las decisiones de venta de los Activos Inmobiliarios tendrán entre otros, los siguientes parámetros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las expectativas de valorización previstas para los siguientes años, se estiman inferiores a las establecidas en la rentabilidad objetivo del Proceso de Titularización, para el activo inmobiliario en estudio.</li> <li>• La renta esperada para los siguientes años, se encuentra por debajo de la esperada en la rentabilidad objetivo y no se ha encontrado viable un proceso de repotenciación del Activo Inmobiliario.</li> <li>• Existen indicios sustentables sobre una disminución importante de la demanda por el Activo Inmobiliario que afecten de manera importante la renta y la futura valorización del inmueble, incluyendo causas como el deterioro de la zona donde se encuentra, cambios de tendencia de uso del inmueble, entre otros.</li> <li>• Oferta atractiva de compra del Activo Inmobiliario que genere oportunidades de liquidar utilidades que se consideren superiores a la rentabilidad que podrá seguir reportando dicho Activo Inmobiliario como parte del Portafolio.</li> </ul> <p>En el evento que los recursos derivados de la venta de Activos Inmobiliarios sean reinvertidos en nuevos Activos Inmobiliarios, únicamente podrán ser invertidos en Activos Inmobiliarios que se enmarquen dentro de la Política de Inversión.</p>	<p><b>10.8. POLÍTICA DE DESINVERSIÓN</b></p> <p>La política de desinversión tendrá como finalidad orientar los procesos de venta de los Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u>.</p> <p>Las decisiones de venta de los Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> tendrán entre otros, los siguientes parámetros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las expectativas de valorización previstas para los siguientes años, se estiman inferiores a las establecidas en la rentabilidad objetivo del Proceso de Titularización, para el <u>Activo</u> en estudio.</li> <li>• La renta esperada para los siguientes años, se encuentra por debajo de la esperada en la rentabilidad objetivo y no se ha encontrado viable un proceso de repotenciación del Activo.</li> <li>• Existen indicios sustentables sobre una disminución importante de la demanda por el Activo que afecten de manera importante la renta y la futura valorización del inmueble, incluyendo causas como el deterioro de la zona donde se encuentra, cambios de tendencia de uso del inmueble, entre otros.</li> <li>• Oferta atractiva de compra del Activo que genere oportunidades de liquidar utilidades que se consideren superiores a la rentabilidad que podrá seguir reportando dicho Activo como parte del Portafolio.</li> </ul> <p>En el evento que los recursos derivados de la venta de Activos sean reinvertidos en nuevos Activos Inmobiliarios, únicamente podrán ser invertidos en Activos que se enmarquen dentro de la Política de Inversión.</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
67	<p><b>10.10.1. Ingresos de la Universalidad</b></p> <p>Los ingresos de la Universalidad estarán conformados por las siguientes partidas:</p> <p>(.../...)</p> <p>c. La utilidad que se obtenga en la venta de Activos Inmobiliarios.</p> <p>(.../...)</p> <p>g. Otros ingresos provenientes de los Activos Inmobiliarios. (Incluye valorizaciones)</p> <p>h. Otros ingresos no provenientes de los Activos Inmobiliarios</p>	<p><b>10.10.1. Ingresos de la Universalidad</b></p> <p>Los ingresos de la Universalidad estarán conformados por las siguientes partidas:</p> <p>(.../...)</p> <p>c. La utilidad que se obtenga en la venta de Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p>(.../...)</p> <p>g. Otros ingresos provenientes de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>. (Incluye valorizaciones)</p> <p>h. Otros ingresos no provenientes de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p><b><u>i. Las valorizaciones de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.</u></b></p>
68	<p><b>10.10.2.1. Costos</b></p> <p>Para los efectos de este Prospecto son costos todas las erogaciones que son necesarias para comprar los Activos Inmobiliarios y para añadir valor a los mismos, de conformidad con la siguiente relación:</p> <p>a. El valor de adquisición de los Activos Inmobiliarios.</p> <p>b. Los gastos notariales, impuesto de registro, registro y todos los impuestos departamentales requeridos para legalizar la compra de las Activos Inmobiliarios.</p> <p>(.../...)</p> <p>d. Los gastos de Debida Diligencia sobre los Activos Inmobiliarios.</p> <p>(.../...)</p> <p>g. Cualquier otro proceso de evaluación, análisis o servicios que hagan parte del proceso de adquisición de los Activos Inmobiliarios.</p>	<p><b>10.10.2.1. Costos</b></p> <p>Para los efectos de este Prospecto son costos todas las erogaciones que son necesarias para comprar los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> y para añadir valor a los mismos, de conformidad con la siguiente relación:</p> <p>a. El valor de adquisición de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p>b. Los gastos notariales, impuesto de registro, registro y todos los impuestos departamentales requeridos para legalizar la compra de <b>los</b> Activos Inmobiliarios <b>y de los Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p>(.../...)</p> <p>d. Los gastos de Debida Diligencia sobre los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p>(.../...)</p> <p>g. Cualquier otro proceso de evaluación, análisis o servicios que hagan parte del proceso de adquisición de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.</p>
69	<p><b>10.10.2.3. Egresos Periódicos</b></p> <p>Para los efectos de este Prospecto son egresos periódicos de la Universalidad los siguientes rubros que se ejecutan durante la administración de la Emisión:</p> <p>(.../...)</p> <p>d. La Comisiones de intermediarios inmobiliarios. Procederá su pago cuando se haga uso de estos servicios en la adquisición o disposición de Activos Inmobiliarios o para su arrendamiento.</p>	<p><b>10.10.2.3. Egresos Periódicos</b></p> <p>Para los efectos de este Prospecto son egresos periódicos de la Universalidad los siguientes rubros que se ejecutan durante la administración de la Emisión:</p> <p>(.../...)</p> <p>d. La Comisiones de intermediarios inmobiliarios. Procederá su pago cuando se haga uso de estos servicios en la adquisición o disposición de Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> o para su</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<p>(.../...)</p> <p>g. Los gastos de administración operativos de los Activos Inmobiliarios de conformidad con la siguiente relación:</p> <p>i) Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar los Activos Inmobiliarios.</p> <p>ii) Los gastos por concepto de aseguramiento de las Activos Inmobiliarios.</p> <p>iii) Los gastos por mantenimiento, reparación y conservación de los Activos Inmobiliarios.</p> <p>iv) La actualización de los Avalúos Comerciales de los Activos Inmobiliarios y avalúos de reposición cuando sea el caso.</p> <p>v) Los gastos relacionados con servicios y administración de Activos Inmobiliarios vacantes.</p> <p>(.../...)</p> <p>viii) Los honorarios profesionales para estudios específicos que requieran los Activos Inmobiliarios para su mejoramiento y colocación en el mercado.</p> <p>ix) Los honorarios, gastos de arbitramento o procesos judiciales en que deba incurrir el Administrador Maestro del Proceso de Titularización para la defensa de los Activos Inmobiliarios, cuando las circunstancias así lo exijan.</p> <p>(.../...)</p> <p>xi) Los gastos en que se incurran en la reconstrucción delos Activos Inmobiliarios en caso de siniestro</p> <p>h. Los gastos de comercialización relacionados con la venta de los Activos Inmobiliarios y las adecuaciones TIS para mercadeo de Activos Inmobiliarios.</p> <p>i. Los gastos de administración de la Universalidad de conformidad con la siguiente relación:</p>	<p>arrendamiento.</p> <p>(.../...)</p> <p>g. Los gastos de administración operativos de los Activos Inmobiliarios <b>y <u>Derechos Fiduciarios</u></b> de conformidad con la siguiente relación:</p> <p>i) Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar los Activos Inmobiliarios <b>y <u>Derechos Fiduciarios</u></b>.</p> <p>ii) Los gastos por concepto de aseguramiento de las Activos Inmobiliarios <b>e <u>inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</u></b>.</p> <p>iii) Los gastos por mantenimiento, reparación y conservación de los Activos Inmobiliarios <b>e <u>inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</u></b>.</p> <p>iv) La actualización de los Avalúos Comerciales de los Activos Inmobiliarios <b>e <u>inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</u></b> y avalúos de reposición cuando sea el caso.</p> <p>v) Los gastos relacionados con servicios y administración de Activos Inmobiliarios <b>e <u>inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</u></b> vacantes.</p> <p>(.../...)</p> <p>viii) Los honorarios profesionales para estudios específicos que requieran los Activos Inmobiliarios <b>y <u>Derechos Fiduciarios</u></b> para su mejoramiento y colocación en el mercado.</p> <p>ix) Los honorarios, gastos de arbitramento o procesos judiciales en que deba incurrir el Administrador Maestro del Proceso de Titularización para la defensa de los Activos Inmobiliarios, <b><u>Derechos Fiduciarios e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</u></b>, cuando las circunstancias así lo exijan.</p> <p>(.../...)</p> <p>xi) Los gastos en que se incurran en la reconstrucción de los Activos Inmobiliarios <b>y <u>de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</u></b> en caso de siniestro.</p> <p><b><u>xii) Los gastos por comisiones fiduciarias a que haya lugar en relación con los Derechos Fiduciarios, así como los demás costos del respectivo fideicomiso que deba asumir la Universalidad.</u></b></p> <p>h. Los gastos de comercialización relacionados con la venta de los Activos Inmobiliarios <b>y <u>los Derechos Fiduciarios</u></b>.</p> <p><b><u>i. Las adecuaciones TIS para el mercadeo y/o mejoramiento de Activos Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios.</u></b></p> <p><b><u>j.</u></b> Los gastos de administración de la Universalidad de conformidad con la siguiente relación:</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<p>(.../...)</p> <p>viii) Los gastos de Debida Diligencia de los Activos Inmobiliarios cuando los mismos no lograron ser adquiridos para hacer parte de la Universalidad.</p> <p>(.../...)</p> <p>o. Los gastos de depreciación, el deterioro, la obsolescencia o el desgaste de los equipos de los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio.</p>	<p>(.../...)</p> <p>viii) Los gastos de Debida Diligencia de los Activos Inmobiliarios, <b><u>Derechos Fiduciarios y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</u></b>, cuando los mismos no lograron ser adquiridos para hacer parte de la Universalidad.</p> <p>(.../...)</p> <p><b>p.</b> Los gastos de depreciación, el deterioro, la obsolescencia o el desgaste de los equipos de los Activos Inmobiliarios <b><u>y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</u></b> que conforman el Portafolio.</p>
70	<p><b>10.10.4. Prelación de Pagos</b></p> <p>Los recursos de la Universalidad se ejecutarán en el orden de Prelación de Pagos que se señala en la presente sección. En todo caso, y para claridad del presente Prospecto, se debe tener en cuenta que la Universalidad tendrá unos recursos con destinación específica los cuales corresponden a aquellos recursos no ejecutados provenientes de desembolsos de créditos, emisiones de nuevos Tramos o venta de Activos Inmobiliarios que se destinarán para un propósito específico como es la adquisición de Activos Inmobiliarios, la realización de obras de Capex y cualquier otro destino que defina el Comité Asesor o la Junta Directiva, razón por la cual dichos recursos no participaran en el orden de la Prelación de Pagos.</p> <p>La Prelación de Pagos tendrá el siguiente orden:</p> <p>(.../...)</p> <p>b. Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar los Activos Inmobiliarios y las apropiaciones que se definan para estos conceptos.</p> <p>(.../...)</p> <p>t. Los Rendimientos Distribuibles determinados a partir del flujo de caja libre conforme a lo establecido en el numeral 6.17.1.1.</p>	<p><b>10.10.4. Prelación de Pagos</b></p> <p>Los recursos de la Universalidad se ejecutarán en el orden de Prelación de Pagos que se señala en la presente sección. En todo caso, y para claridad del presente Prospecto, se debe tener en cuenta que la Universalidad tendrá unos recursos con destinación específica los cuales corresponden a aquellos recursos no ejecutados provenientes de desembolsos de créditos, emisiones de nuevos Tramos o venta de Activos Inmobiliarios <b><u>y Derechos Fiduciarios</u></b> que se destinarán para un propósito específico como es la adquisición de Activos Inmobiliarios <b><u>o Derechos Fiduciarios</u></b>, la realización de obras de Capex y cualquier otro destino que defina el Comité Asesor o la Junta Directiva, razón por la cual dichos recursos no participaran en el orden de la Prelación de Pagos.</p> <p>La Prelación de Pagos tendrá el siguiente orden:</p> <p>(.../...)</p> <p>b. Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar los Activos Inmobiliarios, <b><u>los Derechos Fiduciarios</u></b> y las apropiaciones que se definan para estos conceptos.</p> <p>(.../...)</p> <p>t. Los Rendimientos Distribuibles determinados a partir del <b><u>Flujo de Caja Distribuible</u></b> conforme a lo establecido en el numeral 6.17.1.1.</p>
71	<p style="text-align: center;"><b>NUEVA SECCIÓN</b></p>	<p><b><u>10.11.4. Valoración de los Derechos Fiduciarios</u></b></p> <p><b><u>Para el caso de la valoración de los Derechos Fiduciarios, el valor razonable se determinará teniendo en cuenta para el efecto, por una parte, los activos y pasivos subyacentes del patrimonio autónomo y, por el otro lado, la porción de los mismos -los Derechos Fiduciarios- a adquirir. Así las cosas, la valoración de los de los Activos Inmobiliarios subyacentes se determinará por el último Avalúo Comercial de los inmuebles respectivos, con un incremento por valorización del IPC desde la fecha en que se realizó el avalúo hasta el día anterior a la fecha del siguiente Avalúo Comercial. Ningún Avalúo Comercial podrá tener una vigencia superior a 12 meses. Cualquier diferencia positiva o negativa entre el nuevo valor comercial de los Activos Inmobiliarios subyacentes y su valor contable será registrada como un ingreso o gasto por valorización. Esta valoración debe estar alineada con las políticas contables de la Universalidad al momento de la adquisición de los Derechos Fiduciarios.</u></b></p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<b>SECCIÓN 11</b> <b>EMISIÓN DEL TRAMO 2</b>	
72	<b>11.5.5. Rentabilidad Esperada</b> (.../...) Es importante resaltar que de la rentabilidad esperada un 66% proviene de la rentabilidad obtenida por el Flujo de Caja Libre y el remanente proviene de la rentabilidad por valorización.	<b>11.5.5. Rentabilidad Esperada</b> (.../...) Es importante resaltar que de la rentabilidad esperada un 66% proviene de la rentabilidad obtenida por el Flujo de Caja <b>Distribuible</b> y el remanente proviene de la rentabilidad por valorización.
73	<b>11.5.6.3. Fondo de Readquisición</b> (.../...) El principal impacto del Fondo de Readquisición es la disminución del Flujo de Caja Libre. Si se provisiona el 5% del Flujo de Caja Libre durante los últimos 5 años, la rentabilidad esperada bajaría del IPC + 6,79% al IPC + 6,65%. En este escenario la rentabilidad proveniente del Flujo de Caja Libre sería del 56% de la rentabilidad esperada. (.../...)	<b>11.5.6.3. Fondo de Readquisición</b> (.../...) El principal impacto del Fondo de Readquisición es la disminución del Flujo de Caja <b>Distribuible</b> . Si se provisiona el 5% del Flujo de Caja <b>Distribuible</b> durante los últimos 5 años, la rentabilidad esperada bajaría del IPC + 6,79% al IPC + 6,65%. En este escenario la rentabilidad proveniente del Flujo de Caja <b>Distribuible</b> sería del 56% de la rentabilidad esperada. (.../...)
74	<p style="text-align: center;"><b>SECCIÓN 12</b> <b>FACTORES DE RIESGO</b></p> Antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los Títulos Inmobiliarios TIN, los potenciales inversionistas deben considerar los siguientes factores de riesgo. En todo caso se aclara que hacia adelante podrían surgir nuevos riesgos sobre los cuales no es posible predecir los eventos, ni establecer cómo podrían afectar el valor económico de los Activos Inmobiliarios, su generación de rentas o el nivel de gastos asociados a su mantenimiento.	<p style="text-align: center;"><b>SECCIÓN 12</b> <b>FACTORES DE RIESGO</b></p> Antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los Títulos Inmobiliarios TIN, los potenciales inversionistas deben considerar los siguientes factores de riesgo. En todo caso se aclara que hacia adelante podrían surgir nuevos riesgos sobre los cuales no es posible predecir los eventos, ni establecer cómo podrían afectar el valor económico de los Activos Inmobiliarios, <b>los Derechos Fiduciarios</b> , su generación de rentas o el nivel de gastos asociados a su mantenimiento.
75	<b>12.1. FACTORES MACROECONÓMICOS Y POLÍTICOS QUE AFECTAN LA RENTABILIDAD REAL DE LA INVERSIÓN</b> La economía colombiana está sujeta a factores macroeconómicos inciertos, incluidos los cambios en política monetaria, cambiaria, comercial, fiscal y regulatoria que podrían afectar el entorno económico en general en Colombia, que a su vez se puede traducir en la desvalorización de los Activos Inmobiliarios por factores económicos adversos y es muy poco posible mitigarlo desde la administración del proceso de titularización, toda vez que depende de factores externos tales como desaceleración del sector de la construcción, las condiciones del mercado inmobiliario local, en especial un exceso de la oferta y una disminución de la demanda de inmuebles del mismo tipo que afectan los precios de los Activos Inmobiliarios y generen fluctuaciones adversas en los Cánones de Arrendamiento, comportamientos de la tasa de interés, inflación, devaluación, desarrollo económico, así como en general cambios adversos en las condiciones sociales, económicas, políticas, y de orden público, entre otros. (.../...)	<b>12.1. FACTORES MACROECONÓMICOS Y POLÍTICOS QUE AFECTAN LA RENTABILIDAD REAL DE LA INVERSIÓN</b> La economía colombiana está sujeta a factores macroeconómicos inciertos, incluidos los cambios en política monetaria, cambiaria, comercial, fiscal y regulatoria que podrían afectar el entorno económico en general en Colombia, que a su vez se puede traducir en la desvalorización de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> por factores económicos adversos y es muy poco posible mitigarlo desde la administración del proceso de titularización, toda vez que depende de factores externos tales como desaceleración del sector de la construcción, las condiciones del mercado inmobiliario local, en especial un exceso de la oferta y una disminución de la demanda de inmuebles del mismo tipo que afectan los precios de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> y generen fluctuaciones adversas en los Cánones de Arrendamiento, comportamientos de la tasa de interés, inflación, devaluación, desarrollo económico, así como en general cambios adversos en las condiciones sociales, económicas, políticas, y de orden público, entre otros. (.../...)

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
76	<p><b>12.3. LA NATURALEZA DEL SECTOR INMOBILIARIO Y EL NEGOCIO DE LA UNIVERSALIDAD</b></p> <p>Las inversiones en Activos Inmobiliarios están sujetas a varios riesgos, fluctuaciones y ciclos de demanda y de valor, muchos de los cuales se encuentran fuera del control del Gestor Portafolio Inmobiliario y del Administrador Maestro del Proceso de Titularización.</p> <p>Los principales riesgos de un Activo Inmobiliario están relacionados con:</p> <p><b>12.3.1. Riesgo de Vacancia</b> (.../...)</p> <p><b>12.3.2. Riesgo de Mercado de los Activos Inmobiliarios</b> (.../...)</p> <p><b>12.3.3. Vencimiento de Contratos de Explotación Económicas Representativos</b> (.../...)</p> <p><b>12.3.4. Cambios Jurídicos</b> (.../...)</p> <p><b>12.3.5. Pérdidas por Siniestros de los Activos Inmobiliarios</b> (.../...)</p> <p><b>12.3.6. Riesgos por Remodelación</b> (.../...)</p> <p><b>12.3.7. Riesgos Relacionados con los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo</b> (.../...)</p> <p><b>12.3.8. Riesgo Crediticio</b> (.../...)</p> <p><b>12.3.9. Riesgos relacionados con las Inversiones de los Excedentes de Liquidez</b> (.../...)</p> <p><b>12.3.10. Riesgos relativos al proceso de registro de la adquisición de los Activos Inmobiliarios</b></p>	<p><b>12.3. LA NATURALEZA DEL SECTOR INMOBILIARIO Y EL NEGOCIO DE LA UNIVERSALIDAD</b></p> <p>Las inversiones en Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> están sujetas a varios riesgos, fluctuaciones y ciclos de demanda y de valor, muchos de los cuales se encuentran fuera del control del Gestor Portafolio Inmobiliario y del Administrador Maestro del Proceso de Titularización.</p> <p><b><u>12.3.1. Los principales riesgos asociados a la inversión en Activos Inmobiliarios:</u></b></p> <p>Los principales riesgos de un Activo Inmobiliario están relacionados con:</p> <p><b><u>12.3.1.1. Riesgo de Vacancia</u></b> (.../...)</p> <p><b><u>12.3.1.2. Riesgo de Mercado de los Activos Inmobiliarios</u></b> (.../...)</p> <p><b><u>12.3.1.3. Vencimiento de Contratos de Explotación Económicas Representativos</u></b> (.../...)</p> <p><b><u>12.3.1.4. Cambios Jurídicos</u></b> (.../...)</p> <p><b><u>12.3.1.5. Pérdidas por Siniestros de los Activos Inmobiliarios</u></b> (.../...)</p> <p><b><u>12.3.1.6. Riesgos por Remodelación</u></b> (.../...)</p> <p><b><u>12.3.1.7. Riesgos Relacionados con los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo</u></b> (.../...)</p> <p><b><u>12.3.1.8. Riesgo Crediticio</u></b> (.../...)</p> <p><b><u>12.3.1.9. Riesgos relacionados con las Inversiones de los Excedentes de Liquidez</u></b> (.../...)</p> <p><b><u>12.3.1.10. Riesgos relativos al proceso de registro de la adquisición de los Activos Inmobiliarios</u></b></p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<p>(.../...)</p>	<p>(.../...)</p> <p><b>12.3.2. Los principales riesgos asociados a la inversión en Derechos Fiduciarios</b></p> <p><b>12.3.2.1. Los riesgos que se pueden asociar a la adquisición de Derechos Fiduciarios</b></p> <p><u>(i) Los riesgos derivados del bien inmueble subyacente, los cuales se mitigan conforme se ha indicado anteriormente para los Activos Inmobiliarios;</u></p> <p><u>(ii) Los riesgos financieros entendidos como la posibilidad de incurrir en pérdidas o disminución del retorno de la inversión por interrupción o disminución de los flujos de efectivo esperados sobre los activos y derechos que integran el patrimonio autónomo (alquileres, dividendos e intereses). El riesgo financiero se mitiga en la estructuración de los contratos de arrendamiento y explotación de los activos en busca de que los ingresos que éstos generan sean estables en el tiempo;</u></p> <p><u>(iii) Los riesgos de solvencia del administrador del patrimonio autónomo, es decir que el administrador se retrase en los pagos por insolvencia o por manejos ineficientes en el cumplimiento de los flujos. Este riesgo de solvencia se mitiga mediante el proceso de selección de debida diligencia que deberá adelantarse al momento de evaluar la inversión en Derechos Fiduciarios en el cual deberá evaluarse igualmente la solvencia del administrador.</u></p> <p><b>12.3.2.2. Los riesgos derivados de provisiones del contrato de fiducia mercantil</b></p> <p><u>(i) Existencia de gravámenes sobre los Derechos Fiduciarios;</u></p> <p><u>(ii) Existencia de vicios en la constitución de la fiducia, es decir, que no se cumplan con los requisitos legales para su existencia y validez y deriven por tanto en la inexistencia, la ineficacia, en la nulidad absoluta o relativa del contrato de fiducia mercantil;</u></p> <p><u>(iii) Que los bienes puedan ser perseguidos por acreedores del fideicomitente, cuyas acreencias sean anteriores a la constitución de la fiducia mercantil; y</u></p> <p><u>(iv) Que quien transfiera los derechos fiduciarios a la Universalidad no sea el propietario (riesgo de la propiedad misma del derecho fiduciario).</u></p> <p><u>No obstante lo anterior, los riesgos que están asociados con la adquisición de un Activo Inmobiliario, ya sea que se adquiera directamente el bien inmueble o los dDerechos fFiduciarios correspondientes al mismo, según se indicó anteriormente, son identificados durante el desarrollo del proceso de debida diligencia y estudio de títulos. Adicionalmente, a través de la estructuración de los contratos respectivos se establecen los mecanismos de protección necesarios conforme a los riesgos identificados.</u></p>
77	<p><b>12.5. DEPENDENCIA EN UN SOLO SEGMENTO DE NEGOCIO</b></p> <p>Los negocios de la Universalidad están enfocados exclusivamente en el sector inmobiliario en el marco de la Política de Inversión definida en la Sección 10.7 del Prospecto. La Política de Inversión establece una</p>	<p><b>12.5. DEPENDENCIA EN UN SOLO SEGMENTO DE NEGOCIO</b></p> <p>Los negocios de la Universalidad están enfocados exclusivamente en el sector inmobiliario en el marco de la Política de Inversión definida en la Sección 10.7 del Prospecto. La Política de Inversión establece una</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	diversificación por sectores y tipo de Activos Inmobiliarios que busca mitigar el riesgo de dependencia en un solo segmento de negocio.	diversificación por sectores y tipo de Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> que busca mitigar el riesgo de dependencia en un solo segmento de negocio.
78	<p><b>12.8. LA NATURALEZA DEL GIRO DEL NEGOCIO QUE REALIZA O QUE PRETENDE REALIZAR EL EMISOR Y LA ESTRATEGIA QUE PRETENDE REALIZAR EL EMISOR</b></p> <p>El Proceso de Titularización tiene como única finalidad la Emisión de los Títulos en el marco del Programa de Emisión y Colocación de acuerdo con los preceptos establecidos en el Prospecto, a partir de la titularización de Activos Inmobiliarios bajo el marco definido en la Política de Inversión, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN siendo este tipo de inversiones generalmente establece en sus ingresos y de Riesgo Moderado - Conservador, sin que sea posible, en todo caso, eliminar la posibilidad de incurrir en pérdidas o generar rendimientos inferiores a los esperados o proyectados dada la naturaleza propia de los títulos al ser títulos participativos, así como las particularidades propias del negocio inmobiliario, riesgos que se mitigan con una gestión desarrollada por una estructura sólida de expertos inmobiliarios así como con el proceso de monitoreo permanente y riguroso por parte del Administrador Maestro sobre los procesos adelantados por los operadores del programa con el ánimo de validar el cumplimiento de las políticas, normas y procesos establecidos.</p>	<p><b>12.8. LA NATURALEZA DEL GIRO DEL NEGOCIO QUE REALIZA O QUE PRETENDE REALIZAR EL EMISOR Y LA ESTRATEGIA QUE PRETENDE REALIZAR EL EMISOR</b></p> <p>El Proceso de Titularización tiene como única finalidad la Emisión de los Títulos en el marco del Programa de Emisión y Colocación de acuerdo con los preceptos establecidos en el Prospecto, a partir de la titularización de Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> bajo el marco definido en la Política de Inversión, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN siendo este tipo de inversiones generalmente establece en sus ingresos y de Riesgo Moderado - Conservador, sin que sea posible, en todo caso, eliminar la posibilidad de incurrir en pérdidas o generar rendimientos inferiores a los esperados o proyectados dada la naturaleza propia de los títulos al ser títulos participativos, así como las particularidades propias del negocio inmobiliario, riesgos que se mitigan con una gestión desarrollada por una estructura sólida de expertos inmobiliarios así como con el proceso de monitoreo permanente y riguroso por parte del Administrador Maestro sobre los procesos adelantados por los operadores del programa con el ánimo de validar el cumplimiento de las políticas, normas y procesos establecidos.</p>
79	<p><b>12.17. IMPACTO DE DISPOSICIONES AMBIENTALES</b></p> <p>La posibilidad de cambios en la normas ambientales de las zonas donde se encuentre determinado Activo Inmobiliario de la Universalidad pueda afectar su uso, destinación o explotación, lo cual puede afectar la rentabilidad de los Inversionistas.</p>	<p><b>12.17. IMPACTO DE DISPOSICIONES AMBIENTALES</b></p> <p>La posibilidad de cambios en la normas ambientales de las zonas donde se encuentre determinado Activo Inmobiliario <u>o determinado inmueble subyacente a los Derechos Fiduciarios</u> de la Universalidad pueda afectar su uso, destinación o explotación, lo cual puede afectar la rentabilidad de los Inversionistas.</p>
<b>SECCIÓN 13 REQUISITOS FORMALES DE LA EMISIÓN</b>		
80	<p><b>13.1. APROBACIONES Y AUTORIZACIONES</b></p> <p>(.../...)</p>	<p><b>13.1. APROBACIONES Y AUTORIZACIONES</b></p> <p>(.../...)</p> <p><u>Asimismo, la Asamblea de Tenedores de Títulos aprobó la modificación de este Programa de Emisión y Colocación mediante Acta N°.02 correspondiente a la reunión del día veintiséis [26] de octubre de 2020.</u></p>

## REGLAMENTO DE EMISIÓN PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS TIN

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<b>Capítulo Primero</b> <b>Partes Intervinientes en el Proceso de Titularización – Emisión TIN</b>	
	<b>1.1 Relación de Partes Intervinientes</b>	
1	<b>Originadores de los Activos Inmobiliarios:</b> Son las Personas que transfieren a la Universalidad los Activos Inmobiliarios a partir de los cuales se realiza el proceso de titularización.	<b>Originadores de los Activos Inmobiliarios:</b> Son las Personas que transfieren a la Universalidad los Activos Inmobiliarios <u>y los Derechos Fiduciarios</u> a partir de los cuales se realiza el proceso de titularización.
	<b>Capítulo Tercero</b> <b>Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos</b>	
2	<b>3.1 Descripción</b>  El Proceso de Titularización que se emprende dentro del presente Programa de Emisión y Colocación consiste en estructurar, con cargo a un Cupo Global, la realización de Emisiones de Títulos TIN, a partir de la titularización de Activos Inmobiliarios, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN, para ser colocados mediante Oferta Pública dirigida al público en general durante el término establecido para el efecto.  (.../...)	<b>3.1 Descripción</b>  El Proceso de Titularización que se emprende dentro del presente Programa de Emisión y Colocación consiste en estructurar, con cargo a un Cupo Global, la realización de Emisiones de Títulos TIN, a partir de la titularización de Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> , con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN, para ser colocados mediante Oferta Pública dirigida al público en general durante el término establecido para el efecto.  (.../...)
3	<b>3.2 Tramos en que se divide el Programa de Emisión y Colocación</b>  El Programa de Emisión y Colocación consta de la Emisión de Títulos con cargo al Cupo Global autorizado, el cual se dividirá en Tramos, cada uno de los cuales contará con las siguientes características generales:  (.../...)  3. La Emisión de nuevos Tramos conlleva un aumento de los Títulos en circulación y a un acrecentamiento de la Universalidad con respaldo de los nuevos Activos Inmobiliarios objeto de titularización bajo dichos nuevos Tramos, los cuales, junto con la totalidad de los Activos Inmobiliarios ya existentes, respaldarán a prorrata todos los Títulos en circulación de todos los Tramos.  (.../...)	<b>3.2 Tramos en que se divide el Programa de Emisión y Colocación</b>  El Programa de Emisión y Colocación consta de la Emisión de Títulos con cargo al Cupo Global autorizado, el cual se dividirá en Tramos, cada uno de los cuales contará con las siguientes características generales:  (.../...)  3. La Emisión de nuevos Tramos conlleva un aumento de los Títulos en circulación y a un acrecentamiento de la Universalidad con respaldo de los nuevos Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> objeto de titularización bajo dichos nuevos Tramos, los cuales, junto con la totalidad de los Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> ya existentes, respaldarán a prorrata todos los Títulos en circulación de todos los Tramos.  (.../...)
4	<b>3.4 Objetivos Económicos y financieros del Programa de Emisión</b>  Los recursos obtenidos por la suscripción de los Títulos TIN se destinarán principalmente a la compra de Activos Inmobiliarios descritos en la Política de Inversión que se encuentra en la Sección 10.7 de este Reglamento.  Los Activos Inmobiliarios generan rentas periódicas y valorizaciones que se utilizarán en primera instancia	<b>3.4 Objetivos Económicos y financieros del Programa de Emisión</b>  Los recursos obtenidos por la suscripción de los Títulos TIN se destinarán principalmente a la compra de Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> descritos en la Política de Inversión que se encuentra en la Sección 10.7 de este Reglamento.  Los Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> generan rentas periódicas y valorizaciones que se

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	para atender los costos y gastos del Proceso de Titularización y el remanente será distribuido entre los Tenedores de conformidad con los términos y condiciones del Prospecto y lo previsto en el presente Reglamento.	utilizarán en primera instancia para atender los costos y gastos del Proceso de Titularización y el remanente será distribuido entre los Tenedores de conformidad con los términos y condiciones del Prospecto y lo previsto en el presente Reglamento.
5	<p><b>3.6 Acrecentamiento de la Universalidad y Nuevos Tramos</b></p> <p>(.../...)</p> <p>De acuerdo con lo anterior, para cada nuevo Tramo no se expedirá un nuevo Reglamento sino una adenda al Reglamento que contendrá información detallada de cada uno de los Activos Inmobiliarios que hacen parte del Tramo con el objeto de señalar las condiciones en que se hace la separación patrimonial y aislamiento en la Universalidad, así como la demás información que tenga relación con el acrecentamiento y Emisión. Bajo el marco anterior, cada nueva adenda al Reglamento que se expida con cada nuevo Tramo conllevará el acrecentamiento de la Universalidad.</p>	<p><b>3.6 Acrecentamiento de la Universalidad y Nuevos Tramos</b></p> <p>(.../...)</p> <p>De acuerdo con lo anterior, para cada nuevo Tramo no se expedirá un nuevo Reglamento sino una adenda al Reglamento que contendrá información detallada de cada uno de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> que hacen parte del Tramo con el objeto de señalar las condiciones en que se hace la separación patrimonial y aislamiento en la Universalidad, así como la demás información que tenga relación con el acrecentamiento y Emisión. Bajo el marco anterior, cada nueva adenda al Reglamento que se expida con cada nuevo Tramo conllevará el acrecentamiento de la Universalidad.</p>
	<b>Capítulo Quinto</b> <b>Descripción de Activos Subyacentes</b>	
6	<p><b>5.1. Activos Subyacentes de la Universalidad TIN</b></p> <p>Son los activos que conforman la Universalidad TIN que incluyen sin limitación a: (a) los Activos Inmobiliarios, (b) Los Recursos de Operación, (c) los Excedentes de Liquidez, (d) los recursos del Fondo de Readquisición, (e) los derechos y obligaciones derivados de los Contratos, (f) las sumas de dinero que se obtengan por la colocación de los Títulos en el Mercado Principal una vez se haya constituido la Universalidad y después de realizada la primera Emisión, (g) la Remuneración por Explotación, (h) los rendimientos, intereses, o cualquier otro tipo de ingreso generado por los Activos que conforman la Universalidad, (i) los derechos que directa o indirectamente permitan participar en los ingresos y/o valoración de los Activos Inmobiliarios, (j) los rendimientos generados por las Operaciones de Cobertura y (k) cualquier otro activo adquirido por la Universalidad de acuerdo con la Política de Inversión o que haya adquirido la misma a cualquier título en virtud del Proceso de Titularización o cualquier otro derecho derivado de los Activos Inmobiliarios o del proceso de titularización.</p> <p>(.../...)</p>	<p><b>5.1. Activos Subyacentes de la Universalidad TIN</b></p> <p>Son los activos que conforman la Universalidad TIN que incluyen sin limitación a: (a) los Activos Inmobiliarios, (b) Los Recursos de Operación, (c) los Excedentes de Liquidez, (d) los recursos del Fondo de Readquisición, (e) los derechos y obligaciones derivados de los Contratos, (f) las sumas de dinero que se obtengan por la colocación de los Títulos en el Mercado Principal una vez se haya constituido la Universalidad y después de realizada la primera Emisión, (g) la Remuneración por Explotación, (h) los rendimientos, intereses, o cualquier otro tipo de ingreso generado por los Activos que conforman la Universalidad, (i) los derechos que directa o indirectamente permitan participar en los ingresos y/o valoración de los Activos Inmobiliarios, (j) los rendimientos generados por las Operaciones de Cobertura (k) <b>los Derechos Fiduciarios y (l)</b> cualquier otro activo adquirido por la Universalidad de acuerdo con la Política de Inversión o que haya adquirido la misma a cualquier título en virtud del Proceso de Titularización o cualquier otro derecho derivado de los Activos Inmobiliarios o del proceso de titularización.</p> <p>(.../...)</p>
	<b>Capítulo Sexto</b> <b>Adquisición, características y descripción de los Activos Inmobiliarios</b>	
7	<p><b>6.2. Características</b></p> <p>Los Activos Inmobiliarios que harán parte de la Universalidad cumplirán con lo dispuesto en el artículo 5.6.6.1.1 y siguientes del Decreto 2555 relacionados con la titularización de un inmueble.</p> <p>De acuerdo con los artículos 5.6.5.1.1 y 5.6.6.1.1 del Decreto 2555, la titularización de Activos</p>	<p><b>6.2. Características</b></p> <p>Los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> que harán parte de la Universalidad cumplirán con lo dispuesto en el artículo 5.6.6.1.1 y siguientes del Decreto 2555 relacionados con la titularización de un inmueble.</p> <p>De acuerdo con los artículos 5.6.5.1.1 y 5.6.6.1.1 del Decreto 2555, la titularización de Activos</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<p>Inmobiliarios en el Mercado Principal cumplirá con los siguientes requisitos:</p> <p>1. Existirá un Avalúo Comercial actualizado de cada Activo Inmobiliario objeto de titularización, en los términos establecidos en el Decreto 2555. El evaluador será independiente de los Originadores de los Activos Inmobiliarios, del Gestor Portafolio Inmobiliario y del Administrador Maestro del Proceso de Titularización.</p> <p>(.../...)</p> <p>3. Los Activos Inmobiliarios objeto de la titularización deberán permanecer asegurados contra riesgos de incendio y terremoto, durante la vigencia de la Universalidad.</p> <p>4. En ningún caso, el valor de la Emisión excederá el 110% del Avalúo Comercial de los Activos Inmobiliarios.</p>	<p>Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> en el Mercado Principal cumplirá con los siguientes requisitos:</p> <p>1. Existirá un Avalúo Comercial actualizado de cada Activo Inmobiliario <b>e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</b> objeto de titularización, en los términos establecidos en el Decreto 2555. El evaluador será independiente de los Originadores de los Activos Inmobiliarios, del Gestor Portafolio Inmobiliario y del Administrador Maestro del Proceso de Titularización.</p> <p>(.../...)</p> <p>3. Los Activos Inmobiliarios <b>y los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</b> objeto de la titularización deberán permanecer asegurados contra riesgos de incendio y terremoto, durante la vigencia de la Universalidad.</p> <p>4. En ningún caso, el valor de la Emisión excederá el 110% del Avalúo Comercial de los Activos Inmobiliarios <b>y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</b>.</p>
8	<p><b>6.4.4. Rentabilidad Esperada</b></p> <p>(.../...)</p> <p>Es importante resaltar que de la rentabilidad esperada un 66% proviene de la rentabilidad obtenida por el Flujo de Caja Libre y el remanente proviene de la rentabilidad por valorización.</p>	<p><b>6.4.4. Rentabilidad Esperada</b></p> <p>(.../...)</p> <p>Es importante resaltar que de la rentabilidad esperada un 66% proviene de la rentabilidad obtenida por el Flujo de Caja <b>Distribuable</b> y el remanente proviene de la rentabilidad por valorización.</p>
9	<p><b>6.4.5.3. Fondo de Readquisición</b></p> <p>(.../...)</p> <p>El principal impacto del Fondo de Readquisición es la disminución del Flujo de Caja Libre. Si se provisiona el 5% del Flujo de Caja Libre durante los últimos 5 años, la rentabilidad esperada bajaría del IPC + 6,79% al IPC + 6,65%. En este escenario la rentabilidad proveniente del Flujo de Caja Libre sería del 56% de la rentabilidad esperada.</p> <p>(.../...)</p>	<p><b>6.4.5.3. Fondo de Readquisición</b></p> <p>(.../...)</p> <p>El principal impacto del Fondo de Readquisición es la disminución del Flujo de Caja <b>Distribuable</b>. Si se provisiona el 5% del Flujo de Caja <b>Distribuable</b> durante los últimos 5 años, la rentabilidad esperada bajaría del IPC + 6,79% al IPC + 6,65%. En este escenario la rentabilidad proveniente del Flujo de Caja <b>Distribuable</b> sería del 56% de la rentabilidad esperada.</p> <p>(.../...)</p>
<p><b>Capítulo Séptimo</b> <b>Emisión de los TIN</b></p>		
10	<p><b>7.3. Características de los TIN</b></p> <p><b>7.3.4.1. Derechos que Incorporan los Títulos</b></p> <p>Los derechos que incorporan los Títulos son:</p> <p>1. Percibir el Flujo de Caja Libre.</p> <p>(.../...)</p> <p>6. Ejercer el Derecho de Suscripción Preferencial conforme a los términos y condiciones establecidos en este Reglamento y el Prospecto de Información.</p> <p>7. Tener acceso a la información que deba comunicarse a los Tenedores a través de los mecanismos para la divulgación de información</p>	<p><b>7.3.4.1. Derechos que Incorporan los Títulos</b></p> <p>Los derechos que incorporan los Títulos son:</p> <p>1. Percibir el Flujo de Caja <b>Distribuable</b>.</p> <p>(.../...)</p> <p>6. Ejercer el Derecho de Suscripción Preferencial conforme a los términos y condiciones establecidos en este Reglamento <b>y en</b> el Prospecto de Información.</p> <p>7. Tener acceso a la información que deba comunicarse a los Tenedores a través de los mecanismos para la divulgación de información.</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	8. Los demás derechos de los Tenedores que establecen la ley, el Prospecto y el presente Reglamento.	8. Los demás derechos de los Tenedores que establecen la ley, el Prospecto <b>de Información</b> y el presente Reglamento.
11	<p><b>7.3.5 Rentabilidad de los Títulos</b></p> <p>Por tratarse de Títulos participativos, éstos no tendrán una rentabilidad garantizada sino que ésta dependerá del comportamiento de las Inversiones Admisibles que conforman el Portafolio de la Universalidad. La rentabilidad de los Títulos estará dada por:</p> <p>a. El valor de los Rendimientos Distribuibles que se distribuye a los Tenedores y que corresponde al Flujo de Caja Libre explicado en el numeral 7.3.5.1, y</p> <p>b. La variación del valor patrimonial de los Títulos dado principalmente por la valoración de los Activos Inmobiliarios.</p>	<p><b>7.3.5 Rentabilidad de los Títulos</b></p> <p>Por tratarse de Títulos participativos, éstos no tendrán una rentabilidad garantizada sino que ésta dependerá del comportamiento de las Inversiones Admisibles que conforman el Portafolio de la Universalidad. La rentabilidad de los Títulos estará dada por:</p> <p>a. El valor de los Rendimientos Distribuibles que se distribuye a los Tenedores y que corresponde al Flujo de Caja <b>Distribuible</b> explicado en el numeral 7.3.5.1, y</p> <p>b. La variación del valor patrimonial de los Títulos dado principalmente por la valoración de los Activos Inmobiliarios <b>y de los Derechos Fiduciarios</b>.</p>
12	<p><b>7.3.5.1. Flujo de Caja Libre (FLC) o Rendimientos Distribuibles</b></p> <p>El Flujo de Caja Libre es el valor disponible luego de pagar los costos y gastos, las obligaciones de la Universalidad y las apropiaciones que se requieran para el cumplimiento de la operación de la Universalidad.</p> <p>Los valores de los Rendimientos Distribuibles a los Tenedores corresponden al Flujo de Caja Libre el cual se calcula de la siguiente manera:</p> $FCL=(NOI + OI - GAU - OE)^1 \pm ACE \pm VAPC - FR - AP$ <p>(.../...)</p> <p><b>IO - Ingresos Operativos de los Activos Inmobiliarios:</b> Son todos aquellos ingresos que corresponden a la operación de los distintos Activos Inmobiliarios enumerados en la Sección 11.1 numerales a., b., c., e., y g.</p> <p><b>GO - Gastos Operativos de los Activos Inmobiliarios:</b> Son todos aquellos gastos que corresponden a la operación de los distintos Activos Inmobiliarios enumerados en la Sección 11.2.3 literales b., c., d., g., h., m., n. y o.</p> <p><b>GAU - Gastos de Administración de la Universalidad:</b> Son todos aquellos gastos de la Universalidad que no están relacionados con la operación de los Activos Inmobiliarios, enumerados en las secciones 11.2.2 Egresos Iniciales y 11.2.3 Egresos Periódicos literales a., e. y f. más el i.</p> <p><b>OI - Otros Ingresos:</b> Son todos aquellos ingresos que no están asociados a la operación de los Activos Inmobiliarios, descritos en la Sección 11.1 numerales d., f. y h.</p> <p><b>OE - Otros Egresos:</b> Son todos aquellos egresos que no están asociados a la operación de los Activos Inmobiliarios, descritos en la Sección 11.2.3 numerales j., k. y l.</p>	<p><b>7.3.5.1 Flujo de Caja Distribuible</b></p> <p>El Flujo de Caja <b>Distribuible</b> es el valor disponible luego de pagar los costos y gastos, las obligaciones de la Universalidad y las apropiaciones que se requieran para el cumplimiento de la operación de la Universalidad.</p> <p>Los valores de los Rendimientos Distribuibles a los Tenedores corresponden al Flujo de Caja <b>Distribuible</b> el cual se calcula de la siguiente manera:</p> $FCD=(NOI + OI - GAU - OE)^1 \pm ACE \pm VAPC - FR - AP$ <p>(.../...)</p> <p><b>IO - Ingresos Operativos de los Activos Inmobiliarios:</b> Son todos aquellos ingresos que corresponden a la operación de los distintos Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> enumerados en la Sección 11.1 numerales a., b., y g.</p> <p><b>GO - Gastos Operativos de los Activos Inmobiliarios:</b> Son todos aquellos gastos que corresponden a la operación de los distintos Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> enumerados en la Sección 11.2.3 literales <b>c. y g. (incisos i – iii, incisos v-viii, inciso x)</b>.</p> <p><b>GAU - Gastos de Administración de la Universalidad:</b> Son todos aquellos gastos de la Universalidad que no están relacionados con la operación de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>, enumerados en la sección 11.2.2 Egresos Iniciales, y 11.2.3 Egresos Periódicos literales a., <b>b., d., e., f. y g. (incisos iv, ix, xi, xii)</b> más el <b>h</b>.</p> <p><b>OI - Otros Ingresos:</b> Son todos aquellos ingresos que no están asociados a la operación de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>, descritos en la Sección 11.1 numerales <b>c., d., e., f., h. más el i.</b></p> <p><b>OE - Otros Egresos:</b> Son todos aquellos egresos que no están asociados a la operación de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>, descritos en la Sección 11.2.3 numerales j., k., l., <b>m., n., o. y p.</b></p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<p>(.../...)</p> <p><b>ACE - Ajustes para Conciliar el Ejercicio Neto:</b> Son las partidas que ajustan positiva o negativamente el estado de resultados porque no representan movimiento de caja.</p> <p><b>VAPC - Variación de Activos, Pasivos y Capital:</b> Corresponde a la variación positiva o negativa de las diferencias entre los activos y pasivos vinculados con la operación de la Universalidad (Sin incluir Caja). En estas variaciones quedan incluidos el Capex, la variación de capital de trabajo y el financiamiento neto procedente de la Emisión o reembolso de instrumentos de capital.</p> <p><b>FR - Fondo de Readquisición de Títulos:</b> Corresponde a los recursos del Fondo de Readquisición conforme a lo establecido en la sección 7.4 de este Prospecto.</p> <p><b>AP - Apropiações:</b> Corresponde a los montos requeridos para reservar los recursos necesarios para el pago de gastos representativos para conservación y disponibilidad de los Activos Inmobiliarios conforme al presupuesto anual y lo establecido en la Sección 11.4 como destinación específica.</p> <p>Para efectos del cálculo del Flujo de Caja Libre se aclara que cuando se realice la venta de un Activo Inmobiliario y se tome la decisión por parte del Comité Asesor de no reinvertir total o parcialmente dichos recursos en Activos Inmobiliarios, la parte correspondiente a la valoración y utilidad en venta del Activo Inmobiliario se considera Rendimiento Distribuible. En caso que se requiera dar aplicación al literal (i) del numeral 7.3.6. del presente Reglamento, referido a las devoluciones de capital por haber transcurrido más de doce (12) meses desde la fecha de venta de un Activo Inmobiliario, sin que los recursos se hubieren reinvertido en nuevos Activos Inmobiliarios, la parte correspondiente a la valoración y utilidad en la venta del mencionado Activo Inmobiliario también se considerará Rendimiento Distribuible.</p>	<p>(.../...)</p> <p><b>ACE - Ajustes para Conciliar el Ejercicio Neto:</b> Son las partidas que ajustan positiva o negativamente el estado de resultados porque no representan movimiento de caja, <u>entre los cuales se incluye la depreciación del numeral p., Sección 11.2.3 y las valorizaciones objeto del numeral i., Sección 11.1.</u></p> <p><b>VAPC - Variación de Activos, Pasivos y Capital:</b> Corresponde a la variación positiva o negativa de las diferencias entre los activos y pasivos vinculados con la operación de la Universalidad (Sin incluir Caja). En estas variaciones quedan incluidos el Capex, <u>los TIS (Sección 11.2.3, numeral i.)</u> la variación de capital de trabajo y el financiamiento neto procedente de la Emisión o reembolso de instrumentos de capital.</p> <p><b>FR - Fondo de Readquisición de Títulos:</b> Corresponde a los recursos del Fondo de Readquisición conforme a lo establecido en la <u>Sección 7.4</u> de este Reglamento.</p> <p><b>AP - Apropiações:</b> Corresponde a los montos requeridos para reservar los recursos necesarios para el pago de gastos representativos para conservación y disponibilidad de los Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> conforme al presupuesto anual y lo establecido en la Sección 11.4 como destinación específica.</p> <p>Para efectos del cálculo del Flujo de Caja <u>Distribuible</u> se aclara que cuando se realice la venta de un Activo Inmobiliario <u>o Derechos Fiduciarios</u> y se tome la decisión por parte del Comité Asesor de no reinvertir total o parcialmente dichos recursos en Activos Inmobiliarios <u>o Derechos Fiduciarios</u>, la parte correspondiente a la valoración y utilidad en venta del Activo Inmobiliario <u>o Derecho Fiduciario</u> se considera Rendimiento Distribuible. En caso que se requiera dar aplicación al literal (i) del numeral 7.3.6. del presente Reglamento, referido a las devoluciones de capital por haber transcurrido más de doce (12) meses desde la fecha de venta de un Activo Inmobiliario <u>o de un Derecho Fiduciario</u>, sin que los recursos se hubieren reinvertido en nuevos Activos Inmobiliarios <u>o Derechos Fiduciarios</u>, la parte correspondiente a la valoración y utilidad en la venta del mencionado Activo Inmobiliario <u>o Derecho Fiduciario</u> también se considerará Rendimiento Distribuible.</p>
13	<p><b>7.3.5.2. Reglas para el Pago de Rendimientos Distribuibles</b></p> <p>Los pagos de Rendimientos Distribuibles de los Títulos se realizarán a los Tenedores (i) de forma mensual en cada Fecha de Pago o (ii) en la Fecha de Pago Anticipado de la Emisión en Pesos Colombianos, de conformidad con la Prelación de Pagos una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta t. inclusive, de la Sección 11.4. del presente Reglamento.</p> <p>(.../...)</p> <p>El pago de Rendimientos Distribuibles a los Tenedores de Títulos, se establece como el resultado de multiplicar (i) el monto disponible para Rendimientos Distribuibles de los Títulos por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo del Tenedor de los Títulos, entre (y) el Saldo Total de los Títulos, en</p>	<p><b>7.3.5.2. Reglas para el Pago de Rendimientos Distribuibles</b></p> <p>Los pagos de Rendimientos Distribuibles de los Títulos se realizarán a los Tenedores (i) de forma mensual en cada Fecha de Pago o (ii) en la Fecha de Pago Anticipado de la Emisión en Pesos Colombianos, de conformidad con la Prelación de Pagos una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta t. inclusive, de la Sección 11.4. del presente Reglamento.</p> <p><u>En el mes en que se realice la Emisión de un nuevo Tramo, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización informará la fecha que corresponda a la Fecha de Pago del respectivo mes en que se lleve a cabo la Emisión del nuevo Tramo, a través de los canales dispuestos para el efecto.</u></p> <p>(.../...)</p> <p>El pago de Rendimientos Distribuibles a los Tenedores de Títulos, se establece como el resultado de multiplicar (i) el monto disponible para Rendimientos Distribuibles de los Títulos por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el <u>Número de Títulos del Tenedor</u>, entre (y) el <u>Número</u> Total de los Títulos, en</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	ambos casos a la Fecha de Pago.	ambos casos a la Fecha de Pago.
14	<p><b>7.3.6. Devolución de Capital</b></p> <p>Los recursos derivados de la venta de Activos Inmobiliarios de propiedad de la Universalidad, podrán ser pagados a los Inversionistas como devolución de capital en los siguientes eventos: (i) En el caso en que cumplidos los doce (12) meses siguientes a la fecha de la venta de un Activo inmobiliario, estos recursos no se hayan reinvertido en nuevos Activos Inmobiliarios que cumplan con los Lineamientos de Inversión, (ii) cuando el Comité Asesor lo considere adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y conveniencia, y (iii) en el caso de la liquidación de la Universalidad. Cuando se realice una venta de un Activo Inmobiliario en los términos de los anteriores numerales, el costo de adquisición del Activo Inmobiliario definido en el numeral 11.2.1 será considerado como una devolución de capital que disminuye el Valor Nominal de los Títulos emitidos.</p>	<p><b>7.3.6. Devolución de Capital</b></p> <p>Los recursos derivados de la venta de Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> de propiedad de la Universalidad, podrán ser pagados a los Inversionistas como devolución de capital en los siguientes eventos: (i) En el caso en que cumplidos los doce (12) meses siguientes a la fecha de la venta de un Activo inmobiliario <b>o Derecho Fiduciario</b>, estos recursos no se hayan reinvertido en nuevos Activos Inmobiliarios <b>o Derechos Fiduciarios</b> que cumplan con los Lineamientos de Inversión, (ii) cuando el Comité Asesor lo considere adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y conveniencia, y (iii) en el caso de la liquidación de la Universalidad. Cuando se realice una venta de un Activo Inmobiliario <b>o Derecho Fiduciario</b> en los términos de los anteriores numerales, el costo de adquisición del Activo Inmobiliario <b>o Derecho Fiduciario</b> definido en el numeral 11.2.1 será considerado como una devolución de capital que disminuye el Valor Nominal de los Títulos emitidos.</p>
15	<p><b>7.3.6.1. Reglas para la Devolución del Capital</b></p> <p>La devolución de capital de los Títulos, cuando haya lugar, se realizará a los Tenedores (i) en la Fecha de Pago o (ii) en la Fecha de Pago Anticipado de la Emisión en Pesos Colombianos, de conformidad con la Prelación de Pagos una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta t. inclusive, de la Sección 11.4 y en todo caso con sujeción a lo definido en el 7.3.6.</p> <p>(.../...)</p> <p>El monto a favor de los Tenedores por concepto de devolución del capital de los Títulos, se determina en Pesos Colombianos y se define como el monto total a pagar a los Tenedores, derivado de la ocurrencia de alguna o la totalidad de las condiciones de pago mencionadas al inicio de este numeral. De esta forma el monto de devolución de capital de los Títulos a favor de cada uno de los Tenedores se establece como el resultado de multiplicar (i) la devolución de capital por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo del Tenedor de los Títulos entre (y) el Saldo Total de los Títulos, en ambos casos a la Fecha de Pago; para ser realizado en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago teniendo en cuenta el valor del Título vigente en la Fecha de Pago correspondiente.</p>	<p><b>7.3.6.1. Reglas para la Devolución del Capital</b></p> <p>La devolución de capital de los Títulos, cuando haya lugar, se realizará a los Tenedores (i) en la Fecha de Pago o (ii) en la Fecha de Pago Anticipado de la Emisión en Pesos Colombianos, de conformidad con la Prelación de Pagos una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta t. inclusive, de la Sección 11.4 y en todo caso con sujeción a lo definido en el numeral 7.3.6.</p> <p>(.../...)</p> <p>El monto a favor de los Tenedores por concepto de devolución del capital de los Títulos, se determina en Pesos Colombianos y se define como el monto total a pagar a los Tenedores, derivado de la ocurrencia de alguna o la totalidad de las condiciones de pago mencionadas al inicio de este numeral. De esta forma el monto de devolución de capital de los Títulos a favor de cada uno de los Tenedores se establece como el resultado de multiplicar (i) la devolución de capital por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el <b>Número de Títulos del Tenedor</b> entre (y) el <b>Número</b> Total de los Títulos, en ambos casos a la Fecha de Pago; para ser realizado en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago teniendo en cuenta el valor del Título vigente en la Fecha de Pago correspondiente.</p>
16	<p><b>7.3.16. Derechos derivados de los TIN</b></p> <p>Los TIN conferirán a sus Tenedores (i) el derecho a una parte o alícuota en la Universalidad, que le otorga el derecho a participar de las utilidades o pérdidas que se generen, de conformidad con los términos establecidos en el Reglamento y en el Prospecto y (ii) los demás que se deriven del Prospecto, de este Reglamento y de la ley.</p> <p>Adicionalmente, los Títulos incorporan el Derecho de Suscripción Preferencial, el cual podrá ser limitado hasta en un diez por ciento (10%) en los términos establecidos en el Prospecto y en el Reglamento. Este derecho de suscripción preferencial se podrá ver igualmente limitado hasta en un 20 por ciento (20%),</p>	<p><b>7.3.16. Derechos derivados de los TIN</b></p> <p>Los TIN conferirán a sus Tenedores (i) el derecho a una parte o alícuota en la Universalidad, que le otorga el derecho a participar de las utilidades o pérdidas que se generen, de conformidad con los términos establecidos en el Reglamento y en el Prospecto y (ii) los demás que se deriven del Prospecto, de este Reglamento y de la ley.</p> <p>Adicionalmente, los Títulos incorporan el Derecho de Suscripción Preferencial, el cual podrá ser limitado hasta en un diez por ciento (10%) en los términos establecidos en el Prospecto y en el Reglamento. Este derecho de suscripción preferencial se podrá ver igualmente limitado hasta en un <b>veinte</b> por ciento</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	treinta por ciento (30%) o cuarenta por ciento ( 40%) en el evento en que se realice la emisión de un tramo con pago en especie en los términos establecidos en el Prospecto y en el presente Reglamento. Finalmente, por voluntad de la Asamblea de Tenedores de Títulos, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con lo indicado en este Reglamento y en el Prospecto.	(20%), treinta por ciento (30%) o cuarenta por ciento ( 40%) en el evento en que se realice la emisión de un tramo con pago en especie en los términos establecidos en el Prospecto y en el presente Reglamento. Finalmente, por voluntad de la Asamblea de Tenedores de Títulos, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con lo indicado en este Reglamento y en el Prospecto.
17	<p><b>7.3.18. Régimen Tributario de los TIN</b></p> <p>Los rendimientos de los Títulos durante su vigencia están gravados con el impuesto sobre la renta y complementarios los cuales estarán a cargo de los Tenedores.</p> <p>Cualquier rendimiento, incluyendo el Flujo de Caja Libre, que llegue a ser distribuido a los Tenedores de acuerdo con los parámetros señalados en el Prospecto y en el presente Reglamento estará sujeto a retención en la fuente, de acuerdo con las normas tributarias vigentes a la fecha de dichos pagos. La creación de nuevos impuestos por parte del gobierno que sean aplicables a los Títulos y al Programa de Emisión y Colocación, correrán a cargo de los Tenedores.</p> <p>(.../...)</p>	<p><b>7.3.18. Régimen Tributario de los TIN</b></p> <p>Los rendimientos de los Títulos durante su vigencia están gravados con el impuesto sobre la renta y complementarios los cuales estarán a cargo de los Tenedores.</p> <p>Cualquier rendimiento, incluyendo el Flujo de Caja <b>Distribuible</b>, que llegue a ser distribuido a los Tenedores de acuerdo con los parámetros señalados en el Prospecto y en el presente Reglamento estará sujeto a retención en la fuente, de acuerdo con las normas tributarias vigentes a la fecha de dichos pagos. La creación de nuevos impuestos por parte del gobierno que sean aplicables a los Títulos y al Programa de Emisión y Colocación, correrán a cargo de los Tenedores.</p> <p>(.../...)</p>
18	<p><b>7.4. READQUISICIÓN DE TÍTULOS</b></p> <p>Los Tenedores tendrán la opción de ofrecerle sus Títulos al Emisor, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, para que éste los readquiera, de acuerdo con el siguiente procedimiento:</p> <p>(.../...)</p> <p>3. El valor de readquisición corresponderá al menor entre el valor de los Títulos publicado por el Emisor y el Valor de Mercado para Readquisición (de existir), previa deducción, a título de descuento, del 15% (el “Valor de Readquisición”). En caso de no existir transacciones sobre los Títulos en los últimos doce meses, que permitan establecer el Valor de Mercado para Readquisición conforme a lo definido en este Reglamento, se tomará exclusivamente el valor de los Títulos publicado por el Emisor. Los respectivos valores se calcularán en la fecha en la que se presente la solicitud de readquisición.</p> <p>4. El Tenedor interesado en que el Emisor readquiera sus Títulos Readquiribles, deberá enviarle al Emisor una comunicación escrita ofreciéndole los Títulos Readquiribles, con una anticipación de 180 días calendario a la fecha de la propuesta readquisición, siempre que a la fecha de la respectiva solicitud se cumplan con las condiciones mencionadas en el numeral 1 de la presente Sección.</p> <p>(.../...)</p>	<p><b>7.4. READQUISICIÓN DE TÍTULOS</b></p> <p>Los Tenedores tendrán la opción de ofrecerle sus Títulos al Emisor, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, para que éste los readquiera, de acuerdo con el siguiente procedimiento:</p> <p>(.../...)</p> <p>3. El valor de readquisición corresponderá al menor entre el valor de los Títulos publicado por el Emisor y el Valor de Mercado para Readquisición (de existir), previa deducción, a título de descuento, del 15% (el “Valor de Readquisición”). En caso de no existir transacciones sobre los Títulos en los últimos <b>12</b> meses, que permitan establecer el Valor de Mercado para Readquisición conforme a lo definido en este Reglamento, se tomará exclusivamente el valor de los Títulos publicado por el Emisor. Los respectivos valores se calcularán en la fecha en la que se presente la solicitud de readquisición.</p> <p>4.El Tenedor interesado en que el Emisor readquiera sus Títulos Readquiribles, deberá enviarle al Emisor una comunicación escrita ofreciéndole los Títulos Readquiribles, con una anticipación de <b>al menos</b> 180 días calendario a la fecha de la propuesta <b>de</b> readquisición, siempre que a la fecha de la respectiva solicitud se cumplan con las condiciones mencionadas en el numeral 1 de la presente Sección.</p> <p>(.../...)</p>
19	<p><b>7.6.2 Emisión de Tramos subsiguientes al Tramo 1</b></p> <p>Con el objeto de mantener una relación justa y adecuada entre los Tenedores que suscriban Títulos en un nuevo Tramo y los Tenedores existentes, las condiciones sobre precio y número de Títulos respecto de la Emisión de un nuevo Tramo se determinará a partir del siguiente procedimiento:</p>	<p><b>7.6.2 Emisión de Tramos subsiguientes al Tramo 1</b></p> <p>Con el objeto de mantener una relación justa y adecuada entre los Tenedores que suscriban Títulos en un nuevo Tramo y los Tenedores existentes, las condiciones sobre precio y número de Títulos respecto de la Emisión de un nuevo Tramo se determinará a partir del siguiente procedimiento:</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<p>3. <u>Precio de Suscripción</u>: Es igual al valor patrimonial de un (1) Título que se obtiene de dividir el Valor del Patrimonio de la Universalidad por el número de Títulos en circulación el Día Hábil inmediatamente anterior a la fecha de publicación del Aviso de Oferta del respectivo Tramo.</p> <p>4. <u>Valor de la Emisión de los Nuevos Tramos</u>: Será el que resulte de sumar el valor de los Activos Inmobiliario del nuevo Tramo, el cual podrá incluir la inversión en Capex, cuando aplique, y los costos y gastos de la Emisión. Valor que en todo caso no excederá los límites previstos en el artículo 5.6.5.1.1 del Decreto 2555.</p> <p>(.../...)</p> <p>Adicionalmente, y sin perjuicio de lo anterior, los Tenedores existentes a las 00:00 horas del día de la publicación del Aviso de Oferta de un nuevo Tramo tienen un Derecho de Suscripción Preferencial de los Títulos del nuevo Tramo, descrito en la Sección 7.8.2 de este Reglamento, el cual les otorga la opción de adquirir preferencialmente Títulos en la Emisión de nuevos Tramos, en los términos y condiciones descritos en dichas secciones. El Derecho de Suscripción Preferencial podrá ser limitado hasta en un diez por ciento (10%) en los términos establecidos en el numeral 7.8.2.1. del presente Reglamento. Así mismo, este derecho se podrá ver limitado hasta en un 20 por ciento (20%), treinta por ciento (30%) o cuarenta por ciento (40%) en los términos establecidos en el numeral 10.7.6 del presente Reglamento. Finalmente, por voluntad de la Asamblea de Tenedores de Títulos, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con lo indicado en el numeral 10.10.8 de presente documento.</p> <p>La Emisión de nuevos Tramos conlleva un aumento de los Títulos en circulación y a un acrecentamiento de la Universalidad con los nuevos Activos Inmobiliarios objeto de titularización los cuales, junto con la totalidad de los Activos Inmobiliarios ya existentes, respaldarán, a prorrata, todos los Títulos en circulación de todos los Tramos.</p> <p>Conforme a lo indicado anteriormente, una vez colocados los Títulos correspondientes a un nuevo Tramo, dichos Títulos son fungibles con los demás Títulos emitidos y en circulación. De esta manera, todos los Títulos se encuentran respaldados por la totalidad de los Activos Inmobiliarios de la Universalidad y tienen los mismos derechos y participan a prorrata independientemente de las circunstancias que puedan afectar a la Universalidad, o a los Activos Inmobiliarios o Activos Financieros o de nuevas Emisiones.</p>	<p>3. <u>Precio de Suscripción</u>: Es igual al valor patrimonial de un (1) Título que se obtiene de dividir el Valor del Patrimonio de la Universalidad por el número de Títulos en circulación el Día Hábil inmediatamente anterior a la fecha de publicación del Aviso de Oferta del respectivo Tramo, <b><u>aproximado al número entero inmediatamente superior</u></b>.</p> <p>4. <u>Valor de la Emisión de los Nuevos Tramos</u>: Será el que resulte de sumar el valor de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> del nuevo Tramo, el cual podrá incluir la inversión en Capex, cuando aplique, y los costos y gastos de la Emisión. Valor que en todo caso no excederá los límites <b>y se sujetará a lo previsto</b> en el artículo 5.6.5.1.1 del Decreto 2555.</p> <p>(.../...)</p> <p>Adicionalmente, y sin perjuicio de lo anterior, los Tenedores existentes a las 00:00 horas del día de la publicación del Aviso de Oferta de un nuevo Tramo tienen un Derecho de Suscripción Preferencial de los Títulos del nuevo Tramo, descrito en la Sección 7.8.2 de este Reglamento, el cual les otorga la opción de adquirir preferencialmente Títulos en la Emisión de nuevos Tramos, en los términos y condiciones descritos en dichas secciones. El Derecho de Suscripción Preferencial podrá ser limitado hasta en un diez por ciento (10%) en los términos establecidos en el numeral 7.8.2.1. del presente Reglamento. Así mismo, este derecho se podrá ver limitado hasta en un <b>veinte</b> por ciento (20%), treinta por ciento (30%) o cuarenta por ciento (40%) en los términos establecidos en el numeral 10.7.6 del presente Reglamento. Finalmente, por voluntad de la Asamblea de Tenedores de Títulos, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con lo indicado en el numeral 10.10.8 de presente documento.</p> <p>La Emisión de nuevos Tramos conlleva un aumento de los Títulos en circulación y a un acrecentamiento de la Universalidad con los nuevos Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> objeto de titularización los cuales, junto con la totalidad de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> ya existentes, respaldarán, a prorrata, todos los Títulos en circulación de todos los Tramos.</p> <p>Conforme a lo indicado anteriormente, una vez colocados los Títulos correspondientes a un nuevo Tramo, dichos Títulos son fungibles con los demás Títulos emitidos y en circulación. De esta manera, todos los Títulos se encuentran respaldados por la totalidad de los Activos de la Universalidad y tienen los mismos derechos y participan a prorrata independientemente de las circunstancias que puedan afectar a la Universalidad, a los Activos o a nuevas Emisiones.</p>
20	<p><b>7.8.2.1. Tramo con pago en dinero</b></p> <p>La suscripción de los Títulos que se emitan en los Tramos con pago en dinero se llevará a cabo en las siguientes vueltas y se registrará por las reglas que se indican a continuación:</p> <p>(.../...)</p> <p><u>2. Segunda Vuelta – Ejercicio del derecho de suscripción preferencial:</u></p>	<p><b>7.8.2.1. Tramo con pago en dinero</b></p> <p>La suscripción de los Títulos que se emitan en los Tramos con pago en dinero se llevará a cabo en las siguientes vueltas. <b><u>El pago de los Títulos suscritos en las vueltas de este Tramo, deberá ser realizado en efectivo conforme lo previsto en la Sección 7.3.10</u></b> y se registrará por las reglas que se indican a continuación:</p> <p>(.../...)</p> <p><u>2. Segunda Vuelta – Ejercicio del derecho de suscripción preferencial:</u></p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<p>(.../...)</p> <p>La negociación o cesión de los Derechos de Suscripción Preferencial se realizará según se indique en el Aviso de Oferta, la cual podrá ser por intermedio del Depositante Directo de los Títulos o de los Agentes Colocadores (i) a través de los sistemas transaccionales de la BVC, por un número entero o de fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial, de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto; o (ii) a través del mercado OTC, sólo para las fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial.</p> <p>(.../...)</p> <p>Los Tenedores que participen en la segunda vuelta únicamente recibirán los Títulos que expresamente hayan aceptado adquirir en dicha vuelta; sin perjuicio que éstos decidan participar en la tercera vuelta del respectivo Tramo.</p>	<p>(.../...)</p> <p>La negociación o cesión de los Derechos de Suscripción Preferencial se realizará según se indique en el Aviso de Oferta, la cual podrá ser por intermedio del Depositante Directo de los Títulos o de los Agentes Colocadores (i) a través de los sistemas transaccionales de la BVC, por un número entero o de fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial, de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto; o (ii) a través del mercado OTC.</p>
21	<p><b>7.8.2.2. Tramo con Pago en Especie</b></p> <p>En el evento en que el Emisor, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, pretenda adquirir uno o varios Activos Inmobiliarios, o parte de éste o de éstos, mediante el pago con Títulos la proporción y forma de la oferta deberá ser la siguiente:</p> <p>(.../...)</p> <p><u>2. Segunda Vuelta – Ejercicio del derecho de suscripción preferencial:</u></p> <p>La totalidad de los Títulos a ser emitidos en el respectivo Tramo, menos los Títulos suscritos en la primera vuelta del Tramo con Pago en Especie, quedarán a disposición para ser suscritos, en la segunda vuelta, por los Tenedores que figuren en el registro de anotación en cuenta administrado por Deceval como propietarios de Títulos las 00:00 horas del día de publicación del respectivo Aviso de Oferta, quienes tendrán derecho a suscribir preferencialmente, desde el Día Hábil inmediatamente siguiente al día en que se haya vencido el término de vigencia de la primera vuelta del Tramo con Pago en Especie, teniendo en cuenta las siguientes reglas:</p> <p>Para realizar el cálculo del número de Títulos que podrán adquirir preferencialmente los Tenedores se calculará primero el factor de suscripción de la siguiente manera, el cual estará indicado dentro del Aviso de Oferta:</p> <p>FS: Factor de suscripción.</p> <p>(.../...)</p> <p>Una vez se haya calculado el factor de suscripción, este deberá ser multiplicado por el número de Títulos que posea el Tenedor de la siguiente forma:</p>	<p><b>7.8.2.2. Tramo con Pago en Especie</b></p> <p>En el evento en que el Emisor, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, pretenda adquirir uno o varios Activos Inmobiliarios, o parte de éste o de éstos, mediante el pago con Títulos la proporción y forma de la oferta deberá ser la siguiente:</p> <p>(.../...)</p> <p><u>2. Segunda Vuelta - Ejercicio del derecho de suscripción preferencial:</u></p> <p>La totalidad de los Títulos a ser emitidos en el respectivo Tramo, menos los Títulos suscritos en la primera vuelta del Tramo con Pago en Especie, quedarán a disposición para ser suscritos, en la segunda vuelta, por los Tenedores que figuren en el registro de anotación en cuenta administrado por Deceval como propietarios de Títulos las 00:00 horas del día de publicación del respectivo Aviso de Oferta, quienes tendrán derecho a suscribir preferencialmente <u>a partir de la fecha prevista en el Aviso de Oferta y boletín informativo respectivo, fecha que en todo caso no podrá exceder cinco (5) Días Hábiles contados a partir del Día Hábil inmediatamente siguiente a aquél en que hubiera vencido el término de la Primera Vuelta, y</u> teniendo en cuenta las siguientes reglas:</p> <p>Para realizar el cálculo del número de Títulos que podrán suscribir preferencialmente los Tenedores, <u>se tendrá en cuenta en primer lugar</u> el factor de suscripción, el cual estará indicado en <u>el boletín informativo de la BVC respectivo, y en la Página Web del Emisor <a href="http://www.titularizadora.com">www.titularizadora.com</a></u>, y el cual se calculará de la siguiente manera:</p> <p>FS: Factor de suscripción <u>(con nueve decimales)</u>.</p> <p>(.../...)</p> <p>Una vez se haya calculado el factor de suscripción, este deberá ser multiplicado por el número de Títulos que posea el Tenedor <u>a las 00:00 horas del día de la publicación del respectivo Aviso de Oferta</u> de la siguiente forma:</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<p>(.../...)</p> <p>El Derecho de Suscripción Preferencial puede negociarse o cederse total o parcialmente sólo a partir de la Fecha de Emisión del respectivo Tramo con Pago en Especie.</p> <p>La negociación o cesión de los Derechos de Suscripción Preferencial se realizará según se indique en el Aviso de Oferta, la cual podrá ser por intermedio del Depositante Directo de los Títulos o de los Agentes Colocadores (i) a través de los sistemas transaccionales de la BVC, por un número entero o de fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial, de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto; o (ii) a través del mercado OTC, sólo para las fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial.</p> <p>(.../...)</p> <p>Las condiciones especiales del Derecho de Suscripción Preferencial estarán fijadas en el Aviso de Oferta respectivo y preverá, por lo menos, el plazo para ejercer el derecho, la forma como éste debe ser ejercido, el factor de suscripción y el Precio de Suscripción que tendrán los Títulos para los suscriptores que ejerzan el Derecho de Suscripción Preferencial mencionado.</p> <p>(.../...)</p> <p>Los Tenedores que participen en la segunda vuelta únicamente recibirán los Títulos que expresamente hayan aceptado adquirir en dicha vuelta; sin perjuicio que éstos decidan participar en la tercera vuelta del respectivo Tramo.</p> <p>(.../...)</p> <p><u>3. Tercera Vuelta - Colocación Libre:</u></p> <p>La totalidad de los Títulos a ser emitidos en el respectivo Tramo, menos los Títulos suscritos en la primera y segunda vuelta del Tramo con Pago en Especie quedarán a disposición para ser suscritos libremente por el público, el Día Hábil inmediatamente siguiente a aquel en que haya vencido el término de la segunda vuelta del Tramo con Pago en Especie y conforme a lo previsto en el Aviso de Oferta, al mismo precio y condiciones de pago establecidas para la segunda vuelta del Tramo con Pago en Especie.</p> <p>(.../...)</p>	<p>(.../...)</p> <p>El Derecho de Suscripción Preferencial puede negociarse o cederse total o parcialmente a partir de la <b><u>fecha de iniciación de la Segunda Vuelta y durante el término definido en el Aviso de Oferta del respectivo Tramo.</u></b></p> <p>La negociación o cesión de los Derechos de Suscripción Preferencial se realizará según se indique en el Aviso de Oferta, la cual podrá ser por intermedio del Depositante Directo de los Títulos o de los Agentes Colocadores (i) a través de los sistemas transaccionales de la BVC, por un número entero o de fracciones de Derechos de Suscripción Preferencial de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto; o (ii) a través del mercado OTC.</p> <p>(.../...)</p> <p>Las condiciones especiales del Derecho de Suscripción Preferencial estarán fijadas en el Aviso de Oferta <b>y en el boletín normativo de la BVC, según aplique</b>, y preverá, por lo menos, el plazo para ejercer el derecho, la forma como éste debe ser ejercido, <b>la fórmula para determinar</b> el factor de suscripción y el Precio de Suscripción que tendrán los Títulos para los suscriptores que ejerzan el Derecho de Suscripción Preferencial mencionado.</p> <p>(.../...)</p> <p><u>3. Tercera Vuelta - Colocación Libre:</u></p> <p>La totalidad de los Títulos a ser emitidos en el respectivo Tramo, menos los Títulos suscritos en la primera y segunda vuelta del <b>respectivo</b> Tramo con Pago en Especie, quedarán a disposición para ser suscritos libremente por el público, a <b>partir de la fecha en el Aviso de Oferta y boletín informativo respectivo, fecha que en todo caso no podrá exceder cinco (5) Días Hábiles contados a partir de</b> el Día Hábil inmediatamente siguiente a aquel en que <b>hubiera</b> vencido el término de la <b>Primera Vuelta</b>, al mismo precio y condiciones de pago establecidas para la segunda vuelta del Tramo con Pago en Especie.</p> <p>(.../...)</p>
22	<p style="text-align: center;"><b>Capítulo Octavo</b> <b>Factores de Riesgo de la Emisión</b></p> <p>Antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los Títulos Inmobiliarios TIN, los potenciales</p>	<p style="text-align: center;"><b>Capítulo Octavo</b> <b>Factores de Riesgo de la Emisión</b></p> <p>Antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los Títulos Inmobiliarios TIN, los potenciales</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
23	<p>inversionistas deben considerar los siguientes factores de riesgo. En todo caso se aclara que hacia adelante podrían surgir nuevos riesgos sobre los cuales no es posible predecir los eventos, ni establecer cómo podrían afectar el valor económico de los Activos Inmobiliarios, su generación de rentas o el nivel de gastos asociados a su mantenimiento.</p> <p><b>8.1. FACTORES MACROECONÓMICOS Y POLÍTICOS QUE AFECTAN LA RENTABILIDAD REAL DE LA INVERSIÓN</b></p> <p>La economía colombiana está sujeta a factores macroeconómicos inciertos, incluidos los cambios en política monetaria, cambiaria, comercial, fiscal y regulatoria que podrían afectar el entorno económico en general en Colombia, que a su vez se puede traducir en la desvalorización de los Activos Inmobiliarios por factores económicos adversos y es muy poco posible mitigarlo desde la administración del proceso de titularización, toda vez que depende de factores externos tales como desaceleración del sector de la construcción, las condiciones del mercado inmobiliario local, en especial un exceso de la oferta y una disminución de la demanda de inmuebles del mismo tipo que afectan los precios de los Activos Inmobiliarios y generen fluctuaciones adversas en los Cánones de Arrendamiento, comportamientos de la tasa de interés, inflación, devaluación, desarrollo económico, así como en general cambios adversos en las condiciones sociales, económicas, políticas, y de orden público, entre otros.</p> <p>(.../...)</p>	<p>inversionistas deben considerar los siguientes factores de riesgo. En todo caso se aclara que hacia adelante podrían surgir nuevos riesgos sobre los cuales no es posible predecir los eventos, ni establecer cómo podrían afectar el valor económico de los Activos Inmobiliarios, <u>los Derechos Fiduciarios</u>, su generación de rentas o el nivel de gastos asociados a su mantenimiento.</p> <p><b>8.1. FACTORES MACROECONÓMICOS Y POLÍTICOS QUE AFECTAN LA RENTABILIDAD REAL DE LA INVERSIÓN</b></p> <p>La economía colombiana está sujeta a factores macroeconómicos inciertos, incluidos los cambios en política monetaria, cambiaria, comercial, fiscal y regulatoria que podrían afectar el entorno económico en general en Colombia, que a su vez se puede traducir en la desvalorización de los Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> por factores económicos adversos y es muy poco posible mitigarlo desde la administración del proceso de titularización, toda vez que depende de factores externos tales como desaceleración del sector de la construcción, las condiciones del mercado inmobiliario local, en especial un exceso de la oferta y una disminución de la demanda de inmuebles del mismo tipo que afectan los precios de los Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> y generen fluctuaciones adversas en los Cánones de Arrendamiento, comportamientos de la tasa de interés, inflación, devaluación, desarrollo económico, así como en general cambios adversos en las condiciones sociales, económicas, políticas, y de orden público, entre otros.</p> <p>(.../...)</p>
24	<p><b>8.3. LA NATURALEZA DEL SECTOR INMOBILIARIO Y EL NEGOCIO DE LA UNIVERSALIDAD</b></p> <p>Las inversiones en Activos Inmobiliarios están sujetas a varios riesgos, fluctuaciones y ciclos de demanda y de valor, muchos de los cuales se encuentran fuera del control del Gestor Portafolio Inmobiliario y del Administrador Maestro del Proceso de Titularización.</p> <p>Los principales riesgos de un Activo Inmobiliario están relacionados con:</p> <p><b>8.3.1. Riesgo de Vacancia</b></p> <p>(.../...)</p> <p><b>8.3.2. Riesgo de Mercado de los Activos Inmobiliarios</b></p> <p>(.../...)</p> <p><b>8.3.3. Vencimiento de Contratos de Explotación Económicas Representativos</b></p> <p>(.../...)</p> <p><b>8.3.4. Cambios Jurídicos</b></p>	<p><b>8.3. LA NATURALEZA DEL SECTOR INMOBILIARIO Y EL NEGOCIO DE LA UNIVERSALIDAD</b></p> <p>Las inversiones en Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> están sujetas a varios riesgos, fluctuaciones y ciclos de demanda y de valor, muchos de los cuales se encuentran fuera del control del Gestor Portafolio Inmobiliario y del Administrador Maestro del Proceso de Titularización.</p> <p><b>8.3.1. Los principales riesgos asociados a la inversión en Activos Inmobiliarios:</b></p> <p>Los principales riesgos de un Activo Inmobiliario están relacionados con:</p> <p><b>8.3.1.1. Riesgo de Vacancia</b></p> <p>(.../...)</p> <p><b>8.3.1.2. Riesgo de Mercado de los Activos Inmobiliarios</b></p> <p>(.../...)</p> <p><b>8.3.1.3. Vencimiento de Contratos de Explotación Económicas Representativos</b></p> <p>(.../...)</p> <p><b>8.3.1.4. Cambios Jurídicos</b></p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	(…/…)	(…/…)
8.3.5.	Pérdidas por Siniestros de los Activos Inmobiliarios	<u>8.3.1.5.</u> Pérdidas por Siniestros de los Activos Inmobiliarios
	(…/…)	(…/…)
8.3.6.	Riesgos por Remodelación	<u>8.3.1.6.</u> Riesgos por Remodelación
	(…/…)	(…/…)
8.3.7.	Riesgos Relacionados con los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo	<u>8.3.1.7.</u> Riesgos Relacionados con los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo
	(…/…)	(…/…)
8.3.8.	Riesgo Crediticio	<u>8.3.1.8.</u> Riesgo Crediticio
	(…/…)	(…/…)
8.3.9.	Riesgos relacionados con las Inversiones de los Excedentes de Liquidez	<u>8.3.1.9.</u> Riesgos relacionados con las Inversiones de los Excedentes de Liquidez
	(…/…)	(…/…)
8.3.10.	Riesgos relativos al proceso de registro de la adquisición de los Activos Inmobiliarios	<u>8.3.1.10.</u> Riesgos relativos al proceso de registro de la adquisición de los Activos Inmobiliarios
	(…/…)	(…/…)
		<u>8.3.2. Los principales riesgos asociados a la inversión en Derechos Fiduciarios</u>
		<u>8.3.2.1. Los riesgos que se pueden asociar a la adquisición de Derechos Fiduciarios</u>
		<u>(i) Los riesgos derivados del bien inmueble subyacente, los cuales se mitigan conforme se ha indicado anteriormente para los Activos Inmobiliarios;</u>
		<u>(ii) Los riesgos financieros entendidos como la posibilidad de incurrir en pérdidas o disminución del retorno de la inversión por interrupción o disminución de los flujos de efectivo esperados sobre los activos y derechos que integran el patrimonio autónomo (alquileres, dividendos e intereses). El riesgo financiero se mitiga en la estructuración de los contratos de arrendamiento y explotación de los activos en busca de que los ingresos que éstos generan sean estables en el tiempo;</u>
		<u>(iii) Los riesgos de solvencia del administrador del patrimonio autónomo, es decir que el administrador se retrase en los pagos por insolvencia o por manejos ineficientes en el cumplimiento de los flujos. Este riesgo de solvencia se mitiga mediante el proceso de selección de debida diligencia que deberá adelantarse al momento de evaluar la inversión en Derechos Fiduciarios en el cual deberá evaluarse igualmente la solvencia del administrador.</u>
		<u>8.3.2.2. Los riesgos derivados de provisiones del contrato de fiducia mercantil</u>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
		<p><u>(i) Existencia de gravámenes sobre los Derechos Fiduciarios;</u></p> <p><u>(ii) Existencia de vicios en la constitución de la fiducia, es decir, que no se cumplan con los requisitos legales para su existencia y validez y deriven por tanto en la inexistencia, la ineficacia, en la nulidad absoluta o relativa del contrato de fiducia mercantil;</u></p> <p><u>(iii) Que los bienes puedan ser perseguidos por acreedores del fideicomitente, cuyas acreencias sean anteriores a la constitución de la fiducia mercantil; y</u></p> <p><u>(iv) Que quien transfiera los derechos fiduciarios a la Universalidad no sea el propietario (riesgo de la propiedad misma del derecho fiduciario).</u></p> <p><u>No obstante lo anterior, los riesgos que están asociados con la adquisición de un Activo Inmobiliario, ya sea que se adquiera directamente el bien inmueble o los Derechos Fiduciarios correspondientes al mismo, según se indicó anteriormente, son identificados durante el desarrollo del proceso de debida diligencia y estudio de títulos. Adicionalmente, a través de la estructuración de los contratos respectivos se establecen los mecanismos de protección necesarios conforme a los riesgos identificados.</u></p>
25	<p><b>8.5. DEPENDENCIA EN UN SOLO SEGMENTO DE NEGOCIO</b></p> <p>Los negocios de la Universalidad están enfocados exclusivamente en el sector inmobiliario en el marco de la Política de Inversión definida en la Sección 10.7 del Reglamento. La Política de Inversión establece una diversificación por sectores y tipo de Activos Inmobiliarios que busca mitigar el riesgo de dependencia en un solo segmento de negocio.</p>	<p><b>8.5. DEPENDENCIA EN UN SOLO SEGMENTO DE NEGOCIO</b></p> <p>Los negocios de la Universalidad están enfocados exclusivamente en el sector inmobiliario en el marco de la Política de Inversión definida en la Sección 10.7 del Reglamento. La Política de Inversión establece una diversificación por sectores y tipo de Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> que busca mitigar el riesgo de dependencia en un solo segmento de negocio.</p>
26	<p><b>8.8. LA NATURALEZA DEL GIRO DEL NEGOCIO QUE REALIZA O QUE PRETENDE REALIZAR EL EMISOR Y LA ESTRATEGIA QUE PRETENDE REALIZAR EL EMISOR</b></p> <p>El Proceso de Titularización tiene como única finalidad la Emisión de los Títulos en el marco del Programa de Emisión y Colocación de acuerdo con los preceptos establecidos en el Reglamento, a partir de la titularización de Activos Inmobiliarios bajo el marco definido en la Política de Inversión, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN siendo este tipo de inversiones generalmente establece en sus ingresos y de Riesgo Moderado - Conservador, sin que sea posible, en todo caso, eliminar la posibilidad de incurrir en pérdidas o generar rendimientos inferiores a los esperados o proyectados dada la naturaleza propia de los títulos al ser títulos participativos, así como las particularidades propias del negocio inmobiliario, riesgos que se mitigan con una gestión desarrollada por una estructura sólida de expertos inmobiliarios así como con el proceso de monitoreo permanente y riguroso por parte del Administrador Maestro sobre los procesos adelantados por los operadores del programa con el ánimo de validar el cumplimiento de las políticas, normas y procesos establecidos.</p>	<p><b>8.8. LA NATURALEZA DEL GIRO DEL NEGOCIO QUE REALIZA O QUE PRETENDE REALIZAR EL EMISOR Y LA ESTRATEGIA QUE PRETENDE REALIZAR EL EMISOR</b></p> <p>El Proceso de Titularización tiene como única finalidad la Emisión de los Títulos en el marco del Programa de Emisión y Colocación de acuerdo con los preceptos establecidos en el Reglamento, a partir de la titularización de Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> bajo el marco definido en la Política de Inversión, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN siendo este tipo de inversiones generalmente establece en sus ingresos y de Riesgo Moderado - Conservador, sin que sea posible, en todo caso, eliminar la posibilidad de incurrir en pérdidas o generar rendimientos inferiores a los esperados o proyectados dada la naturaleza propia de los títulos al ser títulos participativos, así como las particularidades propias del negocio inmobiliario, riesgos que se mitigan con una gestión desarrollada por una estructura sólida de expertos inmobiliarios así como con el proceso de monitoreo permanente y riguroso por parte del Administrador Maestro sobre los procesos adelantados por los operadores del programa con el ánimo de validar el cumplimiento de las políticas, normas y procesos establecidos.</p>
27	<p><b>8.17. IMPACTO DE DISPOSICIONES AMBIENTALES</b></p> <p>La posibilidad de cambios en la normas ambientales de las zonas donde se encuentre determinado Activo Inmobiliario de la Universalidad pueda afectar su uso, destinación o explotación, lo cual puede afectar la rentabilidad de los Inversionistas.</p>	<p><b>8.17. IMPACTO DE DISPOSICIONES AMBIENTALES</b></p> <p>La posibilidad de cambios en la normas ambientales de las zonas donde se encuentre determinado Activo Inmobiliario <u>o determinado inmueble subyacente a los Derechos Fiduciarios</u> de la Universalidad pueda afectar su uso, destinación o explotación, lo cual puede afectar la rentabilidad de los Inversionistas.</p>
<p><b>Capítulo Noveno</b> <b>Partes y Órganos Intervinientes en el Proceso de Titularización</b></p>		

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
28	<p><b>9.1.3. Obligaciones a Cargo</b></p> <p>En desarrollo de lo aquí establecido y sin perjuicio de las demás funciones y deberes a su cargo señalados en el respectivo Prospecto, en el Reglamento y en la ley aplicable, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización estará sujeto a las siguientes obligaciones, actuando, en calidad de administrador y representante de, y con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad:</p> <p>(.../...)</p> <p>e. Pagar el Flujo de Caja Libre a los Tenedores, con los recursos de la Universalidad, en las Fechas de Pago.</p> <p>(.../...)</p> <p>q. Presentar mensualmente al Comité Asesor un informe sobre las actividades realizadas, los resultados de su labor de administración maestra en relación con los Activos Inmobiliarios.</p>	<p><b>9.1.3. Obligaciones a Cargo</b></p> <p>En desarrollo de lo aquí establecido y sin perjuicio de las demás funciones y deberes a su cargo señalados en el respectivo Prospecto, en el Reglamento y en la ley aplicable, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización estará sujeto a las siguientes obligaciones, actuando, en calidad de administrador y representante de, y con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad:</p> <p>(.../...)</p> <p>e. Pagar el Flujo de Caja <b>Distribuable</b> a los Tenedores, con los recursos de la Universalidad, en las Fechas de Pago.</p> <p>(.../...)</p> <p>q. Presentar mensualmente al Comité Asesor un informe sobre las actividades realizadas, los resultados de su labor de administración maestra en relación con los Activos.</p>
29	<p><b>9.2.1. Junta Directiva</b></p> <p>La Junta Directiva del Administrador Maestro del Proceso de Titularización tendrá a su cargo las siguientes funciones, así como las expresamente indicadas en este Reglamento, en el Prospecto o en la ley aplicable:</p> <p>(.../...)</p> <p>3. Aprobar la celebración de los Contratos de Inversión en Activos Inmobiliarios, así como los Contratos de Explotación Económica inicial relacionados con dichas inversiones, con base en la opinión favorable del Comité Asesor emitida para el efecto.</p> <p>(.../...)</p>	<p><b>9.2.1. Junta Directiva</b></p> <p>La Junta Directiva del Administrador Maestro del Proceso de Titularización tendrá a su cargo las siguientes funciones, así como las expresamente indicadas en este Reglamento, en el Prospecto o en la ley aplicable:</p> <p>(.../...)</p> <p>3. Aprobar la celebración de los Contratos de Inversión en Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>, así como los Contratos de Explotación Económica inicial relacionados con dichas inversiones, con base en la opinión favorable del Comité Asesor emitida para el efecto.</p> <p>(.../...)</p>
30	<p><b>9.2.2.2. Funciones</b></p> <p>Serán funciones del Comité Asesor:</p> <p>(.../...)</p> <p>7. Aprobar todo acto o contrato, gravamen, disposición o limitación del dominio que verse sobre los Activos Inmobiliarios y que exceda el equivalente a 400 salarios mínimos legales mensuales vigentes, siempre que el mismo no deba ser aprobado por la Junta Directiva.</p> <p>(.../...)</p>	<p><b>9.2.2.2. Funciones</b></p> <p>Serán funciones del Comité Asesor:</p> <p>(.../...)</p> <p>7. Aprobar todo acto o contrato, gravamen, disposición o limitación del dominio que verse sobre los Activos Inmobiliarios <b>o sobre los Derechos Fiduciarios</b> y que exceda el equivalente a 400 salarios mínimos legales mensuales vigentes, siempre que el mismo no deba ser aprobado por la Junta Directiva.</p> <p>(.../...)</p>
<p><b>Capítulo Décimo</b> <b>Reglas de funcionamiento de la Universalidad TIN</b></p>		

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
31	<p><b>10.5. BIENES TITULARIZADOS</b></p> <p>El Emisor podrá titularizar bienes inmuebles que se describen en el Anexo No. 2 del presente Reglamento (los “<u>Activos Inmobiliarios</u>”). El Administrador Maestro del Proceso de Titularización podrá adquirir dichos Activos Inmobiliarios individualmente o en común y pro indiviso. En este último caso, se contará con un acuerdo de comunidad en el que se regulen las relaciones entre los comuneros.</p>	<p><b>10.5. BIENES TITULARIZADOS</b></p> <p>El Emisor podrá titularizar <u>los activos</u> que se describen en el Anexo No. 2 del presente Reglamento, <u>que podrán comprender tanto Activos Inmobiliarios como Derechos Fiduciarios</u>. El Administrador Maestro del Proceso de Titularización podrá adquirir dichos Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> individualmente o en común y pro indiviso. En este último caso, se contará con un acuerdo de comunidad en el que se regulen las relaciones entre los comuneros.</p>
32	<p><b>10.7. POLÍTICA DE INVERSIÓN</b></p> <p>La Universalidad busca conformar un portafolio de Activos Inmobiliarios generadores de renta con volatilidad y Riesgo Moderado-Conservador. El tipo de Activo Inmobiliario, su Locatario así como su localización serán variables y dependerán de las oportunidades y demás factores que se observen en el mercado al momento de concretar las adquisiciones.</p> <p>El Portafolio de la Universalidad será diversificado por tipo de Activo Inmobiliario, estrategia de inversión, localización, Locatario y Sector Económico, siempre buscando un Portafolio balanceado que maximice la rentabilidad de los Tenedores y mantenga el perfil de riesgo.</p> <p>(.../...)</p>	<p><b>10.7. POLÍTICA DE INVERSIÓN</b></p> <p>La Universalidad busca conformar un portafolio de Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> generadores de renta con volatilidad y Riesgo Moderado-Conservador. El tipo de <u>inmueble subyacente al Derecho Fiduciario</u>, Activo Inmobiliario, su Locatario así como su localización serán variables y dependerán de las oportunidades y demás factores que se observen en el mercado al momento de concretar las adquisiciones.</p> <p>El Portafolio de la Universalidad será diversificado por tipo de Activo Inmobiliario, <u>inmueble subyacente al Derecho Fiduciario</u>, estrategia de inversión, localización, Locatario y Sector Económico, siempre buscando un Portafolio balanceado que maximice la rentabilidad de los Tenedores y mantenga el perfil de riesgo.</p> <p>(.../...)</p>
33	<p><b>10.7.1. Inversiones Admisibles</b></p> <p>La Universalidad podrá invertir únicamente en las “Inversiones Admisibles” tal y como se describen a continuación:</p> <p><b>10.7.1.1. Activos Inmobiliarios</b></p> <p>Se realizará inversiones en Activos Inmobiliarios estabilizados que presenten las siguientes características:</p> <p>Inmuebles con contrato(s) de arrendamiento vigente(s) a la firma de la escritura de compraventa o en el momento de adquisición, o Grupo de Inmuebles que tengan un índice de vacancia igual o inferior al quince por ciento (15%).        Con potencial de generación de renta y valorización.        Con buenas especificaciones.</p> <p>(.../...)</p>	<p><b>10.7.1. Inversiones Admisibles</b></p> <p>La Universalidad podrá invertir únicamente en las “Inversiones Admisibles” tal y como se describen a continuación:</p> <p><b>10.7.1.1. A) Activos Inmobiliarios</b></p> <p>Se realizará inversiones en Activos Inmobiliarios estabilizados que presenten las siguientes características:</p> <p>Inmuebles con contrato(s) de arrendamiento <u>u otro Contrato de Explotación Económica</u> vigente(s) a la firma de la escritura de compraventa o en el momento de adquisición, o Grupo de Inmuebles que tengan un índice de vacancia igual o inferior al quince por ciento (15%).        Con potencial de generación de renta y valorización.        Con buenas especificaciones.</p> <p>(.../...)</p> <p><b>10.7.1.1. B) Derechos Fiduciarios</b></p> <p><u>Como paso previo a la adquisición de Derechos Fiduciarios por parte de la Universalidad, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización deberá adelantar un proceso de debida diligencia sobre el Activo Inmobiliario subyacente y sobre el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se</u></p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
		<p><u>originaron los Derechos Fiduciarios, así como definir las políticas contables que le apliquen con el fin de especificar la presentación y tratamiento dentro de los estados financieros de la Universalidad, del porcentaje de la participación que adquiera en el respectivo patrimonio autónomo, y/o sobre los Activos Inmobiliarios subyacentes.</u></p> <p><u>Para realizar la inversión en Derechos Fiduciarios, deberán cumplirse respecto de los Activos Inmobiliarios que conformen el patrimonio autónomo que originan dichos Derechos Fiduciarios, al menos las disposiciones previstas en el parágrafo del artículo 5.6.6.1.1 del Decreto 2555 de 2010 y demás disposiciones que lo complementen.</u></p>
34	<p><b>10.7.1.2. Excedentes de Liquidez</b></p> <p>Los Excedentes de Liquidez se invertirán en Activos Financieros de conformidad con los siguientes requisitos:</p> <p><b>1. Recursos de corto plazo</b></p> <p>Se entienden como recursos de corto plazo aquellos compuestos por los Excedentes de Liquidez para el pago de rendimientos, Gastos de la Universalidad, recursos para la compra de Activos Inmobiliarios, recursos provenientes del pago de seguros y cualquier otro Excedente de Liquidez. Estos podrán invertirse en Activos Financieros.</p> <p>(.../...)</p>	<p><b>10.7.1.2. Excedentes de Liquidez</b></p> <p>Los Excedentes de Liquidez se invertirán en Activos Financieros de conformidad con los siguientes requisitos:</p> <p><b>1. Recursos de corto plazo</b></p> <p>Se entienden como recursos de corto plazo aquellos compuestos por los Excedentes de Liquidez para el pago de rendimientos, Gastos de la Universalidad, recursos para la compra de Activos Inmobiliarios, <u>Derechos Fiduciarios</u>, recursos provenientes del pago de seguros y cualquier otro Excedente de Liquidez. Estos podrán invertirse en Activos Financieros.</p> <p>(.../...)</p>
35	<p><b>10.7.2. Criterios de Inversión</b></p> <p>1. Se buscará el perfil de Riesgo Moderado - Conservador invirtiendo en Activos Inmobiliarios con una capacidad razonablemente alta de conservación del capital invertido.</p> <p>2. El Portafolio concentrará un alto porcentaje de sus inversiones en las ciudades con más de 1 millón de personas (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla) y un porcentaje menor será dedicado a ciudades con una publicación superior a 300.000 e inferior a 1.000.000 habitantes. Se podrán adquirir Activos Inmobiliarios en ciudades con una población inferior a 300.000 habitantes, si se cuenta con la autorización expresa y previa por parte del Comité Asesor.</p>	<p><b>10.7.2. Criterios de Inversión</b></p> <p>1. Se buscará el perfil de Riesgo Moderado - Conservador invirtiendo en Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> con una capacidad razonablemente alta de conservación del capital invertido.</p> <p>2. El Portafolio concentrará un alto porcentaje de sus inversiones en las ciudades con más de 1 millón de personas (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla) y un porcentaje menor será dedicado a ciudades con una publicación superior a 300.000 e inferior a 1.000.000 habitantes. Se podrán adquirir <u>tanto</u> Activos Inmobiliarios <u>como Derechos Fiduciarios</u> en ciudades con una población inferior a 300.000 habitantes, si se cuenta con la autorización expresa y previa por parte del Comité Asesor.</p> <p><b>3. Para la evaluación de un Activo Inmobiliario y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, se hará un análisis crediticio y financiero detallado de la contraparte de la Universalidad para cuantificar el riesgo crediticio.</b></p> <p><u>Un análisis similar del riesgo crediticio y otros riesgos, incluidos el riesgo comercial, riesgo de construcción, entre otros, será efectuado respecto de la contraparte de la Universalidad y del respectivo Activo Inmobiliario por adquirir.</u></p> <p><u>El objetivo será verificar que la inversión cumpla con los lineamientos de la Política de Inversión y que el riesgo está siendo adecuadamente compensado por la rentabilidad esperada y/o las garantías exigidas u otros mecanismos que permitan mitigar los riesgos respectivos, según sea el caso. Dichas</u></p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
36	<p><b>10.7.3. Niveles de Exposición</b></p> <p>Para asegurar la diversificación del Portafolio, la atomización del riesgo y la maximización de la rentabilidad, el Portafolio cumplirá con unos niveles de exposición tal y como se define a continuación. Dichos niveles se deben alcanzar al finalizar el tercer (3er) año de operación del Programa de Emisión y Colocación contado a partir de la primera Emisión.</p> <p>(.../...)</p> <p><b>Niveles de Exposición:</b></p> <p>Frente a la concentración del Portafolio aplicarán las siguientes reglas:</p> <p><b>1. Sector Económico</b></p> <p>El valor de los Activos Inmobiliarios pertenecientes al mismo Sector Económico de los arrendatarios no podrá superar el 50% del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios.</p> <p><b>2. Localización</b></p> <p>La concentración de Activos Inmobiliarios por zonas geográficas se calcula de acuerdo con el valor de los Activos Inmobiliarios. Para efectos del cálculo se tiene en cuenta tanto ciudades como áreas metropolitanas.</p> <p>(.../...)</p> <p><b>Para efectos de la concentración por zonas geográficas aplicarán los siguientes límites:</b></p> <p>a. Frente a la concentración geográfica en áreas metropolitanas se determina que en Bogotá no hay límite debido a la relevancia económica y geográfica. Para cada una de las demás áreas metropolitanas se establece un límite del 50% del valor de los Activos Inmobiliarios.</p> <p>b. El valor de los Activos Inmobiliarios ubicados en ciudades con más de 500.000 habitantes y menos de 1.000.000 de habitantes, no podrá ser superior al 30% del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios.</p> <p>c. El valor de los Activos Inmobiliarios ubicados en ciudades con más de 300.000 habitantes y menos de 500.000 habitantes, no podrá ser superior al 20% del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios.</p> <p>d. Para inversión en otras ciudades el Comité Asesor tendrá la potestad de autorizar de manera previa y expresa las inversiones hasta por un 15% del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios.</p>	<p><b>10.7.3. Niveles de Exposición</b></p> <p>Para asegurar la diversificación del Portafolio, la atomización del riesgo y la maximización de la rentabilidad, el Portafolio cumplirá con unos niveles de exposición tal y como se define a continuación. Dichos niveles se deben alcanzar al finalizar el <b>quinto (5to)</b> año de operación del Programa de Emisión y Colocación contado a partir de la primera Emisión.</p> <p>(.../...)</p> <p><b>Niveles de Exposición:</b></p> <p>Frente a la concentración del Portafolio aplicarán las siguientes reglas:</p> <p><b>1. Sector Económico</b></p> <p>El valor de los Activos Inmobiliarios <b>e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</b> pertenecientes al mismo Sector Económico de los arrendatarios no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p><b>2. Localización</b></p> <p>La concentración de Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> por zonas geográficas se calcula de acuerdo con el valor de los Activos Inmobiliarios <b>y de los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios</b>. Para efectos del cálculo se tiene en cuenta tanto ciudades como áreas metropolitanas.</p> <p>(.../...)</p> <p><b>Para efectos de la concentración por zonas geográficas aplicarán los siguientes límites:</b></p> <p>a. Frente a la concentración geográfica en áreas metropolitanas se determina que en Bogotá no hay límite debido a la relevancia económica y geográfica. Para cada una de las demás áreas metropolitanas se establece un límite <b>del cincuenta por ciento (50%)</b> del valor de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p>b. El valor de los Activos Inmobiliarios <b>y de los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios</b> ubicados en ciudades con más de 500.000 habitantes y menos de 1.000.000 de habitantes, no podrá ser superior al <b>treinta por ciento (30%)</b> del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p>c. El valor de los Activos Inmobiliarios <b>y de los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios</b> ubicados en ciudades con más de 300.000 habitantes y menos de 500.000 habitantes, no podrá ser superior al <b>veinte por ciento (20%)</b> del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p>d. Para inversión en otras ciudades el Comité Asesor tendrá la potestad de autorizar de manera previa y</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<p><b>3. Arrendatario</b></p> <p>Un sólo arrendatario y sus Sociedades Relacionadas no podrá representar más del 30% de los ingresos de la Universalidad durante un año calendario.</p> <p><b>4. Tipología de activos</b></p> <p>Frente a la concentración del Portafolio en una determinada tipología de Activos Inmobiliarios, esto es comercial, industrial y oficinas, el valor de los mismos no podrá superar el 70% del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios.</p> <p>(.../...)</p>	<p>expresa las inversiones hasta por un <b>quince por ciento (15%)</b> del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios.</b></p> <p><b>3. Arrendatario</b></p> <p>Un sólo arrendatario y sus Sociedades Relacionadas no podrá representar más del <b>treinta por ciento (30%)</b> de los ingresos de la Universalidad durante un año calendario.</p> <p><b>4. Tipología de activos</b></p> <p>Frente a la concentración del Portafolio en una determinada tipología de Activos <b>Inmobiliarios y de Derechos Fiduciarios</b>, esto es comercial, industrial y oficinas, el valor de los mismos no podrá superar el <b>setenta por ciento (70%)</b> del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios.</b></p> <p>(.../...)</p>
37	<p><b>10.7.4. Modalidades de Inversión</b></p> <p>Para la adquisición de los Activos Inmobiliarios que harán parte del proceso de titularización, se podrán utilizar diferentes modalidades de inversión para adquirir la propiedad. Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que en las modalidades de inversión que se lleven a cabo la Universalidad no podrá asumir en ningún caso el riesgo de construcción.</p>	<p><b>10.7.4. Modalidades de Inversión</b></p> <p>Para la adquisición de los Activos Inmobiliarios <b>y de Derechos Fiduciarios</b> que harán parte del proceso de titularización, se podrán utilizar diferentes modalidades de inversión para adquirir la propiedad. Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que en las modalidades de inversión que se lleven a cabo la Universalidad no podrá asumir en ningún caso el riesgo de construcción.</p> <p><b><u>En desarrollo de lo anterior, el valor de las inversiones en Activos bajo el esquema Build To Suit no podrá superar el veinte por ciento (20%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios. No podrán realizarse pagos respecto de Activos bajo la modalidad Build To Suit en tanto no haya concluido la etapa de construcción del respectivo inmueble.</u></b></p>
38	<p><b>10.7.5. Endeudamiento Financiero</b></p> <p>El Endeudamiento Financiero es comúnmente usado en los negocios inmobiliarios y es utilizado de manera general para incrementar la rentabilidad de los Activos y por ende de los Tenedores, cubrir necesidades de liquidez y garantizar el funcionamiento adecuado de la Universalidad.</p> <p><b><u>1. Aspectos Generales</u></b></p> <p>La Universalidad podrá endeudarse, en Pesos colombianos u otra moneda, en los siguientes términos:</p> <p><b>Finalidad</b></p> <p>a. La adquisición de Activos Inmobiliarios.</p> <p>(.../...)</p> <p><b><u>3. Condiciones del Endeudamiento Financiero</u></b></p>	<p><b>10.7.5. Endeudamiento Financiero</b></p> <p>El Endeudamiento Financiero es comúnmente usado en los negocios inmobiliarios y es utilizado de manera general para incrementar la rentabilidad de los Activos y por ende de los Tenedores, cubrir necesidades de liquidez y garantizar el funcionamiento adecuado de la Universalidad.</p> <p><b><u>1. Aspectos Generales</u></b></p> <p>La Universalidad podrá endeudarse, en Pesos colombianos u otra moneda, en los siguientes términos:</p> <p><b>Finalidad</b></p> <p>a. La adquisición de Activos Inmobiliarios <b>o de Derechos Fiduciarios.</b></p> <p>(.../...)</p> <p><b><u>3. Condiciones del Endeudamiento Financiero</u></b></p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<p>(.../...)</p> <p>La Universalidad podrá garantizar el pago del Endeudamiento Financiero mediante la imposición de gravámenes sobre los Activos Subyacentes de la Universalidad, siempre que el valor total de los Activos Subyacentes de propiedad de la Universalidad sometidos a gravámenes que garanticen el pago no exceda el 40% del valor total de los Activos Inmobiliarios.</p> <p><b>4. Límite de Endeudamiento</b></p> <p>El Endeudamiento Financiero que puede contraer la Universalidad, tiene un único límite general del 40% del valor total de los Activos Inmobiliarios. La distribución entre Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y Endeudamiento Financiero de Corto Plazo será establecida por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización de acuerdo con las necesidades del Portafolio. Dicha estrategia buscará la atomización del riesgo y la maximización de la rentabilidad.</p> <p>(.../...)</p> <p>El Administrador Maestro del Proceso de Titularización podrá realizar operaciones de Endeudamiento Financiero de Corto Plazo sin necesidad de autorización de la Junta Directiva, cuando el total de dichas operaciones no sobrepase el 2% del valor de los Activos al cierre del trimestre calendario inmediatamente anterior en los casos en que los recursos obtenidos se destinen a pago de Gastos de la Universalidad.</p>	<p>(.../...)</p> <p>La Universalidad podrá garantizar el pago del Endeudamiento Financiero mediante la imposición de gravámenes sobre los Activos Subyacentes de la Universalidad, siempre que el valor total de los Activos Subyacentes de propiedad de la Universalidad sometidos a gravámenes que garanticen el pago no exceda el <b>cuarenta por ciento (40%)</b> del valor total de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p><b>4. Límite de Endeudamiento</b></p> <p>El Endeudamiento Financiero que puede contraer la Universalidad, tiene un único límite general del <b>cuarenta por ciento (40%)</b> del valor total de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>. La distribución entre Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y Endeudamiento Financiero de Corto Plazo será establecida por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización de acuerdo con las necesidades del Portafolio. Dicha estrategia buscará la atomización del riesgo y la maximización de la rentabilidad.</p> <p>(.../...)</p> <p>El Administrador Maestro del Proceso de Titularización podrá realizar operaciones de Endeudamiento Financiero de Corto Plazo sin necesidad de autorización de la Junta Directiva, cuando el total de dichas operaciones no sobrepase el <b>dos por ciento (2%)</b> del valor de los Activos al cierre del trimestre calendario inmediatamente anterior en los casos en que los recursos obtenidos se destinen a pago de Gastos de la Universalidad.</p>
39	<p><b>10.7.7. Seguros</b></p> <p>Los Activos Inmobiliarios de la Universalidad deberán estar asegurados por una o más aseguradoras de reconocida reputación en el mercado asegurador colombiano. El Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, será designado como el único asegurado y beneficiario de dichas pólizas respecto a su interés asegurable en los Activos Inmobiliarios. Los Activos Inmobiliarios de propiedad de la Universalidad deben contar con una póliza todo riesgo daños materiales y una póliza de responsabilidad civil extracontractual.</p> <p>(.../...)</p>	<p><b>10.7.7. Seguros</b></p> <p>Los Activos Inmobiliarios <b>y los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios</b> de la Universalidad deberán estar asegurados por una o más aseguradoras de reconocida reputación en el mercado asegurador colombiano. El Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, será designado como el único asegurado y beneficiario de dichas pólizas respecto a su interés asegurable en los Activos Inmobiliarios <b>y en los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios</b>. Los Activos Inmobiliarios de propiedad de la Universalidad deben contar con una póliza todo riesgo daños materiales y una póliza de responsabilidad civil extracontractual.</p> <p>(.../...)</p>
40	<p><b>10.7.8. Avalúos</b></p> <p>El Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad deberá realizar en forma anual Avalúos Comerciales de todos los Activos Inmobiliarios del Portafolio, con el fin de actualizar el valor de estos activos en los estados financieros de la Universalidad y proceder así mismo con el correcto proceso de aseguramiento de los mencionados activos (obtención y renovación), para protegerlos íntegramente.</p> <p>El Administrador Maestro podrá realizar avalúos de los Activos Inmobiliarios con una periodicidad</p>	<p><b>10.7.8. Avalúos</b></p> <p>El Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad deberá realizar en forma anual Avalúos Comerciales de todos los Activos Inmobiliarios del Portafolio <b>y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</b>, con el fin de actualizar el valor de estos activos en los estados financieros de la Universalidad y proceder así mismo con el correcto proceso de aseguramiento de los mencionados activos (obtención y renovación), para protegerlos íntegramente.</p> <p>El Administrador Maestro podrá realizar avalúos de los Activos <b>Inmobiliarios y de los inmuebles</b></p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<p>inferior a la mencionada en el párrafo anterior en caso de que detecte cambios importantes en las tendencias económicas y considere que puedan afectar el mercado inmobiliario.</p> <p>(.../...)</p> <p>El evaluador no debe tener relación, ni intereses con los Activos Inmobiliarios o las transacciones que serán valoradas.</p> <p>Se podrán establecer contratos globales con las compañías encargadas de la realización de los Avalúos Comerciales por un término de hasta 3 años para asegurar la continuidad en la metodología de valoración, asegurar el costo de los avalúos y facilitar el ingreso de nuevos activos al Portafolio.</p> <p>(.../...)</p>	<p><u>subyacentes a los Derechos Fiduciarios</u> con una periodicidad inferior a la mencionada en el párrafo anterior en caso de que detecte cambios importantes en las tendencias económicas y considere que puedan afectar el mercado inmobiliario.</p> <p>(.../...)</p> <p>El evaluador no debe tener relación, ni intereses con los Activos Inmobiliarios <u>ni con los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</u> o las transacciones que serán valoradas.</p> <p>Se podrán establecer contratos globales con las compañías encargadas de la realización de los Avalúos Comerciales por un término de hasta 3 años para asegurar la continuidad en la metodología de valoración, asegurar el costo de los avalúos y facilitar el ingreso de nuevos <u>Activos</u> al Portafolio.</p> <p>(.../...)</p>
41	<p><b>10.7.9. Plan Estratégico</b></p> <p>Significa el plan estratégico anual de inversión en Activos Inmobiliarios del Programa de Emisión y Colocación elaborado en conjunto por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y el Gestor Portafolio Inmobiliario y que tiene como objetivo establecer los esquemas, métodos y en general, la guía para lograr las inversiones en Activos Inmobiliarios de acuerdo con la Política de Inversión establecida. El Plan Estratégico será aprobado por el Comité Asesor y será presentado a la Asamblea de Tenedores de Títulos.</p>	<p><b>10.7.9. Plan Estratégico</b></p> <p>Significa el plan estratégico anual de inversión en Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> del Programa de Emisión y Colocación elaborado en conjunto por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y el Gestor Portafolio Inmobiliario y que tiene como objetivo establecer los esquemas, métodos y en general, la guía para lograr las inversiones en Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> de acuerdo con la Política de Inversión establecida. El Plan Estratégico será aprobado por el Comité Asesor y será presentado a la Asamblea de Tenedores de Títulos.</p>
42	<p><b>10.8. POLÍTICA DE DESINVERSIÓN</b></p> <p>La política de desinversión tendrá como finalidad orientar los procesos de venta de los Activos Inmobiliarios.</p> <p>Las decisiones de venta de los Activos Inmobiliarios tendrán entre otros, los siguientes parámetros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las expectativas de valorización previstas para los siguientes años, se estiman inferiores a las establecidas en la rentabilidad objetivo del Proceso de Titularización, para el activo inmobiliario en estudio.</li> <li>• La renta esperada para los siguientes años, se encuentra por debajo de la esperada en la rentabilidad objetivo y no se ha encontrado viable un proceso de repotenciación del Activo Inmobiliario.</li> <li>• Existen indicios sustentables sobre una disminución importante de la demanda por el Activo Inmobiliario que afecten de manera importante la renta y la futura valorización del inmueble, incluyendo causas como el deterioro de la zona donde se encuentra, cambios de tendencia de uso del inmueble, entre otros.</li> <li>• Oferta atractiva de compra del Activo Inmobiliario que genere oportunidades de liquidar utilidades que se consideren superiores a la rentabilidad que podrá seguir reportando dicho Activo Inmobiliario</li> </ul>	<p><b>10.8. POLÍTICA DE DESINVERSIÓN</b></p> <p>La política de desinversión tendrá como finalidad orientar los procesos de venta de los Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u>.</p> <p>Las decisiones de venta de los Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> tendrán entre otros, los siguientes parámetros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las expectativas de valorización previstas para los siguientes años, se estiman inferiores a las establecidas en la rentabilidad objetivo del Proceso de Titularización, para el <u>Activo</u> en estudio.</li> <li>• La renta esperada para los siguientes años, se encuentra por debajo de la esperada en la rentabilidad objetivo y no se ha encontrado viable un proceso de repotenciación del Activo.</li> <li>• Existen indicios sustentables sobre una disminución importante de la demanda por el Activo que afecten de manera importante la renta y la futura valorización del inmueble, incluyendo causas como el deterioro de la zona donde se encuentra, cambios de tendencia de uso del inmueble, entre otros.</li> <li>• Oferta atractiva de compra del Activo que genere oportunidades de liquidar utilidades que se consideren superiores a la rentabilidad que podrá seguir reportando dicho Activo como parte del</li> </ul>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<p>como parte del Portafolio.</p> <p>En el evento que los recursos derivados de la venta de Activos Inmobiliarios sean reinvertidos en nuevos Activos Inmobiliarios, únicamente podrán ser invertidos en Activos Inmobiliarios que se enmarquen dentro de la Política de Inversión.</p>	<p>Portafolio.</p> <p>En el evento que los recursos derivados de la venta de Activos sean reinvertidos en nuevos Activos Inmobiliarios, únicamente podrán ser invertidos en Activos que se enmarquen dentro de la Política de Inversión.</p>
	<p><b>Capítulo Decimoprimer</b> <b>Estructura de Ingresos, Egresos y movimientos de balance – Universalidad TIN</b></p>	
43	<p><b>11.1. Ingresos de la Universalidad</b></p> <p>Los ingresos de la Universalidad estarán conformados por las siguientes partidas:</p> <p>(.../...)</p> <p>c. La utilidad que se obtenga en la venta de Activos Inmobiliarios.</p> <p>(.../...)</p> <p>g. Otros ingresos provenientes de los Activos Inmobiliarios. (Incluye valorizaciones)</p> <p>h. Otros ingresos no provenientes de los Activos Inmobiliarios</p>	<p><b>11.1. Ingresos de la Universalidad</b></p> <p>Los ingresos de la Universalidad estarán conformados por las siguientes partidas:</p> <p>(.../...)</p> <p>c. La utilidad que se obtenga en la venta de Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p>(.../...)</p> <p>g. Otros ingresos provenientes de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>. (Incluye valorizaciones)</p> <p>h. Otros ingresos no provenientes de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p><b><u>i. Las valorizaciones de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.</u></b></p>
44	<p><b>11.2.1. Costos</b></p> <p>Para los efectos de este Reglamento son costos todas las erogaciones que son necesarias para comprar los Activos Inmobiliarios y para añadir valor a los mismos, de conformidad con la siguiente relación:</p> <p>a. El valor de adquisición de los Activos Inmobiliarios.</p> <p>b. Los gastos notariales, impuesto de registro, registro y todos los impuestos departamentales requeridos para legalizar la compra de las Activos Inmobiliarios.</p> <p>(.../...)</p> <p>d. Los gastos de Debida Diligencia sobre los Activos Inmobiliarios.</p> <p>(.../...)</p> <p>g. Cualquier otro proceso de evaluación, análisis o servicios que hagan parte del proceso de adquisición de los Activos Inmobiliarios.</p>	<p><b>11.2.1. Costos</b></p> <p>Para los efectos de este Reglamento son costos todas las erogaciones que son necesarias para comprar los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> y para añadir valor a los mismos, de conformidad con la siguiente relación:</p> <p>a. El valor de adquisición de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p>b. Los gastos notariales, impuesto de registro, registro y todos los impuestos departamentales requeridos para legalizar la compra de los Activos Inmobiliarios <b>y de los Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p>(.../...)</p> <p>d. Los gastos de Debida Diligencia sobre los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p>(.../...)</p> <p>g. Cualquier otro proceso de evaluación, análisis o servicios que hagan parte del proceso de adquisición de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
45	<p><b>11.2.3. Egresos Periódicos</b></p> <p>Para los efectos de este Reglamento son egresos periódicos de la Universalidad los siguientes rubros que se ejecutan durante la administración de la Emisión:</p> <p>(.../...)</p> <p>d. La Comisiones de intermediarios inmobiliarios. Procederá su pago cuando se haga uso de estos servicios en la adquisición o disposición de Activos Inmobiliarios o para su arrendamiento.</p> <p>(.../...)</p> <p>g. Los gastos de administración operativos de los Activos Inmobiliarios de conformidad con la siguiente relación:</p> <p>i) Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar los Activos Inmobiliarios.</p> <p>ii) Los gastos por concepto de aseguramiento de las Activos Inmobiliarios.</p> <p>iii) Los gastos por mantenimiento, reparación y conservación de los Activos Inmobiliarios.</p> <p>iv) La actualización de los Avalúos Comerciales de los Activos Inmobiliarios y avalúos de reposición cuando sea el caso.</p> <p>v) Los gastos relacionados con servicios y administración de Activos Inmobiliarios vacantes.</p> <p>(.../...)</p> <p>viii) Los honorarios profesionales para estudios específicos que requieran los Activos Inmobiliarios para su mejoramiento y colocación en el mercado.</p> <p>ix) Los honorarios, gastos de arbitramento o procesos judiciales en que deba incurrir el Administrador Maestro del Proceso de Titularización para la defensa de los Activos Inmobiliarios, cuando las circunstancias así lo exijan.</p> <p>(.../...)</p> <p>xi) Los gastos en que se incurran en la reconstrucción delos Activos Inmobiliarios en caso de siniestro</p>	<p><b>11.2.3. Egresos Periódicos</b></p> <p>Para los efectos de este Reglamento son egresos periódicos de la Universalidad los siguientes rubros que se ejecutan durante la administración de la Emisión:</p> <p>(.../...)</p> <p>d. La Comisiones de intermediarios inmobiliarios. Procederá su pago cuando se haga uso de estos servicios en la adquisición o disposición de Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> o para su arrendamiento.</p> <p>(.../...)</p> <p>g. Los gastos de administración operativos de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> de conformidad con la siguiente relación:</p> <p>i) Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p>ii) Los gastos por concepto de aseguramiento de las Activos Inmobiliarios <b>e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p>iii) Los gastos por mantenimiento, reparación y conservación de los Activos Inmobiliarios <b>e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p>iv) La actualización de los Avalúos Comerciales de los Activos Inmobiliarios <b>e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</b> y avalúos de reposición cuando sea el caso.</p> <p>v) Los gastos relacionados con servicios y administración de Activos Inmobiliarios <b>e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</b> vacantes.</p> <p>(.../...)</p> <p>viii) Los honorarios profesionales para estudios específicos que requieran los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> para su mejoramiento y colocación en el mercado.</p> <p>ix) Los honorarios, gastos de arbitramento o procesos judiciales en que deba incurrir el Administrador Maestro del Proceso de Titularización para la defensa de los Activos Inmobiliarios, <b>Derechos Fiduciarios e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</b>, cuando las circunstancias así lo exijan.</p> <p>(.../...)</p> <p>xi) Los gastos en que se incurran en la reconstrucción de los Activos Inmobiliarios <b>y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</b> en caso de siniestro.</p> <p><b>xii) Los gastos por comisiones fiduciarias a que haya lugar en relación con los Derechos Fiduciarios, así como los demás costos del respectivo fideicomiso que deba asumir la Universalidad.</b></p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<p>h. Los gastos de comercialización relacionados con la venta de los Activos Inmobiliarios y las adecuaciones TIS para mercadeo de Activos Inmobiliarios.</p> <p>i. Los gastos de administración de la Universalidad de conformidad con la siguiente relación:</p> <p>(.../...)</p> <p>viii) Los gastos de Debida Diligencia de los Activos Inmobiliarios cuando los mismos no lograron ser adquiridos para hacer parte de la Universalidad.</p> <p>(.../...)</p> <p>o. Los gastos de depreciación, el deterioro, la obsolescencia o el desgaste de los equipos de los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio.</p>	<p>h. Los gastos de comercialización relacionados con la venta de los Activos Inmobiliarios <b>y los Derechos Fiduciarios</b>.</p> <p><b><u>i. Las adecuaciones TIS para el mercadeo v/o mejoramiento de Activos Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios.</u></b></p> <p><b><u>j.</u></b> Los gastos de administración de la Universalidad de conformidad con la siguiente relación:</p> <p>(.../...)</p> <p>viii) Los gastos de Debida Diligencia de los Activos Inmobiliarios, <b><u>Derechos Fiduciarios y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</u></b> cuando los mismos no lograron ser adquiridos para hacer parte de la Universalidad.</p> <p>(.../...)</p> <p><b><u>p.</u></b> Los gastos de depreciación, el deterioro, la obsolescencia o el desgaste de los equipos de los Activos Inmobiliarios <b>y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</b> que conforman el Portafolio.</p>
46	<p><b>11.4. Prelación de Pagos</b></p> <p>Los recursos de la Universalidad se ejecutarán en el orden de Prelación de Pagos que se señala en la presente sección. En todo caso, y para claridad del presente Reglamento, se debe tener en cuenta que la Universalidad tendrá unos recursos con destinación específica los cuales corresponden a aquellos recursos no ejecutados provenientes de desembolsos de créditos, emisiones de nuevos Tramos o venta de Activos Inmobiliarios que se destinarán para un propósito específico como es la adquisición de Activos Inmobiliarios, la realización de obras de Capex y cualquier otro destino que defina el Comité Asesor o la Junta Directiva, razón por la cual dichos recursos no participaran en el orden de la Prelación de Pagos.</p> <p>La Prelación de Pagos tendrá el siguiente orden:</p> <p>(.../...)</p> <p>b. Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar los Activos Inmobiliarios y las apropiaciones que se definan para estos conceptos.</p> <p>(.../...)</p> <p>t. Los Rendimientos Distribuibles determinados a partir del flujo de caja libre conforme a lo establecido en el numeral 6.17.1.1.</p>	<p><b>11.4. Prelación de Pagos</b></p> <p>Los recursos de la Universalidad se ejecutarán en el orden de Prelación de Pagos que se señala en la presente sección. En todo caso, y para claridad del presente Reglamento, se debe tener en cuenta que la Universalidad tendrá unos recursos con destinación específica los cuales corresponden a aquellos recursos no ejecutados provenientes de desembolsos de créditos, emisiones de nuevos Tramos o venta de Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> que se destinarán para un propósito específico como es la adquisición de Activos Inmobiliarios <b>o Derechos Fiduciarios</b>, la realización de obras de Capex y cualquier otro destino que defina el Comité Asesor o la Junta Directiva, razón por la cual dichos recursos no participaran en el orden de la Prelación de Pagos.</p> <p>La Prelación de Pagos tendrá el siguiente orden:</p> <p>(.../...)</p> <p>b. Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar los Activos Inmobiliarios, <b><u>los Derechos Fiduciarios</u></b> y las apropiaciones que se definan para estos conceptos.</p> <p>(.../...)</p> <p>t. Los Rendimientos Distribuibles determinados a partir del <b><u>Flujo de Caja Distribuible</u></b> conforme a lo establecido en el numeral 6.17.1.1.</p>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
47	NUEVA SECCIÓN	<p><b>11.6.4. Valoración de los Derechos Fiduciarios</b></p> <p><u>Para el caso de la valoración de los Derechos Fiduciarios, el valor razonable se determinará teniendo en cuenta para el efecto, por una parte, los activos y pasivos subyacentes del patrimonio autónomo y, por el otro lado, la porción de los mismos -los Derechos Fiduciarios- a adquirir. Así las cosas, la valoración de los de los Activos Inmobiliarios subyacentes se determinará por el último Avalúo Comercial de los inmuebles respectivos, con un incremento por valorización del IPC desde la fecha en que se realizó el avalúo hasta el día anterior a la fecha del siguiente Avalúo Comercial. Ningún Avalúo Comercial podrá tener una vigencia superior a 12 meses. Cualquier diferencia positiva o negativa entre el nuevo valor comercial de los Activos Inmobiliarios subyacentes y su valor contable será registrada como un ingreso o gasto por valorización. Esta valoración debe estar alineada con las políticas contables de la Universalidad al momento de la adquisición de los Derechos Fiduciarios.</u></p>
<p><b>Capítulo Decimosegundo</b> <b>Derechos y Declaraciones de la Titularizadora</b></p>		
48	<p><b>12.1.1. Comisión de estructuración</b></p> <p>La comisión de estructuración se refiere a la gestión relacionada con la estructuración de negocios inmobiliarios de acuerdo con la Política de Inversión. Se causará una Comisión de estructuración del 2,50% del valor al que hubieran sido adquiridos los Activos Inmobiliarios que ingresen efectivamente al Portafolio.</p>	<p><b>12.1.1. Comisión de estructuración</b></p> <p>La comisión de estructuración se refiere a la gestión relacionada con la estructuración de negocios inmobiliarios de acuerdo con la Política de Inversión. Se causará una Comisión de estructuración del 2,50% del valor al que hubieran sido adquiridos los Activos Inmobiliarios <u>o Derechos Fiduciarios</u> que ingresen efectivamente al Portafolio.</p>
<p><b>Capítulo Decimotercero</b> <b>Vigencia, terminación y liquidación de la Universalidad TIN</b></p>		
<p><b>13.3. Reglas de Liquidación de la Universalidad TIN</b></p>		
49	<p><b>13.3.1. Procedimiento en caso de liquidación por acaecimiento de la causal de terminación No. 3) del numeral 13.2.</b></p> <p>Una vez se configure la causal de terminación anticipada de la Universalidad No. 3 del numeral 13.2. la Titularizadora pondrá en conocimiento de esta situación al Representante Legal de Tenedores. Dicha comunicación también será puesta en conocimiento de los Tenedores y del público en general a través de su publicación en el sitio de internet <a href="http://www.titularizadora.com">www.titularizadora.com</a> y mediante su reporte como información relevante en los términos establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia. Una vez ocurrida la causal de liquidación anticipada de la Universalidad TIN, la Titularizadora se sujetará al siguiente procedimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Un perito nombrado por el Comité Asesor establecerá el avalúo de los activos de propiedad de la Universalidad al momento de su liquidación. Tratándose de Activos Inmobiliarios, el perito llevará a cabo un Avalúo Comercial. Este deberá ser un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o ser un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores. Los Avalúos deberán aplicar las metodologías de valoración aprobadas previamente por el Comité Asesor.</li> <li>Una vez se tenga el valor actualizado de los activos de la Universalidad, la Titularizadora presentará al Comité Asesor un plan para la liquidación de la Universalidad para su aprobación. El plan de liquidación detallará el proceso de enajenación de todos los activos de la Universalidad con el fin de</li> </ol>	<p><b>13.3.1. Procedimiento en caso de liquidación por acaecimiento de la causal de terminación No. 3) del numeral 13.2.</b></p> <p>Una vez se configure la causal de terminación anticipada de la Universalidad No. 3 del numeral 13.2. la Titularizadora pondrá en conocimiento de esta situación al Representante Legal de Tenedores. Dicha comunicación también será puesta en conocimiento de los Tenedores y del público en general a través de su publicación en el sitio de internet <a href="http://www.titularizadora.com">www.titularizadora.com</a> y mediante su reporte como información relevante en los términos establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia. Una vez ocurrida la causal de liquidación anticipada de la Universalidad TIN, la Titularizadora se sujetará al siguiente procedimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Un perito nombrado por el Comité Asesor establecerá el avalúo de los activos de propiedad de la Universalidad al momento de su liquidación. Tratándose de Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u>, el perito llevará a cabo un Avalúo Comercial. Este deberá ser un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o ser un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores. Los Avalúos deberán aplicar las metodologías de valoración aprobadas previamente por el Comité Asesor.</li> <li>Una vez se tenga el valor actualizado de los activos de la Universalidad, la Titularizadora presentará al Comité Asesor un plan para la liquidación de la Universalidad para su aprobación. El plan de</li> </ol>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	<p>maximizar su valor en un período de tiempo que se estime prudencial. En cualquier evento el plan de liquidación incluirá la venta de los Activos Inmobiliarios que sean necesarios para cubrir los costos y gastos de la liquidación.</p> <p>(.../...)</p>	<p>liquidación detallará el proceso de enajenación de todos los activos de la Universalidad con el fin de maximizar su valor en un período de tiempo que se estime prudencial. En cualquier evento el plan de liquidación incluirá la venta de los Activos Inmobiliarios <b>y Derechos Fiduciarios</b> que sean necesarios para cubrir los costos y gastos de la liquidación.</p> <p>(.../...)</p>
	<b>SECCIÓN 3</b> <b>GLOSARIO E INTERPRETACIÓN</b>	<b>SECCIÓN 3</b> <b>GLOSARIO E INTERPRETACIÓN</b>
<b>50</b>	<b>1. “Activos”</b> Significa conjuntamente los Activos Inmobiliarios y los Activos Financieros.	<b>1. “Activos”</b> Significa conjuntamente los Activos Inmobiliarios, <b>los Derechos Fiduciarios</b> y los Activos Financieros.
<b>51</b>	<b>4. “Activo Subyacente”</b> Son los activos que conforman la Universalidad TIN que incluyen sin limitación a: (a) los Activos Inmobiliarios, (b) Los Recursos de Operación, (c) los Excedentes de Liquidez, (d) los recursos del Fondo de Readquisición, (e) los derechos y obligaciones derivados de los Contratos, (f) las sumas de dinero que se obtengan por la colocación de los Títulos en el Mercado Principal una vez se haya constituido la Universalidad y después de realizada la primera Emisión, (g) la Remuneración por Explotación, (h) los rendimientos, intereses, o cualquier otro tipo de ingreso generado por los Activos que conforman la Universalidad, (i) los derechos que directa o indirectamente permitan participar en los ingresos y/o valoración de los Activos Inmobiliarios, (j) los rendimientos generados por las Operaciones de Cobertura y (k) cualquier otro activo adquirido por la Universalidad de acuerdo con la Política de Inversión o que haya adquirido la misma a cualquier título en virtud del Proceso de Titularización o cualquier otro derecho derivado de los Activos Inmobiliarios o del proceso de titularización.	<b>4. “Activo Subyacente”</b> Son los activos que conforman la Universalidad TIN que incluyen sin limitación a: (a) los Activos Inmobiliarios, (b) Los Recursos de Operación, (c) los Excedentes de Liquidez, (d) los recursos del Fondo de Readquisición, (e) los derechos y obligaciones derivados de los Contratos, (f) las sumas de dinero que se obtengan por la colocación de los Títulos en el Mercado Principal una vez se haya constituido la Universalidad y después de realizada la primera Emisión, (g) la Remuneración por Explotación, (h) los rendimientos, intereses, o cualquier otro tipo de ingreso generado por los Activos que conforman la Universalidad, (i) los derechos que directa o indirectamente permitan participar en los ingresos y/o valoración de los Activos Inmobiliarios, (j) los rendimientos generados por las Operaciones de Cobertura, <b>(k) los Derechos Fiduciarios y</b> (l) cualquier otro activo adquirido por la Universalidad de acuerdo con la Política de Inversión o que haya adquirido la misma a cualquier título en virtud del Proceso de Titularización o cualquier otro derecho derivado de los Activos Inmobiliarios o del proceso de titularización.
<b>52</b>	<b>5. “Administrador Inmobiliario”</b> Es “Commercial Real State Services – CBRE”, quien tendrá a cargo la administración integral de los Contratos de Explotación Económica y la administración integral de los Activos Inmobiliarios correspondientes a bienes inmuebles, con el fin de mantener en el tiempo su capacidad productiva, así como las demás actividades definidas en el Contrato Complementario del Proyecto de Titularización “Programa de Emisión y Colocación” Administración de Bienes Inmuebles.	<b>5. “Administrador Inmobiliario”</b> Es “Commercial Real State Services – CBRE”, quien tendrá a cargo la administración integral de los Contratos de Explotación Económica y la administración integral de los Activos Inmobiliarios correspondientes a bienes inmuebles, <b>así como los bienes inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios</b> , con el fin de mantener en el tiempo su capacidad productiva, así como las demás actividades definidas en el Contrato Complementario del Proyecto de Titularización “Programa de Emisión y Colocación” Administración de Bienes Inmuebles.
<b>53</b>	<b>11. “Avalúo Comercial”</b> Significa el avalúo de los Activos Inmobiliarios correspondiente a bienes inmuebles que será realizado de acuerdo con los métodos de reconocido valor técnico en Colombia y de acuerdo con los estándares internacionales de valuación (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) o International Valuation Standards Council (IVSC).	<b>11. “Avalúo Comercial”</b> Significa el avalúo de los Activos Inmobiliarios correspondiente a bienes inmuebles <b>y a bienes inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios</b> , que será realizado de acuerdo con los métodos de reconocido valor técnico en Colombia y de acuerdo con los estándares internacionales de valuación (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) o International Valuation Standards Council (IVSC).

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
54	NUEVA DEFINICION	<b>14. "Build To Suit"</b> <u>Significan inmuebles en proceso de construcción o por construir a la medida y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean inmuebles en proceso de construcción o por construir a la medida, los cuales pretenden ser adquiridos por la Universalidad una vez superada la etapa de construcción y riesgo de desarrollo, siempre que se dé cumplimiento de la Política de Inversión.</u>
55	<b>16. "Capex"</b> Significa la inversión de recursos monetarios encaminados a la mejora de los Activos Inmobiliarios que incluyen entre otras la inversión en obras, remodelaciones, ampliaciones y/o obras mayores o sustanciales que extiendan la vida útil del activo. Estas nuevas mejoras se consideran un mayor valor del Activo Inmobiliario y se incorporan dentro de su valor.	<b>16. "Capex"</b> Significa la inversión de recursos monetarios encaminados a la mejora de los Activos Inmobiliarios <u>e inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios</u> , que incluyen entre otras la inversión en obras, remodelaciones, ampliaciones y/o obras mayores o sustanciales que extiendan la vida útil del <u>Activo</u> . Estas nuevas mejoras se consideran un mayor valor del Activo y se incorporan dentro de su valor.
56	<b>21. "Contratos de Explotación Económica"</b> Son los contratos que celebrará o que le serán cedidos a la Titularizadora, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, con la finalidad de explotar económicamente los Activos Inmobiliarios y obtener rentas periódicas para ésta. Dichos contratos podrán ser de la naturaleza que permita la ley, incluyendo, pero no limitados a, arrendamiento y concesión de espacio.	<b>21. "Contratos de Explotación Económica"</b> Son los contratos que celebrará o que le serán cedidos a la Titularizadora, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, con la finalidad de explotar económicamente los Activos Inmobiliarios <u>e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios</u> y obtener rentas periódicas para <u>la Universalidad</u> . Dichos contratos podrán ser de la naturaleza que permita la ley, incluyendo, pero no limitados a, arrendamiento y concesión de espacio.
57	<b>23. "Contratos de Inversión"</b> Son los contratos que celebrará la Titularizadora en calidad de administrador y representante de la Universalidad, para hacer inversiones en Activos Inmobiliarios de conformidad con la Política de Inversión. Dichos contratos podrán ser de la naturaleza que permita la ley, incluyendo, pero no limitados a, promesas de compraventa, contratos de compraventa y otros contratos permitidos por la legislación aplicable.	<b>23. "Contratos de Inversión"</b> Son los contratos que celebrará la Titularizadora en calidad de administrador y representante de la Universalidad, para hacer inversiones en Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> de conformidad con la Política de Inversión. Dichos contratos podrán ser de la naturaleza que permita la ley, incluyendo, pero no limitados a, promesas de compraventa, <u>cesiones</u> y otros contratos permitidos por la legislación aplicable.
58	<b>29. "Debida Diligencia"</b> Es el conjunto de estudios (i) técnico, (ii) financiero, (iii) legal, (iv) reputacional asociado con el lavado de activos, financiación del terrorismo, extinción del dominio y (v) cualquier otro adicional que se requiera, y que se realiza respecto de los Activos Inmobiliarios como parte del proceso de adquisición de los mismos.	<b>29. "Debida Diligencia"</b> Es el conjunto de estudios (i) técnico, (ii) financiero, (iii) legal, (iv) reputacional asociado con el lavado de activos, financiación del terrorismo, extinción del dominio y (v) cualquier otro adicional que se requiera, y que se realiza respecto de los Activos Inmobiliarios <u>y de los Derechos Fiduciarios</u> como parte del proceso de adquisición de los mismos.
59	<b>33. "Derecho de Suscripción Preferencial"</b> Es el derecho que tienen los Tenedores que figuren en el registro administrado por Deceval como propietarios de los Títulos, a las 00:00 horas del día de la publicación del Aviso de Oferta de un nuevo Tramo, a suscribir preferencialmente los Títulos del nuevo Tramo en los términos previstos en el presente Prospecto. En tratándose de la suscripción de nuevos tramos, este derecho podrá ser limitado hasta en un diez por ciento (10%) en el evento en que se realice la emisión con pago en dinero. Así mismo, se podrá ver limitado hasta en un 20 por ciento (20%), treinta por ciento (30%) o cuarenta por ciento (40%) en el evento en que se realice la emisión con pago en especie en los términos establecidos en el	<b>33. "Derecho de Suscripción Preferencial"</b> Es el derecho que tienen los Tenedores que figuren en el registro administrado por Deceval como propietarios de los Títulos, a las 00:00 horas del día de la publicación del Aviso de Oferta de un nuevo Tramo, a suscribir preferencialmente los Títulos del nuevo Tramo en los términos previstos en el presente Prospecto. En tratándose de la suscripción de nuevos tramos, este derecho podrá ser limitado hasta en un diez por ciento (10%) en el evento en que se realice la emisión con pago en dinero. Así mismo, se podrá ver limitado hasta en un <u>veinte</u> por ciento (20%), treinta por ciento (30%) o cuarenta por ciento (40%) en el evento en que se realice la emisión con pago en especie en los términos establecidos en el

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
	presente Prospecto. De otra parte, y por voluntad de la Asamblea de Tenedores de Títulos, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con lo indicado en el presente Prospecto.	presente Prospecto. De otra parte, y por voluntad de la Asamblea de Tenedores de Títulos, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con lo indicado en el presente Prospecto.
60	<b>NUEVA DEFINICION</b>	<b><u>34. “Derecho Fiduciario”</u></b> <b><u>Significa el derecho fiduciario en un patrimonio autónomo cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios.</u></b>
61	<b>46. “Fecha de Pago”</b> Para (i) la primera Fecha de Pago corresponderá al día veinticinco (25) del cuarto mes siguiente contado a partir de la Fecha de Emisión y; para (ii) las Fechas de Pago subsiguientes será el día veinticinco (25) de cada mes. Cuando el día definido como Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediatamente siguiente.	<b>46. “Fecha de Pago”</b> Para (i) la primera Fecha de Pago corresponderá al día veinticinco (25) del cuarto mes siguiente contado a partir de la <b><u>primera</u></b> Fecha de Emisión; (ii) <b><u>para los meses en los que se realice la Emisión de un nuevo Tramo, corresponderá a la fecha dentro del mes que indique el Administrador Maestro del Proceso de Titularización; y</u></b> (iii) <b><u>para</u></b> las demás Fechas de Pago, será el día veinticinco (25) de cada mes. Cuando el día definido como Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediatamente siguiente.
62	<b>49. “Flujo de Caja Libre” o “Rendimientos Distribuibles”</b> Significa el valor que se distribuye entre los Tenedores, de acuerdo con lo previsto en la Sección 0 de este Prospecto.	<b>49. “Flujo de Caja Distribuible” o “Rendimientos Distribuibles”</b> Significa el valor que se distribuye entre los Tenedores, de acuerdo con lo previsto en la Sección 0 de este Prospecto.
63	<b>50. “Flujo Recaudado”</b> Corresponde a la totalidad de los recursos recaudados y recibidos por la Universalidad por concepto de Remuneración por Explotación o cualquier otro concepto derivado o relacionado con las Inversiones Admisibles, determinado a cierre de ejercicio para el Período de Recaudo inmediatamente anterior a la Fecha de Pago. Hacen parte del Flujo Recaudado pero sin limitarse, las sumas correspondientes a (a) valores derivados de Contratos de Explotación Económica; (b) intereses de mora y sanciones; (c) recaudos por concepto de venta de Activos Inmobiliarios; (d) pagos de cuotas de administración recibidas (cuando no se paguen directamente a la copropiedad); (e) los pagos de indemnizaciones provenientes de seguros; (f) recaudos de valores por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de los Contratos de Inversión; (g) recursos derivados de operaciones de cobertura; (h) préstamos bancarios; (i) ingresos provenientes del pago de títulos por emisiones de nuevos tramos; (j) recursos derivados de los Excedentes de Liquidez; y (k) cualquier otro derecho derivado, directa o indirectamente de las Inversiones Admisibles.	<b>50. “Flujo Recaudado”</b> Corresponde a la totalidad de los recursos recaudados y recibidos por la Universalidad por concepto de Remuneración por Explotación o cualquier otro concepto derivado o relacionado con las Inversiones Admisibles, determinado a cierre de ejercicio para el Período de Recaudo inmediatamente anterior a la Fecha de Pago. Hacen parte del Flujo Recaudado pero sin limitarse, las sumas correspondientes a (a) valores derivados de Contratos de Explotación Económica; (b) intereses de mora y sanciones; (c) recaudos por concepto de venta de Activos Inmobiliarios <b><u>y</u></b> <b><u>Derechos Fiduciarios</u></b> ; (d) pagos de cuotas de administración recibidas (cuando no se paguen directamente a la copropiedad); (e) los pagos de indemnizaciones provenientes de seguros; (f) recaudos de valores por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de los Contratos de Inversión; (g) recursos derivados de operaciones de cobertura; (h) préstamos bancarios; (i) ingresos provenientes del pago de títulos por emisiones de nuevos tramos; (j) recursos derivados de los Excedentes de Liquidez; y (k) cualquier otro derecho derivado, directa o indirectamente de las Inversiones Admisibles.
64	<b>NUEVA DEFINICION</b>	<b><u>65. “Número Total de los Títulos”</u></b> <b><u>Es la sumatoria de la totalidad de los Títulos en circulación.</u></b>
65	<b>NUEVA DEFINICION</b>	<b><u>66. “Número de Títulos del Tenedor”</u></b> <b><u>Es el número de Títulos registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval.</u></b>

Ajustes	Texto Anterior	Texto Modificado
66	<b>70. "Originadores de los Activos Inmobiliarios"</b> Son las Personas que transfieren a la Universalidad los Activos Inmobiliarios, a partir de los cuales se realiza el Proceso de Titularización.	<b>70. "Originadores de los Activos Inmobiliarios"</b> Son las Personas que transfieren a la Universalidad los Activos Inmobiliarios <u>o Derechos Fiduciarios</u> , a partir de los cuales se realiza el Proceso de Titularización.
67	<b>75. "Plan Estratégico"</b> Significa el plan estratégico anual de inversión en Activos Inmobiliarios del Programa de Emisión y Colocación elaborado en conjunto por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y el Gestor Portafolio Inmobiliario y que tiene como objetivo establecer los esquemas, métodos y en general, la guía para lograr las inversiones en Activos Inmobiliarios de acuerdo con la Política de Inversión establecida.	<b>75. "Plan Estratégico"</b> Significa el plan estratégico anual de inversión en Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> del Programa de Emisión y Colocación elaborado en conjunto por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y el Gestor Portafolio Inmobiliario y que tiene como objetivo establecer los esquemas, métodos y en general, la guía para lograr las inversiones en Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> de acuerdo con la Política de Inversión establecida.
68	<b>79. "Persona Determinada"</b> Significa el propietario, de manera directa o indirecta, de un Activo Inmobiliario o de parte de éste, cuyo derecho de propiedad se transferirá a la Universalidad durante la primera vuelta del Tramo con Pago en Especie.	<b>79. "Persona Determinada"</b> Significa el propietario, de manera directa o indirecta, de un Activo Inmobiliario, <u>Derecho Fiduciario</u> o de parte de éste, cuyo derecho de propiedad se transferirá a la Universalidad durante la primera vuelta del Tramo con Pago en Especie.
69	<b>81. "Portafolio"</b> Significa el conjunto de Activos Inmobiliarios en los que la Universalidad tenga invertidos los recursos recibidos de los Inversionistas, en desarrollo de lo previsto en este Prospecto.	<b>81. "Portafolio"</b> Significa el conjunto de Activos Inmobiliarios <u>y Derechos Fiduciarios</u> en los que la Universalidad tenga invertidos los recursos recibidos de los Inversionistas, en desarrollo de lo previsto en este Prospecto.
70	<b>91. "Reparación &amp; Mantenimiento"</b> Significa las obras de mantenimiento y/o reparaciones y/o adecuaciones menores de los Activos Inmobiliarios.	<b>91. "Reparación &amp; Mantenimiento"</b> Significa las obras de mantenimiento y/o reparaciones y/o adecuaciones menores de los Activos Inmobiliarios <u>e inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios</u> .
71	<b>"Saldo Total de los Títulos"</b> Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital de los Tenedores de los Títulos denominada en Pesos Colombianos	Se elimina
72	<b>"Saldo del Tenedor de los Títulos"</b> Es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval por concepto del saldo de los Títulos.	Se elimina