ADENDA NO. 1 AL REGLAMENTO DE EMISIÓN
PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS TIN DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN INMOBILIARIA
TRAMO 2

TREINTA Y UNO (31) DE ENERO DE 2020

TABLA DE CONTENIDO

CONSIDERACIONES 9

CAPÍTULO PRIMERO
PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN – EMISIÓN TIN 11

CAPÍTULO SEGUNDO
INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES 12

2.1 Interpretación 12
2.2 Definiciones 12

CAPÍTULO TERCERO
PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS 13

3.1 Descripción 13
3.2 Tramos en que se divide el Programa de Emisión y Colocación 13
3.3 Clase de Títulos 14
3.4 Objetivos Económicos y financieros del Programa de Emisión 14
3.5 Obligaciones del Emisor 14
3.6 Acrecentamiento de la Universalidad y Nuevos Tramos 15

CAPÍTULO CUARTO
CREACIÓN, SEPARACIÓN, OBJETO Y RÉGIMEN LEGAL DE LA UNIVERSALIDAD TIN 16

4.1. Creación y Separación Patrimonial 16
4.2. Objeto 16
4.2.1. Separación Patrimonial y emisión de los TIN 16
4.3. Régimen Legal 17
4.3.1. Normas aplicables 17
4.3.2. Aislamiento patrimonial 17
4.3.3. Destinación específica 17
4.3.4. Derechos económicos derivados de la separación y aislamiento patrimonial de los Activos Subyacentes 17

CAPÍTULO QUINTO
DESCRIPCIÓN DE ACTIVOS SUBYACENTES 18

5.1. Activos Subyacentes de la Universalidad TIN 18

CAPÍTULO SEXTO
ADQUISICIÓN, CARACTERÍSTICAS Y DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS 19

6.1. Adquisición y transferencia 19
6.1.1. Adquisición 19
6.1.2. Transferencia 19
6.1.3. Obligaciones de saneamiento a cargo del Vendedor 20
6.2. Características 20
6.3. Descripción 21

6.3.1. Valores Actualizados de los Activos Inmobiliarios 22
6.3.2. Términos y Condiciones de los Contratos....24
6.3.3. Diversificación....26
6.4. Proyecciones Financieras....27
6.4.1. Estados Financieros Iniciales 28
6.4.2. Parámetros 28
6.4.3. Flujo de Caja Proyectado 29
6.4.3.1. Estado de Resultados....29
6.4.3.2. Balance General....29
6.4.3.3. Flujo de caja....30
6.4.3.4. Valoración....30
6.4.4. Rentabilidad Esperada 30
6.4.5. Sensibilidades 30
6.4.5.1. Tasa de Vacancia....30
6.4.5.2. Valorización Real....31
6.4.5.3. Fondo de Readquisición....31
6.5. Procesos pendientes contra los Activos Inmobiliarios 32
6.6. Información sobre la adquisición de algunos inmuebles por parte de la Titularizadora para el Proceso de Titularización que trata el presente Reglamento....32
6.6.1 Activos inmobiliarios del Tramo 1 32
6.6.2 Activos inmobiliarios del Tramo 2 33

CAPÍTULO SÉPTIMO
EMISIÓN DE LOS TIN 33

7.1. Emisión de los TIN....38
7.2. Responsabilidad del Emisor 38
7.3. Características de los TIN....38
7.3.1. Denominación....38
7.3.2. Ley de circulación 38
7.3.3. Régimen legal 38
7.3.4. Clase de Valor Ofrecido 39
7.3.4.1. Derechos que incorporan los títulos....39
7.3.5. Rentabilidad de los Títulos....39
7.3.5.1. Flujo de Caja Libre (FLC) o Rendimientos Distribuibles 40
7.3.5.2. Reglas para el Pago de Rendimientos Distribuibles....41
7.3.6. Devolución de Capital 41
7.3.6.1. Reglas para la Devolución del Capital 42
7.3.7. Lugar y Forma de Pago 42
7.3.8. Valor Nominal de los Títulos....42
7.3.9. Inversión Mínima 43
7.3.10. Precio de Suscripción....43
7.3.11. Número de Títulos a Emitir....43
7.3.12. Fecha de Emisión, de Suscripción y Cumplimiento....43
7.3.12.1. Fecha de Emisión 43
7.3.12.2. Fecha de Suscripción y Cumplimiento 43
7.3.13. Fecha de Expedición 43
7.3.14. Indivisibilidad de los Títulos....43
7.3.15. Emisión Desmaterializada....43

7.3.16. Derechos derivados de los TIN 44
7.3.17. Obligaciones de los Tenedores 44
7.3.18. Régimen Tributario de los TIN 44
7.4. Readquisición de Títulos 45
7.5. Procedimiento para la enajenación, transferencia y gravamen de los TIN 46
7.6. Emisiones 46
7.6.1. Emisión del Tramo 1 46
7.6.2. Emisión de Nuevos Tramos 46
7.7. Enajenaciones y Transferencias 47
7.8. Mecanismo de Suscripción de los Títulos 47
7.8.1. Mecanismo de Suscripción de los Títulos del Tramo 1 48
7.8.2. Mecanismo de Suscripción de los Nuevos Tramos 48
7.8.2.1. Tramo con pago en dinero 48
7.8.2.2. Tramo con pago en especie 50

CAPÍTULO OCTAVO
FACTORES DE RIESGO DE LA EMISIÓN 55

8.1. Factores macroeconómicos y políticos que afectan la rentabilidad real de la inversión 55
8.2. Riesgo de mercado y de liquidez 55
8.3. La naturaleza del sector inmobiliario y el negocio de la universalidad 56
8.3.1. Riesgo de Vacancia 56
8.3.2. Riesgo de Mercado de los Activos Inmobiliarios 56
8.3.3. Vencimiento de Contratos de Explotación Económicas Representativos 56
8.3.4. Cambios Jurídicos 57
8.3.5. Pérdidas por Siniestros de los Activos Inmobiliarios 57
8.3.6. Riesgos por Remodelación 57
8.3.7. Riesgos Relacionados con los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo 58
8.3.8. Riesgo Crediticio 58
8.3.9. Riesgos relacionados con las Inversiones de los Excedentes de Liquidez 58
8.3.10. Riesgos relativos al proceso de registro de la adquisición de los Activos Inmobiliarios 59
8.4. Dependencia en personal clave 59
8.5. Dependencia en un solo segmento de negocio 59
8.6. Interrupción de las operaciones por factores diferentes a relaciones laborales 60
8.7. Ausencia de un historial respecto de las operaciones del emisor, ocurrencia de resultados operativos negativos, nulos o insuficientes en los últimos 3 años, incumplimiento del pago de pasivos bancarios y bursátiles 60
8.8. La naturaleza del giro del negocio que realiza o que pretende realizar el emisor y la estrategia que pretende realizar el emisor 60
8.9. Riesgos generados por carga prestacional, pensional o sindicatos 60
8.10. Vulnerabilidad del emisor ante variaciones en la tasa de interés y/o tasa de cambio 61
8.11. Dependencia del negocio respecto a licencias, contratos, marcas, personal clave y demás variables que no sean de propiedad del emisor 61
8.12. Situaciones relativas a los países donde opera el emisor 61
8.13. Adquisición de activos distintos a los del giro normal del negocio del emisor 61
8.14. Vencimiento de contratos de abastecimiento 61
8.15. Dilución potencial de los tenedores 61
8.16. Impacto de cambios en las condiciones regulatorias del sector financiero u otros sectores 62
8.17. Impacto de disposiciones ambientales 62

8.18. Existencia de créditos que obliguen al emisor a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera 62
8.19. Existencia de documentos sobre operaciones a realizar que podrían afectar el desarrollo normal del negocio, tales como fusiones, escisiones u otras formas de reorganización; adquisiciones, o procesos de reestructuración económica y financiera, disolución, liquidación y/o concurso de acreedores 62
8.20. Factores políticos, tales como inestabilidad social, estado de emergencia económica, entre otros. 63
8.21. Compromisos conocidos por el emisor, que pueden significar un cambio de control en sus acciones 63
8.22. Dependencia en proveedores clave 63
8.23. Desaparición legal, insolvencia, disolución, liquidación, toma de posesión o cierre de la Titularizadora. 63
8.24. Riesgo Inicial por concentración de arrendatario 64

CAPÍTULO NOVENO
PARTES Y ÓRGANOS INTERVINIENTES EN EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN 65

9.1. Administrador Maestro del Proceso de Titularización 65
9.1.1. Facultades del Administrador Maestro del Proceso de Titularización 65
9.1.2. Naturaleza de las Obligaciones del Administrador Maestro del Proceso de Titularización 65
9.1.3. Obligaciones a Cargo 65
9.1.4. Derechos del Administrador Maestro del Proceso de Titularización 67
9.1.5. Remoción del Administrador Maestro del Proceso de Titularización 68
9.2. Órganos del Administrador Maestro del Proceso de Titularización 68
9.2.1. Junta Directiva 68
9.2.2. Comité Asesor 69
9.2.2.1. Miembros 69
9.2.2.2. Funciones 70
9.2.2.3. Reglamento del Comité Asesor 72
9.2.2.4. Remuneración 72
9.2.2.5. Nombramiento y remoción de los miembros 72
9.2.2.6. Funcionamiento 72
9.3. Gestor Portafolio Inmobiliario 73
9.3.1. Funciones 73
9.3.2. Comisiones 74
9.3.3. Remoción y sustitución del Gestor Portafolio Inmobiliario 74
9.4. Administrador Inmobiliario 74
9.4.1. Funciones 74
9.4.2. Comisiones 75
9.4.3. Remoción y sustitución del Administrador Inmobiliario 75
9.5. Asamblea de Tenedores De Títulos 75
9.6. Representante Legal de Tenedores 75
9.6.1. Obligaciones del Representante Legal de los Tenedores 75
9.6.2. Nombramiento y Renuncia 77
9.6.3. Terminación 77
9.6.4. Derechos del Representante Legal de los Tenedores 77
9.6.5. Honorarios del Representante Legal de Tenedores 78
9.7. Auditor Externo 78
9.7.1. Funciones 78

9.7.2. Honorarios 79
9.7.3. Remoción y Sustitución 79
9.7.4. Designación del nuevo Auditor Externo 79
9.8. Depósito y administración de pagos de las emisiones 80
9.8.1. Derechos a favor de Deceval 80
9.8.2. Obligaciones a cargo de Deceval 80
9.9. Régimen de Conflictos de Interés 81
9.9.1. Junta Directiva de la Titularizadora 81
9.9.1.1. Marco Normativo 81
9.9.1.2. Principios de Revelación y Abstención 81
9.9.1.3. Administración del Conflicto 81
9.9.1.4. Situaciones particulares generadoras de conflicto de interés 81
9.9.1.5. Administración de Conflictos de Interés para Activos Inmobiliarios del Tramo 1 82
9.9.1.5.1. En el proceso de adquisición 82
9.9.1.5.2. En el proceso de desinversión 83
9.9.2. Comité Asesor del Proceso de Titularización 83
9.9.2.1. Marco Normativo 83
9.9.2.2. Principios de Revelación y Abstención 84
9.9.2.3. Administración del Conflicto 84
9.9.3. Titularizadora Colombiana 84
9.9.3.1. Titularizadora en el proceso de adquisición de Títulos TIN 84
9.9.3.2. Titularizadora en el proceso de actualización de los avalúos comerciales de los Activos Inmobiliarios 85

CAPÍTULO DÉCIMO
REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DE LA UNIVERSALIDAD TIN 87

10.1. La Universalidad 87
10.2. Normas aplicables 87
10.3. Separación y aislamiento patrimonial 87
10.4. Destinación específica 88
10.5. Bienes titularizados 88
10.6. Bienes que conforman la Universalidad 88
10.7. Política de inversión 89
10.7.1. Inversiones Admisibles 89
10.7.1.1. Activos Inmobiliarios 89
10.7.1.2. Excedentes de Liquidez 90
10.7.2. Criterios de Inversión 92
10.7.3. Niveles de Exposición 92
10.7.4. Modalidades de Inversión 94
10.7.5. Endeudamiento Financiero 94
10.7.6. Pago en Especie 96
10.7.7. Seguros 96
10.7.8. Avalúos 97
10.7.9. Plan Estratégico 97
10.7.10. Presupuesto y Plan de Negocio 98
10.8. Política de desinversión 98
10.9. Contabilidad independiente 99
10.10. Regulaciones especiales en relación con la Asamblea de Tenedores TIN 99
10.10.1. Reuniones Ordinarias 99

10.10.2. Objeto de la Reuniones Ordinarias 99
10.10.3. Reuniones Extraordinarias 100
10.10.4. Convocatorias 100
10.10.4.1. Convocatoria de Reuniones Ordinarias 100
10.10.4.2. Convocatoria de Reuniones Extraordinarias 100
10.10.5. Lugar de las Reuniones 101
10.10.6. Calidad de Tenedor 101
10.10.7. Quórum y Mayoría Ordinaria 101
10.10.8. Mayoría Especial 102
10.10.9. Funciones y Facultades 102
10.10.10. Actas 103

CAPÍTULO DECIMOPRIMERO
ESTRUCTURA DE INGRESOS, EGRESOS Y MOVIMIENTOS DE BALANCE – UNIVERSALIDAD TIN 104

11.1 Ingresos de la Universalidad 104
11.2 Egresos de la Universalidad 104
11.2.1 Costos 104
11.2.2 Egresos Iniciales 105
11.2.2.1 Condiciones de reembolso de los egresos iniciales a la Titularizadora 106
11.2.3 Egresos Periódicos 106
11.3 Fuente de pago de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad 108
11.4 Prelación de Pagos 108
11.4.1 Orden de aplicación de pagos en desarrollo de la Prelación de Pagos 110
11.5 Cuentas Bancarias 110
11.6 Valoración de la Universalidad 110
11.6.1 Valoración de los Activos Inmobiliarios 110
11.6.2 Valoración de los Activos Financieros 111
11.6.3 Valoración de los pasivos de la Universalidad 111
11.6.4 Valoración de los Títulos Participativos o Patrimonio de la Universalidad 111

CAPÍTULO DECIMOSEGUNDO
DERECHOS Y DECLARACIONES DE LA TITULARIZADORA 112

12.1. Derechos de la Titularizadora 112
12.1.1. Comisión de estructuración 112
12.1.2. Comisión de Administración del Programa de Emisión y Colocación 112
12.2. Declaraciones y certificaciones de la Titularizadora 112

CAPÍTULO DECIMOTERCERO
VIGENCIA, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA UNIVERSALIDAD TIN 113

13.1. Término de Vigencia 113
13.2. Terminación Anticipada 113
13.3. Reglas de Liquidación de la Universalidad TIN 114
13.3.1. Procedimiento en caso de liquidación por acaecimiento de la causal de terminación No. 3) del numeral 13.2. 114
13.3.2. Procedimiento en caso de liquidación por acaecimiento de las causales de terminación No. 1), 2) y 4) del numeral 13.2. 116

CAPÍTULO DECIMOCUARTO
Generalidades..... 118

14.1. Actualizaciones de la información contenida en el Reglamento 118
14.2. Modificaciones al Reglamento.....118
14.3. Ley aplicable 118
14.4. Solución de controversias.....119
14.4.1. Mecanismos de autocomposición 119
14.4.2. Conciliación.....119
14.4.3. Cláusula compromisoria 119
14.5. Validez 119
14.6. Prospecto de Información 120
14.7. Comunicaciones.....120

CAPÍTULO DECIMOQUINTO
ANEXOS 121

Anexo 1 – Definiciones **122**
Anexo 2 – Activos Inmobiliarios del Tramo 1 ..... **135**
Anexo 3 – Contratos de Compraventa..... **135**
Anexo 4 – Certificados de Tradición y Libertad de los inmuebles **135**
Anexo 5 – Activos Inmobiliarios del Tramo 2 ..... **135**

Reglamento de Emisión de Títulos No Hipotecarios Inmobiliarios de Contenido Participativo

Consideraciones

1. La Titularizadora Colombiana S.A. (la Titularizadora), es una sociedad anónima de servicios técnicos y administrativos, constituida mediante escritura pública N°. 2989 del 13 de julio de 2001 de la Notaría 18 del Círculo de Bogotá, cuyo objeto social consiste en la adquisición y movilización de activos hipotecarios y no hipotecarios mediante su titularización a través de los sistemas establecidos en la Ley 546 de 1999, la Ley 1328 de 2009, Ley 1753 de 2015 y el Decreto 2555 del 2010 y demás disposiciones modificatorias o reglamentarias, incluyendo pero sin limitarse a la facultad de (i) originar, estructurar y administrar procesos de titularización de activos hipotecarios y no hipotecarios, (ii) emitir valores y (iii) colocarlos mediante oferta pública o privada.

2. En desarrollo de su objeto social, la Titularizadora compra portafolios de activos hipotecarios y no hipotecarios a entidades vendedoras autorizadas para su posterior titularización mediante la emisión de valores a partir de universalidades de activos hipotecarios y no hipotecarios conformadas entre otros por los activos adquiridos por la Titularizadora.

3. Los activos hipotecarios y no hipotecarios que sean objeto de titularización se entienden para todos los efectos separados patrimonialmente de los activos de la Titularizadora una vez conformada la universalidad de dichos activos. Los activos hipotecarios y no hipotecarios y los flujos que éstos generan se destinan de manera exclusiva al pago de los valores emitidos a partir de la universalidad y de los gastos, garantías y mecanismos de cobertura del proceso de titularización en las condiciones previstas en el respectivo reglamento de emisión.

4. Para la conformación de universalidades de activos hipotecarios y no hipotecarios se requiere la expedición de un reglamento de emisión.

5. La Titularizadora ha adquirido un conjunto de inmuebles (activos no hipotecarios) con el objeto de titularizarlos mediante una emisión de títulos no hipotecarios. Para tal fin es necesario conformar una universalidad de activos no hipotecarios separada e independiente, para todos los efectos, del patrimonio de la Titularizadora.

6. En desarrollo de lo antes mencionado, la Titularizadora, por medio del presente Reglamento (i) constituye la Universalidad, (ii) define su estructura y reglas de funcionamiento y (iii) establece los términos y condiciones aplicables a la emisión de títulos no hipotecarios que se realice a partir de dicha Universalidad, a los Tenedores, a la Titularizadora en su calidad de emisor de los títulos no hipotecarios y en general al proceso de titularización desarrollado por este Reglamento.

7. La Universalidad TIN se constituye en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN, cuyo Prospecto de Información de Constitución del Programa de Emisión y Colocación puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.

8. Se precisa que 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.

   Para claridad, cada Emisión se sujetará a las reglas aplicables al Programa de Emisión y Colocación y se hará con cargo a la misma Universalidad TIN, la cual para su creación y funcionamiento se sujetará a lo establecido en la Ley 1328 de 2009, el Decreto 2555 y las demás normas que resulten pertinentes sobre titularización de activos no hipotecarios y titularización inmobiliaria. Así mismo, el presente Programa de Emisión y Colocación contempla o incorpora un esquema de acrecentamiento de la Universalidad, para lo cual cada Emisión atenderá lo dispuesto en el artículo 6.3.1.1.5. del Decreto 2555.

9. 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.

   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.

Capítulo Primero
Partes Intervinientes en el Proceso de Titularización – Emisión TIN

1.1. Relación de Partes Intervinientes

Emisor:	Titularizadora Colombiana S.A. (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad). Dirección: Carrera 9 A No. 99-02 Piso 7 Bogotá, Colombia. Tel. (57 1) 6183030.. Página Web: www.titularizadora.com
Administrador Maestro del Proceso de Titularización:	Titularizadora Colombiana S.A. Dirección: Carrera 9 A No. 99-02 Piso 7 Bogotá, Colombia. Tel. (571) 6183030.. Página Web: www.titularizadora.com
Gestor Portafolio Inmobiliario:	FUNDAMENTO S.A.S., titular de la marca "Péntaco". Dirección: Calle 72 A No. 6 – 20 Bogotá, Colombia. Tel: (571) 7454133. Página Web: www.pentaco.com.co
Administrador Inmobiliario	Commercial Real State Services – CBRE. Dirección: Carrera 7 No. 75-51 Of 601 Edificio Terpel. Bogotá, Colombia. Tel:(571) 4918783. Página Web: www.cbre.com/latin-america-region/offices/colombia
Depositario y administrador de pagos del Programa de Emisión y Colocación:	Deceval. Dirección: Av. Calle 26 No. 59-51 Torre 3 Oficina 501 Bogotá, Colombia. Tel. 376540. Página Web: www.deceval.com
Bolsa de Valores:	Bolsa de Valores de Colombia S.A. Dirección: Carrera 7 No. 71-21 Torre B Of. 1201 Bogotá, Colombia. Tel. (571) 3139800. Página Web: www.bvc.com.co
Originadores de los Activos Inmobiliarios:	Son las Personas que transfieren a la Universalidad los Activos Inmobiliarios a partir de los cuales se realiza el proceso de titularización.
Sociedad Calificadora de Riesgos:	FITCH RATINGS COLOMBIA S.A. Dirección: Calle 69 A No. 9 – 85 Bogotá, Colombia. Tel: (571) 4846770, Página Web: http://www.fitchratings.com.co
Representante Legal de Tenedores:	Credicorp Capital Fiduciaria S.A. Dirección: Calle 34 No. 6-61 Piso 2 Bogotá, Colombia. Tel: (571) 3078047, Página Web: www.credicorpcapitalfiduciaria.com
Auditor Externo	Deloitte & Touche Ltda. Dirección: Carrera 7 No. 74 – 09, Edificio Deloitte Bogotá, Colombia; Tel: (571) 5461810; Página Web: www.deloitte.com/co

Capítulo Segundo
Interpretación y Definiciones

2.1 Interpretación

2.1.1 Las palabras que solamente se expresen en singular, incluirán el plural y viceversa.

2.1.2 Las referencias que se hagan a "el presente documento", "este documento" o a "el presente instrumento" o "este instrumento" implican este Reglamento y sus anexos junto con sus modificaciones o adiciones adoptadas de conformidad con el mismo.

2.1.3 Las referencias que se hagan a la Emisión involucran este Reglamento y el Prospecto de Información en los términos más adelante definidos, los cuales incluyendo sus modificaciones o adiciones deberán ser leídos e interpretados de forma integral.

2.2 Definiciones

Para los efectos del presente documento, los términos en mayúscula a los cuales se haga referencia en este Reglamento tendrán el alcance y significado contenido en los considerandos de este instrumento y en el Anexo de Definiciones **(Anexo 1)**.

Capítulo Tercero
Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos

3.1 Descripción

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.

Para claridad, cada Emisión se sujetará a las reglas aplicables al Programa de Emisión y Colocación y se hará con cargo a la misma Universalidad TIN, la cual para su creación y funcionamiento se sujetará a lo establecido en la Ley 1328 de 2009, el Decreto 2555 y las demás normas que resulten pertinentes sobre titularización de activos no hipotecarios y titularización inmobiliaria. Así mismo, el presente Programa de Emisión y Colocación contempla o incorpora un esquema de acrecentamiento de la Universalidad, para lo cual cada Emisión atenderá lo dispuesto en el artículo 6.3.1.1.5. del Decreto 2555.

Los Títulos que se emitan en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación tienen características homogéneas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.6.11.2.4 del Decreto 2555, y su estructura financiera, legal, reglas y términos y condiciones comunes se revelan en el presente Reglamento.

3.2 Tramos en que se divide el Programa de Emisión y Colocación

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:

1. Una sola Fecha de Emisión.
2. Los Títulos de los diferentes Tramos del Programa de Emisión y Colocación son fungibles por lo que todos tienen exactamente los mismos derechos, independientemente del Tramo en el que se hayan emitido. Por lo anterior, los Títulos de todos los Tramos le otorgan al Tenedor un derecho o alícuota en la Universalidad equivalente a la división del número de Títulos adquiridos sobre el número total de Títulos en circulación del Programa de Emisión y Colocación.
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.
4. Dos o más Tramos no podrán estar en proceso de colocación al mismo tiempo.
5. El monto suscrito del Programa de Emisión y Colocación no superará el Cupo Global.

6. En ningún caso el valor de la Emisión excederá los límites previstos en el artículo 5.6.5.1.1 del Decreto 2555.

La Emisión de nuevos Tramos se realizará de acuerdo con los términos y condiciones descritos en la Sección 7.6.2 del presente Reglamento.

3.3 Clase de Títulos

Los valores emitidos dentro del proceso de Titularización que se adelanta a partir del presente Programa de Emisión y Colocación serán únicamente títulos de participación de serie única, los cuales son fungibles y por tanto otorgan exactamente los mismos derechos, independientemente del Tramo en el que se hayan emitido. Por lo anterior, los Tenedores adquieren un derecho o alícuota en la Universalidad equivalente a la división del número de Títulos de propiedad del Tenedor sobre el número total de Títulos en circulación del Programa de Emisión y Colocación. El Tenedor no adquiere un título de rendimiento fijo sino que participa en las utilidades o pérdidas que genere la Universalidad.

Los Títulos no otorgarán a los Tenedores el derecho de solicitar o iniciar procesos divisorios respecto de la Universalidad conformada por los Activos Subyacentes.

3.4 Objetivos Económicos y financieros del Programa de Emisión

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 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.

3.5 Obligaciones del Emisor

La Titularizadora Colombiana S.A., actúa en el presente Programa de Emisión y Colocación, en su condición de Emisor (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad) y de Administrador Maestro del Proceso de Titularización en los términos de los artículos 2.21.2.1.2 y 5.6.11.2.1 del Decreto 2555 de 2010 y en esta última condición tiene a su cargo la administración de la Universalidad.

En desarrollo de lo establecido en el artículo 72 de la Ley 1328 de 2009 y en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005, la Titularizadora en su calidad de Emisor (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad) no responderá, en ningún caso, con su propio patrimonio por el pago de los Títulos, de los derechos de las Partes Intervinientes ni de aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad.

Las obligaciones de la Titularizadora en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación son exclusivamente de medio y en ningún caso de resultado. Dichas obligaciones se encuentran señaladas en el numeral 9.1.3 del presente Reglamento.

3.6 Acrecentamiento de la Universalidad y Nuevos Tramos

El Programa de Emisión y Colocación contempla un esquema de acrecentamiento y la realización de nuevos Tramos que deberán cumplir con los señalado en la Sección 3.2 del Reglamento y el artículo 6.3.1.1.5. del Decreto 2555.

El acrecentamiento de la Universalidad se producirá con cada nuevo Tramo para lo cual la Titularizadora en su condición de Emisor y Administrador Maestro del Programa deberá preparar las adendas correspondientes al presente Reglamento y al Prospecto, la documentación que acredite el acrecentamiento, tales como calificación, contratos, aviso de oferta pública y demás documentación que requiera la normatividad vigente y la SFC. De igual manera, la Titularizadora deberá remitir a la SFC con la antelación señalada por la normatividad aplicable a la publicación del Aviso de Oferta, la documentación que acredite el acrecentamiento, junto con las adendas del Reglamento y Prospecto, todo con el cumplimiento de los requisitos legales y contractuales correspondientes.

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.

Capítulo Cuarto
Creación, separación, objeto y régimen legal de la Universalidad TIN

4.1. Creación y Separación Patrimonial

La Titularizadora en ejercicio de sus facultades legales y estatutarias constituye la Universalidad TIN (en adelante Universalidad TIN) mediante la expedición del presente Reglamento. La Universalidad TIN está conformada por los Activos Subyacentes, en los términos señalados en este instrumento.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.21.2.1.3 del Decreto 2555 de 2010, la Titularizadora declara expresamente que a partir de la fecha de expedición de este Reglamento ha separado y aislado completamente de su patrimonio la totalidad de los Activos Subyacentes, los cuales por virtud del presente Reglamento son separados y aislados y pasan a conformar la Universalidad TIN.

En desarrollo de lo aquí señalado la Titularizadora declara que a partir de la expedición de este Reglamento ha implementado un sistema de información contable para la Universalidad TIN independiente y totalmente separado de los sistemas de información contable de sus propios activos, así como de los activos de las demás universalidades que haya creado o vaya a crear en el futuro en desarrollo de su objeto social.

Como consecuencia de la creación de la Universalidad TIN y la separación patrimonial por este instrumento realizada, la Titularizadora en adelante no tendrá, en ningún evento, el derecho de disponer en su beneficio de los Activos Subyacentes ni usufructuarlos, gravarlos, usarlos o darles cualquier destinación diferente a la señalada en el presente Reglamento, toda vez que tales Activos Subyacentes a partir de la fecha de este instrumento han sido separados y aislados del patrimonio de la Titularizadora. La Titularizadora en su calidad de Emisor de los TIN únicamente podrá realizar con los Activos Subyacentes las gestiones indicadas en este Reglamento, tendientes al cumplimiento del objeto de la Universalidad TIN.

4.2. Objeto

4.2.1. Separación Patrimonial y emisión de los TIN

La Universalidad TIN tiene por objeto la separación patrimonial y aislamiento de los Activos Subyacentes para su titularización mediante la emisión de los TIN.

Los Activos Subyacentes se destinan en forma exclusiva al pago de los derechos consagrados a favor de los Tenedores, de las Partes Intervinientes y de todos aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad TIN en desarrollo del Proceso de Titularización, en los términos señalados en este Reglamento.

4.3. Régimen Legal

4.3.1. Normas aplicables

La creación y funcionamiento de la Universalidad TIN está regulada por las disposiciones contenidas en el artículo 72 de la Ley 1328 de 2009, el Decreto 2555 de 2010 y las demás disposiciones que resulten pertinentes sobre titularización de activos no hipotecarios y titularización inmobiliaria, así como las normas que las modifiquen, complementen, sustituyan o desarrollen.

4.3.2. Aislamiento patrimonial

En ningún evento los Activos Subyacentes podrán ser restituidos al patrimonio de la Titularizadora. De conformidad con lo establecido en el artículo 72 de la Ley 1328 de 2009 y en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005, como consecuencia de la separación patrimonial, los Activos Subyacentes en ningún caso forman parte de la prenda general de los acreedores de la Titularizadora por lo que no pueden ser afectados por, o vinculados a ningún proceso de naturaleza concursal, de reorganización o liquidatorio de la entidad. Tampoco habrá lugar, en los términos del artículo 72 de la Ley 1328 de 2009, a que los Tenedores inicien o soliciten procesos divisorios en relación con la Universalidad TIN y/o los Activos Subyacentes.

4.3.3. Destinación específica

En cumplimiento de lo señalado por el Artículo 72 de la Ley 1328 de 2009, en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 2.21.2.1.3. del Decreto 2555 de 2010, los Activos Subyacentes estarán destinados exclusivamente al pago de los derechos consagrados a favor de los Tenedores, de las Partes Intervinientes y de todos aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad en desarrollo del Proceso de Titularización, en los términos y condiciones señalados en el presente Reglamento.

La Universalidad TIN tiene por objeto la separación patrimonial y aislamiento de los Activos Subyacentes para su titularización mediante la emisión de los Títulos TIN. La Titularizadora en su calidad de Emisor únicamente podrá realizar con los Activos Subyacentes las gestiones indicadas en el presente Reglamento, tendientes al cumplimiento del objeto del Programa de Emisión.

4.3.4. Derechos económicos derivados de la separación y aislamiento patrimonial de los Activos Subyacentes

Como contraprestación por concepto de la enajenación de los Activos Subyacentes mediante su separación y aislamiento patrimonial para la conformación de la Universalidad TIN, la Titularizadora recibirá un monto equivalente al Precio de Transferencia de los Activos Subyacentes.

Capítulo Quinto
Descripción de Activos Subyacentes

5.1. Activos Subyacentes de la Universalidad TIN

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.

Los Activos Inmobiliarios que se identifican en el **Anexo No. 2** y en el **Anexo No. 5** del presente Reglamento para el Tramo 1 y para el Tramo 2 respectivamente han sido separados patrimonialmente y aislados completamente del patrimonio de la Titularizadora con la expedición del presente Reglamento por mandato legal y hacen parte de la Universalidad TIN de conformidad con lo previsto en el artículo 72 de la Ley 1328 de 2009 y el artículo 2.21.2.1.3. del Decreto 2555 de 2010 y demás normas concordantes, complementarias o modificatorias.

Capítulo Sexto
Adquisición, características y descripción de los Activos Inmobiliarios

6.1. Adquisición y transferencia

6.1.1. Adquisición

La Titularizadora celebró contratos de compraventa para la adquisición de los Activos Inmobiliarios que harán parte del proceso de titularización, los cuales son contratos de compraventa en firme, y que por lo tanto no están sujetos a ninguna condición o pacto que pueda llegar a afectar la propiedad de los Activos Inmobiliarios.

La formalización de la adquisición de los Activos Inmobiliarios que hacen parte del proceso de titularización se realiza a través de la celebración de un contrato de compraventa de los bienes inmuebles, cuya tradición se ve perfeccionada mediante la inscripción de la escritura pública de compraventa en el registro de instrumentos públicos a nombre de la Titularizadora. Algunos inmuebles adquiridos del Tramo 2 se encuentran en proceso de registro ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos correspondiente, este detalle se presenta más adelante en el **Anexo No. 5** del presente Reglamento.

El precio de compraventa de los Activos Inmobiliarios a ser titularizados se estableció a partir de avalúos comerciales, con metodologías aprobadas por la Titularizadora, que fueron realizados por Colliers International y Logan Valuación S.A.S., firmas independientes de la Titularizadora y del vendedor. Estos avalúos y sus metodologías fueron revisados y aprobados por la Gerencia Inmobiliaria de la Titularizadora.

6.1.2. Transferencia

La transferencia a la Universalidad de los Activos Inmobiliarios se realiza mediante su separación patrimonial y aislamiento en la Universalidad en virtud del presente Reglamento por mandato legal conforme a lo establecido en el artículo 72 de la Ley 1328 de 2009 y el artículo 2.21.2.1.3. del Decreto 2555 de 2010 y demás normas concordantes, complementarias o modificatorias. Las escrituras públicas de compraventa de los bienes inmuebles, las cuales se describen en el **Anexo No. 2** para los Activos Inmobiliarios del Tramo 1 y en el **Anexo No. 5** para los Activos Inmobiliarios del Tramo 2 del presente Reglamento señalan que los mismos hacen parte de un proceso de titularización inmobiliaria y son objeto de separación en la Universalidad. La Titularizadora actúa como administrador en relación con la Universalidad TIN y el Proceso de Titularización en los términos del artículo 68 de la Ley 964 de 2005. El precio de transferencia de los Activos Inmobiliarios a ser titularizados se estableció a partir de avalúos comerciales, con metodologías aprobadas por el Comité Asesor, que fueron realizados por Colliers International y Logan Valuation, firmas independientes de la Titularizadora. Estos avalúos y sus metodologías fueron revisados y aprobados por el Comité Asesor.

Los Activos Inmobiliarios del Tramo 1 se encuentran descritos en el **Anexo No. 2** y los Activos Inmobiliarios del Tramo 2 se encuentran descritos en el **Anexo No. 5** del presente Reglamento, los cuales han sido separados patrimonialmente y transferidos para la constitución de la Universalidad

y en relación con los cuales la Titularizadora no ha realizado a la fecha de este instrumento ningún acto, acuerdo o contrato encaminado a su enajenación o gravamen o cualquier otro tipo de limitación.

6.1.3. Obligaciones de saneamiento a cargo del Vendedor

Para efectos de proteger los intereses de la Universalidad, la Titularizadora consigna en los contratos de compraventa que celebra, mecanismos de saneamiento de la propiedad a cargo del vendedor para efectos de que éste responda en caso de que existan vicios redhibitorios o de evicción que puedan afectar la calidad de los bienes o la titularidad de los mismos.

6.2. Características

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 avaluador será independiente de los Originadores de los Activos Inmobiliarios, del Gestor Portafolio Inmobiliario y del Administrador Maestro del Proceso de Titularización.

2. Los Activos Inmobiliarios estarán libres de gravámenes, condiciones resolutorias o limitaciones de dominio distintas de las derivadas del régimen de propiedad horizontal. Lo anterior se acreditará mediante el certificado de matrícula inmobiliaria del Activo Inmobiliario, acompañado del estudio del título respectivo. Respecto de aquellos Activos Inmobiliarios del Tramo 2 que se encuentran en proceso de registro, se cuenta con el último certificado de matrícula inmobiliaria obtenido previo al inicio del proceso, el cual permite verificar la inexistencia de gravámenes, así como copia de los estudios de títulos que respaldan la adquisición.

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.

6.3. Descripción

La información detallada de los Activos Inmobiliarios del Tramo 1 del Programa de Emisión y Colocación, se encuentra en el **Anexo No. 2** y de los Activos Inmobiliarios del Tramo 2 del Programa de Emisión y Colocación, se encuentra en el **Anexo No. 5** del presente Reglamento.

Las características de los Activos Inmobiliarios se resumen a continuación:

Tramo 1

Tipo de Inmueble	Número Inmuebles	Valor	Área (m^2)	Ubicación
Oficina	2	$39.338.522.000	5.814	Bogotá, Barranquilla
Local Comercial PH	28	$84.050,078.000	7.909	Bogotá, Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena, ZM Medellín, Cúcuta, La Mesa
Local Comercial	14	$33.611.000.000	5.791	Bogotá, Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Envigado, Valledupar, San Juan
Totales	**44**	**$156.999.600.000**	**19.514**	

Tramo 2

Tipo de inmueble	Número inmuebles	Valor	Área (m2)	Ubicación
Oficina	4	$28.807.743.959	3.651	Bogotá, Sincelejo
Local comercial en PH	18	$37.219.734.091	4.323	Bogotá, Cali, Medellín, Cartagena, Ibagué, Sincelejo, Santa Marta, Tunja y Manizales
Local comercial	9	$32.138.897.794	6.398	Bogotá, Ocaña, Barranquilla, Bucaramanga y Villavicencio
Totales	**31**	**$98.166.375.844**	**14.372**	

Total

Tipo de inmueble	Número inmuebles	Valor	Área (m2)	Ubicación
Oficina	6	$68.146.265.959	9.465	Bogotá, Barranquilla, Sincelejo
Local comercial en PH	46	$121.269.812.091	12.232	Bogotá, Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Medellín y ZM, Cúcuta, La Mesa, Ibagué, Sincelejo, Santa Marta, Tunja y Manizales
Local comercial	23	$65.749.897.794	12.189	Bogotá, Ocaña, Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Envigado, Valledupar, San Juan y Villavicencio
Totales	**75**	**$255.165.975.844**	**33.886**	

6.3.1. Valores Actualizados de los Activos Inmobiliarios

Cada uno de estos inmuebles cuenta con un avalúo comercial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.6.6.1.1. del Decreto 2555 de 2010. Los activos inmobiliarios del Tramo 1 se encuentran actualizados a marzo de 2019.

El valor de los Activos Inmobiliarios del Tramo 1 del Programa de Emisión y Colocación se describe a continuación:

PORTAFOLIO	INMUEBLE	LOCALIZACIÓN	CIUDAD	TIPO	FECHA	AVALÚO
Davivienda	Avenida Tercera	Carrera 3 No. 4-39	Cartagena	Local Comercial	20-mar-19	$ 5.657.000.000
	Calle 141	Av 19 Nro. 143 A 14	Bogotá D.C.	Local Comercial	12-mar-19	$ 5.740.000.000
	Calle 24 Centro Norte	Calle 24 Norte Nro. 4N-44 Local 1	Cali	Local Comercial	20-mar-19	$ 306.000.000
	Calle 51 Carrera 34	Calle 51 Nro. 33-22 Local 1	Bucaramanga	Local Comercial	5-mar-19	$ 699.000.000
	Carrera 42 Envigado	Carrera 42 No 36 Sur - 26	Envigado	Local Comercial	21-mar-19	$ 2.332.000.000
	Central De Abastos Mayorista	Calle 84A Nro. 47-50 Galpón 14 Local 106	Itagüi	Local Comercial Ph	21-mar-19	$ 1.004.000.000
	Centro Comercial Centro Uno	Av. Venezuela # 8A - 44 Centro C.C. Uno Local 108	Cartagena	Local Comercial Ph	20-mar-19	$ 2.817.000.000
	Centro Comercial Bocagrande Plaza	Carrera 01 # 12 -118 Loc 2	Cartagena	Local Comercial Ph	20-mar-19	$ 3.532.000.000
	Centro Comercial Cañaveral	Carrera 25 Nro. 29-40 Locales 101-132	Floridablanca	Local Comercial Ph	21-mar-19	$ 2.220.000.000
	Centro Comercial Centro Mayor	Calle 38 A Sur Nro. 34 D 50 Local 1086	Bogotá D.C.	Local Comercial Ph	31-mar-19	$ 6.163.000.000
	Centro Comercial Centro Suba	Avenida Calle 145 Nro. 91-19 Local 3-113	Bogotá D.C.	Local Comercial Ph	18-mar-19	$ 2.222.000.000
	Centro Comercial Galerías	Calle 53 B Nro. 25 - 21 , Local 1130 A 1135	Bogotá D.C.	Local Comercial Ph	20-mar-19	$ 5.016.000.000
	Centro Comercial Gran Estación	Avenida Calle 26 Nro. 62 - 49	Bogotá D.C.	Local Comercial Ph	20-mar-19	$ 5.632.000.000
	Centro Comercial Hayuelos	Calle 20 Nro. 82-52 Lc 165	Bogotá D.C.	Local Comercial Ph	20-mar-19	$ 3.762.000.000
	Centro Comercial Monterrey	Carrera 48 No 10 - 45 Lc 207, 208	Medellín	Local Comercial Ph	21-mar-19	$ 2.985.000.000
	Centro Comercial Niza	Transversal 60 # 127 - 45 Lc 3,5,7	Bogotá D.C.	Local Comercial Ph	21-mar-19	$ 2.434.000.000
	Centro Comercial Portal 80	Avenida Calle 80 Nro. 100 - 52 Local 082	Bogotá D.C.	Local Comercial Ph	18-mar-19	$ 2.550.000.000
	Centro Comercial Puerta Del Norte	Diagonal 55 No 34 - 67 Lc 1-208	Bello	Local Comercial Ph	19-mar-19	$ 2.581.000.000
	Centro Comercial Santafé	Calle 185 Nro. 45 - 03 Lc 102 Centro Comercial Santafé	Bogotá D.C.	Local Comercial Ph	20-mar-19	$ 8.180.000.000
	Centro Comercial Unicentro Cali Iii	Cra 100 # 5 - 169 Lc 201, 202	Cali	Local Comercial Ph	20-mar-19	$ 6.393.000.000
	Centro Comercial Ventura Plaza	Calle 10 Y 11 Entre Avenida 0 Y Primera Este Local 158	Cúcuta	Local Comercial Ph	20-mar-19	$ 2.851.000.000
	Centro De Recaudo Y Pago Calle De Jesús	Calle 37 Nro. 43- 47 57	Barranquilla	Local Comercial	20-mar-19	$ 465.000.000
	Ciudad Jardín	Avenida Calle 22 Sur 12 A Bis - 65	Bogotá D.C.	Local Comercial	5-mar-19	$ 1.244.000.000
	Country Plaza Barranquilla	Carrera 53 #78-10	Barranquilla	Local Comercial Ph	20-mar-19	$ 320.000.000
	Cusezar	Carrera 13 A Nro. 28 - 21	Bogotá D.C.	Local Comercial Ph	18-mar-19	$ 5.686.000.000
	Edificio Davivienda Barranquilla Local	Carrera 58 Nro75-158 Piso 101 A,101 B	Barranquilla	Local Comercial Ph	19-mar-19	$ 2.065.559.700
	Edificio Davivienda Barranquilla Oficina	Carrera 58 Nro75-158	Barranquilla	Oficina	19-mar-19	$ 9.215.440.300
	El Prado	Carrera 54 Nro. 70-189	Barranquilla	Local Comercial	20-mar-19	$ 5.671.000.000
	Ilarco	Avenida Suba Nro. 115- 04 Local 18	Bogotá D.C.	Local Comercial Ph	18-mar-19	$ 1.399.000.000
	La Magdalena	Carrera 13 Nro. 36 - 60 Lc 1	Bogotá D.C.	Local Comercial Ph	5-mar-19	$ 4.392.000.000
	La Mesa	Calle 8 Nro. 18-02/10/14/22 Local	La Mesa	Local Comercial Ph	21-mar-19	$ 622.000.000
	Loperena	Calle 16 Nro. 12-83	Valledupar	Local Comercial	20-mar-19	$ 1.944.000.000
	Museo Del Oro	Carrera 6 Nro. 14-92/94/96/98 Bl. 1 Local 103	Bogotá D.C.	Local Comercial Ph	5-mar-19	$ 951.000.000
	North Point	Carrera 7 Nro. 156 -56	Bogotá D.C.	Local Comercial Ph	5-mar-19	$ 2.370.000.000
	Paralelo 108	Av Carrera 45 No 108 - 27 Lc 4	Bogotá D.C.	Local Comercial Ph	18-mar-19	$ 3.012.000.000
	Plaza La Libertad	Carrera 55 No. 42 – 180 Lc 203 10 P Centro Cívico Antioquia	Medellín	Local Comercial Ph	21-mar-19	$ 2.769.000.000
	Quinta Paredes	Carrera 42 B Nro. 22 47	Bogotá D.C.	Local Comercial	18-mar-19	$ 1.993.000.000
	San Juan Del Cesar	Calle 5 Nro. 5 - 121	San Juan	Local Comercial	19-mar-19	$ 567.000.000
	Santa Bárbara	Calle 122 Nro. 18 B - 15	Bogotá D.C.	Local Comercial	18-mar-19	$ 3.740.000.000
	Seminario	Carrera 43 Nro. 76-152	Barranquilla	Local Comercial	20-mar-19	$ 2.975.000.000
	Sta Lucia Ejecutivos	Av Pedro De Heredia C.C Los Ejecutivos L 405 Vitrina H	Cartagena	Local Comercial Ph	20-mar-19	$ 235.000.000
	Torre Central	Avenida Calle 26 Nro. 68C 61	Bogotá D.C.	Oficina	18-mar-19	$ 31.430.000.000
	Veinte De Julio	Carrera 6 Nro. 21 - 11 /13 / 15 Sur	Bogotá D.C.	Local Comercial	18-mar-19	$ 1.475.000.000
	Zona Industrial	Avenida Calle 13 Nro. 62 - 62	Bogotá D.C.	Local Comercial Ph	18-mar-19	$ 2.953.000.000
TOTAL VALOR INMUEBLES						**$ 162.570.000.000**

Los activos inmobiliarios del Tramo 2 se encuentran actualizados a septiembre y octubre de 2019.El valor de los Activos Inmobiliarios del Tramo 2 del Programa de Emisión y Colocación se describe a continuación:

PORTAFOLIO	INMUEBLE	LOCALIZACIÓN	CIUDAD	TIPO	FECHA	AVALÚO
Davivienda	Calle 23 Sincelejo	Cl 23 # 18 - 86	Sincelejo	Comercial	1/10/2019	$ 2,059,000,000
	Cra 12 Ocaña	Cra. 12 # 11- 34	Ocaña	Comercial	30/09/2019	$ 945,000,000
T7 T8	Pisos 13 y 14 - T7T8 - Ciudad Empresarial Luis Carlos Sarmiento Angulo	Av. Cl 26# 57-41	Bogotá D.C	Oficina	18/10/2019	$ 17,519,000,000
Itaú	Chico Cra 15	Cl 94 # 15-11	Bogotá D.C	Comercial	17/09/2019	$ 4,399,000,000
	Andino Oficina	Cra. 11# 82 - 01Of. 301	Bogotá D.C	Oficina	17/09/2019	$ 11,723,000,000
	Av Chile Local	Cl 72 # 7-46	Bogotá D.C	Comercial	17/09/2019	$ 3,790,000,000
	Unicentro Cra 15	Av. Cra. 15 # 119-24	Bogotá D.C	Comercial	17/09/2019	$ 6,994,000,000
	Cra primera Cali	Cl 38n # 1N - 04 Local 01	Cali	Comercial	17/09/2019	$ 604,000,000
	Regional Antioquia	Cra. 43 # 5a - 31	Medellín	Comercial	17/09/2019	$ 841,000,000
	Alto Prado	Cra. 51B # 82 - 227	Barranquilla	Comercial	17/09/2019	$ 8,429,000,000
	Bucaramanga	Cra. 29 # 45 – 69	Bucaramanga	Comercial	17/09/2019	$ 6,166,000,000
Arroba	Las Villas	Cl 128Bis # 59B - 50	Bogotá D.C	Comercial	30/09/2019	$ 2,686,000,000
	Galerías	Cl 52 # 24 -09	Bogotá D.C	Comercial	30/09/2019	$ 2,388,000,000
	Centro Comercial Palatino	Local S-01	Bogotá D.C	Comercial	9/10/2019	$ 4,109,000,000
	Restrepo	Tv 18 bis # 15 - 66	Bogotá D.C	Comercial	30/09/2019	$ 2,948,000,000
	Cra 7 - Hampton	Av. Cra. 7 # 118 - 30	Bogotá D.C	Comercial	27/08/2019	$ 3,958,000,000
	Parque Comercial La Colina	Local 47-85. Cl 138 # 55 - 85	Bogotá D.C	Comercial	9/10/2019	$ 2,269,000,000
	CC Unicentro (local y depósito)	Local 2042 y depósito 1-220	Bogotá D.C	Comercial	20/09/2019	$ 7,769,000,000
	Ilarco I	Tv.60 # 114A - 88	Bogotá D.C	Comercial	19/09/2019	$ 967,000,000
	La Matuna, Ed.Credinver	Cl 33 # 9 - 64	Cartagena	Comercial	19/09/2019	$ 1,125,000,000
	Ibagué Cra 3	Cra. 3 # 11a - 41	Ibagué	Comercial	23/09/2019	$ 1,225,000,000
	Manizales Cra 23	Cra. 23 # 26 - 38/40/42	Manizales	Comercial	15/10/2019	$ 1,707,000,000
	Conjunto Comercial San Juan 80	Local 109, 44-33, 44-15, 105.	Medellín	Comercial	18/09/2019	$ 747,000,000
	CC Santafé Medellín 4007	Local 4007	Medellín	Comercial	18/09/2019	$ 577,000,000
	CC Santafé Medellín 4252	Local 4252	Medellín	Comercial	18/09/2019	$ 2,686,000,000
	Rodadero Calle 6	Cll 6A # 1- 64	Santa Marta	Comercial	18/09/2019	$ 1,713,000,000
	CC Unicentro Tunja	Locales 1-103 y 1-104	Tunja	Comercial	21/09/2019	$ 859,000,000
	Riss Tong Villavicencio	Cl 38 # 30a - 88/90/92/94	Villavicencio	Comercial	10/10/2019	$ 2,161,000,000
	Kokoriko Villavicencio	Cl 38 # 30a - 80/84	Villavicencio	Comercial	10/10/2019	$ 1,570,000,000

6.3.2. Términos y Condiciones de los Contratos

El término de los contratos de arrendamiento de los Activos Inmobiliarios que conforman el Tramo 1 del Programa de Emisión y Colocación se resumen a continuación:

PORTAFOLIO	INMUEBLE	LOCALIZACIÓN	CIUDAD	ARRENDATARIO	FECHA CONTRATO	TÉRMINO (AÑOS)	INCREMENTO	RENTA MENSUAL
Davivienda	Avenida Tercera	Local Comercial	Cartagena	Davivienda	29/12/2016	10	IPC	$ 45.153.133
	Calle 141*	Local Comercial	Bogotá D.C.		29/12/2016	2,8	IPC	$ 40.505.504
	Calle 24 Centro Norte	Local Comercial	Cali		20/12/2017	12	IPC	$ 2.406.042
	Calle 51 Carrera 34	Local Comercial	Bucaramanga		20/12/2017	12	IPC	$ 5.757.031
	Carrera 42 Envigado	Local Comercial	Envigado		01/06/2018	12	IPC	$ 17.310.261
	Central De Abastos Mayorista	Local Comercial Ph	Itagüi		29/12/2016	10	IPC	$ 7.732.264
	Centro Comercial Centro Uno	Local Comercial Ph	Cartagena		29/12/2016	12	IPC	$ 22.262.314
	Centro Comercial Bocagrande Plaza	Local Comercial Ph	Cartagena		20/12/2017	10	IPC	$ 26.760.270
	Centro Comercial Cañaveral	Local Comercial Ph	Floridablanca		20/12/2017	12	IPC	$ 15.614.229
	Centro Comercial Centro Mayor	Local Comercial Ph	Bogotá D.C.		20/12/2017	12	IPC	$ 43.346.475
	Centro Comercial Centro Suba	Local Comercial Ph	Bogotá D.C.		29/12/2016	10	IPC	$ 15.274.329
	Centro Comercial Galerías	Local Comercial Ph	Bogotá D.C.		29/12/2016	10	IPC	$ 37.172.771
	Centro Comercial Gran Estación	Local Comercial Ph	Bogotá D.C.		29/12/2016	10	IPC	$ 43.523.982
	Centro Comercial Hayuelos	Local Comercial Ph	Bogotá D.C.		29/12/2016	12	IPC	$ 26.612.231
	Centro Comercial Monterrey	Local Comercial Ph	Medellín		01/06/2018	10	IPC	$ 22.871.027
	Centro Comercial Niza	Local Comercial Ph	Bogotá D.C.		01/07/2018	11	IPC	$ 19.683.855
	Centro Comercial Portal 80	Local Comercial Ph	Bogotá D.C.		29/12/2016	12	IPC	$ 18.466.473
	Centro Comercial Puerta Del Norte	Local Comercial Ph	Bello		01/06/2018	10	IPC	$ 18.567.138
	Centro Comercial Santafé	Local Comercial Ph	Bogotá D.C.		29/12/2016	10	IPC	$ 59.054.676
	Centro Comercial Unicentro Cali Iii	Local Comercial Ph	Cali		29/12/2016	12	IPC	$ 42.544.725
	Centro Comercial Ventura Plaza	Local Comercial Ph	Cúcuta		20/12/2017	12	IPC	$ 20.884.127
	Centro De Recaudo Y Pago Calle De Jesús	Local Comercial	Barranquilla		20/12/2017	12	IPC	$ 3.358.930
	Ciudad Jardín	Local Comercial	Bogotá D.C.		29/12/2016	12	IPC	$ 8.948.455
	Country Plaza Barranquilla	Local Comercial Ph	Barranquilla		20/12/2017	12	IPC	$ 2.328.773
	Cusezar	Local Comercial Ph	Bogotá D.C.		20/12/2017	12	IPC	$ 38.416.807
	Edificio Davivienda Barranquilla Local	Local Comercial Ph	Barranquilla		29/12/2016	12	IPC	$ 14.801.923
	Edificio Davivienda Barranquilla Oficina	Oficina	Barranquilla		29/12/2016	12	IPC	$ 66.779.678
	El Prado	Local Comercial	Barranquilla		29/12/2016	11	IPC	$ 40.455.227
	Ilarco	Local Comercial Ph	Bogotá D.C.		20/12/2017	12	IPC	$ 10.156.197
	La Magdalena	Local Comercial Ph	Bogotá D.C.		29/12/2016	10	IPC	$ 31.789.129
	La Mesa	Local Comercial Ph	La Mesa		20/12/2017	11	IPC	$ 4.210.431
	Loperena	Local Comercial	Valledupar		20/12/2017	11	IPC	$ 17.276.674
	Museo Del Oro	Local Comercial Ph	Bogotá D.C.		29/12/2016	12	IPC	$ 7.459.363
	North Point	Local Comercial Ph	Bogotá D.C.		20/12/2017	12	IPC	$ 16.937.583
	Paralelo 108	Local Comercial Ph	Bogotá D.C.		01/06/2018	10	IPC	$ 23.110.644
	Plaza La Libertad	Local Comercial Ph	Medellín		20/12/2017	12	IPC	$ 21.058.213
	Quinta Paredes	Local Comercial	Bogotá D.C.		20/12/2017	12	IPC	$ 14.920.637
	San Juan Del Cesar	Local Comercial	San Juan		20/12/2017	11	IPC	$ 3.814.771
	Santa Bárbara	Local Comercial	Bogotá D.C.		29/12/2016	12	IPC	$ 29.093.172
	Seminario	Local Comercial	Barranquilla		20/12/2017	12	IPC	$ 19.737.302
	Sta Lucia Ejecutivos	Local Comercial Ph	Cartagena		20/12/2017	12	IPC	$ 1.733.218
	Torre Central	Oficina	Bogotá D.C.		29/12/2016	11	IPC	$ 233.870.035
	Veinte De Julio	Local Comercial	Bogotá D.C.		20/12/2017	12	IPC	$ 10.267.368
	Zona Industrial	Local Comercial Ph	Bogotá D.C.		20/12/2017	12	IPC	$ 20.841.751

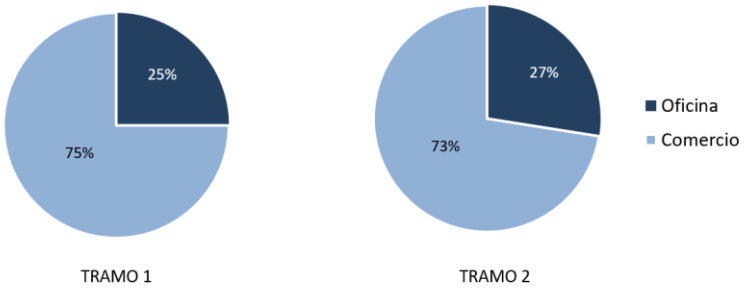
*Calle 141 ocupado hasta agosto de 2019

El término de los contratos de arrendamiento de los Activos Inmobiliarios que conforman el Tramo 2 del Programa de Emisión y Colocación se resumen a continuación:

PORTAFOLIO	INMUEBLE	LOCALIZACIÓN	CIUDAD	ARRENDATARIO	FECHA CONTRATO	TÉRMINO (AÑOS)	INCREMENTO	RENTA MENSUAL
Davivienda	Calle 23 Sincelejo	Cl 23 # 18 - 86	Sincelejo	Banco Davivienda S.A.	20/12/2017	11	IPC	$ 14.721.103
	Cra 12 Ocaña	Cra. 12 # 11 - 34	Ocaña		20/12/2017	11	IPC	$ 7.739.746
T7 - T8	T7 - T8	Av. Cl 26# 57-41	Bogotá D.C	Famoc Depanel S.A.	1/03/2019	1	IPC + 1%	$ 131.945.630
Itaú	Chico Cra 15	Cl 94 #15-11	Bogotá D.C	Itaú Corpbanca Colombia S.A.	16/08/2019	10	IPC	$ 32.127.450
	Andino Oficina	Cra. 11 # 82 - 01 Of. 301	Bogotá D.C		16/08/2019	10	IPC	$ 81.432.471
	Av Chile Local	Cl 72 # 7-46	Bogotá D.C		16/08/2019	2	IPC	$ 29.283.848
	Unicentro Cra 15	Av. Cra. 15 #119-24	Bogotá D.C		16/08/2019	10	IPC	$ 50.601.584
	Cra primera Cali	Cl 38n # 1N - 04 Local 01	Cali		16/08/2019	10	IPC	$ 4.799.916
	Regional Antioquia	Cra. 43 # 5a - 31	Medellín		16/08/2019	10	IPC	$ 6.119.592
	Alto Prado	Cra. 51B # 82 - 227	Barranquilla		16/08/2019	10	IPC	$ 59.113.358
	Bucaramanga	Cra. 29 # 45 – 69	Bucaramanga		16/08/2019	10	IPC	$ 45.240.000
Arroba	Las Villas	Cl 128Bis # 59B - 50	Bogotá D.C	Kokoriko (Compañía Comercial e Industrial la Sabana Avesco S.A.S)	31/12/2017	10	IPC + 2%	$ 10.862.086
	Galerías	Cl 52 # 24 -09	Bogotá D.C		31/12/2017	10	IPC + 2%	$ 14.532.633
	Centro Comercial Palatino	Local S-01	Bogotá D.C	Supertiendas y droguerías Olímpica S.A.	9/10/2007	15	N.A	$ 18.000.000
	Restrepo	Tv 18 bis # 15 - 66	Bogotá D.C	Kokoriko (Compañía Comercial e Industrial la Sabana Avesco S.A.S)	31/12/2017	10	IPC + 2%	$ 18.907.465
	Cra 7 - Hampton	Av. Cra. 7 # 118 - 30	Bogotá D.C	BBI Colombia S.A.S. (Tostao) y Banco Av Villas S.A.	19/07/2017	6	Varios	$ 27.117.501
	Parque Comercial La Colina	Local 47-85. Cl 138 # 55 - 85	Bogotá D.C	Kokoriko (Compañía Comercial e Industrial la Sabana Avesco S.A.S)	31/12/2017	10	IPC + 2%	$ 15.811.060
	CC Unicentro (local y depósito)	Local 2042 y depósito 1-220	Bogotá D.C		31/12/2017	10	IPC + 2%	$ 50.987.230
	Ilarco I	Tv.60 # 114A - 88	Bogotá D.C		31/12/2017	10	IPC + 2%	$ 7.426.946
	La Matuna, Ed.Credinver	Cl 33 # 9 - 64	Cartagena		31/12/2017	10	IPC + 2%	$ 6.254.533
	Ibagué Cra 3	Cra. 3 # 11a - 41	Ibagué		31/12/2017	10	IPC + 2%	$ 14.309.533
	Manizales Cra 23	Cra. 23 # 26 - 38/40/42	Manizales	Banco Davivienda S.A.	1/07/2017	5	IPC + 1%	$ 18.094.911
	Conjunto Comercial San Juan 80	Local 109, 44-33, 44-15, 105.	Medellín	Alianza Medellín Antioquia EPS S.A.S-Savia Salud EPS	30/12/2017	1	IPC + 2%	$ 3.936.000
	CC Santafé Medellín 4007	Local 4007	Medellín	Kokoriko (Avinco S.A.S)	31/12/2017	10	IPC + 2%	$ 4.058.817
	CC Santafé Medellín 4252	Local 4252	Medellín	Archies (Gastronomía Italiana en Colombia S.A.S.)	1/08/2019	1	IPC + 2%	$ 16.966.841
	Rodadero Calle 6	Cl 6A # 1 - 64	Santa Marta	Kokoriko (Compañía Comercial e Industrial la Sabana Avesco S.A.S)	31/12/2017	10	IPC + 2%	$ 12.866.467
	CC Unicentro Tunja	Locales 1-103 y 1-104	Tunja		31/12/2017	10	IPC + 2%	$ 6.441.529
	Riss Tong Villavicencio	Cl 38 # 30a - 88/90/92/94	Villavicencio	Riss Tong e Inversiones LVAH S.A.S.	1/08/2019	1	IPC	$ 18.894.543
	Kokoriko Villavicencio	Cl 38 # 30a - 80/84	Villavicencio	Kokoriko (Compañía Comercial e Industrial la Sabana Avesco S.A.S)	31/12/2017	10	IPC + 2%	$ 11.784.798

6.3.3. Diversificación

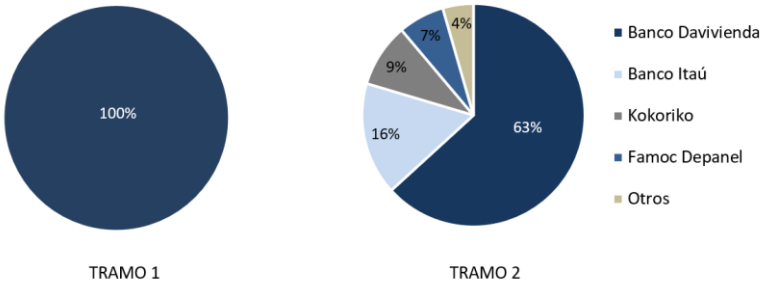
1. Composición por tipo de activo



Tramo 1 Comercio se compone de locales comerciales en PH: 54% del total y locales comerciales stand alone: 21% del total de activos.

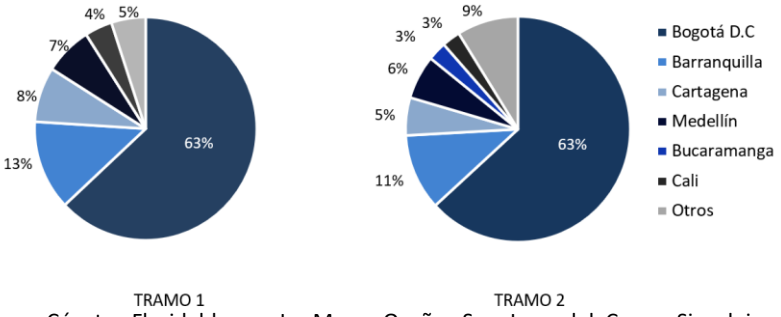
Tramo 2 Comercio se compone de locales comerciales en PH: 49% del total y locales comerciales stand alone: 24% del total de activos.

2. Composición por arrendatarios



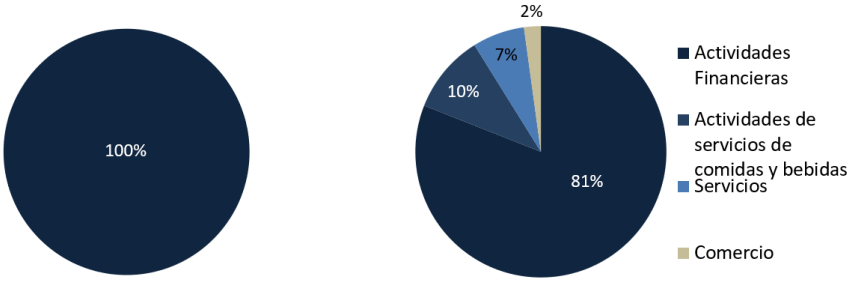
Otros incluye: Savia Salud, Olímpica, Archies, Riss Tong SAS, Inversiones LVAH SAS, BBI Colombia SAS y Banco Av Villas S.A.

3. Composición por ciudad



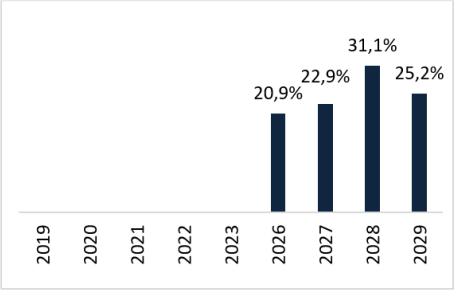
Otras ciudades incluye: Cúcuta, Floridablanca, La Mesa, Ocaña, San Juan del Cesar, Sincelejo, Valledupar, Ibagué, Manizales, Santa Marta, Tunja y Villavicencio.

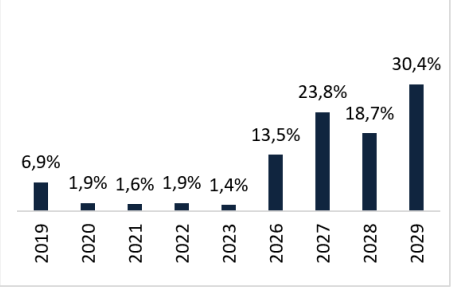
4. Composición por actividad económica del arrendatario.



TRAMO 1 TRAMO 2

5. Vencimiento de los contratos en el tiempo (% del ingreso)





TRAMO 1 TRAMO 2

El saldo del término de vencimiento ponderado de los contratos de arrendamiento con corte a 30 de septiembre de 2019, de los Activos Inmobiliarios que conforman la totalidad del Programa de Emisión y Colocación es de 7,8 años.

6.4. Proyecciones Financieras

Las proyecciones financieras que se presentan a continuación tienen como único objetivo, servir de referencia a los Inversionistas que estén interesados en este proceso de titularización. Ni los parámetros, ni las proyecciones, ni los resultados, comprometen a ninguna de las partes intervinientes en el presente proceso. Por lo tanto, dichas proyecciones no constituyen de manera alguna compromisos en cuanto a rentabilidades futuras de los Títulos.

Adicionalmente, al tratarse de un Programa de Emisión y Colocación, la Universalidad será un vehículo dinámico que podrá ampliar su Portafolio con la emisión de nuevos Tramos hasta completar su cupo autorizado. Es por esto que para esta simulación solamente se tomaron en cuenta las Inversiones Admisibles actuales y aquellas que conforman el Tramo 2, no obstante, a medida que se emitan nuevos Tramos, estos resultados se actualizarán.

Finalmente, las proyecciones fueron efectuadas con base en los parámetros que a la Fecha de Emisión del Tramo 2 estaban acordes con la realidad macroeconómica, social y financiera del país. Dichos parámetros pueden sufrir alteraciones que pueden afectar las proyecciones y sus

resultados, particularmente la rentabilidad esperada, sin que estos cambios comprometan de forma alguna a las partes intervinientes en el presente proceso.

6.4.1. Estados Financieros Iniciales

El balance inicial proyectado de la Universalidad al día siguiente de la emisión será así (cifras expresadas en pesos):

Activos		Patrimonio y Pasivo	
Activos	262.630.849.417	Patrimonio	262.630.849.417
TOTAL ACTIVO	262.630.849.417	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	262.630.849.417

6.4.2. Parámetros

A continuación se presenta, a manera de ejemplo, un resumen de los principales parámetros para las proyecciones financieras para un horizonte de 10 años.

Supuestos Macroeconómicos: se presentan a continuación los Supuestos Macroeconómicos utilizados para el modelo financiero.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Inflación	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
DTF	IPC+0,5%	IPC+0,5%	IPC+0,5%	IPC+0,5%	IPC+0,5%	IPC+0,5%	IPC+0,5%	IPC+0,5%	IPC+0,5%	IPC+0,5%
Crec. Económico	3.00%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
Tasa de Cambio	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250

Estados Financieros: Los valores empleados como saldos iniciales para la elaboración del modelo financiero corresponden a los estados financieros de la Universalidad TIN emitidos por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización con corte a de septiembre , que podrán ser consultados en la siguiente página web: www.titularizadora.com.

Ingresos por Explotación Económica: Los ingresos provenientes de la gestión del Portafolio están proyectados con base en los contratos de arrendamiento, concesión o cualquier tipo contractual susceptible de generar renta pactados actualmente, asumiendo una renovación automática a precios de mercado para aquellos contratos que se vencen durante el período de la proyección. Adicionalmente los ingresos estarán dados por aquellos relacionados en el capítulo 11.1 del presente Reglamento.

Tasa de Vacancia: Se proyecta a partir de estudios sectoriales que indican los resultados de la vacancia observada por tipo de inmueble contenido en el portafolio, que incluye locales comerciales y oficinas. A continuación se muestran los niveles de vacancia proyectados a 10 años.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Vacancia	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%

Costos de Emisión: Los costos de emisión descritos en el presente Reglamento se calcularon de acuerdo con las tarifas vigentes a la fecha del RNVE, la BVC, la sociedad calificadora, notariado y registro, y las condiciones pactadas en los contratos de colocación y estructuración.

Gastos: Los Gastos descritos en el presente Reglamento de Información se pueden clasificar en dos categorías:

1. Gastos Operacionales: Relacionados directamente con los activos inmobiliarios, su gestión, mantenimiento y relativos a su adquisición y trámites de compra. Entre estos gastos se encuentran impuestos, tasas, primas de seguro, reparaciones para mantenimiento y conservación de los activos y otros descritos en la Sección 11.2.1 del presente Reglamento.
2. Gastos de Administración de la Universalidad: Relacionados con el funcionamiento de la Universalidad para la gestión y administración de los activos Inmobiliarios y los títulos emitidos en cada tramo del programa, entre ellos comisiones de administración, honorarios, gastos bancarios, gastos de viaje y otros descritos en la Sección 11.2.3 del presente Reglamento.

6.4.3. Flujo de Caja Proyectado

A continuación se presenta un breve resumen de los estados financieros proyectados y el resultante Flujo de Caja.

6.4.3.1. Estado de Resultados

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos de Caja	23.121	24.112	25.146	26.226	27.351	28.509	29.714	30.968	32.276	33.641
Valorización	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vacancia	2.754	1.436	1.498	1.562	1.629	1.698	1.770	1.844	1.922	2.004
INGRESO TOTAL	**20.367**	**22.676**	**23.648**	**24.664**	**25.722**	**26.811**	**27.944**	**29.124**	**30.354**	**31.638**
Gastos Operacionales	4.732	4.707	4.881	5.062	5.250	5.446	5.649	5.861	6.081	6.310
NOI	**15.635**	**17.969**	**18.767**	**19.602**	**20.472**	**21.365**	**22.295**	**23.263**	**24.273**	**25.328**
Gastos Administrativos	2.904	3.016	3.133	3.255	3.382	3.513	3.650	3.792	3.940	4.094
EBITDA	**12.731**	**14.952**	**15.634**	**16.347**	**17.091**	**17.852**	**18.645**	**19.471**	**20.333**	**21.234**
EGRESO TOTAL	**7.636**	**7.723**	**8.014**	**8.317**	**8.631**	**8.959**	**9.299**	**9.653**	**10.021**	**10.404**
UTILIDAD NETA	**12.731**	**14.952**	**15.634**	**16.347**	**17.091**	**17.852**	**18.645**	**19.471**	**20.333**	**21.234**

6.4.3.2. Balance General

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
ACTIVOS										
PP&E	270.715	281.587	292.893	304.649	316.874	329.586	342.804	356.550	370.843	385.706
Cuentas por Cobrar										
Caja	1.120	1.308	1.368	1.430	1.494	1.560	1.630	1.702	1.777	1.856
Activo Diferido										
Apropiaciones										
TOTAL ACTIVO	**271.835**	**282.895**	**294.261**	**306.080**	**318.368**	**331.146**	**344.434**	**358.252**	**372.620**	**387.562**
PASIVO										
Pasivos Operativos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasivo Financiero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto Predial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avalúo Comercial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avalúo Reposición	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reparaciones Locativas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Impuestos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Admon y Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por Pagar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
PATRIMONIO										
Títulos	270.672	281.499	292.759	304.469	316.648	329.313	342.486	356.185	370.432	385.249
Utilidades del Periodo	73	76	79	82	84	87	91	95	99	103
Utilidades Acumuladas	1.090	1.321	1.423	1.528	1.636	1.745	1.857	1.972	2.089	2.210
TOTAL PATRIMONIO	**271.835**	**282.895**	**294.261**	**306.080**	**318.368**	**331.146**	**344.434**	**358.252**	**372.620**	**387.562**
PASIVO + PATRIMONIO	**271.835**	**282.895**	**294.261**	**306.080**	**318.368**	**331.146**	**344.434**	**358.252**	**372.620**	**387.562**

6.4.3.3. Flujo de caja

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
NOI	15.635	17.969	18.767	19.602	20.472	21.365	22.295	23.263	24.273	25.328
EBITDA	12.731	14.952	15.634	16.347	17.091	17.852	18.645	19.471	20.333	21.234
Flujo de Operación	**12.731**	**14.952**	**15.634**	**16.347**	**17.091**	**17.852**	**18.645**	**19.471**	**20.333**	**21.234**
Flujo de Caja Neto	**12.731**	**14.952**	**15.634**	**16.347**	**17.091**	**17.852**	**18.645**	**19.471**	**20.333**	**21.234**
Rendimientos Distribuibles	12.731	14.952	15.634	16.347	17.091	17.852	18.645	19.471	20.333	21.234
Dividend Yield	5,21%	5,31%	5,34%	5,37%	5,40%	5,42%	5,44%	5,47%	5,49%	5,51%

6.4.3.4. Valoración

	0	AÑO 1	AÑO2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Valor del Título Método Contable	5,18	5,32	5,53	5,76	5,99	6,23	6,48	6,74	7,01	7,29	7,58
Valorización del Título		2,7%	4,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

6.4.4. Rentabilidad Esperada

Con base en los parámetros señalados anteriormente, se calculó la rentabilidad esperada para un horizonte de diez (10) años asumiendo para el caso base un precio de suscripción de cinco millones ($5.150.000) moneda legal colombiana y una valorización real de los Activos Inmobiliarios del 0%. Con base en esto, el caso base arroja una rentabilidad anual para los inversionistas que ingresan en el Tramo 2 es de IPC + 6,79%.

Rentabilidad Promedio Esperada	
Flujo	66%
Valorización	34%
Retorno Anual	IPC + 6,79%

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.

6.4.5. Sensibilidades

Se realizaron sensibilidades a los factores críticos para determinar su incidencia en la rentabilidad esperada. Entre las variables que se sensibilizaron están la tasa de vacancia, la valorización esperada de los Activos Inmobiliarios y el Fondo de Readquisición.

6.4.5.1. Tasa de Vacancia

El caso base contempla una tasa de vacancia igual a la que se muestra en la tabla de la Sección 6.4.2 del presente Reglamento. Actualmente, se asume una tasa de vacancia desde el año 1 de 5,96%. Para las sensibilidades se utilizó un rango entre 0 y 2,5 veces la tasa de vacancia contemplada en el caso base.

Tasa de Vacancia	Rentabilidad Esperada
0,0 x	IPC + 7,19%
0,5 x	IPC + 6,99%
1,0 x (Caso base)	**IPC + 6,79%**
1,5 x	IPC + 6,58%
2,0 x	IPC + 6,37%
2,5 x	IPC + 6,16%

Se observa que el incrementar o disminuir en 0,5x la tasa de vacancia proyectada para el caso base tiene un impacto negativo y positivo aproximado de 28pbs sobre la rentabilidad esperada respectivamente.

6.4.5.2. Valorización Real

Aunque en el largo plazo los Activos Inmobiliarios tienden a valorizarse en términos reales por sus altas especificaciones, para el caso base se asume una valorización real del 0% a lo largo de la proyección, y se realizaron sensibilidades a variaciones de ±2,0%.

Valorización Real	Rentabilidad Esperada
2,0%	IPC + 8,79%
1,5%	IPC + 8,27%
1,0%	IPC + 7,77%
0,5%	IPC + 7,27%
0,0% (Caso Base)	**IPC + 6,79%**
-0,5%	IPC + 6,31%
-1,0%	IPC + 5,85%
-1,5%	IPC + 5,40%
-2,0%	IPC + 4,95%

Una variación de medio punto (0,5%) anual en la valorización/desvalorización de los Activos Inmobiliarios tiene un impacto aproximado de 60pbs en la rentabilidad esperada. Con estas sensibilidades inmobiliarias se observa que la rentabilidad esperada podría variar entre IPC + 4,95% e IPC + 8,79%anual, con el caso base de IPC + 6,79%.

6.4.5.3. Fondo de Readquisición

En el caso base no se están provisionando recursos para el Fondo de Readquisición puesto que este es un mecanismo de último recurso que provee liquidez pero a un descuento significativo sobre el valor del Título y por consiguiente es muy probable que no se llegue a utilizar.

Fondo de Readquisición	Rentabilidad Esperada
0% (Caso base)	**IPC + 6,79%**
5,0%	IPC + 6,65%
10,0%	IPC + 6,54%

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.

Sin embargo, en caso de presentarse la readquisición de Títulos, la rentabilidad de los Títulos aumenta puesto que se adquieren a un descuento que genera una ganancia para la Universalidad.

6.5. Procesos pendientes contra los Activos Inmobiliarios

A la fecha de publicación del presente Reglamento no existen procesos judiciales que hayan sido notificados al Emisor en relación con los Activos Inmobiliarios que integran la Universalidad.

6.6. Información sobre la adquisición de algunos inmuebles por parte de la Titularizadora para el Proceso de Titularización que trata el presente Reglamento

6.6.1. Activos inmobiliarios del Tramo 1

La Titularizadora llevó a cabo la adquisición de los Activos Inmobiliarios a partir de un proceso de "warehousing" que consiste en una especie de almacenamiento de activos con cargo al patrimonio de la sociedad titularizadora para generar un tamaño apropiado de activos admisibles para titularizar.

Bajo el marco anterior, la Titularizadora adquirió del Banco Davivienda los inmuebles descritos en el **Anexo No. 2.** de este Reglamento con el propósito de titularizarlos en el presente Programa de Emisión y Colocación mediante la suscripción de las escrituras públicas de compraventa el 29 de diciembre de 2016 y el 20 de diciembre de 2017.

Las operaciones de compraventa se llevaron a cabo dentro de procesos competitivos en los que participaron en igualdad de condiciones como oferentes varias entidades administradoras de vehículos de inversión inmobiliaria. El valor de compra correspondió al avalúo comercial realizado por Colliers International y Logan Valuación S.A.S., firmas independientes del Banco Davivienda y de la Titularizadora, los cuales incluyeron metodologías aprobadas por la Titularizadora. Los avalúos de los Activos Inmobiliarios fueron revisados y aprobados por el Gestor Portafolio Inmobiliario y la Gerencia Inmobiliaria de la Titularizadora.

El valor de los Activos Inmobiliarios actualizado por avalúos comerciales al 31 de mayo de 2018, realizados por Colliers International y Logan Valuación S.A.S., firmas independientes de la Titularizadora, corresponderá al valor con el cual se llevó a cabo el registro contable de los Activos Inmobiliarios en la Universalidad y su separación patrimonial y aislamiento, los cuales fueron aprobados junto con su metodología por los miembros independientes del Comité Asesor.

En desarrollo de este proceso, la Titularizadora ha fondeado con créditos y recursos propios la adquisición de los inmuebles y ha asumido hasta la fecha de emisión los gastos financieros, administrativos y operativos que los mismos generan, todo con cargo a su patrimonio. Así mismo, la Titularizadora ha recibido los ingresos de los arrendamientos generados por los inmuebles y recibirá en este proceso la valorización que hayan tenido los Activos Inmobiliarios hasta su separación y aislamiento patrimonial en la Universalidad TIN.

6.6.2. Activos inmobiliarios del Tramo 2

El Tramo 2 se compone de cuatro portafolios de inmuebles descritos en el **Anexo No. 5** de este Reglamento. Los inmuebles fueron adquiridos por medio de dos mecanismos.

La Titularizadora llevó a cabo la adquisición de una porción de los Activos Inmobiliarios a partir de un proceso de "warehousing" que consiste en una especie de almacenamiento de activos con cargo al patrimonio de la sociedad titularizadora para generar un tamaño apropiado de activos admisibles para titularizar. Bajo el marco anterior, la Titularizadora adquirió del Banco Davivienda dos de los activos Inmobiliarios que se van a titularizar en el Tramo 2 ubicados en las ciudades de Ocaña y Sincelejo.

En desarrollo de este proceso, la Titularizadora ha utilizado créditos bancarios y recursos propios para la adquisición de los inmuebles y ha asumido hasta la fecha de emisión los gastos financieros, administrativos y operativos que los mismos generan, todo con cargo a su patrimonio. Así mismo, la Titularizadora ha recibido los ingresos de los arrendamientos generados por los inmuebles y recibirá en este proceso la valorización que hayan tenido los Activos Inmobiliarios hasta su separación y aislamiento patrimonial en la Universalidad TIN.

De igual manera, la Universalidad TIN ha adquirido una porción de los Activos Inmobiliarios. En desarrollo de este proceso, la Universalidad TIN ha utilizado créditos bancarios para la adquisición de los inmuebles y ha asumido hasta la fecha de emisión los gastos financieros, administrativos y operativos que los mismos generan, todo con cargo a su patrimonio. Así mismo, la Universalidad TIN ha recibido los ingresos de los arrendamientos generados por los inmuebles.

En el siguiente cuadro se describen los portafolios adquiridos:

Portafolio	Vendedor	Comprador	Fecha de escritura
Davivienda	Davivienda S.A.	Titularizadora Colombiana S.A.-Warehousing	20 de diciembre de 2017
T7 -T8	Tevesán S.A.S.	Universalidad TIN	25 de abril de 2019
	Inversiones Valmiera S.A.S.		
	Juncal S.A.S.		
	Banco de Bogotá		
Itaú	Itaú Corpbanca Colombia S.A.		16 de agosto de 2019
	Itaú Asset Management Colombia S.A.		
Arroba	Arroba Inversiones S.A.		29 de agosto de 2019
	Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz Compartimento I, administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa.		

Las operaciones de compraventa del Portafolio de Davivienda e Itaú se llevaron a cabo dentro de procesos competidos en los que participaron en igualdad de condiciones como oferentes varias entidades administradoras de vehículos de inversión inmobiliaria. Los inmuebles de los portafolios T 7- T8 y Arroba fueron adquiridos mediante procesos de oferta simple.

El valor de compra se definió con base en la valoración hecha por la Titularizadora Colombiana y el Gestor del Portafolio Inmobiliario y se ratificó con base en los avalúos comerciales realizados por Colliers International y Logan Valuation, firmas independientes de los vendedores y de la Titularizadora, los cuales incluyeron metodologías aprobadas por la Titularizadora. Los avalúos de los Activos Inmobiliarios fueron revisados y aprobados por el Gestor Portafolio Inmobiliario y la Gerencia Inmobiliaria de la Titularizadora.

El valor de los Activos Inmobiliarios actualizado por avalúos comerciales con cortes a septiembre (Davivienda, Itaú y parte de Arroba) y octubre (T7-T8 y parte de Arroba) de 2019, realizados por Colliers International y Logan Valuación S.A.S., firmas independientes de la Titularizadora, corresponderá al valor con el cual se llevará a cabo el registro contable de los Activos Inmobiliarios en la Universalidad y su separación patrimonial y aislamiento, los cuales fueron aprobados junto con su metodología por los miembros independientes del Comité Asesor.

A continuación se presenta el estado actual de los inmuebles que se van a titularizar en el Tramo 2:

PORTAFOLIO	INMUEBLE	UNIDAD INMOBILIARIA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	VENDEDOR	ADQUIRIDO POR		TIPO DE PROCESO		AVALÚO		ESTADO ADQUISICION		
					TITULARIZADORA	UNIVERSALIDAD TIN	PROCESO COMPETIDO	OFERTA LIBRE	COLLIERS	LOGAN	PROMESA	EN PROCESO DE REGISTRO	REGISTRADO
Davivienda	Calle 23 Sincelejo	Local 101	340-26388	Banco Davivienda S.A.	X		X		X				X
		Of. 201	340-26389		X		X		X				X
		Of.203	340-26390		X		X		X				X
		Of. 301	340-26391		X		X		X				X
		Of. 302	340-26392		X		X		X				X
		Of. 303	340-26393		X		X		X				X
		Of. 304	340-26394		X		X		X				X
		Of. 305	340-26395		X		X		X				X
		Of. 202	340-26778		X		X		X				X
		Of. 204	340-71394		X		X		X				X
	Cra 12 Ocaña	Cra 12 Ocaña	270-27251		X		X			X			X

PORTAFOLIO	INMUEBLE	UNIDAD INMOBILIARIA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	VENDEDOR	ADQUIRIDO POR		TIPO DE PROCESO		AVALÚO		ESTADO ADQUISICION		
					TITULARIZADORA	UNIVERSALIDAD TIN	PROCESO COMPETIDO	OFERTA LIBRE	COLLIERS	LOGAN	PROMESA	EN PROCESO DE REGISTRO	REGISTRADO
T7-T8	T7-T8	Piso 13	50C-1942764	Tevesan S.A.S. E Inversiones Valmiera S.A.S		X		X	X				X
		Parqueadero 62	50C-1942537			X		X	X				X
		Parqueadero 63	50C-1942538			X		X	X				X
		Parqueadero 64	50C-1942539			X		X	X				X
		Parqueadero 65	50C-1942540			X		X	X				X
		Parqueadero 66	50C-1942541			X		X	X				X
		Parqueadero 67	50C-1942542			X		X	X				X
		Parqueadero 68	50C-1942543			X		X	X				X
		Parqueadero 69	50C-1942544			X		X	X				X
		Parqueadero 70	50C-1942545			X		X	X				X
		Parqueadero 71	50C-1942546			X		X	X				X
		Parqueadero 72	50C-1942547			X		X	X				X
		Parqueadero 73	50C-1942548			X		X	X				X
		Parqueadero 74	50C-1942549			X		X	X				X
		Parqueadero 75	50C-1942550			X		X	X				X
		Parqueadero 76	50C-1942551			X		X	X				X
		Parqueadero 77	50C-1942552			X		X	X				X
		Parqueadero 78	50C-1942553			X		X	X				X
		Parqueadero 79	50C-1942554			X		X	X				X
		Parqueadero 139 y 140	50C-1942598			X		X	X				X
		Oficina Piso 14	50C-1942766	Juncal S.A.S. y Banco De Bogotá S.A.		X		X	X				X
		Parqueadero 27	50C-1942502			X		X	X				X
		Parqueadero 28	50C-1942503			X		X	X				X
		Parqueadero 29	50C-1942504			X		X	X				X
		Parqueadero 30	50C-1942505			X		X	X				X
		Parqueadero 31	50C-1942506			X		X	X				X
		Parqueadero 32	50C-1942507			X		X	X				X
		Parqueadero 33	50C-1942508			X		X	X				X
		Parqueadero 34	50C-1942509			X		X	X				X
		Parqueadero 35	50C-1942510			X		X	X				X
		Parqueadero 36	50C-1942511			X		X	X				X
		Parqueadero 37	50C-1942512			X		X	X				X
		Parqueadero 38	50C-1942513			X		X	X				X
		Parqueadero 39	50C-1942514			X		X	X				X
		Parqueadero 40	50C-1942515			X		X	X				X
		Parqueadero 41	50C-1942516			X		X	X				X
		Parqueadero 42	50C-1942517			X		X	X				X
		Parqueadero 43	50C-1942518			X		X	X				X
		Parqueadero 149	50C-1942603			X		X	X				X
		Parqueadero 108 y 109	50C-1942581			X		X	X				X

PORTAFOLIO	INMUEBLE	UNIDAD INMOBILIARIA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	VENDEDOR	ADQUIRIDO POR		TIPO DE PROCESO		AVALÚO		ESTADO ADQUISICION		
					TITULARIZADORA	UNIVERSALIDAD TIN	PROCESO COMPETIDO	OFERTA LIBRE	COLLIERS	LOGAN	PROMESA	EN PROCESO DE REGISTRO	REGISTRADO
Itaú	Chicó Cra. 15	Local 3 103	50C-578810	Itaú Corpbanca Colombia S.A.		X	X			X			X
		Local #93b-65	50C-578811			X	X			X			X
		Local #93b-71	50C-578812			X	X			X			X
		Local #93b-77	50C-578813			X	X			X			X
	Andino Oficina	Oficina 301	50C-1353800	Itaú Corpbanca Colombia S.A./ Itaú Asset Management Colombia SA.		X	X			X			X
	Av Chile Local	Local calle 72 # 7 - 46	50C-1234330	Itaú Corpbanca Colombia S.A.		X	X			X			X
	Unicentro Cra 15	Unicentro Cra 15	50N-20091460			X	X			X			X
	Cra primera Cali	Local HB Primer Piso	370-937026			X	X			X			X
	Regional Antioquia	Garaje depósito 9A	001-373351			X	X			X		X	
		Depósito 11	001-416779			X	X			X		X	
		Local 101	001-416781			X	X			X		X	
		Local 102	001-416782			X	X			X		X	
		Local 103	001-416783			X	X			X		X	
	Alto Prado	Alto Prado	040-484212			X	X			X			X
	Bucaramanga	Bucaramanga	300-6811			X	X			X			X

Aquellos inmuebles que en la tabla figuran como "en proceso de registro", cuentan con la respectiva escritura donde consta el título traslaticio de dominio, y actualmente se encuentran en proceso de registro. La compraventa de los respectivos Activos Inmobiliarios se sustenta en escrituras públicas de compraventa, y durante el proceso se verificó que los inmuebles estuviesen libres de gravámenes.

PORTAFOLIO	INMUEBLE	UNIDAD INMOBILIARIA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	VENDEDOR	ADQUIRIDO POR		TIPO DE PROCESO		AVALÚO		ESTADO ADQUISICION		
					TITULARIZADORA	UNIVERSALIDAD TIN	PROCESO COMPETIDO	OFERTA LIBRE	COLLIERS	LOGAN	PROMESA	EN PROCESO DE REGISTRO	REGISTRADO
Arroba	Las Villas	Las Villas	50N-70835	Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz Compartimento I, administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa.		X		X		X			X
	Galerías	Galerías	50C-1494104	Arroba Inversiones S.A.		X		X		X			X
	Centro Comercial Palatino	Local S-01	50N-20429293	Larraín Vial Colombia S.A.		X		X		X		X	
	Restrepo	Restrepo	50S-468867	Arroba Inversiones S.A.		X		X		X			X
	Cra 7 - Hampton	Local 1	50N-20754638	Arroba Inversiones S.A.		X		X		X			X
	Parque Comercial La Colina	Local 47-85	50N-20145539	Arroba Inversiones S.A.		X		X		X			X
	CC Unicentro	Local 2042	50N-336046	Arroba Inversiones S.A.		X		X	X				X
		Depósito 1-220	50N-335928	Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz Compartimento I, administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa.		X		X	X				X
	Ilarco I	Local 112-88/92	50N-284588	Arroba Inversiones S.A.		X		X	X				X
	La Matuna	Local 3	060-39161	Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz Compartimento I, administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa.		X		X	X				X
		Local 4	060-39160			X		X	X				X
		Local 5	060-39159			X		X	X				X
	Ibagué Cra. 3	Local 3	350-19356			X		X	X				X
		Local 4	350-19357			X		X	X				X
		Local 5	350-19358			X		X	X				X
		Parqueadero 9	350-134563			X		X	X				X
		Local 6	350-19359			X		X	X				X
		Parqueadero 41	350-19348			X		X	X				X
		Parqueadero 42	350-19349			X		X	X				X
		Parqueadero 43	350-19350			X		X	X				X
	Manizalez Cra 23	Manizalez Cra 23	100-164420			X		X		X			X
	Conjunto Comercial San Juan 80	Local 109	001-47073			X		X	X				X
		Local 4433	001-47074			X		X	X				X
		Local 105	001-127110			X		X	X				X
		Local 4415	001-47075			X		X	X				X
	CC Santafe Medellin 4007	Local 4007	001-1040471	Arroba Inversiones S.A.		X		X	X				X
	CC Santafe Medellin 4252	Local 4252	001-1040543			X		X	X				X
	Rodadero Calle 6	Local 101	080-45717	Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz Compartimento I, administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa.		X		X	X				X
	CC Unicentro Tunja	Local 1-103	070-167065	Arroba Inversiones S.A.		X		X	X				X
		Local 1-104	070-167066			X		X	X				X
	Riss Tong Villavicencio	Riss Tong Villavicencio	230-10888	Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz Compartimento I, administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa.		X		X		X			X
	Kokorico Villavicencio	Kokorico Villavicencio	230-8959			X		X		X			X

Aquellos inmuebles que en la tabla figuran como "en proceso de registro", cuentan con la respectiva escritura donde consta el título traslaticio de dominio, y actualmente se encuentran en proceso de registro. La compraventa de los respectivos Activos Inmobiliarios se sustenta en escrituras públicas de compraventa, y durante el proceso se verificó que los inmuebles estuviesen libres de gravámenes.

Capítulo Séptimo
Emisión de los TIN

7.1. Emisión de los TIN

La Titularizadora emite los TIN con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN. Dichos títulos TIN tienen las características y condiciones señaladas en este Reglamento y confieren a sus Tenedores los derechos que en este documento se describen.

7.2. Responsabilidad del Emisor

En desarrollo de lo establecido en el artículo 72 la Ley 1328 de 2009 y en el Decreto 2555 de 2010, la Titularizadora en su calidad de Emisor no responderá, en ningún caso, con su propio patrimonio por el pago de los TIN, de los derechos de las Partes Intervinientes ni de aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad TIN. Los Títulos TIN, como todos los Activos Subyacentes fueron debidamente separados y aislados del patrimonio de la Titularizadora a partir de la expedición del presente Reglamento para conformar la Universalidad TIN. En razón de lo anterior, los Títulos TIN son respaldados exclusivamente por la Universalidad TIN y, por lo tanto, todos los pagos y los derechos que incorporan los Títulos son con cargo y respaldo exclusivo de la mencionada Universalidad y sus Activos Subyacentes. Así mismo, los derechos de la Partes Intervinientes y los derechos exigibles que tengan Personas con respecto a la Universalidad TIN únicamente se encuentran respaldados por la Universalidad TIN y los Activos Subyacentes que la conforman.

7.3. Características de los TIN

Los TIN tienen las siguientes características:

7.3.1. Denominación

Los TIN están denominados en Pesos Colombianos.

7.3.2. Ley de circulación

Los Títulos son nominativos y la transferencia de su titularidad se hará mediante anotación en cuenta de acuerdo con el reglamento de operaciones de Deceval y la ley.

7.3.3. Régimen legal

Los TIN son valores y tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores conforme lo establece el parágrafo 5º del artículo 2 de la Ley 964 de 2005. Adicionalmente, están sujetos a las reglas previstas en la ley, en el Prospecto, en este Reglamento y en el Título Global.

7.3.4. Clase de Valor Ofrecido

Los valores objeto del presente Programa de Emisión y Colocación son únicamente títulos de participación de serie única, los cuales son fungibles y por tanto otorgan exactamente los mismos derechos, independientemente del Tramo en el que se hayan emitido. Estos títulos son emitidos por el Emisor con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 72 de la Ley 1328 de 2009, los artículos 2.21.2.1.3 y 5.6.11.1.1 y siguientes del Decreto 2555, así como los artículos 6.3.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555 y demás normas concordantes.

De acuerdo con lo anterior, los Tenedores adquieren un derecho o alícuota en la Universalidad equivalente a la división del número de Títulos de propiedad del Tenedor sobre el número total de Títulos en circulación del Programa de Emisión y Colocación. El Tenedor no adquiere un título de rendimiento fijo sino que participa en las utilidades o pérdidas que genere la Universalidad.

Los Títulos no otorgarán a los Tenedores el derecho de solicitar o iniciar procesos divisorios respecto de la Universalidad conformada por los Activos Subyacentes.

7.3.4.1. Derechos que incorporan los títulos

Los derechos que incorporan los Títulos son:

1. Percibir el Flujo de Caja Libre.
2. Percibir el reembolso de los remanentes de la Universalidad al momento de su liquidación.
3. Negociar el Título de acuerdo con su ley de circulación.
4. Ofrecer al Emisor la readquisición de los Títulos en los términos indicados en la Sección 7.4 del presente Reglamento.
5. Participar y votar en las reuniones de la Asamblea de Tenedores de Títulos, en los términos señalados en la Sección 10.10 del presente Reglamento.
6. Ejercer el Derecho de Suscripción Preferencial conforme a los términos y condiciones establecidos en este Reglamento y el Prospecto de Información.
7. Tener acceso a la información que deba comunicarse a los Tenedores a través de los mecanismos para la divulgación de información
8. Los demás derechos de los Tenedores que establecen la ley, el Prospecto y el presente Reglamento.

7.3.5. Rentabilidad de los Títulos

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:

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
b. La variación del valor patrimonial de los Títulos dado principalmente por la valoración de los Activos Inmobiliarios.

7.3.5.1. Flujo de Caja Libre (FLC) o Rendimientos Distribuibles

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.

Los valores de los Rendimientos Distribuibles a los Tenedores corresponden al Flujo de Caja Libre el cual se calcula de la siguiente manera:

FCL=(NOI + OI - GAU - OE)[1] ± ACE ± VAPC - FR – AP

En donde:

NOI - Ingreso Neto Operativo: Resulta de restar los gastos operativos a los ingresos operativos:

NOI = IO - GO

IO - Ingresos Operativos de los Activos Inmobiliarios: 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.

GO - Gastos Operativos de los Activos Inmobiliarios: 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.

GAU - Gastos de Administración de la Universalidad: Son todos aquellos gastos de la Universalidad que no están relacionados con la operación de los Activos Inmobiliarios, enumerados en la secciones 11.2.2 Egresos Iniciales y 11.2.3 Egresos Periódicos literales a., e. y f. más el i..

OI - Otros Ingresos: 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.

OE - Otros Egresos: 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.,

[1]**UTILIDAD NETA:** 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).

UTILIDAD NETA: NOI + OI – GAU - OE

ACE - Ajustes para Conciliar el Ejercicio Neto: Son las partidas que ajustan positiva o negativamente el estado de resultados porque no representan movimiento de caja.

VAPC - Variación de Activos, Pasivos y Capital: 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.

FR - Fondo de Readquisición de Títulos: Corresponde a los recursos del Fondo de Readquisición conforme a lo establecido en la sección 7.4 de este Reglamento.

AP Apropiaciones: 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.

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.

7.3.5.2. Reglas para el Pago de Rendimientos Distribuibles

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.

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.

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.

7.3.6. Devolución de Capital

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

7.3.6.1. Reglas para la Devolución del Capital

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.

Si la Fecha de Pago o la Fecha de Pago Anticipado de la Emisión no corresponde a un Día Hábil, la devolución del capital se realizará en el Día Hábil inmediatamente siguiente.

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.

7.3.7. Lugar y Forma de Pago

La devolución de capital y Rendimientos Distribuibles de los Títulos se realizarán a los Tenedores a través de Deceval mediante transferencia electrónica de fondos vía SEBRA a la cuenta designada por el Depositante Directo, con sujeción al reglamento de operaciones de Deceval. En aquellos casos en que el suscriptor de los Títulos sea depositante indirecto deberá indicar a Deceval el Depositante Directo que lo representará ante la entidad.

7.3.8. Valor Nominal de los Títulos

El Valor Nominal de los Títulos será de cinco millones de pesos ($5.000.000) moneda legal colombiana.

7.3.9. Inversión Mínima

El monto de inversión mínima en el mercado principal será definido en el Aviso de Oferta del respectivo Tramo. La inversión mínima en el mercado secundario será de 1 Título.

7.3.10. Precio de Suscripción

El precio de suscripción de los Títulos para cada Tramo se determinará de acuerdo con lo indicado en la sección 7.6 del Reglamento y cuyo valor se publicará en el respectivo Aviso de Oferta.

7.3.11. Número de Títulos a Emitir

El número de Títulos correspondientes a cada Tramo, se definirá de acuerdo con lo establecido en la sección 7.6 del Reglamento, el cual será publicado en el respectivo Aviso de Oferta.

7.3.12. Fecha de Emisión, de Suscripción y Cumplimiento

7.3.12.1. Fecha de Emisión

Corresponde al Día Hábil señalado en el Aviso de Oferta de cada uno de los Tramos.

7.3.12.2. Fecha de Suscripción y Cumplimiento

Es la fecha en que debe ser pagado íntegramente cada Título, una vez hecho el ofrecimiento a través del Aviso de Oferta respectivo. Los Títulos deberán ser pagados íntegramente al momento de su suscripción.

7.3.13. Fecha de Expedición

Es el Día Hábil en el cual se registra la anotación en cuenta de la suscripción original de los Títulos o el Día Hábil en que se registran las transferencias electrónicas de los mismos.

7.3.14. Indivisibilidad de los Títulos

No se expedirán Títulos por fracciones. Los Títulos son indivisibles y, en consecuencia, cuando por cualquier causa legal o convencional un Título pertenezca a varias personas, éstas deberán designar un representante común y único que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario del Título. En el evento de no ser realizada y comunicada tal designación a Deceval, este podrá aceptar como representante, para todos los efectos, a cualquiera de los titulares del Título que escoja.

7.3.15. Emisión Desmaterializada

Los Títulos serán emitidos en forma desmaterializada, motivo por el cual los Tenedores renuncian a la posibilidad de materializar los Títulos. Los Tenedores consentirán en el depósito y

administración por parte de Deceval, consentimiento que se entenderá dado con la suscripción de los Títulos. El costo de la desmaterialización de los Títulos es asumido por la Universalidad.

7.3.16. Derechos derivados de los TIN

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.

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%), 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.

7.3.17. Obligaciones de los Tenedores

Además de las obligaciones previstas en otras Secciones del presente Reglamento, y las que por ley le correspondan, los Tenedores tendrán las siguientes obligaciones:

1. Pagar totalmente el valor de los Títulos, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento.
2. Proporcionar la información necesaria para conocer si es sujeto de retención en la fuente o no, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.
3. Avisar oportunamente a Deceval sobre cualquier enajenación, gravamen o limitación al dominio sobre los Títulos adquiridos.
4. Registrar, a través de los Depositantes Directos, las transferencias de los Títulos, de acuerdo con lo establecido en el reglamento de operaciones de Deceval.
5. Las demás que emanen del Prospecto, el presente Reglamento o de la ley.

En todos los casos, la suscripción de los TIN implica la aceptación de los términos y condiciones establecidos en el Prospecto y en el presente Reglamento.

7.3.18. Régimen Tributario de los TIN

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.

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.

El pago de la retención en la fuente ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN- y la expedición de los certificados correspondientes será realizado por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.

7.4. Readquisición de Títulos

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:

1. Cada Tenedor podrá solicitar la readquisición de hasta el 10% de los Títulos que haya adquirido y mantenido durante un periodo superior a 10 años consecutivos e ininterrumpidos, contados a partir de la Fecha de Adquisición (los "Títulos Readquiribles").
2. La readquisición sólo podrá realizarse sobre unidades completas de Títulos.
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.
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.
5. El Emisor readquirirá los Títulos Readquiribles 180 días calendario después de recibida la solicitud del Tenedor (o el Día Hábil siguiente), de acuerdo con los términos aquí previstos.

El Emisor provisionará, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, anualmente los recursos que la Junta Directiva considere necesarios para readquirir los Títulos Readquiribles (el "Fondo de Readquisición"), a partir del 5º año de operación de la Universalidad.

En el caso en el que haya un faltante entre el Fondo de Readquisición y el valor de los Títulos Readquiribles en determinado año, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización deberá provisionar con cargo a la universalidad el faltante, si fuere posible, con anterioridad a la fecha de readquisición. De no ser posible provisionar la totalidad de los recursos, la Asamblea de Tenedores de Títulos, en su reunión ordinaria, tomará las medidas adecuadas para solucionar esta situación.

Conforme con lo establecido en el artículo 2 parágrafo 2 de la Ley 964 de 2005, cuando el Emisor readquiera Títulos Readquiribles, operará inmediatamente la confusión establecida en el artículo 1724 del Código Civil respecto de las obligaciones derivadas de los Títulos readquiridos.

7.5. Procedimiento para la enajenación, transferencia y gravamen de los TIN

Las enajenaciones y transferencias de los derechos anotados en cuenta de depósito correspondientes a los Títulos sólo podrán incorporar unidades completas de valores y se efectuarán mediante el mecanismo de anotación en cuenta; los Tenedores se legitimarán con los certificados de suscripción expedidos por Deceval en los términos del artículo 2.14.4.1.1 del Decreto 2555 de 2010 y del artículo 13 de la Ley 964 de 2005. La prenda, el embargo, secuestro y cualquier otra afectación o gravamen que afecte a los TIN se perfeccionará mediante el mecanismo de anotación en cuenta que efectúe Deceval, de conformidad con lo señalado en el artículo 593 y siguientes del Código General del Proceso, el artículo 629 y siguientes del Código de Comercio y todas aquellas normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

7.6. Emisiones

7.6.1. Emisión del Tramo 1

Las condiciones sobre precio y número de Títulos respecto de la Emisión del Tramo 1 se establecerán como se describe a continuación:

1. Valor de la Emisión del Tramo 1: Será el que resulte de sumar el valor de los Activos Inmobiliarios que se prevén adquirir y son objeto de titularización y los costos y gastos de la Emisión. Valor que en todo caso no superará el ciento diez por ciento (110%) del valor del Avalúo Comercial de los Activos Inmobiliarios.

2. Precio de suscripción: Será el que determine el Emisor.

3. Número de Títulos a Emitir: El número de Títulos correspondientes al Tramo 1 se calculará dividiendo el Valor de la Emisión del Tramo 1 sobre el Precio de Suscripción.

7.6.2. Emisión de Tramos subsiguientes al Tramo 1

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:

1. Precio de Suscripción: Es igual al valor patrimonial de un (1) Titulo 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.

2. Valor de la Emisión de los Nuevos Tramos: 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.

3. Número de Títulos a Emitir: El número de Títulos correspondientes al nuevo Tramo se calculará dividiendo el monto a ser colocado en el respetivo Tramo sobre el Precio de Suscripción determinado según el procedimiento descrito en esta Sección.

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.

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.

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.

7.7. Enajenaciones y Transferencias

Las enajenaciones y transferencias de los derechos anotados en cuenta de depósito correspondientes a los Títulos sólo podrán incorporar unidades completas de valores.

7.8. Mecanismo de Suscripción de los Títulos

Bajo el Programa de Emisión y Colocación la Emisión de los Títulos en cada Tramo podrá realizarse bajo la modalidad de Tramo con pago en dinero o Tramo con Pago en Especie, lo cual será informado a los Inversionistas en el Aviso de Oferta correspondiente. Según sea el caso, el mecanismo de suscripción de los Títulos se llevará a cabo en los términos mencionados a continuación:

7.8.1. Mecanismo de Suscripción de los Títulos del Tramo 1

La suscripción de los Títulos del Tramo 1 de la Emisión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la presente Sección.

1. Primera Vuelta – Oferta a clientes inversionistas:

   En la primera vuelta del Tramo 1, se ofrecerán hasta el veinte por ciento (20%) de los Títulos a clientes inversionistas, tal y como estos se definen en el artículo 7.2.1.1.1 del Decreto 2555, al precio y conforme a las condiciones de pago establecidas en el respectivo Aviso de Oferta.

2. Segunda Vuelta – Colocación libre:

   El ochenta por ciento (80%) restante de los Títulos junto con aquellos no suscritos en la primera vuelta del Tramo 1 quedarán a disposición para ser suscritos libremente por el público en general, el Día Hábil inmediatamente siguiente a aquel en que haya vencido el término de la primera vuelta del Tramo 1, y conforme a lo previsto en el Aviso de Oferta y en el boletín informativo de la BVC respectivo, al mismo precio y condiciones de pago establecidas para la primera vuelta del Tramo 1.

7.8.2. Mecanismo de Suscripción de los Nuevos Tramos

En los Tramos subsiguientes la suscripción de los Títulos podrá llevarse a cabo mediante el pago en dinero o mediante el pago parcial o total en especie, tal y como se detalla en las siguientes secciones.

7.8.2.1. Tramo con pago en dinero

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 regirá por las reglas que se indican a continuación:

1. Primera Vuelta – Oferta a clientes inversionistas que no sean Tenedores de Títulos:

   En la primera vuelta de los Tramos subsiguientes con pago en dinero, se podrá ofrecer hasta el diez por ciento (10%) de los Títulos del respectivo Tramo a clientes inversionistas, tal y como estos se definen en el artículo 7.2.1.1.1 del Decreto 2555, que a las 00:00 horas del día de publicación del respectivo Aviso de Oferta no tengan la calidad de Tenedores. La oferta de suscripción de los Títulos se efectuará al precio y conforme a las condiciones de pago establecidas en el respectivo Aviso de Oferta. El término de vigencia de la primera vuelta será establecido en el respectivo Aviso de Oferta.

2. Segunda Vuelta – Ejercicio del derecho de suscripción preferencial:

La totalidad de los Títulos a ser emitidos en el respectivo Tramo, menos los Títulos suscritos en la primera vuelta del respectivo Tramo, 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 a las 00:00 horas del día de la publicación del respectivo Aviso de Oferta, quienes tendrán derecho a suscribir preferencialmente 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 teniendo en cuenta las siguientes reglas:

Para realizar el cálculo del número de Títulos que podrán suscribir preferencialmente los Tenedores se tendrá en cuenta en primer lugar el factor de suscripción, el cual estará indicado en el boletín informativo de la BVC respectivo, y en la Página Web del Emisor www.titularizadora.com, y el cual se calculará de la siguiente manera:

FS: Factor de suscripción (con nueve decimales).
TN: Número de Títulos a ser emitidos de acuerdo con el Aviso de Oferta.

TSP: Número de Títulos suscritos en la primera vuelta.
TT: Número de Títulos en circulación al momento de la publicación del Aviso de Oferta.

$$\mathrm{FS} = \frac{(\mathrm{TN} - \mathrm{TSP})}{\mathrm{TT}}$$

Una vez se haya calculado el factor de suscripción, este deberá ser multiplicado por el número de Títulos que posea el Tenedor a las 00:00 horas del día de la publicación del respectivo Aviso de Oferta de la siguiente forma:

DP: Número de Títulos a suscribir preferencialmente.
TE: Número de Títulos propiedad del Tenedor.

$$\mathrm{DP} = \mathrm{TE} * \mathrm{FS}$$

Si al aplicar la proporción indicada anteriormente resultaren fracciones de derechos, éstas podrán ser negociadas o cedidas total o parcialmente a partir de la fecha de iniciación de la Segunda Vuelta y durante el término que se establezca para el efecto en el Aviso de Oferta respectivo pero en todo caso la suscripción se hará por un número entero de Títulos redondeado hacia abajo.

El Derecho de Suscripción Preferencial puede negociarse o cederse total o parcialmente a partir de la fecha de iniciación de la Segunda Vuelta y durante el término definido en el Aviso de Oferta del respectivo Tramo.

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.

El plazo máximo que se establezca para realizar la cesión del Derecho de Suscripción Preferencial obedecerá a los requerimientos técnicos del proceso.

El cumplimiento de la negociación del Derecho de Suscripción Preferencial se hará de conformidad con las reglas que para el efecto se definan en el Aviso de Oferta el cual incluirá los mecanismos de compensación y liquidación que resulten aplicables.

Las condiciones especiales del Derecho de Suscripción Preferencial estarán fijadas en el Aviso de Oferta y en el boletín normativo de la BVC, según aplique, y preverá, por lo menos, el plazo para ejercer el derecho, la forma como éste debe ser ejercido, la fórmula para determinar el factor de suscripción y el Precio de Suscripción que tendrán los Títulos para los suscriptores que ejerzan el Derecho de Suscripción Preferencial mencionado.

La Asamblea de Tenedores de Títulos podrá aprobar la Emisión de Tramos sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial descrito en la presente Sección, de acuerdo con los términos del presente Reglamento.

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.

3. Tercera Vuelta - Colocación libre:

La totalidad de los Títulos a ser emitidos en el respectivo Tramo, menos los Títulos suscritos en la primera y segunda vuelta del respectivo Tramo, quedarán a disposición para ser suscritos libremente por el público, 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, al mismo precio y condiciones de pago establecidas para la segunda vuelta del Tramo.

7.8.2.2. Tramo con pago en especie

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:

1. Primera Vuelta - Pago en Especie:

La primera vuelta del Tramo con Pago en Especie estará dirigida a la Persona Determinada, la cual deberá pagar los Títulos mediante la transferencia del dominio de los Activos Inmobiliarios que serán adquiridos por el Emisor en desarrollo del respectivo Tramo, de acuerdo con las condiciones de pago establecidas en el respectivo Aviso de Oferta. El número de Títulos que sean entregados como Pago en Especie deberá corresponder a una proporción del precio de los Activos Inmobiliarios, o de la parte de éstos, que permita suscribir un monto entero de Títulos. En ningún caso la suscripción se hará por un monto de Títulos que no sea entero y siempre deberá redondearse hacia abajo.

El valor máximo de los Pagos en Especie que podrán realizarse en cada Tramo es el fijado en la sección 10.7.6 del presente Reglamento.

Sin perjuicio de las condiciones especiales que se establezcan en el Aviso de Oferta respectivo, el siguiente será el procedimiento que se deberá seguir para la suscripción de los Títulos bajo la modalidad de Pago en Especie:

a. El Emisor y la Persona Determinada suscribirán el correspondiente Contrato de Inversión sobre el Activo Inmobiliario que será transferido a la Universalidad bajo la modalidad de Pago en Especie. En el Contrato de Inversión se pactará que sobre los Títulos que reciba la Persona Determinada como parte del precio del Activo Inmobiliario, se constituirá una prenda a favor del Emisor, en calidad de administrador y representante de la Universalidad.

b. Se realizará la publicación del Aviso de Oferta respectivo, de acuerdo con los requisitos establecidos en la ley o en el presente Reglamento, el cual deberá contener como mínimo:

    i. El plazo para la transferencia del dominio de los Activos Inmobiliarios, o de la parte de éstos, que adquirirá la Universalidad;
    ii. La forma como debe realizarse el Pago en Especie; y
    iii. El Precio de Suscripción que tendrán los Títulos, el cual de todos modos deberá calcularse de conformidad con lo establecido en la Sección 7.6.

c. La Persona Determinada, vía su Depositante Directo, aceptará, de conformidad con los términos que se establezcan en el Aviso de Oferta, la oferta realizada por el Emisor.

d. El día establecido en el Aviso de Oferta para llevar a cabo la primera vuelta del Tramo con Pago en Especie, la Persona Determinada suscribirá y remitirá al Emisor el contrato de prenda sobre los Títulos que sean adquiridos por la Persona Determinada con el fin de garantizar el cabal cumplimiento de lo pactado en el Contrato de Inversión.

e. Una vez el Emisor reciba (i) la aceptación de la Oferta Pública de los Títulos, (ii) el contrato de prenda firmado y (iii) verifique que las condiciones establecidas en el

Aviso de Oferta respectivo se cumplen, procederá a dar la orden a Deceval para que éste expida los Títulos y realice la respectiva anotación en cuenta a favor de la Persona Determinada.

f. El mismo día en que sean expedidos los Títulos a favor de la Persona Determinada, el Depositante Directo de la Persona Determinada ordenará a Deceval anotar en cuenta la prenda de los Títulos adquiridos por la Persona Determinada, y proceder al bloqueo de los mismos. Los Títulos se mantendrán prendados hasta tanto no se registre en el respectivo folio de matrícula la escritura pública mediante la cual se transfiere la propiedad del respectivo Activo Inmobiliario, o la parte de éste, al Emisor en calidad de administrador y representante de la Universalidad. El bloqueo de los Títulos se realizará de acuerdo con lo establecido en el reglamento de operaciones de Deceval.

g. La Persona Determinada tendrá el tiempo establecido en el respectivo Aviso de Oferta para realizar la tradición del Activo Inmobiliario. Dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a que el Emisor quede registrado como propietario en el folio de matrícula del Activo Inmobiliario que fuere enajenado por la Persona Determinada, el Emisor enviará al Depositante Directo de la Persona Determinada el certificado de prenda expedido por Deceval debidamente firmado y por medio del cual autoriza el levantamiento de la prenda.

h. Dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a que el Depositante Directo de la Persona Determinada haya recibido el certificado de prenda debidamente suscrito por el Emisor, el Depositante Directo de la Persona Determinada deberá enviar una comunicación a Deceval por medio de la cual solicita el levantamiento de la prenda, adjuntando el mencionado certificado.

La liquidación de las ofertas que contemplen el Pago en Especie se realizará bajo la modalidad de operaciones libres de pago. Así mismo, la compra de Activos Inmobiliarios mediante Pago en Especie estará sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Sección 10.7.6 del Reglamento.

El Emisor anunciará a la BVC el monto de las Títulos que no se hayan suscrito en la primera vuelta del Tramo con Pago en Especie, de conformidad con los términos señalados en el Aviso de Oferta respectivo.

2. <u>Segunda Vuelta - Ejercicio del derecho de suscripción preferencial</u>:

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:

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:

FS: Factor de suscripción.
TN: Número de Títulos a ser emitidos de acuerdo con el Aviso de Oferta.
TP: Número de Títulos suscritos como parte del Pago en Especie.
TT: Número de Títulos en circulación al momento de la publicación del Aviso de Oferta.

$$\mathrm{FS} = (\frac{\mathrm{TN} - \mathrm{TP}}{\mathrm{TT}})$$

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:

DP: Número de Títulos a suscribir preferencialmente.
TE: Número de Títulos propiedad del Tenedor.

$$\mathrm{DP} = \mathrm{TE} * \mathrm{FS}$$

Si al aplicar la proporción indicada anteriormente resultaren fracciones de derechos, éstas podrán ser negociadas o cedidas total o parcialmente a partir de la Fecha de Emisión y durante el término que se establezca para el efecto en el Aviso de Oferta respectivo pero en todo caso la suscripción se hará por un número entero de Títulos redondeado hacia abajo.

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.

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, sólo para las fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial.

El plazo máximo que se establezca para realizar la cesión del Derecho de Suscripción Preferencial obedecerá a los requerimientos técnicos del proceso.

El cumplimiento de la negociación del Derecho de Suscripción Preferencial se hará de conformidad con las reglas que para el efecto se definan en el Aviso de Oferta el cual incluirá los mecanismos de compensación y liquidación que resulten aplicables.

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.

La Asamblea de Tenedores de Títulos podrá aprobar la Emisión de Tramos con Pago en Especie sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial descrito en la presente Sección, de acuerdo con los términos del presente Reglamento.

Los Tenedores que participen en la segunda vuelta del Tramo con Pago en Especie únicamente recibirán los Títulos que expresamente hayan aceptado adquirir en dicha vuelta, sin perjuicio que éstos decidan participar en la Tercera Vuelta.

El pago de los Títulos suscritos en esta vuelta, deberá ser realizado en efectivo conforme lo previsto en la sección 7.3.10.

3. Tercera Vuelta - Colocación Libre:

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.

El pago de los Títulos suscritos en esta vuelta, deberá ser realizado en efectivo conforme lo previsto en la sección 7.3.10.

Capítulo Octavo
Factores de Riesgo de la Emisión

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.

8.1. Factores macroeconómicos y políticos que afectan la rentabilidad real de la inversión

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.

De igual manera, existe la posibilidad de riesgo sistémico entendido como un riesgo común a todo el mercado y originado, entre otros, por cambios en el entorno general de la economía, en las condiciones macro y microeconómicas y de estabilidad política del país, así como en el régimen regulatorio. Por su naturaleza imprevisible el riesgo sistémico no se encuentra cubierto ni garantizado por lo cual no se estructura ni se ofrece ningún mecanismo de cobertura para mitigar este. En tal sentido el riesgo sistémico en caso de presentarse será asumido en su totalidad por los Tenedores .

8.2. Riesgo de mercado y de liquidez

El valor de mercado de los Títulos puede ser afectado de manera adversa por las condiciones generales del mercado, el atractivo de los Títulos en comparación con otros valores (incluyendo valores emitidos por fondos de capital privado inmobiliarios, sociedades o vehículos similares), el desempeño histórico de los Títulos, el comportamiento de títulos con características y activo subyacente similares y las condiciones generales del mercado de valores.

Por otra parte, el hecho de que exista un mercado secundario para los Títulos que por sus características se puede considerar en desarrollo y limitado, constituye un riesgo para los Tenedores. Si bien los Títulos estarán inscritos en la BVC y serán transados en el mercado de valores, esto no garantiza un mercado secundario activo para los mismos. Igualmente, el Emisor no puede asegurar que el precio de enajenación de dichos valores en el mercado secundario sea igual o superior al precio de adquisición inicial.

De igual manera, los Títulos se pueden ver afectados de manera adversa por riesgo de liquidez, el cual se define como el riesgo de incurrir en pérdidas por la enajenación de activos a descuentos inusuales y significativos, con el fin de disponer rápidamente de los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones contractuales.

8.3. La naturaleza del sector inmobiliario y el negocio de la universalidad

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.

Los principales riesgos de un Activo Inmobiliario están relacionados con:

8.3.1. Riesgo de Vacancia

El riesgo de vacancia se relaciona con la imposibilidad temporal de que un Activo Inmobiliario no sea arrendado y por ende no genere, en un lapso de tiempo, flujo de caja derivado de ingresos por Explotación Económica. Este riesgo se mitiga a través de una estrategia de diversificación del portafolio Inmobiliario y de la existencia de una capacidad de gestión comercial del Gestor Portafolio Inmobiliario para recolocar en arrendamiento los Activos Inmobiliarios a la mayor brevedad posible.

8.3.2. Riesgo de Mercado de los Activos Inmobiliarios

El valor de mercado de los Activos Inmobiliarios se puede ver afectado de manera adversa por: (i) El riesgo de desvalorización de los inmuebles por condiciones de mercado, por las condiciones intrínsecas del inmueble o por cambios materiales de demanda del tipo de inmueble; (ii) por no encontrar un comprador para el Activo Inmobiliario cuando se tome la decisión de realizar su venta y (iii) cuando habiéndose vendido el inmueble no se puede encontrar un inmueble que cumpla las políticas de inversión de manera oportuna y se incurra en una disminución de la rentabilidad temporal.

Este riesgo se mitiga a través de la diversificación del portafolio inmobiliario, de un proceso metódico de adquisición y de una buena gestión de administración de los inmuebles.

8.3.3. Vencimiento de Contratos de Explotación Económicas Representativos

La rentabilidad de los Títulos está ligada a los flujos recibidos por la Universalidad en virtud de los Contratos de Explotación Económica. El vencimiento de dichos Contratos y la imposibilidad de renovación en condiciones similares puede generar la disminución de la rentabilidad obtenida por los Tenedores.

Este riesgo se mitiga a través de la diversificación del portafolio inmobiliario, de un proceso metódico de adquisición y de una buena gestión de administración de los inmuebles.

8.3.4. Cambios Jurídicos

Los cambios jurídicos pueden generar un impacto adverso sobre los Activos Inmobiliarios como es el caso de los supuestos que se describen a continuación:

- Modificaciones en la regulación urbanística pueden afectar el desempeño de las inversiones inmobiliarias por la posible generación de restricciones o cambios en los usos del suelo o de los Activos Inmobiliarios.
- Incrementos de los gravámenes a las transacciones inmobiliarias o a los inmuebles ocasionados por cambios en la reglamentación tributaria, de escrituración o beneficencia y registro puede afectar la rentabilidad de los Títulos emitidos.
- Cambios en la legislación ambiental pueden afectar la generación de rentas o aumentar los costos de operación en detrimento de la rentabilidad de los Títulos.
- Acciones del gobierno tales como expropiaciones o afectaciones para infraestructura que afectan la rentabilidad de los Títulos emitidos.
- En general, la promulgación de legislación u otro tipo de desarrollo del marco regulatorio que pueda afectar de manera adversa a la Universalidad o la industria.

8.3.5. Pérdidas por Siniestros de los Activos Inmobiliarios

La ocurrencia de eventos por desastres naturales, incendio, guerra, actos de terrorismo y otros actos de terceros sobre los Activos Inmobiliarios.

Este riesgo se mitiga a través de un proceso de contratación de seguros que permita evaluar y escoger los niveles de coberturas más convenientes para los Activos Inmobiliarios.

8.3.6. Riesgos por Remodelación

La remodelación de Activos Inmobiliarios expondría a la Universalidad a ciertos riesgos que son, en la mayoría de los casos, diferentes y con complejidades adicionales y en algunos casos pueden resultar mayores a los relacionados con la adquisición de propiedades en operación, incluyendo, sin limitación:

- Los riesgos asociados a la obtención oportuna de permisos de construcción o el inicio de las operaciones.
- Los riesgos asociados a el costo y la terminación oportuna de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá del control del Gestor Portafolio Inmobiliario, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y sobrecostos de construcción).
- Los riesgos asociados a la disponibilidad y costo de la financiación así como que los mismos se obtengan en condiciones favorables.

- Los riesgos asociados a la capacidad para alcanzar un nivel aceptable de ocupación y rentas en el momento de terminación para lograr que la propiedad sea rentable.

Se buscará mitigar los riesgos tramitando oportunamente los permisos de construcción y fijando los precios de construcción mediante la firma de contratos globales de construcción que incluyan techos al presupuesto. Asegurando previamente al inicio de las obras la aprobación de los cupos de crédito, si se requiere este tipo de apalancamiento, y las condiciones de estos, para que se ajusten a los presupuestos proyectados. Anticipar a la terminación de las obras la oferta de las áreas arrendables en la nuevas condiciones físicas de los inmuebles, y en valores de rentas de mercado.

8.3.7. Riesgos Relacionados con los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo

Se presenta al adquirir una propiedad a un tercero que la adquirió con recursos provenientes de actividades de lavado de activos y financiación del terrorismo o por celebrar un Contrato de Explotación Económica con un tercero que haya estado relacionado con actividades relacionadas con delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Este riesgo se mitigará con la aplicación de las normas SARLAFT expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

El riesgo igualmente puede presentarse en la adquisición de Activos Inmobiliarios de contrapartes que han celebrado contratos con la Universalidad y de forma posterior son relacionados con actividades relacionadas con delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

8.3.8. Riesgo Crediticio

El riesgo de crédito se entiende como la posibilidad de que la Universalidad incurra en pérdidas, como consecuencia del incumplimiento de obligaciones económicas de un Locatario. El procedimiento para identificar y mitigar el riesgo de crédito se enfoca en la evaluación periódica de la naturaleza y situación financiera de las contrapartes y el continuo proceso de gestión de cartera en el tiempo, a partir del cual se define cómo proceder cuando un Locatario incumple con sus obligaciones contractuales de pago oportuno del Canon de Arrendamiento establecido en el Contrato de Explotación Económica. Adicionalmente, se podrá exigir seguros de arrendamiento, depósitos, anticipos o cualquier otra clase de garantía.

8.3.9. Riesgos relacionados con las Inversiones de los Excedentes de Liquidez

La política de inversión definida en la Sección 10.7 del presente Reglamento, igualmente incluye la posibilidad de invertir los Excedentes de Liquidez. Estas inversiones pueden traer consigo riesgos que estarán asociados a la naturaleza y particularidades de dichos activos, tales como:

- El incumplimiento de las obligaciones de pago por parte del deudor de las operaciones de inversión de los Excedentes de Liquidez, ya sea que se realicen a través de vehículos o títulos.
- La afectación de la inversión por exposición al riesgo de mercado o riesgo de liquidez, en la medida en que el respectivo título de inversión o vehículo, no cuente con un mercado liquido en el cual se puedan liquidar fácilmente las inversiones, y no se presente una debida formación de precios de mercado.

8.3.10. Riesgos relativos al proceso de registro de la adquisición de los Activos Inmobiliarios

De conformidad con la regulación vigente en Colombia, el perfeccionamiento de la adquisición de bienes inmuebles requiere la suscripción de un título traslaticio de dominio elevado a escritura pública y el correspondiente registro ante la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente al inmueble. La imposibilidad de llevar una u otra respecto de un Activo Inmobiliario por parte de la Universalidad, tendrá como efecto que esta no adquiera su propiedad. Adicionalmente, pueden existir demoras en el proceso de registro, derivadas del ordinario funcionamiento de las oficinas de registro, así como de eventos anormales tales como huelgas o cese de actividades.

Con el fin de mitigar el riesgo de no obtener el registro de la propiedad del Activo Inmobiliario, de forma previa a la adquisición de un Activo Inmobiliario se efectúan estudios de los títulos de adquisición de los Activos Inmobiliarios para identificar posibles inconsistencias que pudiesen existir en los mismos y que puedan afectar el proceso de registro. El normal funcionamiento de las oficinas de registro de instrumentos públicos es un riesgo que no puede ser mitigado.

8.4. Dependencia en personal clave

El Emisor y Estructurador de la Emisión quien a su vez es el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, ha diseñado una estructura organizacional que permite la segregación de funciones y actividades para la operación y administración del Emisor, lo cual disminuye el riesgo de dependencia en personal clave.

De igual manera, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización tiene definido procedimientos para la selección y contratación de empleados, que permite garantizar personal competente y calificado en todos los niveles de la organización y tiene definido ejecutivos que reemplacen de manera inmediata la desvinculación.

8.5. Dependencia en un solo segmento de negocio

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.

8.6. Interrupción de las operaciones por factores diferentes a relaciones laborales

El Emisor no ha tenido interrupciones en el desarrollo de sus actividades y tampoco ha sido objeto de decisión judicial o administrativa alguna, ni de otra circunstancia que haya interrumpido su operación. No obstante, por hechos no conocidos e inciertos, por fuerza mayor o caso fortuito respecto de los cuales no tenga control el Emisor, existe el riesgo en el futuro de una eventual interrupción de su operación. Para mitigar dicho riesgo, el Emisor cuenta con estrategias tecnológicas, de proceso, infraestructura, gestión humana, entre otras, que le permiten enfrentar las contingencias mencionados con el objeto de mantener la continuidad del negocio.

8.7. Ausencia de un historial respecto de las operaciones del emisor, ocurrencia de resultados operativos negativos, nulos o insuficientes en los últimos 3 años, incumplimiento del pago de pasivos bancarios y bursátiles

La Universalidad tiene como única finalidad la Emisión de los Títulos en el marco del Programa de Emisión y Colocación, por lo tanto su historial de operaciones viene desde el Tramo 1. Debido a esto, la información financiera y operativa histórica que permita evaluar su desempeño futuro solo se circunscribe a la información que se tienen a partir de dicho Tramo.

En todo caso, el Emisor cuenta con un historial verificable en relación a la realización de emisiones hipotecarias y no hipotecarias en el mercado de capitales que ha permitido la creación de universalidades separadas e independientes y una labor adecuada como Administrador Maestro de dichas emisiones.

8.8. La naturaleza del giro del negocio que realiza o que pretende realizar el emisor y la estrategia que pretende realizar el emisor

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 estableces 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.

8.9. Riesgos generados por carga prestacional, pensional o sindicatos

El Emisor no tiene ninguna organización sindical ni ningún proceso por reclamaciones de orden laboral en su contra. En todo caso, la carga prestacional o pensional del Emisor está a cargo

exclusivamente de éste sin afectación de los recursos de la Universalidad dada la separación y aislamiento patrimonial de la misma .

8.10. Vulnerabilidad del emisor ante variaciones en la tasa de interés y/o tasa de cambio

El Endeudamiento Financiero puede ser utilizado dentro del giro normal de los negocios y actividades de la Universalidad bajo el marco señalado en el Prospecto de Información y en el presente Reglamento, por lo cual existe un riesgo ante variaciones en la tasa de interés. De igual forma, si el endeudamiento se contrae en moneda extranjera puede existir un riesgo frente a la variación del tipo de cambio, en los casos en los cuales no se hayan efectuado coberturas cambiarias.

8.11. Dependencia del negocio respecto a licencias, contratos, marcas, personal clave y demás variables que no sean de propiedad del emisor

El Emisor no tiene dependencia en licencias, contratos y marcas o demás variables que no sean de su propiedad. Los Contratos de Inversión y los Contratos de Explotación Económica han sido estructurados bajo los parámetros legales correspondientes para su cumplimiento.

8.12. Situaciones relativas a los países donde opera el emisor

El Emisor, en relación con la Universalidad, no tiene ni tendrá operaciones en otros países, por lo tanto no existe un riesgo para los Tenedores diferente a aquel de las operaciones del Emisor en Colombia.

8.13. Adquisición de activos distintos a los del giro normal del negocio del emisor

El Emisor, en relación con la Universalidad, no adquirirá activos distintos a los mencionados como Inversiones Admisibles en la Política de Inversión establecida en la Sección 10.7 del presente Reglamento.

8.14. Vencimiento de contratos de abastecimiento

El Emisor no tiene actualmente ningún contrato de abastecimiento, y por la naturaleza de su negocio no celebrará contratos de abastecimiento que puedan significar un riesgo para los Tenedores de Títulos.

8.15. Dilución potencial de los tenedores

Los Tenedores tendrán un Derecho de Suscripción Preferencial en relación con las nuevas Emisiones, no obstante lo cual los Tenedores se encuentran expuestos a un riesgo de dilución de su participación en los siguientes casos:

1. En la medida que el Derecho de Suscripción Preferencial podría no aplicar sobre el 100% de los títulos que se van a emitir en los términos señalados en la Sección 7.8 del

Reglamento; si los inversionistas no logran hacerse a un número suficiente de títulos en la Vuelta de Colocación Libre estarán expuestos al riesgo de dilución.

2. En el caso en que se hagan Emisiones sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencia en los términos señalados en el presente Reglamento y en el Prospecto de Información o en el evento en que el Tenedor decida no ejercerlo.
3. Cuando haya tramos con Pago en Especie en los términos señalados en la Sección 7.8.2.2 del Reglamento, los Tenedores estarán expuestos al riesgo de dilución.

8.16. Impacto de cambios en las condiciones regulatorias del sector financiero u otros sectores

La posibilidad de cambios en las condiciones regulatorias del sector financiero, del sector inmobiliario o de cualquier otro sector bien sea por la expedición de leyes, decretos, reglamentaciones, pronunciamientos o fallos judiciales o administrativos, entre otros, y los efectos que estos cambios tengan sobre las actividades que desarrolla el Emisor y la Universalidad y los Activos que la componen genera un riesgo sobre la rentabilidad para los Tenedores.

8.17. Impacto de disposiciones ambientales

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

8.18. Existencia de créditos que obliguen al emisor a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera

La Universalidad a la fecha de constitución y para la fecha de Emisión del presente Tramo no cuenta con un historial y no se ha constituido, ni tiene obligaciones o compromisos crediticios que pudieran obligarla a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera. Durante la vida de la Universalidad el Endeudamiento Financiero se sujetará a los términos y condiciones establecidos en el Reglamento.

8.19. Existencia de documentos sobre operaciones a realizar que podrían afectar el desarrollo normal del negocio, tales como fusiones, escisiones u otras formas de reorganización; adquisiciones, o procesos de reestructuración económica y financiera, disolución, liquidación y/o concurso de acreedores

La Titularizadora, con la expedición del Reglamento, separa y aísla completamente de su patrimonio la totalidad de los Activos Subyacentes que componen la Universalidad TIN, los cuales en ningún caso forman parte de la prenda general de los acreedores de la Titularizadora o del Vendedor Autorizado, por lo que no pueden ser afectados por, o vinculados a, ningún proceso de naturaleza concursal, liquidatorio o de reestructuración de dichas entidades. Por otra parte, la Titularizadora en la fecha de expedición del presente Reglamento no tiene conocimiento de la existencia de documentos sobre operaciones que puedan afectar el desarrollo norma de su negocio, tales como fusiones, escisiones u otras formas de reorganización

8.20. Factores políticos, tales como inestabilidad social, estado de emergencia económica, entre otros.

Los cambios en la dinámica de los eventos sociales, políticos y económicos del país pueden conllevar alteraciones en el desempeño macroeconómico, el comportamiento del mercado inmobiliario y la regulación colombiana, que a su vez pueden generar un riesgo sobre la capacidad de generar rentabilidades reales esperadas para los inversionistas. Entre estos factores, se encuentran la inestabilidad social y el estado de emergencia económica, los cuales son muy poco posible mitigarlos desde la administración del proceso de titularización.

8.21. Compromisos conocidos por el emisor, que pueden significar un cambio de control en sus acciones

La Titularizadora, con la expedición del Reglamento, separa y aísla completamente de su patrimonio la totalidad de los Activos Subyacentes que componen la Universalidad, los cuales en ningún caso forman parte de la prenda general de los acreedores de la Titularizadora o del Vendedor Autorizado, por lo que no pueden ser afectados por, o vinculados a, ningún proceso de naturaleza concursal, liquidatorio o de reestructuración de dichas entidades. Por otra parte, la Titularizadora en la fecha de expedición del presente Reglamento no tiene conocimiento de la existencia de compromisos que puedan significar un cambio de control de sus acciones.

8.22. Dependencia en proveedores clave

El Administrador Maestro del Proceso de Titularización ha celebrado contratos de prestación de servicios con prestadores calificados y con profesionales con amplia experiencia, tales como el Gestor Portafolio Inmobiliario y el Administrador Inmobiliario. Sin embargo, la indebida ejecución de sus funciones o la terminación de las relaciones contractuales con alguno de los proveedores puede afectar el desempeño de la Universalidad.

En todo caso, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización ha establecido procesos de seguimiento a la labor de dichos proveedores, así como para la selección y reemplazo oportuno de proveedores con el fin de sustituir oportunamente a un proveedor en caso de ser necesario.

8.23. Desaparición legal, insolvencia, disolución, liquidación, toma de posesión o cierre de la Titularizadora.

De conformidad con lo indicado en el sección 13.2, los supuestos de desaparición legal, insolvencia, disolución, liquidación, toma de posesión o cierre de la Titularizadora no serán considerados causales de terminación anticipada de la Universalidad TIN. En caso que alguna de las situaciones aquí planteadas llegara a materializarse, la Asamblea de Tenedores de Títulos podrá designar a una sociedad autorizada por ley para administrar titularizaciones para que administre los Activos Subyacentes que conforman la Universalidad TIN, procedimiento que se llevará a cabo con cargo a los recursos de la misma Universalidad.
Para efectos de lo anterior, la Asamblea de Tenedores podrá designar una sociedad titularizadora, a la cual se le deberá ceder la Universalidad TIN. En caso de no existir una nueva sociedad

titularizadora, la Asamblea de Tenedores podrá designar a una sociedad fiduciaria autorizada por ley para administrar titularizaciones, evento en el cual la Titularizadora deberá ceder la totalidad de los activos, pasivos y contratos que conforman la Universalidad a ese nuevo vehículo de propósito especial que será administrado por la sociedad fiduciaria. Las condiciones de autorización por parte de la Superintendencia Financiera, trámites de publicidad y formalización de la transferencia de los Activos Subyacentes al nuevo vehículo de propósito especial, entre otros, en tratándose del segundo supuesto aquí planteado, podrán implicar gastos adicionales que deberán ser igualmente asumidos por la Universalidad TIN, los cuales podrían llegar a generar una disminución temporal en los Rendimientos Distribuibles.

8.24. Riesgo Inicial por concentración de arrendatario

En la medida en que el Tramo 1 está compuesto por Activos Inmobiliarios con contrato de arrendamiento al Banco Davivienda en un 100%, se generó una concentración temporal por arrendatario, siendo el Banco Davivienda el tercer Banco de mayor tamaño en el país, medido por nivel de Activos, con Calificación AAA por FITCH Ratings a Junio de 2018, características que denotan un muy buen riesgo de crédito. Esta concentración se disminuyó a través de la adquisición de inmuebles con diferentes arrendatarios, proceso de diversificación que está orientado a cumplir los límites de concentración establecidos como parte de la Política de Inversión, que tienen una vigencia a partir del cuarto año contado desde la fecha de emisión del Tramo 1. Actualmente la Titularizadora ya ha adquirido varios Activos Inmobiliarios y también tiene procesos de adquisición en curso, en oficinas, bodegas y locales comerciales que disminuirían sustancialmente dicha concentración en el corto plazo, razón por la cual dicha concentración se disminuye en un 19% y el Programa continúa con la disminución de la mencionada concentración a través de las compras subsecuentes y la emisión de distintos Tramos.

Capítulo Noveno
Partes y Órganos Intervinientes en el Proceso de Titularización

9.1. Administrador Maestro del Proceso de Titularización

La Titularizadora, en su condición de Administrador Maestro del Proceso de Titularización en los términos del artículo 5.6.11.2.1 del Decreto 2555 tiene a su cargo la administración del Proceso de Titularización derivado del presente Programa de Emisión y Colocación, y por lo tanto, la administración y representación de la Universalidad.

9.1.1. Facultades del Administrador Maestro del Proceso de Titularización

La Titularizadora cuenta con las más amplias facultades de decisión y disposición con sujeción a la ley, el Prospecto y el Reglamento del presente Programa de Emisión y Colocación para el desarrollo de su gestión en calidad de Administrador Maestro del Proceso de Titularización. Así mismo, cuenta con la capacidad requerida para ejercer directamente o a través de terceros las actuaciones y acciones que sean convenientes, necesarias o requeridas para la adecuada protección de los Activos Subyacentes y en general de la totalidad de los derechos de la Universalidad y de los Tenedores.

9.1.2. Naturaleza de las Obligaciones del Administrador Maestro del Proceso de Titularización

Las obligaciones del Administrador Maestro del Proceso de Titularización en desarrollo de lo establecido en el Prospecto y en el presente Reglamento, son exclusivamente de medio y en ningún caso de resultado.

9.1.3. Obligaciones a Cargo

En desarrollo de lo aquí establecido y sin perjuicio de las demás funciones y deberes a su cargo señalados en el 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:

a. Realizar las Emisiones con cargo al Cupo Global de conformidad y en cumplimento de las condiciones señaladas en el respectivo Prospecto y en el presente Reglamento.

b. Administrar tanto el Proceso de Titularización como la Universalidad, de conformidad con las estipulaciones contenidas en el respectivo Prospecto, en el presente Reglamento, y con la misma prudencia, diligencia y dedicación que aplica para la administración de sus propios negocios.

c. Mantener los Activos Subyacentes separados de los activos propios de la Titularizadora y de los que correspondan a otras universalidades que existan o llegaran a existir, o que la Titularizadora pudiera llegar a conformar o a administrar.

d. Llevar la contabilidad y preparar los estados financieros de la Universalidad de conformidad con los principios y normas aplicables.

e. Pagar el Flujo de Caja Libre a los Tenedores, con los recursos de la Universalidad, en las Fechas de Pago.

f. Pagar con sujeción a la Prelación de Pagos las obligaciones a cargo de la Universalidad definidas en la contabilidad de la Universalidad.

g. Realizar inversiones en los términos y condiciones establecidos en el Prospecto y en el presente Reglamento.

h. Ejercer en beneficio de la Universalidad los derechos consagrados en los Contratos de Inversión y cumplir con las obligaciones correspondientes.

i. Ejercer en beneficio de la Universalidad los derechos consagrados en los Contratos de Explotación Económica, con el fin de obtener ingresos por la explotación económica de los Activos Inmobiliarios y cumplir con las obligaciones correspondientes.

j. Suscribir, ejecutar, realizar y hacer cumplir todos aquellos actos y contratos necesarios para el desarrollo del Programa de Emisión y Colocación y la adecuada administración de la Universalidad, así como cumplir con las obligaciones correspondientes.

k. Realizar todas las gestiones requeridas y a su alcance en su calidad de Administrador Maestro del Proceso de Titularización y de la Universalidad para la protección y defensa de los Activos Subyacentes.

l. Rendir cuentas de su gestión en los términos previstos en este Reglamento.

m. Transferir la administración de la Universalidad al agente de manejo que designe la Asamblea de Tenedores en caso de que haya lugar a la remoción del Administrador Maestro del Proceso de Titularización en los términos establecidos en el numeral 9.1.5 de este Reglamento.

n. Poner a disposición del Auditor Externo la información contable de la Universalidad a efectos de que realice su revisión y emita su opinión sobre los estados financieros de la Universalidad.

o. Para el cumplimiento de su gestión, sujetarse a las reglas contenidas en el respectivo Prospecto, el presente Reglamento, y en los demás contratos suscritos en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.

p. Ejercer la administración y representación de la Universalidad.

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.

r. Poner en conocimiento del Representante Legal de Tenedores los hechos o circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Programa de Emisión y Colocación y solicitarle las autorizaciones a que haya lugar en los términos del Prospecto y este Reglamento.

s. Suministrar la información y documentos que le solicite el Representante Legal de Tenedores para el desempeño de sus funciones, en desarrollo de lo previsto en el Reglamento, la ley aplicable, el Prospecto y en el contrato celebrado con el Representante Legal de Tenedores.

t. Dar cumplimiento a las obligaciones de información a cargo del Administrador Maestro del Proceso de Titularización y que se derivan de la inscripción de los Títulos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.

u. Emitir los Títulos en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Prospecto y en el Reglamento.

v. Adquirir Endeudamiento Financiero siguiendo los lineamientos y políticas previstas en el Prospecto y en este Reglamento, previa autorización de la Junta Directiva.

w. Celebrar, modificar o terminar el Contrato Complementario del Proyecto de Titularización "Programa de Emisión y Colocación" Administración de Bienes Inmuebles y el Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio.

x. Proponer el Plan Estratégico para aprobación del Comité Asesor.

9.1.4. Derechos del Administrador Maestro del Proceso de Titularización

Además de los derechos previstos en la ley y de los otros establecidos en el Reglamento y en el Prospecto, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización tiene los siguientes derechos:

a. Por el desarrollo de su gestión en su condición de Emisor (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad) y Administrador Maestro del Proceso de Titularización, la Titularizadora tiene el derecho de recibir una remuneración a título de comisión cuyo pago se realizará con cargo a la Universalidad, en los términos del Reglamento, con sujeción a la Prelación de Pagos, por los siguientes conceptos: i) comisión de estructuración, y ii) comisión de administración del Programa de Emisión y Colocación.

b. Ceder la administración de la Universalidad, así como todos los derechos y obligaciones adquiridos en su condición de Emisor con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, cuando así lo estime conveniente, a una entidad que se encuentre en condiciones de cumplir con las obligaciones y compromisos del presente Proceso de Emisión y Colocación, con la autorización previa de la Asamblea de Tenedores. Dicha cesión se realizará dentro del término y en las condiciones que para el efecto se señalen en el documento de cesión correspondiente, el cual deberá contemplar una rendición de

cuentas a cargo del Administrador Maestro del Proceso de Titularización y la transferencia de la administración del Proceso de Emisión y Colocación y de la Universalidad a la entidad designada.

9.1.5. Remoción del Administrador Maestro del Proceso de Titularización

El Administrador Maestro del Proceso de Titularización podrá ser removido de su gestión por decisión de la Asamblea de Tenedores de Títulos tomada con la mayoría especial prevista en el la Sección 10.10.8 de este Reglamento, exclusivamente por las causales de remoción previstas a continuación:

1. En caso de que se declare mediante decisión judicial en firme que el Administrador Maestro del Proceso de Titularización (i) ha incurrido en dolo, culpa o incumplimiento grave de sus funciones como Administrador Maestro del Proceso de Titularización y; (ii) que como consecuencia de ello se ha afectado de manera grave el cumplimiento de las obligaciones a favor de los Tenedores, las Partes Intervinientes o aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad en desarrollo del Proceso de Titularización.

2. Por la disolución, la liquidación, la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.

Cuando en desarrollo de alguno de los casos aquí señalados, la Asamblea de Tenedores de Títulos apruebe su remoción, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización (i) preparará y entregará la rendición de cuentas del Programa de Emisión y Colocación y de la Universalidad al Representante Legal de Tenedores y a la sociedad que asuma la condición de nuevo Administrador Maestro del Proceso de Titularización y que sea designada por la Asamblea de Tenedores, y (ii) transferirá la administración del Programa de Emisión y Colocación y de la Universalidad a la entidad que designe la Asamblea de Tenedores de Títulos para el efecto. Dicha transferencia se realizará dentro del término y en las condiciones que para el efecto señale la Asamblea de Tenedores de Títulos.

9.2. Órganos del Administrador Maestro del Proceso de Titularización

9.2.1. Junta Directiva

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:

1. Aprobar el Programa de Emisión y Colocación y la realización de Emisiones con cargo al Cupo Global, para lo cual no se requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores o del Representante Legal de Tenedores.
2. Designar y remover a los miembros del Comité Asesor.

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.
4. Aprobar las directrices y cada una de las operaciones de Endeudamiento Financiero a cargo de la Universalidad, en los términos del Prospecto y del presente Reglamento.
5. Aprobar las modificaciones a la Política de Inversión.
6. Definir los Lineamientos de Inversión.
7. Aprobar el aprovisionamiento de recursos para el Fondo de Readquisición en los términos estipulados en el presente Reglamento.
8. Resolver las situaciones de conflicto de interés que puedan afectar a la mayoría de los miembros del Comité Asesor.
9. Aprobar la realización de operaciones de desinversión con el concepto previo y favorable del Comité Asesor.
10. Asignar y delegar al Comité Asesor las funciones que estime pertinentes relacionadas con el Programa, las Emisiones y el Proceso de Titularización.
11. Determinar qué Parte Interviniente deberá cumplir con actividades o funciones que no han sido expresamente asignadas en los documentos del Proceso de Titularización.
12. Las demás contempladas en el presente Reglamento.

En el evento que respecto de alguna de estas funciones se presente una situación de conflicto de interés aparente, material o potencial que afecte a la mayoría de los miembros de la Junta Directiva, la decisión final sobre dicho tema corresponderá al Comité Asesor.

9.2.2. Comité Asesor

La Universalidad contará con un Comité Asesor, el cual se integrará, funcionará y tendrá las facultades que a continuación se describen.

9.2.2.1. Miembros

El Comité Asesor estará compuesto por 5 miembros con derecho a voz y voto. Los miembros serán designados por la Junta Directiva del Administrador Maestro del Proceso de Titularización atendiendo lo siguiente:

1. 2 miembros vinculados al Administrador Maestro del Proceso de Titularización; y
2. 3 miembros independientes

Los miembros del Comité Asesor deberán cumplir con los siguientes criterios de experiencia:

a. Serán personas con experiencia mínima de 10 años en Colombia y/o en el exterior en (i) el sector inmobiliario, constructor, o (ii) fondos de capital privado cuyo enfoque de inversión sea inmobiliario, o (iii) en banca de inversión, o (iv) como parte de la alta gerencia de compañías exitosas, o (v) empresarios con una amplia trayectoria en su respectivo campo, y reconocidos en el medio en que se desempeñan.

b. Que el candidato posea un título universitario a nivel de maestría, en las áreas de finanzas, administración de empresas, derecho, ingeniería industrial, economía y/o afines, o una experiencia profesional de al menos 10 años en alguna de estas áreas.

c. No podrán ser miembros del Comité Asesor quienes estén sujetos a un proceso de insolvencia.

d. Que el candidato no haya sido sancionado penal o administrativamente por delitos o infracciones administrativas relacionadas con el patrimonio económico de terceros de forma previa o durante el ejercicio de su cargo.

e. No podrán ser miembros del Comité Asesor quienes sean funcionarios o directivos de entidades que administren o gestionen vehículos de inversión similares a los del Prospecto y del presente Reglamento , cuyo activo subyacente sean bienes inmuebles.

f. No podrán ser miembros de Comité Asesor quienes sean funcionarios o directivos del Gestor Portafolio Inmobiliario o del Administrador Inmobiliario, ni haya tenido tal calidad durante cinco (5) años inmediatamente anteriores a su elección.

g. Los miembros independientes deberán cumplir con los criterios de independencia señalados en el artículo 44 de la Ley 964 respecto del Administrador Maestro del Proceso de Titularización y del Gestor Portafolio Inmobiliario.

El Representante Legal de los Tenedores podrá asistir a todas las reuniones del Comité Asesor y tendrá en ellas voz, pero no voto.

Los miembros del Comité Asesor únicamente podrán ser elegidos o removidos por la Junta Directiva. No obstante lo anterior, la Asamblea de Tenedores podrá solicitar la remoción de cualquier miembro del Comité Asesor en caso de que se presente una causal objetiva que afecte las calidades mínimas exigidas para su designación.

9.2.2.2. Funciones

Serán funciones del Comité Asesor:

1. Emitir su opinión, dirigida a la Junta Directiva, respecto de los Lineamientos de Inversión así como de otros asuntos que sean requeridos por la Junta Directiva.
2. Aprobar las Directrices para la Administración del Portafolio.
3. Aprobar y dar seguimiento al Plan Estratégico.
4. Aprobar la composición del Portafolio de la Universalidad a partir de la Política de Inversión señalada en la Sección 10.7 de este Reglamento y de los Lineamientos de Inversión.

5. Emitir su opinión, dirigida a la Junta Directiva, respecto de los Contratos de Inversión que se planeen celebrar, los contratos de desinversión de los Activos Inmobiliarios, así como de los Contratos de Explotación Económica inicial relacionados con dicha inversión.
6. Aprobar la celebración, modificación y terminación de los Contratos de Explotación Económica salvo aquellos cuya celebración inicial deba ser aprobada por la Junta Directiva.
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.
8. Aprobar su reglamento de funcionamiento interno.
9. Monitorear el resultado de la rentabilidad del Portafolio.
10. Aprobar el destino y el manejo de los ingresos extraordinarios de la Universalidad, conforme a lo previsto en la Política de Inversión.
11. Conocer y administrar los conflictos de interés entre la Universalidad y las Partes Intervinientes.
12. Elaborar el informe anual de gobierno corporativo para la Universalidad para aprobación de la Asamblea de Tenedores.
13. Aprobar el presupuesto anual del Portafolio.
14. Hacer las recomendaciones que el Administrador Maestro del Proceso de Titularización solicite en relación con el desarrollo del producto y su mercado.
15. En el caso en que la Universalidad tenga que ser liquidada, aprobar el plan de liquidación que le presente el Administrador Maestro del Proceso de Titularización e informar acerca de dicho plan a la Asamblea de Tenedores de Títulos y obtener su ratificación.
16. Ejercer las funciones que le sean delegadas por la Junta Directiva.
17. Ordenar la devolución de capital de acuerdo con lo establecido en la Sección 7.3.6 del presente Reglamento.
18. Evaluar los informes periódicos que le sean remitidos por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, el Gestor Portafolio Inmobiliario y el Administrador Inmobiliario.
19. Las demás contenidas en el presente Reglamento.

Sin perjuicio de la diligencia requerida respecto del Comité Asesor y sus miembros, las obligaciones del Comité Asesor y de sus miembros son obligaciones de medio y no de resultado y, por lo tanto, aun cuando el Comité Asesor y sus miembros harán el mejor esfuerzo en su gestión, no pueden garantizar una rentabilidad o resultado financiero específico a los Tenedores.

No serán responsabilidad del Comité Asesor o sus miembros las consecuencias que traigan para la Universalidad: (i) el caso fortuito, (ii) la fuerza mayor, (iii) fenómenos de mercado, incluyendo, pero sin limitarse a, la devaluación, revaluación, inflación, desvalorizaciones en los Títulos, oscilaciones de mercado, congelación, o variaciones en las tasas de interés o de rendimientos, (iv) actos de autoridad, (v) alteración del orden público, paro, huelga, motín,

asonada y (vi) la desvalorización de los Activos Inmobiliarios por los eventos mencionados anteriormente.

9.2.2.3. Reglamento del Comité Asesor

El Comité Asesor tendrá un reglamento interno que facilite la operatividad del mismo, el cual deberá ser conocido y de cumplimiento estricto por parte de todos sus miembros, sin que requiera, para su aplicación, de más formalismos que la aprobación por parte de dicho órgano. En el citado reglamento interno se establecerá su organización así como las responsabilidades de sus miembros y los mecanismos y herramientas para el adecuado manejo de los conflictos de interés.

9.2.2.4. Remuneración

Los miembros vinculados laboralmente con el Administrador Maestro del Proceso de Titularización no tendrán remuneración. A los demás miembros se les reconocerán honorarios con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad para cada una de las sesiones a las que asistan. Dichos honorarios serán establecidos por la Titularizadora y serán en condiciones y montos competitivos en el mercado.

9.2.2.5. Nombramiento y remoción de los miembros

Los miembros del Comité Asesor serán nombrados por la Junta Directiva del Administrador Maestro del Proceso de Titularización por periodos de 2 años prorrogables indefinidamente.

Los cambios en la composición del Comité Asesor serán divulgados a través de la Página Web y como información relevante en el RNVE.

9.2.2.6. Funcionamiento

1. El Comité Asesor se reunirá de manera ordinaria 1 vez al mes y de manera extraordinaria cuando así lo solicite por escrito cualquiera de sus miembros con un antelación de al menos cinco (5) días comunes a la fecha prevista para la reunión. El Comité Asesor también podrá reunirse sin previa convocatoria y en cualquier lugar, cuando se encuentren reunidos la totalidad de sus miembros.

2. El Comité Asesor designará un secretario con las funciones estándar para dicho cargo.

3. El quórum deliberatorio se constituirá con la presencia de por lo menos 3 de sus miembros y la mayoría decisoria requerirá por lo menos 3 votos favorables de los cuales por lo menos 2 votos favorables deben ser de miembros independientes.

4. El Comité Asesor también podrá tomar válidamente decisiones, cuando por escrito todos sus miembros expresen el sentido de su voto. Si los miembros del Comité Asesor hubieren

expresado el sentido de su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término no superior a un mes contado a partir de la primera comunicación recibida.

5. De las reuniones se elaborarán actas de acuerdo con los requisitos establecidos en el Código de Comercio para la elaboración de actas de asambleas y/o juntas directivas de las sociedades anónimas.

6. Los miembros del Comité Asesor tendrán las responsabilidades establecidas para los administradores en el artículo 23 de la ley 222 de 1995.

9.3. Gestor Portafolio Inmobiliario

El Administrador Maestro del Proceso de Titularización podrá contar con los servicios de un Gestor Portafolio Inmobiliario, para que con su experiencia, capacidad y conocimiento, se encargue de la estructuración de inversiones inmobiliarias, así como de la gestión financiera del Portafolio. Los términos y condiciones estipulados para el desarrollo de estas actividades se encuentran contenidos en el Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio.

9.3.1. Funciones

En desarrollo de sus funciones el Gestor Portafolio Inmobiliario realizará, entre otras, las siguientes actividades:

1. Elaborar el plan anual de inversiones del negocio inmobiliario de acuerdo con la Estrategia de Inversión aprobada por el Comité Asesor. Dicho plan anual habrá de ser presentado al Administrador Maestro del Proceso de Titularización para su validación y visto bueno y posteriormente deberá presentarse al Comité Asesor para su aprobación.
2. Revisar, dar su concepto técnico y proponer modificaciones, complementos y opciones de mejora al Plan Estratégico, cuando así se lo solicite el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
3. Monitorear y analizar permanentemente el mercado objetivo de inversiones de la Universalidad, de conformidad con el Plan Estratégico y las Políticas de Inversión y realizar la búsqueda de inversiones potenciales.
4. Monitorear permanentemente el Portafolio e identificar, medir y administrar sus riesgos conforme a las directrices definidas por el Comité Asesor.
5. Estructurar inversiones inmobiliarias.
6. Adelantar toda su gestión con el objetivo de generar la rentabilidad esperada del Portafolio.
7. Presentar mensualmente al Comité Asesor un informe de rentabilidad del Portafolio y un informe de su gestión como Gestor Portafolio Inmobiliario.
8. Coordinar la cesión o celebración y la negociación de los Contratos de Inversión y los Contratos de Explotación Económica, luego de coordinar y validar los estudios de Debida Diligencia, de acuerdo con las directrices impartidas por el Comité Asesor.
9. Ejercer las funciones que le sean delegadas por el Comité Asesor.

9.3.2. Comisiones

Las comisiones del Gestor Portafolio Inmobiliario, definidas en el Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio, serán a cargo de la Universalidad y su pago se sujetará en todos los casos a la Prelación de Pagos.

9.3.3. Remoción y sustitución del Gestor Portafolio Inmobiliario

En los términos previstos en el contrato de prestación de servicios celebrado entre el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y el Gestor Portafolio Inmobiliario, el primero podrá terminar el contrato de prestación de servicios por iniciativa propia o por solicitud de la Asamblea de Tenedores de Títulos. En cualquier caso, la terminación del contrato de prestación de servicios con el Gestor Portafolio Inmobiliario, así como la designación de su reemplazo, deberá ser decidida por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y no requerirá la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

9.4. Administrador Inmobiliario

El Administrador Maestro del Proceso de Titularización podrá contar con los servicios de un Administrador Inmobiliario, para que con su experiencia, capacidad y conocimiento, se encargue de la administración integral de los Contratos de Explotación Económica y de los Activos Inmobiliarios correspondiente a bienes inmuebles, así como para la prestación del servicio de acompañamiento comercial y financiero requerido para la administración, operación y explotación de los bienes inmuebles. Los términos y condiciones estipulados para el desarrollo de estas actividades se encuentran contenidos en el Contrato Complementario del Proyecto de Titularización “Programa de Emisión y Colocación” Administración de Bienes Inmuebles.

9.4.1. Funciones

En desarrollo de sus funciones el Administrador Inmobiliario realizará, entre otras, las siguientes actividades:

1. Llevar a cabo las actividades relacionadas con la administración de los Activos Inmobiliarios que correspondan a bienes inmuebles.
2. Realizar el proceso de recepción física de los Activos Inmobiliarios que correspondan a bienes inmuebles.
3. Negociar las prórrogas de los Contratos de Explotación Económica a partir de su primer vencimiento, teniendo en cuenta los parámetros definidos por el Gestor Portafolio Inmobiliario.
4. Digitalizar la documentación prevista en el Contrato Complementario del Proyecto de Titularización “Programa de Emisión y Colocación” Administración de Bienes Inmuebles..

5. Realizar un registro en el aplicativo inmobiliario de todas las actividades relacionadas con la administración integral de los Activos Inmobiliarios que correspondan a bienes inmuebles y los Contratos.
6. Administrar el riesgo de crédito de las contrapartes de los Contratos de Explotación Económica.
7. Presentar informes al Administrador Maestro del Proceso de Titularización y a las demás Partes Intervinientes entre otros, sobre la gestión integral del Administrador Inmobiliario.

9.4.2. Comisiones

Las comisiones del Administrador Inmobiliario, definidas en el Contrato Complementario del Proyecto de Titularización "Programa de Emisión y Colocación" Administración de Bienes Inmuebles, serán a cargo de la Universalidad y su pago se sujetará en todos los casos a la Prelación de Pagos.

9.4.3. Remoción y sustitución del Administrador Inmobiliario

En los términos previstos en el contrato celebrado entre el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y el Administrador Inmobiliario, el primero podrá terminar el contrato por iniciativa propia o por solicitud de la Asamblea de Tenedores de Títulos. En cualquier caso, la terminación del contrato con el Administrador Inmobiliario, así como la designación de su reemplazo, deberá ser decidida por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y no requerirá la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

9.5. Asamblea de Tenedores De Títulos

La Asamblea de Tenedores de Títulos estará integrada por los Tenedores con el quórum y las condiciones previstas en el Prospecto y en este Reglamento, las cuales serán aplicables para todos los Tramos del Programa de Emisión y Colocación. A la Asamblea de Tenedores de Títulos asistirá el Representante Legal de Tenedores.

9.6. Representante Legal de Tenedores

Credicorp Capital Fiduciaria S.A. actuará como Representante Legal de Tenedores para el Programa de Emisión y Colocación, en tal carácter, deberá ejercer los derechos y defender los intereses comunes o colectivos de los Tenedores de acuerdo con las disposiciones del Decreto 2555, este Reglamento, el Prospecto y el Contrato de Representación Legal de los Tenedores.

9.6.1. Obligaciones del Representante Legal de Tenedores

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

1. Realizar todas las gestiones necesarias para la defensa de los intereses comunes de los Tenedores ante el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, autoridades administrativas o judiciales y demás terceros cuando a ello hubiere lugar, incluyendo el ejercicio de la representación judicial de los Tenedores. En desarrollo de esta facultad el Representante Legal de Tenedores deberá actuar en nombre de los Tenedores en los procesos que se adelanten como consecuencia de la liquidación, la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
2. Solicitar y recibir del Comité Asesor y del Administrador Maestro del Proceso de Titularización la información que sea relevante para los Tenedores en relación con el Programa de Emisión y Colocación.
3. Velar por el cumplimiento oportuno de los términos del Prospecto, el Reglamento y de los contratos que se celebren para el desarrollo del Programa de Emisión y Colocación, realizando entre otras, las siguientes actividades:

    a. Solicitar al Administrador Maestro del Proceso de Titularización, a la Auditoría Externa y, en caso de considerarlo necesario, a la Superintendencia Financiera los informes que considere necesarios y las revisiones de los registros contables y demás documentos de soporte de la situación financiera de la Universalidad.
    b. Verificar el pago de las obligaciones a cargo de la Universalidad.
    c. Verificar el cumplimiento por parte del Administrador Maestro del Proceso de Titularización de sus obligaciones de revelación de información relevante, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555.

4. Informar a los Tenedores y a la Superintendencia Financiera, a la mayor brevedad posible, máximo dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al conocimiento del hecho, y por medios idóneos, sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo del Administrador Maestro del Proceso de Titularización y demás Partes Intervinientes. Esta obligación se entiende sin perjuicio de la obligación de revelación de información relevante establecida en el artículo 5.2.4.1.6 del Decreto 2555, la cual se deberá cumplir de conformidad con lo expuesto en el Decreto 2555 y las demás Leyes aplicables
5. Elaborar y Publicar un informe semestral con destino a los Tenedores sobre el comportamiento y desarrollo del Programa de Emisión y Colocación, sobre las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses de los Tenedores y los demás hechos relevantes para los Tenedores en relación con el Programa de Emisión y Colocación. Dicho informe deberá ponerse a disposición de los Tenedores a través de los mecanismos de divulgación de información establecidos en este Reglamento y en las normas aplicables.
6. Suministrar, por solicitud de los Tenedores, del Administrador Maestro del Proceso de Titularización o de la Superintendencia Financiera cuando a ello hubiere lugar los informes adicionales que se requieran para mantener adecuadamente informados a los Tenedores sobre el comportamiento y desarrollo del Programa de Emisión y Colocación, así como cualquier otro hecho que pueda afectar sus derechos como Tenedores.
7. Intervenir con voz pero sin voto en las reuniones del Comité Asesor.
8. Convocar y presidir, en los términos establecidos en el presente Reglamento, la Asamblea de Tenedores de Títulos.

9. Llevar el libro de actas de las reuniones de la Asamblea de Tenedores de Títulos.
10. Las demás funciones que le asigne la Asamblea de Tenedores de Títulos o que le correspondan según este Reglamento, el Prospecto, el Contrato de Representación Legal de Tenedores y las normas aplicables.
11. Aprobar las modificaciones del Prospecto y del Reglamento en los términos del Capítulo 14 del presente Reglamento.

9.6.2. Nombramiento y Renuncia

El Representante Legal de Tenedores es designado por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización por un término indefinido, sin perjuicio de que la Asamblea de Tenedores de Títulos pueda reemplazarlo en cualquier momento.

El Representante Legal de Tenedores podrá renunciar a su cargo cuando se presenten graves motivos calificados por la Superintendencia Financiera. Una vez renuncie el Representante Legal de Tenedores este convocará a la Asamblea de Tenedores de Títulos para que decida sobre su reemplazo y, en todo caso, no cesará en sus funciones hasta tanto la Asamblea de Tenedores de Títulos elija su reemplazo.

9.6.3. Terminación

Además de las causales de ley, el Contrato de Representación Legal de los Tenedores terminará también por las siguientes circunstancias:

1. La completa ejecución de las obligaciones derivadas del mismo.
2. El mutuo acuerdo de las Partes Intervinientes en el Contrato de Representación Legal de los Tenedores.
3. El incumplimiento grave de cualquiera de las obligaciones principales de una de las partes, siempre y cuando la otra haya cumplido cabalmente sus obligaciones o se haya allanado a cumplirlas, evento en el cual la terminación surtirá efecto una vez quien incumple reciba la comunicación escrita remitida por quien ha cumplido.
4. La remoción del Representante Legal de Tenedores decidida por la Asamblea de Tenedores de Títulos.
5. Las causales previstas en el Decreto 2555 o por aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan para el efecto.
6. La renuncia del Representante Legal de Tenedores en los términos establecidos en la Sección 9.6.2 del presente Reglamento.

9.6.4. Derechos del Representante Legal de Tenedores

El Representante Legal de Tenedores tendrá derecho a:

1. Solicitar del Administrador Maestro del Proceso de Titularización, del Gestor Portafolio Inmobiliario, del Administrador Inmobiliario, de los Agentes Colocadores y del Comité

Asesor los reportes y documentos que juzgue razonablemente necesarios o convenientes para la ejecución del Contrato de Representación Legal de los Tenedores.

2. Percibir los honorarios pactados por la prestación de sus servicios en el contrato celebrado con el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.

9.6.5. Honorarios del Representante Legal de Tenedores

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

9.7. Auditor Externo

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

9.7.1. Funciones

En desarrollo de sus funciones el Auditor Externo realizará entre otras las siguientes actividades:

1. Realizar la auditoría externa de la Universalidad conforme a las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia.
2. Emitir una opinión sobre los estados financieros de la Universalidad a treinta y uno (31) de diciembre de cada año.
3. Evaluar y determinar los riesgos y efectuar la evaluación del sistema de control interno del Administrador Maestro del Proceso de Titularización relativos a la Universalidad.
4. Evaluar los elementos de la infraestructura de administración del Proceso de Titularización (políticas, procesos, estructura, reportes, metodología, sistemas y datos, entre otras) en desarrollo de la Emisión; al igual que el riesgo asociado al manejo de la Universalidad (crédito, operacional, legal y de mercado).
5. Verificar el cumplimiento por parte del Administrador Maestro del Proceso de Titularización de la normatividad legal y la regulación vigente respecto de la administración de la Universalidad.
6. Verificar la calidad y existencia del Activos de la Universalidad y sus mecanismos de cobertura.
7. Verificar la separación patrimonial de los Activos de la Universalidad de aquellos del Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
8. Verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo del Administrador Maestro del Proceso de Titularización por cuenta de la Universalidad en relación con las

Partes Intervinientes en la Emisión en los términos del Reglamento y de los contratos correspondientes.

9. Suministrar al Representante Legal de Tenedores, la información que le soliciten relacionada con el desempeño de la Universalidad.
10. Proponer y llevar a cabo conjuntamente con el Administrador Maestro del Proceso de Titularización un cronograma de actividades para el desarrollo de la auditoría externa.

9.7.2. Honorarios

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

9.7.3. Remoción y Sustitución

Habrá lugar a la remoción y sustitución del Auditor Externo con sujeción a los términos contemplados en el respectivo Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa, por solicitud del Representante Legal de Tenedores correspondiente, o de la Titularizadora. Cuando la remoción sea solicitada por la Titularizadora se requerirá concepto previo favorable del respectivo Representante Legal de Tenedores. Para tal efecto, la Titularizadora presentará una solicitud al Representante Legal de Tenedores para la remoción del Auditor Externo expresando las razones de conveniencia para la Universalidad que da lugar a la solicitud.

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

9.7.4. Designación del nuevo Auditor Externo

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

En dicho proceso de selección la Titularizadora tendrá en consideración exclusivamente las propuestas que sean presentadas por firmas nacionales o internacionales de auditoría de

reconocido nivel y trayectoria. La evaluación de las propuestas tendrá en consideración aquellas que integralmente sean más favorables para la Universalidad por proporcionar un mayor valor agregado en la supervisión y seguimiento de la Universalidad teniendo en cuenta entre otros factores, experiencia nacional e internacional en auditorías de procesos de titularización, herramientas de informática y el monto de los honorarios propuestos.

9.8. Depósito y administración de pagos de las emisiones

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

9.8.1. Derechos a favor de Deceval

En virtud del Contrato de Depósito y Administración de las Emisiones, Deceval tiene el derecho a recibir una remuneración por la administración de la Emisión.

9.8.2. Obligaciones a cargo de Deceval

Son obligaciones a cargo de Deceval, las previstas en el respectivo contrato celebrado con el Administrador Maestro del Proceso de Titularización. y entre otras las siguientes:

1. Registrar el Macrotítulo, obligación que comprende el registro contable de cada Emisión, la custodia, administración y control del Macrotítulo, incluyendo el control sobre el saldo circulante de las Emisiones, el monto emitido, colocado, en circulación, cancelado y anulado de los Títulos;
2. Registrar y anotar en cuentas o subcuentas de depósito de los Tenedores en Deceval la información sobre la colocación de los derechos sobre los Títulos, las enajenaciones, transferencias, anulaciones, pignoraciones y gravámenes, y los saldos en circulación bajo el mecanismo de anotación en cuenta;
3. Cobrar al Administrador Maestro del Proceso de Titularización, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, los derechos patrimoniales de los Títulos representados por anotaciones en cuenta a favor de los Tenedores dando aplicación al procedimiento señalado para el efecto en el Contrato de Depósito y Administración de las Emisiones.
4. Atender la obligación de pago de los Títulos por cuenta del Administrador Maestro del Proceso de Titularización;
5. Registrar electrónicamente en cuentas o subcuentas de depósito las transacciones que se realicen respecto de los Títulos;
6. Remitir informes mensuales al Administrador Maestro del Proceso de Titularización entre otros, sobre los pagos efectuados a los Tenedores y los saldos de las Emisiones depositadas;
7. Expedir y entregar las constancias de depósito de los Títulos a favor de los Tenedores;

8. Actualizar el Macrotítulo por encargo del Administrador Maestro del Proceso de Titularización a partir de las operaciones de expedición y cancelación al vencimiento de los Títulos, según se requiera.

9.9. Régimen de Conflictos de Interés

En la presente Sección se establecen los parámetros y criterios destinados a garantizar la debida prevención y administración de los eventuales conflictos de interés que se puedan presentar en el Proceso de Titularización con respecto a la Junta Directiva, el Comité Asesor y la Titularizadora.

9.9.1. Junta Directiva de la Titularizadora

9.9.1.1. Marco Normativo

El marco general para la toma de decisiones de la Junta Directiva en el Proceso de Titularización se encuentra en los Estatutos y el Código de Buen Gobierno de la Titularizadora, los cuales se encuentran disponibles en la página web de la Titularizadora www.titularizadora.com, así como en los parámetros especiales contenidos en el Prospecto y Reglamento.

9.9.1.2. Principios de Revelación y Abstención

El miembro de Junta Directiva que se encuentre en una situación de conflicto de interés deberá revelarlo a la Junta Directiva tan pronto como tenga conocimiento de la situación constitutiva del mismo y abstenerse de actuar y participar en la decisión correspondiente. En tal sentido, dicho miembro deberá retirarse de la respectiva reunión de Junta Directiva, al momento en el que se aborde el asunto en relación con el cual tiene el conflicto de interés, y no podrá emitir concepto alguno ni votar en la toma de decisión correspondiente

9.9.1.3. Administración del Conflicto

En caso de conflicto de interés de uno de los miembros de la Junta Directiva la decisión sobre el tema que genere la situación de conflicto corresponderá exclusivamente a los demás miembros de la Junta Directiva que no estén incursos en la situación de conflicto de interés. En el caso que el conflicto de interés afecte a un número de miembros de la Junta Directiva que impida tomar la decisión de acuerdo con el quórum y mayoría decisoria requeridos, la decisión final sobre dicho tema corresponderá al Comité Asesor.

9.9.1.4. Situaciones particulares generadoras de conflicto de interés

Además de las situaciones que de conformidad con la normatividad vigente constituyan conflicto de interés, se considerarán situaciones de conflicto de interés respecto de los miembros de Junta Directiva las siguientes:

9.9.1.4.1. cuando el originador, vendedor, comprador o arrendatario de los Activos Inmobiliarios sea una entidad con la que el miembro de Junta Directiva tenga alguna

vinculación laboral o sea una entidad que haga parte del conglomerado financiero o del grupo empresarial con el que se encuentra vinculada la entidad en la que el miembro de Junta Directiva tiene un vínculo laboral. En el evento de presentante una situación generadora de conflicto de interés como la descrita, el miembro de Junta Directiva incurso en dicha situación deberá dar aplicación a los principios de revelación y abstención y se dará aplicación a los parámetros señalados para la administración de conflictos de interés previstos en esta Sección.

9.9.1.4.2. cuando se presenten operaciones de crédito en la que el prestamista propuesto sea una entidad con la que el miembro de Junta Directiva se encuentra vinculado laboralmente o sea una entidad que haga parte del conglomerado financiero o del grupo empresarial con el que se encuentra vinculada la entidad en la que el miembro de Junta Directiva tiene un vínculo laboral. En el evento de presentante una situación generadora de conflicto de interés como la descrita, el miembro de Junta Directiva vinculado a la entidad prestamista deberá abstenerse de participar en la decisión.

9.9.1.5. Administración de Conflictos de Interés para Activos Inmobiliarios del Tramo 1 y del Tramo 2

9.9.1.5.1. En el proceso de adquisición

Los Activos Inmobiliarios que hacen parte del Tramo 1 del Programa de Emisión y Colocación y los Activos Inmobiliarios del Tramo 2 que se encuentran descritos en el **Anexo No. 2** del presente Reglamento, fueron adquiridos al Banco Davivienda y arrendados a dicha entidad, en operaciones que tuvieron lugar el 29 de diciembre de 2016 y el 20 de diciembre de 2017. El Banco Davivienda es una entidad accionista de la Titularizadora y en su Junta Directiva uno (1) de los cinco (5) renglones está conformado por personas que se encuentran vinculadas laboralmente a dicho establecimiento de crédito. Dentro del proceso de adquisición se observaron los siguientes parámetros:

- El proceso de adquisición se llevó a cabo dentro de un proceso competitivo en el que fueron invitados a participar diversos vehículos de administración inmobiliario con quienes la Titularizadora compitió en igualdad de condiciones.

- La estructuración de las condiciones financieras y legales de la operación y de los Contratos fueron desarrolladas por el Gestor Portafolio Inmobiliario y la Gerencia Inmobiliaria de la Titularizadora.

- El Comité Asesor dio su opinión favorable en relación con la operación de adquisición que se llevó a cabo el 20 de diciembre de 2017. En relación con la operación que tuvo lugar el 29 de diciembre de 2016 el Comité Asesor no emitió opinión alguna en la medida que no se encontraba constituido.

- Finalmente, para efectos de administrar el conflicto de interés por parte del originador de los Activos Subyacentes de la primera Emisión, debe señalarse que la Junta Directiva de la

Titularizadora aprobó las operaciones de adquisición de los Activos Inmobiliario realizadas el 29 de diciembre de 2016 y el 20 de diciembre de 2017 sin que participaran en la reunión, ni en las deliberaciones ni decisiones los miembros de Junta que se encuentran vinculados laboralmente con el Banco Davivienda, en cumplimiento de los principios establecidos para la administración de conflictos de interés.

9.9.1.5.2. En el proceso de desinversión

En caso que se lleve a cabo un proceso de desinversión con respecto a los Activos Inmobiliarios que hacen parte del Tramo 1 y aquellos señalados del Tramo 2 del Programa de Emisión y Colocación y que los mismos se encuentren todavía arrendados en favor del Banco Davivienda, para administrar los conflictos de interés que se puedan derivar de dicho proceso dada la participación que tienen personas que se encuentran vinculadas laboralmente a dicho establecimiento de crédito en uno (1) de los cinco (5) renglones de la Junta Directiva y la existencia de un derecho de preferencia para la venta en favor del Banco Davivienda, se tiene previsto el siguiente procedimiento:

El Gestor Portafolio Inmobiliario tiene la responsabilidad de estructurar las condiciones de salida de la operación de conformidad con lo establecido en la Sección 10.8 del Reglamento.

El Comité Asesor deberá emitir su opinión en relación con los términos y condiciones de contratos de desinversión. En el caso que la opinión no sea favorable la operación de desinversión no se podrá llevar a cabo. Si la opinión es favorable la operación de desinversión pasará a consideración de la Junta Directiva.

La Junta Directiva tiene la responsabilidad de decidir si aprueba la operación de desinversión con base en el concepto favorable del Comité Asesor. En estos casos, los miembros de Junta Directiva vinculados laboralmente al Banco Davivienda deberán dar aplicación al principio de revelación y abstención con el objeto de que no participen en la decisión. Los miembros de la Junta Directiva que no estén incursos en la situación de conflicto de interés serán quiénes podrán deliberar y decidir sobre la operación de desinversión. En el caso que el conflicto de interés afecte a un número de miembros de la Junta Directiva que impida tomar la decisión de acuerdo con el quórum y mayoría decisoria requeridos, la decisión final sobre dicho tema corresponderá al Comité Asesor

Se precisa que la administración de los conflictos de interés señalados para los Activos Inmobiliarios del Tramo 1 coincide con los establecido en el Prospecto y Reglamento, y los Estatutos y Código de Buen Gobierno de la Titularizadora, los cuales se encuentran disponibles en la página web de la Titularizadora www.titularizadora.com.

9.9.2. Comité Asesor del Proceso de Titularización

9.9.2.1. Marco Normativo

El marco general para la toma de decisiones del Comité Asesor en el Proceso de Titularización se encuentra en su reglamento interno, el cual se encuentra disponible en la Página Web de la

Titularizadora www.titularizadora.com, así como en los parámetros especiales contenidos en el Prospecto y Reglamento.

9.9.2.2. Principios de Revelación y Abstención

El miembro del Comité Asesor que se encuentre en una situación de conflicto de interés deberá revelarlo al Comité Asesor y abstenerse de actuar y participar en la decisión correspondiente. En tal sentido, dicho miembro deberá retirarse de la respectiva reunión del Comité Asesor al momento en que se aborde el asunto en relación con el cual tiene el conflicto de interés, y no podrá emitir concepto alguno ni votar en la toma de decisión correspondiente.

9.9.2.3. Administración del Conflicto

En caso de conflicto de interés de uno de los miembros del Comité Asesor, la decisión sobre el conflicto de interés y sobre el tema que genere la situación de conflicto corresponderá exclusivamente a los demás miembros del Comité Asesor que no estén incursos en la situación de conflicto de interés. En caso que el conflicto de interés afecte a un número de miembros del Comité Asesor que impida tomar la decisión de acuerdo con el quórum y mayoría decisoria requeridos, la decisión final sobre dicho tema corresponderá a la Junta Directiva. En este último supuesto, la Junta aplicará para la toma de la decisión correspondiente los parámetros que le resultan aplicables para la administración de conflictos de interés.

9.9.3. Titularizadora Colombiana

9.9.3.1. Titularizadora en el proceso de adquisición de Títulos TIN

La Titularizadora se encuentra habilitada para adquirir con su propio patrimonio títulos derivados de sus propias emisiones, debiendo para tales efectos sujetarse a los límites establecidos en su política de inversión. En este sentido, la Titularizadora podrá adquirir Títulos TIN en el mercado primario y secundario hasta por un valor correspondiente al menor valor entre $5.000 millones o el valor equivalente al veinte por ciento (20%) de su patrimonio disponible para invertir, de conformidad con la política de inversión. La Titularizadora realiza estas operaciones con el objetivo de contribuir al desarrollo del mercado secundario de los Títulos TIN y fomentar la liquidez de los Títulos y por lo tanto, dichas operaciones no tendrán fines especulativos.

Para prevenir los posibles conflictos de interés que se puedan presentar en los procesos de compra o venta de Títulos TIN, la Titularizadora ha previsto los siguientes mecanismos: (i) las operaciones se deberán realizar en condiciones de mercado; (ii) el área responsable de las operaciones de compra y venta de los Títulos TIN es la Dirección de Inversiones de la Titularizadora la cual es un área independiente y con autonomía en la toma de decisiones de inversión que no tiene participación en las áreas o comités que toman decisiones estratégicas sobre los Activos Inmobiliarios y los Contratos, no interviene en el proceso de valoración de los Títulos TIN, ni en la determinación y pago de los Rendimientos Distribuibles, ni en el proceso de generación de información relevante para los Inversionistas que puede tener impacto en las decisiones de inversión o desinversión en los Títulos TIN; (iii) la Dirección de Inversiones no será la responsable

del manejo del endeudamiento de la Universalidad TIN; y (iv) se ha previsto que la Dirección de Inversiones suspenderá la realización de operaciones de compra o venta en el mercado secundario entre el momento en que tenga información detallada del portafolio a titularizar para una nueva Emisión y el cierre del proceso de Emisión correspondiente, dada la fungibilidad de los Títulos.

Finalmente, los funcionarios de la Dirección de Inversiones autorizados para realizar las operaciones en caso de la existencia de un conflicto de interés se encuentran sujetos al principio de revelación y abstención. De igual manera, los funcionarios de la Dirección de Inversiones autorizados para realizar operaciones están sujetos a la prohibición de utilizar información privilegiada.

Por otro lado, todos los funcionarios de la Titularizadora están sujetos a la prohibición de comprar Títulos TIN tanto en el mercado primario, como secundario.

9.9.3.2. Titularizadora en el proceso de actualización de los avalúos comerciales de los Activos Inmobiliarios

La Titularizadora adquirió del Banco Davivienda dos de los Activos Inmobiliarios que se van a titularizar en el Tramo 2, ubicados en las ciudades de Ocaña y Sincelejo, a partir de un proceso de "warehousing" que consiste en una especie de almacenamiento de activos con cargo al patrimonio de la sociedad titularizadora para generar un tamaño apropiado de activos admisibles para titularizar. En desarrollo de este proceso, la Titularizadora ha utilizado créditos bancarios y recursos propios para la adquisición de los inmuebles y ha asumido hasta la Fecha de Emisión los gastos financieros, administrativos y operativos que los mismos generan, todo con cargo a su patrimonio. Así mismo, la Titularizadora ha recibido los ingresos de los arrendamientos generados por los inmuebles y recibirá en este proceso la valorización que hayan tenido los Activos Inmobiliarios hasta su separación y aislamiento patrimonial en la Universalidad TIN.

Las operaciones de compraventa se llevaron a cabo dentro de procesos competitivos en los que participaron en igualdad de condiciones como oferentes varias entidades administradoras de vehículos de inversión inmobiliaria.

El valor de compra se definió con base en la valoración hecha por la Titularizadora y el Gestor del Portafolio Inmobiliario y se ratificó con base en los avalúos comerciales realizados por Colliers International y Logan Valuation, firmas independientes de los vendedores y de la Titularizadora, los cuales incluyeron metodologías aprobadas por la Titularizadora. Los avalúos de los Activos Inmobiliarios fueron revisados y aprobados por el Gestor Portafolio Inmobiliario y la Gerencia Inmobiliaria de la Titularizadora.

El valor de los Activos Inmobiliarios actualizado por avalúos comerciales con cortes a septiembre y octubre de 2019, realizados por Colliers International y Logan Valuación S.A.S., corresponderá al valor con el cual se llevará a cabo el registro contable de los Activos Inmobiliarios en la Universalidad y su separación patrimonial y aislamiento, los cuales fueron aprobados junto con su metodología por los miembros independientes del Comité Asesor.

Para realizar la Emisión del Tramo 2 el valor de los Activos Inmobiliarios debe ser objeto de actualización. En razón de lo anterior, la Titularizadora tiene un interés económico frente al valor por el cual se realiza la segunda Emisión en la medida que las eventuales valorizaciones o desvalorizaciones que hayan tenido los Activos Inmobiliarios hasta el momento de separación y transferencia a la Universalidad TIN serán con cargo a su patrimonio.

Para administrar el conflicto de interés generado por esta situación, la Junta Directiva determinó que se abstendría de participar en la determinación del valor de los Activos Inmobiliarios para el Tramo 2 y que por lo tanto dicho valor, la metodología de los avalúos comerciales, las firmas avaluadoras y demás condiciones fueran definidas y aprobadas por los miembros independientes del Comité Asesor.

Capítulo Décimo
Reglas de funcionamiento de la Universalidad TIN

10.1. La Universalidad

Los Títulos son emitidos con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, la cual es creada por la Titularizadora en ejercicio de sus facultades legales y estatutarias mediante la expedición del Reglamento. La Universalidad está conformada al momento de su creación con los Activos Subyacentes. A la fecha de expedición del Reglamento, la Titularizadora ha separado completamente de su patrimonio la totalidad de los Activos Subyacentes, los cuales por virtud del Reglamento son aislados para conformar la Universalidad.

10.2. Normas aplicables

La creación y funcionamiento de la Universalidad está regulada por las disposiciones contenidas en el artículo 72 de la Ley 1328 de 2009, la Ley 964 de 2005, el artículo 169 de la Ley 1753 de 2015, el Decreto 2555, la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, la Ley 1314 de 2009, el Decreto 2420 de 2015 actualizado por el Decreto 2496 del 2015 y por las demás disposiciones que las modifiquen, sustituyan, desarrollen o complementen.

10.3. Separación y aislamiento patrimonial

En desarrollo de lo señalado por el Artículo 72 de la Ley 1328 de 2009, en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 2.21.2.1.3. del Decreto 2555, la Titularizadora a partir de la fecha de expedición del Reglamento separó y aisló completamente de su patrimonio la totalidad de los Activos Subyacentes con sujeción a los términos y condiciones del Reglamento. Tales Activos Subyacentes una vez separados y aislados pasaron a conformar la Universalidad TIN.

La separación y aislamiento patrimonial de los Activos Subyacentes en los términos aquí definidos implica que la totalidad de los derechos de propiedad, beneficios y obligaciones sobre cada uno de los Activos Subyacentes pertenecen a la Universalidad TIN. Respecto de aquellos Activos Inmobiliarios que se encuentran en proceso de registro, la separación patrimonial se verifica respecto de los derechos y obligaciones resultantes de los Contratos de Inversión, hasta que se culmine con el proceso de registro.

A partir de la expedición del Reglamento, la Titularizadora implementó un sistema de información contable para la Universalidad independiente y totalmente separado de los sistemas de información contable de sus propios activos, así como de las demás universalidades que haya creado o vaya a crear en el futuro.

Como consecuencia de la creación de la Universalidad TIN y la separación patrimonial realizada, la Titularizadora no tiene, en ningún evento, el derecho de disponer en su beneficio de los Activos Subyacentes, ni usufructuarlos, gravarlos, usarlos o darles cualquier destinación diferente a la señalada en el Prospecto y el Reglamento, toda vez que tales Activos Subyacentes a partir de la

fecha de suscripción del Reglamento, y todos los demás Activos Subyacentes que ingresen a la Universalidad mientras la misma exista, han sido o están separados y aislados del patrimonio de la Titularizadora.

Finalmente, en ningún evento los Activos Subyacentes podrán ser restituidos al patrimonio de la Titularizadora. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.21.2.1.3 del Decreto 2555, como consecuencia de la separación patrimonial los Activos Subyacentes en ningún caso forman parte de la prenda general de los acreedores de la Titularizadora, por lo que no pueden ser afectados por, o vinculados a, ningún proceso de naturaleza concursal o liquidatorio de la entidad.

Tampoco habrá lugar, en los términos del artículo 72 de la Ley 1328 de 2009, a que los Tenedores inicien o soliciten procesos divisorios en relación con la Universalidad y/o los Activos Subyacentes.

10.4. Destinación específica

En cumplimiento de lo señalado por el Artículo 72 de la Ley 1328 de 2009, en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 2.21.2.1.3. del Decreto 2555, los Activos Subyacentes estarán destinados exclusivamente al pago de los derechos consagrados a favor de los Tenedores, de las Partes Intervinientes y de todos aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad en desarrollo del Proceso de Titularización, en los términos y condiciones señalados en el Prospecto y el Reglamento, atendiendo la Prelación de Pagos.

La Universalidad TIN tiene por objeto la separación patrimonial y aislamiento de los Activos Subyacentes para su titularización mediante la Emisión de los Títulos TIN. La Titularizadora en su calidad de Emisor únicamente podrá realizar con los Activos Subyacentes las gestiones indicadas en este Reglamento y en el Prospecto, tendientes al cumplimiento del objeto del Programa de Emisión.

10.5. Bienes titularizados

El Emisor podrá titularizar bienes inmuebles que se describen en el **Anexo No. 2** del presente Reglamento (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.

10.6. Bienes que conforman la Universalidad

La Universalidad estará constituida por los siguientes bienes:

1. Los Activos Inmobiliarios.
2. Los derechos y obligaciones derivados de los Contratos.
3. 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.

4. Las Inversiones Admisibles que, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, adquiera el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
5. La Remuneración por Explotación.
6. Los rendimientos, intereses, o cualquier otro tipo de ingreso generado por los Activos que conforman la Universalidad.
7. Los derechos que directa o indirectamente permitan participar en los ingresos y/o valoración de los Activos Inmobiliarios
8. Los rendimientos generados por las Operaciones de Cobertura.
9. Las indemnizaciones que por concepto de seguros reciba la Universalidad.
10. 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.

10.7. Política de inversión

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.

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.

Los Lineamientos de Inversión constituyen directrices para el manejo de la Universalidad. En el caso en que en un momento determinado el Portafolio no cumpla con estas directrices, el Comité Asesor tomará las medidas del caso para ajustarlo a la Política de Inversión; siempre que las circunstancias existentes en dicho momento señalen que resulta conveniente llevar a cabo el ajuste y éste resultare posible. De no ser posible realizar los ajustes, se le informará al Representante Legal de Tenedores para que convoque a una reunión extraordinaria de la Asamblea de Tenedores de Títulos, la cual tomará los correctivos del caso.

10.7.1. Inversiones Admisibles

La Universalidad podrá invertir únicamente en las "Inversiones Admisibles" tal y como se describen a continuación:

10.7.1.1. Activos Inmobiliarios

Se realizará inversiones en Activos Inmobiliarios estabilizados que presenten las siguientes características:

- 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.

De manera general el Portafolio debe observar las siguientes características:

- Una mezcla de alto perfil de arrendatarios.
- Una composición diversificada y balanceada.
- Un Perfil del portafolio de volatilidad y Riesgo Moderado – Conservador.
- Tipos de Inmuebles: Comercial, Industria y Oficinas.
- Localización: Diversificación geográfica zonas con potencial de valorización.

En procesos de adquisición de paquetes de inmuebles, especialmente en paquetes de inmuebles comerciales con contratos de arrendamiento vigentes, podrían entrar algunos arrendatarios con perfiles diferentes al definido como política y serán aprobados únicamente si cumplen los parámetros de riesgo de crédito para aprobación de arrendatarios.

La Universalidad podrá invertir en Activos Inmobiliarios que por su localización, potencial de generación de rentas, potencial de valorización u otras condiciones particulares resulten atractivos según el criterio del Comité Asesor. Los Activos Inmobiliarios que hacen parte de las Inversiones Admisibles se han separado por tipos de Inmuebles objeto de Inversión:

1. <u>Comercial (Retail):</u>

    a. Locales comerciales: Inmuebles con un área construida inferior a 2.000 metros cuadrados dedicados a la actividad del comercio, servicios o entretenimiento.
    b. Locales de Mayor superficie: Locales comerciales con un área construida superior a 2.000 metros cuadrados dedicados a la actividad del comercio (minorista y mayorista).
    c. Centros Comerciales: Centros comerciales ubicados en zonas de alta densidad y especificaciones de primer nivel.

2. <u>Industrial</u>

    a. Bodegas individuales o dentro de parques industriales: inmuebles que tengan altas especificaciones de calidad y seguridad.
    b. Parques Industriales: conjunto de bodegas con altas especificaciones de calidad y seguridad.

3. <u>Oficinas</u>

    a. Oficinas con buenas especificaciones de calidad y seguridad

10.7.1.2. Excedentes de Liquidez

Los Excedentes de Liquidez se invertirán en Activos Financieros de conformidad con los siguientes requisitos:

1. Recursos de corto plazo

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.

Las inversiones podrán realizarse en Activos Financieros que cumplan con los siguientes requisitos:

a. Si se trata de inversiones en fondos de inversión colectiva, que estos sean abiertos, que tengan la más alta calificación de riesgo de crédito o de administración y tengan como máximo riesgo de mercado moderado.
b. Si se trata de depósitos a la vista, estos deberán ser invertidos en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo.
c. Las calificaciones de los emisores y de los fondos de inversión colectiva en que se realicen las inversiones deben haber sido emitidas por una sociedad calificadora de valores debidamente autorizada para operar en Colombia por la Superintendencia Financiera.

2. Recursos de Mediano Plazo

Se entienden como recursos de mediano plazo aquellos que deban ser invertidos por la Universalidad en períodos superiores a 6 meses. Estas podrán invertirse en Activos Financieros.

Las inversiones podrán realizarse en Activos Financieros con un plazo máximo de 360 días siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

a. Que se trate de títulos desmaterializados inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.
b. Que se trate de títulos de alta liquidez en el mercado y que tengan la más alta calificación en riesgo de crédito.
c. Que sean títulos emitidos por un emisor calificado con la más alta calificación de riesgo de crédito de corto plazo.
d. Si se trata de inversiones en fondos de inversión colectiva, que estos sean abiertos, que tengan la más alta calificación de riesgo de crédito o de administración y tengan como máximo riesgo de mercado moderado.
e. Si se trata de depósitos a la vista que sean invertidos en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo.
f. Podrán realizarse operaciones repo garantizadas por TES.
g. Las calificaciones de los emisores y de los títulos en que se realicen las Inversiones deben haber sido emitidas por una sociedad calificadora de valores debidamente autorizada para operar en Colombia por la Superintendencia Financiera.

3. <u>Fondo de Readquisición</u>

Se constituirá y se invertirá en Activos Financieros, de acuerdo con los lineamientos establecidos por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.

10.7.2. Criterios de Inversión

1. Se buscará el perfil de Riesgo Moderado - Conservador invirtiendo en Activos Inmobiliarios con una capacidad razonablemente alta de conservación del capital invertido.
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.

10.7.3. Niveles de Exposición

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.

Durante la vigencia del Programa de Emisión y Colocación en el caso en que por circunstancias de mercado u otras fuera de control del Gestor Portafolio Inmobiliario, el Portafolio excede los niveles de exposición fijados en este Reglamento, el Comité Asesor deberá tomar las medidas necesarias para ajustar los niveles de exposición del Portafolio.

El Comité Asesor contará con 12 meses para realizar dicho ajuste y en el caso en el que no pueda realizarlo al finalizar el término establecido, el Representante Legal de Tenedores de Títulos deberá citar una reunión extraordinaria de la Asamblea de Tenedores de Títulos para determinar la forma como se solucionará el incumplimiento de la política o presentar el tema en una reunión ordinaria de la Asamblea de Tenedores de Títulos con el mismo propósito.

Niveles de Exposición:

Frente a la concentración del Portafolio aplicarán las siguientes reglas:

1. Sector Económico

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.

2. Localización

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.

Para todos los efectos, hay cuatro categorías de ciudades o áreas metropolitanas:

a. Ciudades o áreas metropolitanas con más de 1.000.000 de habitantes.
b. Ciudades con más de 500.000 y menos de 1.000.000 habitantes.
c. Ciudades con más de 300.000 y menos de 500.000 habitantes.
d. Otras ciudades con una población menor a 300.000 habitantes.

Santa Marta, Barranquilla y Cartagena en conjunto conforman un área metropolitana para efectos de esta política.

Para efectos de la concentración por zonas geográficas aplicarán los siguientes límites:

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.

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.
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.
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.

3. Arrendatario

Un sólo arrendatario y sus Sociedades Relacionadas no podrá representar más del 30% de los ingresos de la Universalidad durante un año calendario.

4. Tipología de activos

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.

5. Valor mínimo de Inversión:

El monto mínimo determinado por inversión en un inmueble o paquete de inmuebles será de $10.000 millones. En el caso de inmuebles dentro de paquetes, el valor mínimo por inmueble podrá ser inferior. Las excepciones a esta definición deberán ser autorizadas por el Comité Asesor.

10.7.4. Modalidades de Inversión

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.

10.7.5. Endeudamiento Financiero

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.

1. <u>Aspectos Generales</u>
   La Universalidad podrá endeudarse, en Pesos colombianos u otra moneda, en los siguientes términos:

   Finalidad

   a. La adquisición de Activos Inmobiliarios.
   b. La realización de obras de Reparación & Mantenimiento y Remodelación.
   c. La realización de obras de Capex.
   d. Las necesidades de liquidez temporales para hacer frente a Gastos de la Universalidad.

   Tipo de operaciones

   a. Créditos Bancarios con entidades locales e internacionales.
   b. Operaciones de leasing financiero.
   c. Emisiones de títulos de contenido crediticio locales o internacionales.

d. Operaciones transitorias de liquidez sobre Inversiones Admisibles.
e. Otros instrumentos u operaciones considerados como Endeudamiento Financiero y que sean aprobados por la Junta Directiva.

Tipo de Acreedores

a. Entidades financieras locales
b. Entidades financieras internacionales
c. Inversionistas
d. La Titularizadora

2. Término

En el caso de la financiación de los Gastos de la Universalidad, la Universalidad sólo podrá contraer Endeudamiento Financiero de Corto Plazo. En los demás casos, la Universalidad podrá adquirir Endeudamiento Financiero de Corto Plazo o Endeudamiento Financiero de Largo Plazo dependiendo de la estrategia financiera que se haya definido al momento de la toma de decisión del endeudamiento. Dicha estrategia podrá variar en el tiempo dependiendo de las condiciones del mercado, y otras condiciones que la Junta Directiva considere que ameriten un cambio.

3. Condiciones del Endeudamiento Financiero

El Administrador Maestro del Proceso de Titularización negociará las condiciones financieras del Endeudamiento Financiero (valor e intereses), garantías, terminación y renovación entre otras, de acuerdo con las directrices de la Junta Directiva que a su vez podrán ser generales o específicas.

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.

4. Límite de Endeudamiento

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.

Las operaciones de Endeudamiento Financiero deberán efectuarse conforme a condiciones y tasas de mercado vigentes en el momento de la operación.

Las operaciones de Endeudamiento Financiero exceptuando la que se describe a continuación, deberán contar con aprobación de la Junta Directiva.

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.

10.7.6. Pago en Especie

Respecto al uso del Pago en Especie como proporción de un Tramo, se observarán los siguientes límites:

Valor Patrimonial Universalidad COPMM	< 300,000	< 500,000	> 500,000
Límite Pago en Especie por Tramo	20%	30%	40%

Dichos límites hacen referencia al valor patrimonial de la Universalidad al día antes de la publicación del Aviso de Oferta.

10.7.7. Seguros

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.

Con la póliza todo riesgo daños materiales se aseguran, con sujeción a los términos y condiciones descritos en dicha póliza, los daños o pérdidas materiales que sufran los Activos Inmobiliarios como consecuencia de la realización de los riesgos amparados.

Por su parte la póliza de responsabilidad civil extracontractual tiene como objeto indemnizar, con sujeción a las condiciones establecida en dicha póliza, los perjuicios que cause la Universalidad a terceros, los cuales estén cubiertos por la póliza de responsabilidad civil extracontractual.

Adicionalmente, el Comité Asesor podrá solicitarle al Gestor Portafolio Inmobiliario que exija a cada Locatario que tome una póliza de cumplimiento de pago de Remuneración por

Explotación con una compañía aseguradora colombiana de reconocida reputación en el mercado asegurador colombiano. El Emisor, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, será designado como único beneficiario de las pólizas respecto a su interés asegurable.

10.7.8. Avalúos

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.

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.

Los Avalúos Comerciales podrán ser realizados por una lonja de Propiedad Raíz, un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz o certificado por tal agremiación, o efectuado por un avaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores. Los avaluadores estarán sujetos a los requisitos de idoneidad profesional, solvencia moral, independencia y responsabilidad.

El avaluador no debe tener relación, ni intereses con los Activos Inmobiliarios o las transacciones que serán valoradas.

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.

Las metodologías de los avalúos así como la contratación del proveedor de Avalúos Comerciales deben ser aprobadas por el Comité Asesor.

Dado el conjunto de Activos que van a estar sujetos al proceso de avalúos, se evitará la concentración de dicho proceso en un momento específico del tiempo, para lo cual se definirán fechas distribuidas en el transcurso del respectivo año para su realización.

10.7.9. Plan Estratégico

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.

10.7.10. Presupuesto y Plan de Negocio

El Gestor Portafolio Inmobiliario deberá realizar una vez al año un presupuesto del Portafolio existente que contenga la proyección de los flujos provenientes de los Contratos, los gastos asociados a los Activos Inmobiliarios, los Gastos de la Universalidad y los planes de negocios que consideren apropiados sobre el portafolio actual.

Se realizará una proyección detallada a 1 año que permita darle seguimiento a los ingresos y gastos del año y un plan de negocios a 10 años que permita darle seguimiento a la rentabilidad ofrecida a los Tenedores.

El Plan de negocios del Portafolio hace parte del Plan Estratégico.

10.8. Política de desinversión

La política de desinversión tendrá como finalidad orientar los procesos de venta de los Activos Inmobiliarios.

Las decisiones de venta de los Activos Inmobiliarios tendrán entre otros, los siguientes parámetros:

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

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.

10.9. Contabilidad independiente

La Universalidad TIN cuenta con sistemas de información contable y financiera independientes y totalmente separados de aquellos establecidos para la Titularizadora o las demás universalidades que ésta haya creado o vaya a conformar en el futuro en desarrollo de su objeto social. A partir de dichos sistemas de información la Titularizadora llevará la contabilidad y preparará y emitirá los estados financieros de la Universalidad TIN, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y en consideración con el marco técnico normativo establecido en el anexo del Decreto 2784 de 2012 de conformidad con lo previsto en el parágrafo 2° del artículo 1 del Decreto 2784 de 2012, modificado por el artículo 1° del Decreto 3024 de 2013, la Ley 134 de 2009, el Decreto 2420 de 2015 actualizado por el Decreto 2496 del 2015. La información contable y financiera de la Universalidad TIN será publicada en el sitio de internet www.titularizadora.com en donde podrá ser consultada por los interesados.

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

10.10.Regulaciones especiales en relación con la Asamblea de Tenedores TIN

10.10.1. Reuniones Ordinarias

Las Asamblea de Tenedores de Títulos se reunirá de manera ordinaria por lo menos una vez al año dentro de los 3 meses siguientes al vencimiento del año calendario, en el lugar y a la hora que se especifiquen en la respectiva convocatoria. Si convocada la Asamblea de Tenedores de Títulos, ésta no se reuniere o, si la convocatoria no se hiciera con la anticipación señalada, entonces la Asamblea de Tenedores de Títulos se reunirá por derecho propio el 1er Día Hábil del mes de abril a las 10:00 a.m. en las oficinas principales del domicilio del Representante Legal de Tenedores que se encuentran ubicadas en la Calle 34 No. 6-61 Piso 2 Bogotá, Colombia.

10.10.2. Objeto de la Reuniones Ordinarias

En las reuniones ordinarias de la Asamblea de Tenedores de Títulos, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización presentará a la Asamblea, para su aprobación, (i) un informe anual sobre el estado del ejercicio, (ii) un informe de gestión de la Universalidad del año anterior, y (iii) el informe de gobierno corporativo. Adicionalmente, se presentará para información de los Tenedores el Plan Estratégico. En el evento en que se vaya a liquidar la Universalidad, el

Administrador Maestro del Proceso de Titularización presentará para aprobación de la Asamblea de Tenedores de Títulos el Plan de Liquidación.

Así mismo, se presentarán aquellos temas que sean relevantes del Proceso de Titularización según considere el Administrador Maestros del Proceso de Titularización.

10.10.3. Reuniones Extraordinarias

La Asamblea de Tenedores de Títulos se reunirá de manera extraordinaria cuando así lo exijan las necesidades imprevistas o urgentes de la Universalidad, por convocatoria que haga el Representante Legal de Tenedores, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización o los Tenedores que representen por lo menos el 10% de la totalidad de los Títulos a la fecha de convocatoria de la reunión.

10.10.4. Convocatorias

10.10.4.1. Convocatoria de Reuniones Ordinarias

El Representante Legal de Tenedores efectuará la convocatoria para las reuniones ordinarias con por lo menos 15 Días Hábiles de anticipación, mediante la publicación de la convocatoria en un diario de amplia circulación nacional. Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración ni el Día Hábil en que se realice la publicación, ni el Día Hábil de celebración de la Asamblea de Tenedores de Títulos. , Como complemento de lo anterior, se podrá emplear cualquier otro medio idóneo que tenga por finalidad garantizar la más amplia difusión de la convocatoria, tal como solicitar el apoyo de Deceval para que informe de la convocatoria a los Depositantes Directos, a fin de que éstos informen a los Tenedores de los Títulos.

En la convocatoria se deberá incluir como mínimo (i) el nombre de la entidad o entidades que realizan la convocatoria; (ii) si se trata de reunión de Asamblea de Tenedores de Títulos de primera, segunda o tercera convocatoria; (iii) el lugar, fecha y hora de la reunión; (iv) el orden del día de la reunión; (v) la indicación a los Tenedores de la necesidad de acreditar su condición directamente o a través de sus apoderados con el certificado para el ejercicio de derechos sociales emitido por Deceval; y (vi) que las decisiones de la Asamblea de Tenedores de Títulos son oponibles y obligatorias para los Tenedores ausentes y disidentes.

10.10.4.2. Convocatoria de Reuniones Extraordinarias

Las reuniones extraordinarias de la Asamblea de Tenedores de Títulos serán convocadas con 5 días comunes de anticipación, mediante la publicación de la convocatoria en un diario de amplia circulación nacional. Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración el día de celebración de la reunión extraordinaria de la Asamblea de Tenedores de Títulos. Como complemento de lo anterior, se podrá emplear cualquier otro medio idóneo que tenga por finalidad garantizar la más amplia difusión de la convocatoria, tal como solicitar el apoyo de Deceval para que informe de la convocatoria a los Depositantes Directos, a fin de que éstos informen a los Tenedores de los Títulos.

En la convocatoria se deberá incluir como mínimo (i) el nombre de la entidad o entidades que realizan la convocatoria; (ii) si se trata de reunión de Asamblea extraordinaria de Tenedores de Títulos de primera, segunda o tercera convocatoria; (iii) el lugar, fecha y hora de la reunión; (iv) el orden del día de la reunión; (v) la indicación a los Tenedores de la necesidad de acreditar su condición directamente o a través de sus apoderados con el certificado para el ejercicio de derechos sociales emitido por Deceval; y (vi) que las decisiones de la Asamblea de Tenedores de Títulos son oponibles y obligatorias para los Tenedores ausentes y disidentes.

10.10.5. Lugar de las Reuniones

La Asamblea de Tenedores de Títulos se reunirá en la ciudad de Bogotá en el lugar, día y hora que se indique en la respectiva convocatoria. Sin embargo, la Asamblea podrá reunirse y decidir válidamente sin previa convocatoria en cualquier sitio, cuando se encuentren presentes o representados la totalidad de los Tenedores.

10.10.6. Calidad de Tenedor

Para participar en la Asamblea de Tenedores de Títulos, los Tenedores deberán acreditar tal calidad mediante la verificación que haga el Representante Legal de Tenedores en el certificado global para el ejercicio de derechos sociales expedido por Deceval o el documento que haga sus veces según lo informe esta entidad. La citada acreditación se realizará el día en que se lleve a cabo la respectiva Asamblea de Tenedores de Títulos.

El certificado global para el ejercicio de derechos sociales deberá ser expedido por Deceval una vez haya cerrado la sesión de negociación de los Títulos en la Bolsa de Valores de Colombia para el día inmediatamente anterior al día en que se vaya a llevar a cabo la Asamblea de Tenedores de Títulos, salvo que Deceval establezca otra cosa en su reglamento. Para acreditar que la persona que asiste a la Asamblea de Tenedores de Títulos es quien está registrado en el certificado global para el ejercicio de derechos sociales expedido por Deceval o quien representa a la persona registrada en dicho certificado, el Representante Legal de Tenedores podrá solicitar a los Tenedores o a sus representantes, el documento de identificación que considere pertinente para este propósito.

10.10.7. Quórum y Mayoría Ordinaria

La Asamblea de Tenedores de Títulos deliberará con un número plural de Tenedores que representen por lo menos el 51% de la totalidad de los Títulos en circulación a la fecha de la respectiva reunión.

Las decisiones se tomarán por la mitad más uno de los votos favorables de los Tenedores presentes en la reunión de la Asamblea de Tenedores de Títulos. En el evento en que para la fecha y hora previstas para llevar a cabo una reunión de la Asamblea de Tenedores de Títulos no existiere el quórum deliberatorio descrito en el párrafo anterior, el Representante Legal de Tenedores podrá citar a una nueva reunión en la forma indicada en este Reglamento para las

convocatorias de la Asamblea de Tenedores de Títulos. En dicha reunión bastará la presencia de cualquier número plural de Tenedores para deliberar y decidir válidamente, hecho sobre el cual deberá advertirse claramente en el aviso de citación.

10.10.8. Mayoría Especial

La Asamblea de Tenedores de Títulos requerirá el voto afirmativo de un número plural que represente la mayoría numérica de los Tenedores presentes y el 80% de la totalidad de los Títulos en circulación a la fecha de la reunión para tomar las siguientes decisiones:

1. La liquidación de la Universalidad.
2. La renuncia al Derecho de Suscripción Preferencial contenido en el Prospecto de Información.
3. La remoción del Administrador Maestro del Proceso de Titularización y designar a la entidad que vaya a continuar administrando el Programa de Emisión y Colocación, en los términos del numeral 9.1.5.
4. Sugerir al Administrador Maestro del Proceso de Titularización la remoción de alguno de los miembros del Comité Asesor, por el acaecimiento de una causal objetiva que no permita que el mismo pueda seguir ejerciendo su cargo en los términos de la Sección 9.2.2.1.
5. Sugerir al Administrador Maestro del Proceso de Titularización la remoción del Gestor Portafolio Inmobiliario o del Administrador Inmobiliario en los términos de las Secciones 9.3.3 y 9.4.3 respectivamente.

Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de primera convocatoria respecto a estos temas, podrá convocarse a una segunda reunión, en la cual se podrá decidir válidamente con el voto favorable de un número plural que represente la mayoría numérica de los Tenedores presentes y el cuarenta por ciento (40%) de la totalidad de los Títulos en circulación a la fecha de dicha reunión. La convocatoria para esta reunión deberá hacer expresa mención al quórum decisorio de la misma. Si no hubiere quórum para deliberar y decidir en la reunión de segunda convocatoria, podrá citarse a una nueva reunión, en la cual bastará la presencia de cualquier número plural de Tenedores para deliberar y decidir válidamente, circunstancia sobre la cual deberá avisarse a los Tenedores en la convocatoria.

10.10.9. Funciones y Facultades

Adicionalmente a las mencionadas en la sección anterior, son funciones y facultades de la Asamblea de Tenedores de Títulos tomar las siguientes decisiones, sin necesidad de contar con mayorías especiales para su aprobación:

1. Aprobar las cuentas que la Titularizadora presente en su calidad de Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
2. Remover en cualquier tiempo al Representante Legal de Tenedores y designar su reemplazo.
3. Aprobar el aumento del Cupo Global.
4. Las demás que le correspondan por ley.

10.10.10. Actas

El Representante Legal de Tenedores llevará las actas de las reuniones de la Asamblea de Tenedores de Títulos en orden cronológico. Las actas se firmarán por el presidente y secretario nombrados para la respectiva reunión. El secretario deberá certificar en el acta respectiva que se cumplieron debidamente las prescripciones sobre convocatoria.

Capítulo Decimoprimero
Estructura de Ingresos, Egresos y movimientos de balance – Universalidad TIN

A continuación se realiza una discriminación de los ingresos y egresos de la Universalidad, para lo cual se han agrupado los beneficios que percibe y los cargos operativos o financieros en que incurre la Universalidad en el desarrollo de su propósito. Para claridad, los ingresos y egresos que acá se detallan corresponden a cuentas contables que estarán registradas en el estado de resultado de la Universalidad.

11.1 Ingresos de la Universalidad

Los ingresos de la Universalidad estarán conformados por las siguientes partidas:

a. Los valores o sumas derivados de los Contratos de Explotación Económica.

b. Las sanciones o intereses de mora de los Contratos de Explotación Económica.

c. La utilidad que se obtenga en la venta de Activos Inmobiliarios.

d. Los rendimientos de los Excedentes de Liquidez.

e. Los ingresos por indemnizaciones de seguros.

f. Los ingresos por Operaciones de Cobertura.

g. Otros ingresos provenientes de los Activos Inmobiliarios. (Incluye valorizaciones)

h. Otros ingresos no provenientes de los Activos Inmobiliarios

11.2 Egresos de la Universalidad

Los egresos de la Universalidad se dividen en costos, egresos iniciales y egresos periódicos; y su pago se sujeta a las reglas que se señalan a continuación, en todos los casos en cumplimiento y de conformidad con la Prelación de Pagos:

11.2.1 Costos

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:

a. El valor de adquisición de los Activos Inmobiliarios.

b. Los gastos notariales, impuesto de registro, registro y todos los impuestos departamentales requeridos para legalizar la compra de las Activos Inmobiliarios.

c. Las sumas pagadas por los Avalúos Comerciales iniciales.

d. Los gastos de Debida Diligencia sobre los Activos Inmobiliarios.

e. Las comisiones de estructuración interna y externa.

f. Las comisiones de intermediarios inmobiliarios, cuando se requiera su pago para la compra de Activos Inmobiliarios.

g. Cualquier otro proceso de evaluación, análisis o servicios que hagan parte del proceso de adquisición de los Activos Inmobiliarios.

h. Las obras de Capex.

11.2.2 Egresos Iniciales

Para los efectos de este Reglamento son egresos iniciales de la Universalidad los gastos iniciales de estructuración y Oferta Pública de la Emisión, necesarios para realizar la Emisión de cada Tramo de la Universalidad, incluyendo:

a. Los derechos de inscripción de los Títulos en el Registro Nacional de Valores y Emisores cuando a ello hubiere lugar y en la BVC, así como los derechos de Oferta Pública que se deriven del proceso de Emisión.
b. Los honorarios a favor de la Sociedad Calificadora de Valores por la calificación inicial del Tramo.
c. Los gastos para la divulgación de la calificación del Tramo.
d. Los gastos de comercialización de la Emisión y publicación del Aviso de Oferta de Pública.
e. La comisión de colocación de la Emisión.
f. Los gastos para el análisis, la elaboración y/o legalización de todos los contratos que se celebren en desarrollo de la Emisión y sus respectivos Tramos.
g. Los honorarios por servicios legales incurridos para el análisis, preparación y documentación de los Contratos.
h. Los honorarios del Comité Asesor causados hasta la fecha de la primera Emisión.
i. Cualquier otro gasto que hagan parte del proceso de Emisión.

11.2.2.1 Condiciones de reembolso de los egresos iniciales a la Titularizadora

Para el caso del Tramo 1 los pagos por concepto de egresos iniciales que hayan sido soportados por la Titularizadora, serán reembolsados a ésta con cargo a la Universalidad, y en todos los casos, con sujeción a la Prelación de Pagos.

Los egresos iniciales correspondientes a los Tramos subsiguientes serán asumidos por la Universalidad de conformidad con las condiciones establecidas en los contratos o documentos que dan lugar al pago correspondiente y con sujeción a la Prelación de Pagos. La Universalidad podrá endeudarse para financiar los egresos iniciales, en cualquier caso, a tasas de mercado.

11.2.3 Egresos Periódicos

Para los efectos de este Reglamento son egresos periódicos de la Universalidad los siguientes rubros que se ejecutan durante la administración de la Emisión:

a. La Comisión de administración del Administrador Maestro del Programa de Emisión

b. La Comisión de administración del Gestor del Portafolio Inmobiliario de conformidad con lo establecido en el contrato.

c. La Comisión de administración del Administrador Inmobiliario de conformidad con lo establecido en el contrato.

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.

e. La Comisión mensual de custodia documental a favor de los custodios designados. Procederá su pago cuando el costo de la custodia de la documentación no se incluya dentro de las comisión de administración del Administrador Maestro del Programa de Emisión.

f. Los honorarios del Comité Asesor.

g. Los gastos de administración operativos de los Activos Inmobiliarios de conformidad con la siguiente relación:
    i) Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar los Activos Inmobiliarios.
    ii) Los gastos por concepto de aseguramiento de las Activos Inmobiliarios.
    iii) Los gastos por mantenimiento, reparación y conservación de los Activos Inmobiliarios.
    iv) La actualización de los Avalúos Comerciales de los Activos Inmobiliarios y avalúos de reposición cuando sea el caso.

v) Los gastos relacionados con servicios y administración de Activos Inmobiliarios vacantes.
vi) Los gastos relacionados con cuotas extraordinarias de administración.
vii) Los honorarios o gastos en que deba incurrirse para la recuperación de la cartera morosa, independiente de la labor que realiza el Gestor Portafolio Inmobiliario.
viii) Los honorarios profesionales para estudios específicos que requieran los Activos Inmobiliarios para su mejoramiento y colocación en el mercado.
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.
x) Los gastos de viaje relacionados con la gestión y administración inmobiliaria.
xi) Los gastos en que se incurran en la reconstrucción delos Activos Inmobiliarios en caso de siniestro

h. Los gastos de comercialización relacionados con la venta de los Activos Inmobiliarios y las adecuaciones TIS para mercadeo de Activos Inmobiliarios.

i. Los gastos de administración de la Universalidad de conformidad con la siguiente relación:

i) Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar la Universalidad. Los impuestos que llegaren a causarse con ocasión, como consecuencia, o en virtud de cualquiera de las operaciones, transacciones, contratos o actividades realizadas en virtud o en desarrollo de la Emisión.
ii) Los pagos por concepto de cuotas de sostenimiento periódicas por la inscripción de los títulos en la BVC.
iii) La remuneración periódica que deba pagarse a Deceval por concepto del depósito y administración de la Emisión.
iv) La remuneración periódica que deba pagarse a Deceval por concepto de la administración y custodia de valores.
v) Los honorarios del Representante Legal de Tenedores.
vi) Los honorarios de la Sociedad Calificadora de Valores por concepto de revisión periódica de la calificación del Programa de Emisión y Colocación.
vii) Los honorarios de Auditoría Externa de la Emisión.
viii) Los gastos de Debida Diligencia de los Activos Inmobiliarios cuando los mismos no lograron ser adquiridos para hacer parte de la Universalidad.
ix) Los gastos de preparación, publicación y envío de informaciones y reportes periódicos y/o eventuales a los Tenedores, al Representante Legal de Tenedores, al Comité Asesor, a la Superintendencia Financiera, a la BVC, a Deceval y a la Sociedad Calificadora de Valores, incluyendo los gastos incurridos en la convocatoria y reunión de la Asamblea de Tenedores de títulos.
x) Los gastos que sean necesarios para la administración de los Títulos y los originados en las transacciones financieras que deban realizarse en desarrollo de la Emisión.

xi) Los honorarios, gastos de arbitramento o procesos judiciales en que deba incurrir el Administrador Maestro del Proceso de Titularización para la defensa de los bienes e intereses de la Universalidad, cuando las circunstancias así lo exijan.

xii) Los demás que sean inherentes o se causen en desarrollo de la Emisión incluidos aquellos necesarios para llevar a cabo su liquidación en los eventos señalados para el efecto en este Reglamento.

j. Los gastos financieros derivados del Endeudamiento Financiero.

k. Los gastos ocasionados por Operaciones de Cobertura.

l. Las comisiones causadas en favor de comisionistas de bolsa, generadas por negociaciones de compra y venta de valores para el desarrollo del objeto de la Universalidad.

m. La pérdida en la enajenación de Activos.

n. Las provisiones.

o. Los gastos de depreciación, el deterioro, la obsolescencia o el desgaste de los equipos de los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio.

11.3 Fuente de pago de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad

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

11.4 Prelación de Pagos

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.

La Prelación de Pagos tendrá el siguiente orden:

a. Los costos descritos en el numeral 11.2.1 literales a hasta g.

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.

c. Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar la Universalidad. Los impuestos que llegaren a causarse con ocasión, como consecuencia, o en virtud de cualquiera de las operaciones, transacciones, contratos o actividades realizadas en virtud o en desarrollo de la Emisión.

d. El Reembolso a terceros por concepto de mayores valores recibidos por inconsistencias en el proceso de recaudo de los valores derivados de los contratos de explotación incluyendo el reembolso de pagos que hayan sido desembolsados en exceso.

e. Los egresos iniciales de conformidad con los numerales 11.2.2 y 11.2.2.1 del Reglamento.

f. La comisión de administración del Administrador Maestro del Programa de Emisión.

g. La comisión de administración del Administrador Inmobiliario de conformidad con lo establecido en el Contrato Complementario del Proyecto de Titularización "Programa de Emisión y Colocación" Administración de Bienes Inmuebles.

h. La comisión de administración del Gestor del Portafolio Inmobiliario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio.

i. Las comisiones de intermediarios inmobiliarios. Procederá su pago cuando se haga uso de estos servicios en la adquisición o disposición de Activos Inmobiliarios.

j. La comisión mensual de custodia documental a favor de los custodios designados. Procederá su pago cuando el costo de la custodia de la documentación no se incluya dentro de las comisión de administración del Administrador Maestro del Programa de Emisión.

k. Los honorarios del Comité Asesor.

l. Los gastos de administración operativos de los Activos Inmobiliarios señalados en los literales (ii.) al (xi.) del numeral g. de los egresos periódicos relacionados en el 11.2.3 del Reglamento.

m. Los gastos de comercialización relacionados con la venta de los Activos Inmobiliarios y las adecuaciones TIS para mercadeo de Activos Inmobiliarios.

n. Los gastos de administración de la Universalidad señalados en los literales (ii.) al (xii.) del numeral i. y el numeral l. de los egresos periódicos relacionados en el 11.2.3 del Reglamento en el orden en que se vayan causando.

o. Los pagos derivados del Endeudamiento Financiero: capital, intereses y demás gastos asociados al pago del endeudamiento.

p. Los gastos ocasionados por Operaciones de Cobertura.

q. Las costos relacionados en el numeral 11.2.1 literal h.

r. La reserva de las sumas requeridas para el Fondo de Readquisición.

s. Devolución de capital de los Títulos conforme a las normas establecidas para el pago en el numeral 7.3.6 de este Reglamento.

t. Los Rendimientos Distribuibles determinados a partir del flujo de caja libre conforme a lo establecido en el numeral 7.3.5.1 del presente Reglamento .

11.4.1 Orden de aplicación de pagos en desarrollo de la Prelación de Pagos

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

11.5 Cuentas Bancarias

Con el fin de administrar los ingresos de la Universalidad, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización recaudará la totalidad de los Ingresos de la Universalidad y depositará todos los ingresos en una cuenta bancaria, sin perjuicio de que el Administrador Maestro del Proceso de Titularización pueda abrir otras cuentas bancarias y/o cuentas contables.

Se tendrá una cuenta, donde se provisionarán anualmente las sumas requeridas para el Fondo de Readquisición, de acuerdo con las instrucciones de la Junta Directiva.

11.6 Valoración de la Universalidad

El procedimiento de valoración de la Universalidad se sujetará con las Normas Internacionales de Información Financiera, y en consideración con el marco técnico normativo establecido en el anexo del Decreto 2784 de 2012 de conformidad con lo previsto en el parágrafo 2° del artículo 1 del Decreto 2784 de 2012, modificado por el artículo 1° del Decreto 3024 de 2013 y demás normas que las reglamente, complementen, modifiquen o sustituyan. Se establecerá el valor razonable de los activos, de los pasivos y del patrimonio de la Universalidad.

11.6.1 Valoración de los Activos Inmobiliarios

Para el caso de los Activos Inmobiliarios que corresponda a bienes inmuebles, el valor razonable estará dado por su último Avalúo Comercial, 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 valor comercial de los Activos Inmobiliarios y su valor contable será registrada como un ingreso o gasto por valorización.

El Administrador Maestro del Proceso de Titularización presentará el resultado de los Avalúos Comerciales al Comité Asesor, como parte del proceso de adquisición de Activos Inmobiliarios y, una vez adquiridos dichos Activos Inmobiliarios, presentará los resultados de los Avalúos Comerciales en la medida en que vayan siendo actualizados a lo largo del año.

11.6.2 Valoración de los Activos Financieros

Para el caso de los Activos Financieros se sujetará a las Normas Internacionales de Información Financiera, estableciendo el valor razonable de cada uno de ellos definidos en las políticas contables.

11.6.3 Valoración de los pasivos de la Universalidad

El registro contable de la valoración de los pasivos de la Universalidad se realizará con sujeción a los parámetros y en consideración con el marco técnico normativo establecido en el anexo del Decreto 2784 de 2012 de conformidad con lo previsto en el parágrafo 2° del artículo 1 del Decreto 2784 de 2012, modificado por el artículo 1° del Decreto 3024 de 2013, dependiendo del tipo de endeudamiento que se trate , la Ley 134 de 2009, el Decreto 2420 de 2015 actualizado por el Decreto 2496 del 2015 y por las demás disposiciones que las modifiquen, sustituyan, desarrollen o complementen.

11.6.4 Valoración de los Títulos Participativos o Patrimonio de la Universalidad

La valoración de los Títulos Participativos o patrimonio de la Universalidad se establecerá en forma diaria y su cálculo está dado a partir de la diferencia entre la valoración de los Activos de la Universalidad y los pasivos de la Universalidad.

De acuerdo con lo anterior, los Inversionistas obtienen el valor razonable de sus inversiones de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VR = Q * P$$

Dónde:

VR: Valor Razonable.
Q: Cantidad de valores participativos que tenga el inversionista.
P: Precio determinado por el Emisor y publicado por el proveedor de precios de valoración para los Títulos.

Por lo tanto: $P = VR / Q$

Con el valor de activos y pasivos de la universalidad y el número de Títulos se calcula en forma diaria el Valor de los Títulos.

Capítulo Decimosegundo
Derechos y Declaraciones de la Titularizadora

12.1. Derechos de la Titularizadora

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

12.1.1. Comisión de estructuración

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.

12.1.2. Comisión de Administración del Programa de Emisión y Colocación

Se causará mensualmente y será pagadera por cada Mes durante el Término de Vigencia, equivalente al 1% calculado sobre el Saldo Total de los TIN en cada Fecha de Liquidación.

En todo caso, el monto de esta comisión podrá ser menor al monto aquí establecido, permitiendo que éste disminuya conforme a las políticas del Administrador Maestro del Proceso Titularización, sin que para ello se requiera el consentimiento previo de la Asamblea de Inversionistas.

12.2. Declaraciones y certificaciones de la Titularizadora

Para los efectos del presente Reglamento y del Prospecto de Información, así como para la realización y celebración de cada uno de los actos contratos necesarios o requeridos para el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo de la Emisión, la Titularizadora declara y certifica:

12.2.1. Que es una persona jurídica debidamente autorizada para el desarrollo de su objeto por la Superintendencia Financiera de Colombia y que ejerce legal y correctamente dentro de las limitaciones legales, las actividades propias de su objeto social.

12.2.2. Que está debidamente facultada por la ley, por sus estatutos y por sus instancias de aprobación competentes para la suscripción del presente Reglamento.

12.2.3. Que mediante el otorgamiento del presente instrumento no viola o infringe ninguna (i) disposición legal a la que esté sometido, (ii) norma estatutaria o (iii) cualquier acuerdo o transacción con terceros contratantes y en relación con la cual la Titularizadora tenga alguna obligación o limitación o que de alguna manera le impida o limite el cumplimiento de las obligaciones a su cargo en desarrollo de lo estipulado en el presente Reglamento.

Capítulo Decimotercero
Vigencia, terminación y liquidación de la Universalidad TIN

13.1. Término de Vigencia

La Universalidad tendrá un término de vigencia de cien (100) años. En todo caso, el término de vigencia de la Universalidad podrá ser prorrogado por la Titularizadora en los casos en que sea necesario para la terminación del Proceso de Titularización o por decisión de la Asamblea de Tenedores de Títulos y de la Titularizadora. Los Títulos se redimirán cuando se extinga la Universalidad.

13.2. Terminación Anticipada

Serán causales de terminación anticipada de la Universalidad:

1. La determinación de autoridad competente.
2. La imposibilidad absoluta de realizar la finalidad propuesta.
3. La decisión de un número plural que represente la mayoría numérica de los Tenedores presentes y el 80% de la totalidad de los Títulos en circulación en la fecha en que se adopte la decisión.
4. Cuando a juicio de la Titularizadora o del Representante Legal de Tenedores se afecten o puedan llegar a afectar sustancialmente y de manera adversa y material los pagos correspondientes a los Títulos, su valor de mercado para los Inversionistas y en general el comportamiento de cualquiera de las Emisiones que se realicen con cargo al Cupo Global, en todos los casos previa decisión de la Asamblea de Tenedores en los términos del Prospecto y este Reglamento.

No serán consideradas causales de terminación anticipada de la Universalidad:

1. La desaparición legal, insolvencia, disolución, liquidación, toma de posesión o cierre de la Titularizadora. En cualquiera de los eventos mencionados, la Asamblea de Tenedores de Títulos podrá designar una nueva sociedad autorizada por ley para administrar titularizaciones, a la cual la Titularizadora le cederá la Universalidad con cargo a los recursos de la misma Universalidad. En caso de no existir una sociedad Titularizadora, la Asamblea de Tenedores podrá designar a una sociedad fiduciaria autorizada por ley para administrar titularizaciones, evento en el cual la Titularizadora deberá ceder la totalidad de los activos, pasivos y contratos que conforman la Universalidad a ese nuevo vehículo de propósito especial que será administrado por la sociedad fiduciaria, todo lo cual deberá surtir los trámites y autorizaciones que resulten aplicables de conformidad con la normativa vigente.

2. La liquidación del Gestor Portafolio Inmobiliario o del Administrador Inmobiliario. En cualquiera de estos casos, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización designará a la nueva Persona que cumplirá con las funciones y actividades que han sido asignadas a cualquiera de los actores antes mencionados.

13.3. Reglas de Liquidación de la Universalidad TIN

13.3.1. Procedimiento en caso de liquidación por acaecimiento de la causal de terminación No. 3) del numeral 13.2.

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 www.titularizadora.com 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:

1. 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 avaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores. Los Avalúos deberán aplicar las metodologías de valoración aprobadas previamente por el Comité Asesor.

2. 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 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.

3. La Titularizadora procederá a liquidar la Universalidad, de acuerdo con los parámetros previstos en el plan de liquidación de la Universalidad, y siguiendo el siguiente procedimiento:

    a. La Titularizadora informará a los Tenedores mediante un aviso publicado en un diario de amplia circulación nacional acerca de la liquidación de la Universalidad y señalará el plazo que tienen los Tenedores para comparecer a la oficina principal de la Titularizadora (en Bogotá) para redimir sus Títulos, el cual no será inferior a diez (10) días, ni superior a treinta (30) días comunes contados a partir de la fecha de publicación.

    b. La Titularizadora procederá a pagar todas las obligaciones externas a cargo de la Universalidad pendientes de pago, según las disponibilidades de caja. Si la disponibilidad de caja fuere insuficiente, la Titularizadora venderá los activos de la Universalidad que se requieran para atender los gastos y costos de liquidación y las obligaciones externas de la Universalidad, de acuerdo con los términos del plan de liquidación de la Universalidad.

c. Una vez pagadas todas las obligaciones externas de la Universalidad, la Titularizadora procederá a vender la totalidad de los activos de la Universalidad y a distribuir la totalidad de los recursos que lo integren entre sus Inversionistas, en proporción a la participación que cada uno de ellos tenga en la Universalidad y DECEVAL procederá a cancelar la correspondiente participación del Inversionistas en el Macrotítulo.

d. Si algún o algunos Inversionistas no se hicieren presentes a redimir sus Títulos dentro del plazo indicado, la Titularizadora procederá a consignar las sumas correspondientes a favor de dichos Inversionistas ante una entidad legalmente autorizada para recibir depósitos judiciales, entendiéndose que el pago se efectúa mediante la respectiva consignación.

e. Si existieren activos de propiedad de la Universalidad que no hayan sido vendidos dentro de los plazos previstos en el plan de liquidación, la Titularizadora procederá a transferir la propiedad sobre los mismos en común y pro-indiviso a favor de los Tenedores que figuren inscritos como tales en el registro de anotación en cuenta administrado por Deceval.

4. La Titularizadora citará a los Tenedores y al Comité Asesor a una reunión mediante un aviso publicado en un periódico de amplia circulación nacional para presentarles las cuentas y estados correspondientes. Esta reunión no podrá celebrarse antes de los cinco (5) días hábiles siguientes a la publicación del aviso.

   Esta información será puesta a disposición de los inversionistas interesados cuando así lo soliciten por conducto de la Oficina de Atención de Inversionistas. Las solicitudes pueden ser dirigidas mediante comunicación electrónica a la dirección: inversionistas@titularizadora.com o mediante comunicación escrita enviada a la carrera 9ª N°. 99-02 oficina 702 en la ciudad de Bogotá, Colombia. La rendición de cuentas se entenderá aprobada si no es objetada por el Representante Legal de los Inversionistas o el Comité Asesor dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su publicación en la página web de la Titularizadora.

5. Luego de vencido el término de diez (10) días hábiles, se llevará a cabo una segunda reunión en la cual se suscribirá un acta final por los presentes o la Titularizadora (si fuere el caso) y dicha acta formalizará la liquidación final de la Universalidad.

6. Si alguno de los presentes en la segunda reunión no estuviere de acuerdo con las cuentas o la liquidación, podrá dejar las constancias del caso, lo cual no impedirá que se lleve a cabo la liquidación.

7. En ningún caso la Titularizadora será responsable con su patrimonio por los saldos insolutos si llegaren a existir en desarrollo de la liquidación de la Universalidad TIN cuando a ello hubiere lugar.

13.3.2. Procedimiento en caso de liquidación por acaecimiento de las causales de terminación No. 1), 2) y 4) del numeral 13.2.

En el caso de ocurrir las causales 1), 2) y 4) del numeral 13.2 del Reglamento, el hecho correspondiente será informado a la Asamblea de Tenedores de TIN tan pronto se tenga conocimiento del mismo y se dará aplicación al siguiente procedimiento:

1. El Representante Legal de Tenedores convocará a la Asamblea de Tenedores de TIN en los términos y de conformidad con las condiciones establecidas en este Reglamento.

   Con la finalidad de informar adecuadamente a los Tenedores sobre las razones que darían lugar a la liquidación anticipada de la Universalidad TIN por la ocurrencia de las causales 1), 2) o 4) del numeral 13.2. de este Reglamento, la Titularizadora deberá preparar y poner a disposición de los Tenedores durante el término de la convocatoria a la Asamblea de Tenedores de TIN (a) para el caso de las causales 1) y 2) del numeral 13.2 un informe detallado en el cual se expliquen las razones por la cuales la Autoridad Competente ordenó la terminación de la Universalidad o de la imposibilidad absoluta de realizar la finalidad propuesta, y (b) para el caso de la causal 4) del numeral 13.2, un informe detallado en el cual se expliquen (i) los eventos que afecten o pueda afectar los pagos correspondientes a los TIN, su valor de mercado para los Inversionistas y en general el comportamiento de la Emisión; (ii) las razones por las cuales dicha situación afecta o puede afectar sustancialmente y de manera adversa y material los pagos correspondientes a los TIN, su valor de mercado para los Inversionistas y en general el comportamiento de la Emisión; (iii) la información financiera, administrativa, legal o de cualquier otra naturaleza relacionada con la Emisión que sea necesaria para la adecuada comprensión y entendimiento de la situación; y (iv) una síntesis de las razones por las cuales sería necesario proceder a la liquidación anticipada de la Universalidad TIN y los efectos que dicha decisión tendría para los Tenedores. Dichos informes deberán contener además el concepto del Representante Legal de Tenedores sobre la situación presentada y sus efectos. El informe mencionado será puesto en conocimiento de los Tenedores y del público en general a través de su publicación en el sitio de internet www.titularizadora.com.

2. Las deliberaciones y decisiones de la Asamblea de Tenedores de TIN convocada en los términos aquí señalados se sujetarán para efectos de quórum y mayorías al procedimiento señalado en el numeral 10.10.3 y 10.10.8 de este Reglamento.

3. La decisión de liquidación anticipada de la Universalidad TIN, se entenderá formalizada en la fecha de la reunión de la Asamblea de Tenedores de TIN en la cual sea aprobada. Dicha decisión también será puesta en conocimiento de los Tenedores y del público en general a través de su publicación en el sitio de internet www.titularizadora.com y mediante su reporte como información relevante en los términos establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia.

4. Una vez formalizada la decisión de liquidación anticipada de la Universalidad TIN en los términos aquí señalados, la Titularizadora deberá proceder a la liquidación anticipada de la Universalidad TIN, dando aplicación al procedimiento aplicable conforme el numeral 13.3.1. de este Reglamento.

Capítulo Decimocuarto
Generalidades

14.1. Actualizaciones de la información contenida en el Reglamento

En los términos del artículo 5.6.11.3.1 del Decreto 2555, el presente Reglamento deberá ser actualizado en la medida en que se presenten modificaciones a la información y datos aquí contenidos. En todo caso la información financiera relativa a la Titularizadora, a la Universalidad y la información relativa al desempeño de los Activos Subyacentes se actualizará periódicamente a través del sitio de internet www.titularizadora.com.

14.2. Modificaciones al Reglamento

Salvo en los casos relacionados en el numeral 14.1, así como el de las adendas al Reglamento que se hagan para la realización de nuevas Emisiones con cargo al Cupo Global aprobadas en los términos del numeral 9.2.1, el Reglamento sólo podrá ser modificado por escrito, con la aceptación de la Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores de los Títulos. Sin perjuicio de lo anterior, la modificación al Reglamento podrá ser realizada con la aprobación previa del Representante Legal de Tenedores, sin necesidad de la aprobación de la Asamblea de Tenedores, si la modificación a realizar (i) es simplemente formal o (ii) pretende la aclaración, reglamentación o complementación de aspectos de procedimiento o (iii) la aclaración, regulación o complementación de algún tema no previsto en este Reglamento pero que por su naturaleza tenga o pueda tener incidencia en el Proceso de Titularización, siempre que la modificación de que se trate no implique (x) cambio alguno en la estructura del Programa de Titularización o de la Universalidad o; (y) la alteración de los derechos de los Tenedores, de las Partes Intervinientes o de aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad en desarrollo del Proceso de Titularización en los términos señalados en el respectivo Reglamento.

Con el fin de modificar el Prospecto de Información o el presente Reglamento en cualquiera de los puntos cuya decisión está reservada a la Junta Directiva del Administrador Maestro del Proceso de Titularización, se requerirá previamente de su aprobación en relación con la modificación propuesta.

En todos los casos en que haya lugar a la modificación de este Reglamento , se deberá informar a la Superintendencia Financiera, a la Sociedad Calificadora de Valores y al público mediante la publicación de la modificación correspondiente en el sitio de internet www.titularizadora.com.

14.3. Ley aplicable

El presente Reglamento se regirá e interpretará de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

14.4. Solución de controversias

La solución de las controversias o diferencias que se llegaren a presentar entre la Titularizadora y cualquiera de las Partes Intervinientes, o demás terceros que tenga derechos o participen en el Proceso de Titularización, por razón o con ocasión de la lo establecido en el presente Reglamento o en su ejecución, se sujetará al siguiente procedimiento:

14.4.1. Mecanismos de autocomposición

La solución de las controversias o diferencias se sujetarán en una primera instancia a procedimientos de autocomposición, tales como la negociación directa. Para tal efecto las partes en controversia dispondrán de ocho (8) días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, para ponerse de acuerdo en el nombramiento de un amigable componedor. El amigable componedor deberá pronunciarse en forma definitiva sobre el asunto que se someta a su consideración, dentro de los treinta (30) días calendario, siguientes a su nombramiento.

14.4.2. Conciliación

En el evento en el cual las partes no lleguen a un acuerdo en la designación del amigable componedor o a una solución a través del procedimiento de autocomposición, la controversia se someterá al trámite de conciliación ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. Para tal efecto dispondrán de un término de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que una cualquiera de ellas requiera por escrito a la otra en tal sentido.

14.4.3. Cláusula compromisoria

Evacuada la etapa de arreglo directo, sin que se hubiere logrado solucionar la disputa, las partes en controversia someterán la diferencia o disputa a un Tribunal de Arbitramento designado por la Cámara de Comercio de Bogotá mediante sorteo entre los árbitros inscritos en las listas que se lleven en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de dicha Cámara. El Tribunal constituido se sujetará a lo dispuesto en la Ley 1563 del 12 de julio de 2012 por medio la cual se expide el Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional y se expiden otras disposiciones o las normas que lo modifiquen o sustituyan y actuará conforme a las siguientes normas: El Tribunal (i) estará integrado por tres (3) árbitros; (ii) decidirá en derecho y su fallo será obligatorio para las partes; (iii) funcionará en la ciudad de Bogotá en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de la Cámara de Comercio de Bogotá y; (iv) los costos y gastos del arbitramento serán de cuenta de la parte que resultare vencida.

14.5. Validez

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

14.6. Prospecto de Información

Además del presente Reglamento la información relativa a la Emisión estará contenida a título exclusivamente informativo en el Prospecto de Información de Constitución del Programa de Emisión y Colocación y en el cual se incluye información de importancia relativa a la Emisión y el Proceso de Titularización. Tanto el Reglamento como el Prospecto de Información pueden ser consultados en el sitio de internet www.titularizadora.com.

14.7. Comunicaciones

Las comunicaciones o informaciones que deban ser dirigidas a la Titularizadora con ocasión de la expedición del presente Reglamento, podrán ser remitidas por correo, vía fax o correo electrónico a las siguientes direcciones: Carrera 9 A N°. 99-02, Piso 7, teléfono 6183030, fax 6183018 en la ciudad de Bogotá. Dirección electrónica: inversionistas@titularizadora.com.

Se suscribe en la ciudad de Bogotá a los treinta y un (31) días del mes de enero de 2020.

Alberto Gutiérrez Bernal
Representante legal

Capítulo Decimoquinto
Anexos

15.1. **Anexo 1** Definiciones

15.2. **Anexo 2** Anexo Activos Inmobiliarios del Tramo 1

15.3. **Anexo 3** Contratos de Compraventa

15.4. **Anexo 4** Certificados de Tradición y Libertad de los inmuebles

15.5. **Anexo 5** Anexo Activos Inmobiliarios del Tramo 2

Anexo 1 – Definiciones

1.	**"Activos"**	Significa conjuntamente los Activos Inmobiliarios y los Activos Financieros.
2.	**"Activos Financieros"**	Significa la inversión en productos financieros ofrecidos por instituciones financieras.
3.	**" Activo Inmobiliario"**	Son los bienes inmuebles en los que invierte la Titularizadora de conformidad con la Política de Inversión, para que conformen el Portafolio de la Universalidad.
4.	**"Activo Subyacente"**	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.
5.	**"Administrador Inmobiliario"**	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.

6.	**"Administrador Maestro del Proceso de Titularización"**	Es la Titularizadora Colombiana S.A., quien actúa conforme a los establecido en los artículos 2.21.2.1.2 y 5.6.11.2.1 del Decreto 2555, correspondiéndole, pero no limitándose, a la estructuración financiera, jurídica y operativa, el desarrollo de procesos que le permitan validar una adecuada administración de los Activos, la administración de la liquidez de la Universalidad, llevar a cabo las gestiones de administración contable y tributaria de la Universalidad y la gestión de revelación sistemática de información al público y a los Tenedores sobre las características y evolución del Programa de Emisión y Colocación.
7.	**"Año Fiscal"**	Es el período de doce (12) Meses transcurrido entre el primero (1) de enero y el treinta y uno (31) de diciembre de cada Año.
8.	**"Agentes Colocadores"**	Serán Agentes Colocadores las sociedades designadas por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y mencionadas en el respectivo Aviso de Oferta.
9.	**"Asamblea de Tenedores de Títulos"**	Es la asamblea integrada por los Tenedores con el quórum y en las condiciones previstas en este Reglamento.
10.	**"Auditor Externo"**	Es la sociedad Deloitte & Touche Ltda, a quien le corresponde realizar la auditoría externa de la Universalidad y emitir una opinión sobre los estados financieros de la Universalidad, de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia.
11.	**"Avalúo Comercial"**	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).
12.	**"Aviso de Oferta"**	Significa el aviso de oferta pública que se utiliza como mecanismo para dar a conocer una Oferta Pública a los destinatarios de la misma.
13.	**"Bolsa de Valores de Colombia" o "BVC"**	Es la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

14.	**"Canon de Arrendamiento"**	Es el precio que periódicamente paga el arrendatario al arrendador como contraprestación bajo un contrato de arrendamiento.
15.	**"Capex"**	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.
16.	**"Circular Básica Contable"**	Es la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.
17.	**Código de Buen Gobierno**	Es el Código de Buen Gobierno de la Titularizadora incluyendo los ajustes y modificaciones que tenga de tiempo en tiempo, el cual podrá ser consultado en la página web www.titularizadora.com
18.	**"Comité Asesor"**	Es el órgano asesor de la Universalidad, de acuerdo con lo previsto en la Sección 9.2.2 de este Reglamento.
19.	**Contratos**	Significan conjuntamente los Contratos de Explotación Económica, los Contratos de Inversión o cualquier otro contrato que celebre el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, que genere ingresos o que estén encaminados a generar ingresos a la Universalidad.
20.	**"Contratos de Explotación Económica"**	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.
21.	**"Contrato de Depósito y Administración"**	Es el contrato suscrito entre el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en nombre de la Universalidad, y Deceval para la administración y depósito del Programa de Emisión y Colocación.

22.	**“Contratos de Inversión”**	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.
23.	**“Contrato Complementario del Proyecto de Titularización “Programa de Emisión y Colocación” Administración de Bienes Inmuebles”**	Significa el contrato celebrado entre el Administrador Inmobiliario y el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
24.	**“Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa”**	Es el contrato de prestación de servicios suscrito entre el Administrador Maestro del Proceso de Emisión, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, y el auditor externo que reglamenta los términos y condiciones en que se desarrollará la auditoría externa de la Universalidad.
25.	**“Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio”**	Significa el contrato celebrado entre el Gestor Portafolio Inmobiliario y el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
26.	**“Contrato de Representación Legal de los Tenedores”**	Significa el contrato suscrito entre el Representante Legal de los Tenedores y el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, el cual regula la gestión de representación legal de los Tenedores.
27.	**“Cupo Global”**	Significa el monto del Programa de Emisión y Colocación aprobado por la Superintendencia Financiera, con cargo al cual se realizarán las Emisiones.
28.	**“Debida Diligencia”**	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.

29.	**"Deceval"**	Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A. o la entidad que actúe como tal.
30.	**"Decreto 2555"**	Significa el Decreto 2555 de 2010 expedido por el Presidente de la República de Colombia, y demás normas que lo sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen.
31.	**"Depositante Directo"**	Son las entidades, que de acuerdo con el reglamento de operaciones de Deceval aprobado por la Superintendencia Financiera, pueden acceder directamente a sus servicios y han suscrito el contrato de depósito de valores, bien sea en nombre y por cuenta propia y/o en nombre y por cuenta de terceros.
32.	**"Derecho de Suscripción Preferencial"**	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 Prospecto de Información. 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 este Reglamento y en el 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 Reglamento y en el Prospecto.
33.	**"Día Hábil"**	Significa cualquier día de la semana, exceptuando los sábados, domingos y festivos establecidos de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
34.	**"Directrices para la Administración del Portafolio"**	Son las normas y procedimientos aprobadas por el Comité Asesor establecidas para el desarrollo de la gestión de administración del Portafolio que tiene como principales objetivos, la maximización de la rentabilidad del Portafolio y la mitigación de los riesgos asociados a la naturaleza de los activos en mención.

35.	**“Egresos de la Universalidad”**	Significa los egresos de la Universalidad previstos en la Sección 11.2 de este Reglamento.
36.	**“Emisión”**	Significa el proceso de emisión de Títulos con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, que cuentan con características idénticas y que tienen como propósito, ser suscritos y puestos en circulación en el mercado de valores, en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.
37.	**“Emisor”**	Significa la Titularizadora, en su condición de emisor de los Títulos con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad.
38.	**“Endeudamiento Financiero”**	Significa el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el Endeudamiento Financiero de Corto Plazo.
39.	**“Endeudamiento Financiero de Corto Plazo”**	Significa el endeudamiento de la Universalidad adquirido en virtud de créditos bancarios, emisiones de títulos de contenido crediticio, operaciones transitorias de liquidez sobre inversiones admisibles, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero, por un plazo igual o inferior a un año.
40.	**“Endeudamiento Financiero de Largo Plazo”**	Significa el endeudamiento de la Universalidad adquirido en virtud de créditos bancarios, leasings financieros, emisiones de títulos de contenido crediticio, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero, por un plazo superior a un año.
41.	**Estatutos**	Son los Estatutos de la Titularizadora incluyendo los ajustes y modificaciones que tenga de tiempo en tiempo, los cuales podrán ser consultados en la página web www.titularizadora.com
42.	**“Excedentes de Liquidez”**	Significa el remanente, luego de efectuar los pagos y provisiones previstos en la Sección 11.2 de este Reglamento.
43.	**“Fecha de Emisión”**	Tendrá el significado asignado en la Sección 7.3.12.1 del presente Reglamento.
44.	**“Fecha de Pago”**	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.
45. "Fecha de Pago Anticipado de la Emisión"	Es la fecha definida por la Titularizadora para realizar el prepago de la Emisión en desarrollo del procedimiento de terminación anticipada señalado en la Sección 13.2.
46. "Fecha de Suscripción y Cumplimiento"	Tendrá el significado asignado en la Sección 7.3.12.2 del presente Reglamento.
47. "Flujo de Caja Libre" o "Rendimientos Distribuibles"	Significa el valor que se distribuye entre los Tenedores, de acuerdo con lo previsto en la Sección 7.3.5.1 de este Reglamento.
48. "Flujo Recaudado"	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.
49. "Fondo de Readquisición"	Significa el fondo constituido con los recursos necesarios para que el Emisor, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, pueda readquirir los Títulos, en los términos previstos en la Sección 7.4 de este Reglamento.
50. "Gestor Portafolio Inmobiliario" o "Péntaco".	Fundamento S.A.S., titular de la marca Péntaco, a quien corresponderá la estructuración de negocios inmobiliarios, así como la gestión de administración del Portafolio, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato de Prestación de

		Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio .
51.	**“Ingresos de la Universalidad”**	Significa los ingresos previstos en la Sección 11.1 del presente Reglamento.
52.	**“Inventario”**	Significa el inventario total de área arrendable para cada uno de los mercados en consideración (oficina, industrial y comercio)
53.	**“Inversiones Admisibles”**	Tendrá el significado asignado a este término en la Sección 10.7.1 de este Reglamento
54.	**“Inversionistas”**	Son las Personas con capacidad para adquirir o suscribir los Títulos.
55.	**“IPC”**	Es la variación neta del Índice de Precios al Consumidor en Colombia, certificada y publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (“DANE”), expresada como una tasa efectiva anual para un periodo específico anterior a la fecha en que se vaya a realizar el cálculo. En el caso que eventualmente el gobierno elimine el IPC, éste será reemplazado por el indicador que el gobierno establezca para el mismo propósito.
56.	**Junta Directiva**	Corresponde a la Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana S.A.
57.	**“Lineamientos de Inversión”**	Son el conjunto de normas que regulan la aplicación de la Política de Inversión, incluyendo las políticas de desinversión, y que son aprobados por la Junta Directiva,.
58.	**“Locatario”**	Significa de manera conjunta los arrendatarios, concesionarios y demás Personas con quien el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, celebre Contratos de Explotación Económica.
59.	**“Macrotítulo”**	Significa el instrumento propio de emisiones desmaterializadas que comprende un conjunto de derechos anotados en cuenta, respecto de los cuales no se han emitidos títulos físicos individuales representativos de cada inversión en los TIN.

60.	**"Mercado Principal"**	Es el mercado en el cual se dan las negociaciones de Títulos cuya inscripción en el RNVE se efectúa conforme a la Parte 5 Libro 2 Título 1 del Decreto 2555, en el cual los Títulos son ofrecidos al público en general.
61.	**"MM"**	Significa miles de millones.
62.	**"Monto Mínimo de Colocación"**	Significa el monto mínimo que debe ser demandado por los Inversionistas por debajo del cual no se colocará el respectivo Tramo, previsto en el Aviso de Oferta correspondiente.
63.	**"Oferta Pública"**	Es la manifestación dirigida a Personas no determinadas o a cien o más Personas determinadas, con el fin de suscribir, enajenar o adquirir los Títulos.
64.	**"Oficina de Atención a Inversionistas"**	Significa la dependencia en cabeza de la Dirección de Inversiones y Desarrollo de Mercado del Administrador Maestro del Proceso de Titularización encargada de atender y canalizar las solicitudes de los Tenedores.
65.	**"Operaciones de Cobertura"**	Significa las operaciones con instrumentos financieros, para mitigar el riesgo de precios de variables como tasas de interés, tasas de cambio, etc., que le introducen volatilidad a los flujos de la Universalidad.
66.	**"Originadores de los Activos Inmobiliarios"**	Son las Personas que transfieren a la Universalidad los Activos Inmobiliarios, a partir de los cuales se realiza el Proceso de Titularización.
67.	**"Página Web"**	Significa la página web de la Titularizadora www.titularizadora.com
68.	**"Pago en Especie"**	Significa la potestad que tiene la Universalidad de pagar la transferencia de la propiedad de determinado Activo Inmobiliario o de parte de éstos, mediante la suscripción de Títulos por parte de la Persona Determinada, en los términos establecidos en el Reglamento y en el Prospecto de Información.
69.	**"Partes Intervinientes"**	Significa el Emisor, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, el Gestor Portafolio Inmobiliario, el Administrador Inmobiliario, los Tenedores, el Representante Legal de Tenedores, Deceval, el Auditor

		Externo, los Agentes Colocadores, la BVC y la Sociedad Calificadora de Riesgos.
70.	**"Péntaco"**	Significa la sociedad Fundamento S.A.S., titular de la marca "Péntaco".
71.	**"Plan Estratégico"**	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.
72.	**"Pesos" o "Pesos Colombianos"**	Significa pesos colombianos, moneda de curso legal en Colombia.
73.	**"Periodo de Recaudo"**	El primer periodo de recaudo será el transcurrido entre la Fecha de Emisión y el cierre del mes inmediatamente anterior a la primera Fecha de Pago y los siguientes periodos de recaudo serán los comprendidos entre el día siguiente a la fecha de terminación del Período de Recaudo inmediatamente anterior y el cierre de mes anterior a la siguiente Fecha de Pago.
74.	**"Persona"**	Significa cualquier persona natural o jurídica, nacional o con domicilio en el extranjero, extranjeras o con domicilio en Colombia, incluyendo, pero sin limitarse a, sociedades comerciales y civiles, existentes o de hecho, corporaciones, fundaciones, patrimonios autónomos y cualquier otra entidad que tenga capacidad jurídica conforme a las leyes del lugar donde se encuentra organizada.
75.	**"Persona Determinada"**	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.
76.	**"Política de Inversión"**	Significa la Política de Inversión descrita en la Sección 10.7 de este Reglamento.
77.	**"Portafolio"**	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 Reglamento.

78.	**“Precio de Suscripción”**	Significa el precio al cual puede comprarse uno o varios Títulos de una Emisión.
79.	**“Prelación de Pagos”**	Es la prelación de pagos establecida en la Sección 11.4 del presente Reglamento.
80.	**“Proceso de Titularización”**	Es el proceso realizado a partir de la Universalidad TIN en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación
81.	**“Programa de Emisión y Colocación”**	Significa el plan mediante el cual el Emisor estructura, con respaldo exclusivo en la Universalidad y con cargo a un Cupo Global, la realización de varias Emisiones de títulos de contenido participativo, mediante Oferta Pública, durante un término establecido.
82.	**“Prospecto” o “Prospecto de Información”**	Significa el prospecto de información constitutivo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos.
83.	**“Recursos de Operación”**	Significa la caja operativa que debe mantener la Universalidad para cumplir con todas sus obligaciones y atender los costos y gastos a su cargo.
84.	**“Registro Nacional de Valores y Emisores” o “RNVE”**	Significa el registro orientado a mantener un adecuado sistema de información e inscripción sobre los activos financieros que circulan y los emisores. Su funcionamiento está asignado a la Superintendencia Financiera, la cual es responsable de velar por la organización, calidad, suficiencia y actualización de la información que lo conforma.
85.	**“Reglamento”**	Es el reglamento de emisión de los Títulos.
86.	**“Remuneración por Explotación”**	Significa cualquier remuneración, incluyendo el Canon de Arrendamiento y los Valores Mensuales de Concesión, que reciba la Universalidad como contraprestación bajo los Contratos de Explotación Económica.
87.	**“Reparación & Mantenimiento”**	Significa las obras de mantenimiento y/o reparaciones y/o adecuaciones menores de los Activos Inmobiliarios.

88.	**“Representante Legal de Tenedores”**	Es Credicorp Capital Fiduciaria S.A., o la entidad que seleccione la Asamblea de Tenedores de Títulos para reemplazarla.
89.	“**Riesgo Moderado-Conservador**”	Significa para efectos de este Reglamento, aquellas inversiones donde en un escenario de 10 años la rentabilidad de las inversiones no es especulativa sino que proviene en su mayoría de la capacidad del activo para generar ingresos y en menor medida de la valorización de las mismas.
90.	**“Saldo Total de los Títulos”**	Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital de los Tenedores de los Títulos denominada en Pesos Colombianos
91.	**“Saldo del Tenedor de los Títulos”**	Es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval por concepto del saldo de los Títulos.
92.	**“Sector Económico”**	Son aquellas actividades económicas de acuerdo con lo definido en la clasificación CIIU emitida por el DANE.
93.	**“Sociedad Calificadora de Riesgos”**	Es Fitch Ratings Colombia S.A., entidad debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera, que se dedica profesionalmente a calificar valores o riesgos relacionados con la actividad financiera, aseguradora, bursátil y cualquier otra relativa al manejo, aprovechamiento e inversión de recursos captados del público, según lo previsto en el Decreto 2555.
94.	**“Sociedades Relacionadas”**	Significa las sociedades matrices o controlantes y las filiales y subsidiarias de una sociedad, en los términos del código de comercio.
95.	**“Superintendencia Financiera”**	Significa la Superintendencia Financiera de Colombia.
96.	**“Tasa de Vacancia”**	Significa la razón entre el espacio vacante o desocupado y el Inventario.
97.	**“Tenedores”**	Son los suscriptores o adquirentes de los Títulos.
98.	**“Titularizadora”**	Significa Titularizadora Colombiana S.A.

99. "Títulos" o "Títulos TIN"	Significa los títulos participativos denominados Títulos TIN, emitidos por el Emisor, con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad, cuyos términos y condiciones se especifican en el presente Reglamento.
100. "Títulos Readquiribles"	Son los Títulos de propiedad de los Tenedores que podrá readquirir el Emisor, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, en los términos previstos en la Sección 7.4 de este Reglamento.
101. "Tramos"	Significa una Emisión de Títulos bajo el Programa de Emisión y Colocación, en los términos y condiciones previstos en este Reglamento.
102. "Universalidad" o "Universalidad TIN"	Es la universalidad TIN, conformada por los Activos Subyacentes a partir de la cual se emiten los Títulos.
103. "Valor de Mercado para Readquisición"	Significa el valor de un Título de acuerdo al valor promedio ponderado al que fueron transados los Títulos en los últimos tres meses. En caso de no existir transacciones en los últimos tres meses, se tomará el valor promedio ponderado al que fueron transados los Títulos en los últimos doce meses.
104. "Valor de Readquisición"	Significa el valor de readquisición de los Títulos Readquiribles, calculado en la forma prevista en la Sección 7.4 de este Reglamento.
105. "Valor de la Universalidad"	Significa la valoración del patrimonio de la Universalidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, procedimiento descrito en la Sección 11.6 de este Reglamento.
106. "Valor Nominal"	El Valor Nominal de los Títulos será de cinco millones de pesos ($5.000.000) moneda legal colombiana.

Anexo 2 – Activos Inmobiliarios del Tramo 1

Los Activos Inmobiliarios que se identifican a continuación han sido separados patrimonialmente y aislados completamente del patrimonio de la Titularizadora con la expedición del presente Reglamento por mandato legal y conforman la **Universalidad TIN** de conformidad con lo previsto en el artículo 72 de la Ley 1328 de 2009 y el artículo 2.21.2.1.3. del Decreto 2555 de 2010 y demás normas concordantes, complementarias o modificatorias:

INMUEBLE	TIPO INMUEBLE	MUNICIPIO	ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA
AVENIDA TERCERA	LOCAL COMERCIAL	CARTAGENA	24767 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	060-7702
CALLE 141	LOCAL COMERCIAL	BOGOTÁ D.C.	24768 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	50N-20299521
CALLE 24 CENTRO NORTE	LOCAL COMERCIAL	CALI	23658 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá	370-16730
CALLE 51 CARRERA 34	LOCAL COMERCIAL	BUCARAMANGA	23678 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá	300-20612 300-20613
CARRERA 42 ENVIGADO	LOCAL COMERCIAL	ENVIGADO	9961 del 31 de Mayo de 2018 de la Notaria 29 de Bogotá	001-500155
CENTRAL DE ABASTOS MAYORISTA	LOCAL COMERCIAL PH	ITAGÜI	24761 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	001-457698 001-457720 001-457722 001-457724
CENTRO COMERCIAL CENTRO UNO	LOCAL COMERCIAL PH	CARTAGENA	24790 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	060-167345
CENTRO COMERCIAL BOCAGRANDE PLAZA	LOCAL COMERCIAL PH	CARTAGENA	23663 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá	060-283856 060-283857 060-283858
CENTRO COMERCIAL CAÑAVERAL	LOCAL COMERCIAL PH	FLORIDABLANCA	23653 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá	300-127817 300-127818 300-131809
CENTRO COMERCIAL CENTRO MAYOR	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	23676 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá	50S-40541604
CENTRO COMERCIAL CENTRO SUBA	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	24778 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	50N-20190921
CENTRO COMERCIAL GALERÍAS	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	24766 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	50C-962779 50C-962782 50C-962783
			24773 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	50C-962780 50C-962781 50C-962784

INMUEBLE	TIPO INMUEBLE	MUNICIPIO	ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA
CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	24776 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	50C-1674703
CENTRO COMERCIAL HAYUELOS	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	24779 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	50C-1716914
CENTRO COMERCIAL MONTERREY	LOCAL COMERCIAL PH	MEDELLÍN	9963 del 31 de Mayo de 2018 de la Notaria 29 de Bogotá	001-492212 001-492213 001-492542 001-492544 001-522685 001-522686
CENTRO COMERCIAL NIZA	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	11817 del 29 de Junio de 2018 de la Notaria 29 de Bogotá	50N-467615 50N-467616 50N-467617
CENTRO COMERCIAL PORTAL 80	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	24793 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	50C-1597220
CENTRO COMERCIAL PUERTA DEL NORTE	LOCAL COMERCIAL PH	BELLO	9960 del 31 de Mayo de 2018 de la Notaria 29 de Bogotá	01N-5286939
CENTRO COMERCIAL SANTAFÉ	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	24769 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	50N-20482686
CENTRO COMERCIAL UNICENTRO CALI III	LOCAL COMERCIAL PH	CALI	24792 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	370-121696 370-121697
CENTRO COMERCIAL VENTURA PLAZA	LOCAL COMERCIAL PH	CÚCUTA	23645 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá	260-245968
CENTRO DE RECAUDO Y PAGO CALLE DE JESÚS	LOCAL COMERCIAL	BARRANQUILLA	23646 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá 23647 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá	040-185344 040-185345
CIUDAD JARDÍN	LOCAL COMERCIAL	BOGOTÁ D.C.	24782 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	50S-253547 50S-40010098
COUNTRY PLAZA BARRANQUILLA	LOCAL COMERCIAL PH	BARRANQUILLA	23644 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá	040-214306
CUSEZAR	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	23643 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá	50C-1805350 50C-1805355 50C-1805421 50C-1805422 50C-1805436 50C-1805437 50C-1805440

INMUEBLE	TIPO INMUEBLE	MUNICIPIO	ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA
				50C-1837279
			23670 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá	50C-1805420 50C-1805438 50C-1805441 50C-1805800 50C-1805805
EDIFICIO DAVIVIENDA BARRANQUILLA LOCAL	LOCAL COMERCIAL PH	BARRANQUILLA	24771 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	040-241157 040-241158
EDIFICIO DAVIVIENDA BARRANQUILLA OFICINA	OFICINA	BARRANQUILLA	24759 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	040-241144 040-87336
			24760 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	040-241138 040-241139 040-241150 040-241155 040-241167 040-241168 040-241197 040-241198 040-241199 040-241200
			24762 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	040-241159 040-241165 040-241166 040-241172
			24763 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	040-241160 040-241161 040-241162 040-241201
			24771 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	040-241135 040-241136 040-241143 040-241147 040-241169 040-241170 040-241175 040-241203 040-241204
			24775 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	040-241130 040-241131 040-241132 040-241133
			24777 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	040-241196

INMUEBLE	TIPO INMUEBLE	MUNICIPIO	ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA
			24787 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	040-241163 040-241164 040-241174
EL PRADO	LOCAL COMERCIAL	BARRANQUILLA	24789 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	040-256706
ILARCO	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	23675 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá	50N-282358
LA MAGDALENA	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	24770 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	50C-278056
LA MESA	LOCAL COMERCIAL PH	LA MESA	23667 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá	166-20224
LOPERENA	LOCAL COMERCIAL	VALLEDUPAR	23674 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá	190-3441
MUSEO DEL ORO	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	24772 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	50C-278055
NORTH POINT	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	23654 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá	50N-20600590 50N-20600859 50N-20600860
PARALELO 108	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	9959 del 31 de Mayo de 2018 de la Notaria 29 de Bogotá	50N-20633940 50N-20634206
PLAZA LA LIBERTAD	LOCAL COMERCIAL PH	MEDELLÍN	23662 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá	001-1090726
QUINTA PAREDES	LOCAL COMERCIAL	BOGOTÁ D.C.	23673 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá	50C-1724433
SAN JUAN DEL CESAR	LOCAL COMERCIAL	SAN JUAN DEL CESAR	23650 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá	214-25562
SANTA BÁRBARA	LOCAL COMERCIAL	BOGOTÁ D.C.	24774 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	50N-554690
SEMINARIO	LOCAL COMERCIAL	BARRANQUILLA	23664 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá	040-58461
STA LUCIA EJECUTIVOS	LOCAL COMERCIAL PH	CARTAGENA	23659 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá	060-155184
TORRE CENTRAL	OFICINA	BOGOTÁ D.C.	24781 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	50C-1648358 50C-1648359 50C-1648981
			24783 del 29 de Diciembre de	50C-1648302

INMUEBLE	TIPO INMUEBLE	MUNICIPIO	ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA
			2016 de la Notaria 29 de Bogotá	
			24784 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	50C-1648206 50C-1648263 50C-1648264 50C-1648273 50C-1648303 50C-1648304 50C-1648356 50C-1648357 50C-1648378 50C-1648379 50C-1648385 50C-1648386 50C-1648387 50C-1648388 50C-1648389 50C-1648390 50C-1648391 50C-1648393 50C-1648394 50C-1648395 50C-1648396 50C-1648400 50C-1648401 50C-1648402 50C-1648403 50C-1648404 50C-1648405 50C-1648406 50C-1648407 50C-1648408 50C-1648409 50C-1648410 50C-1648411 50C-1648412 50C-1648413 50C-1648414 50C-1648415 50C-1648416 50C-1648417 50C-1648418 50C-1648419 50C-1648430 50C-1648431 50C-1648432

INMUEBLE	TIPO INMUEBLE	MUNICIPIO	ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA
				50C-1648433
				50C-1648434
				50C-1648435
				50C-1648436
				50C-1648437
				50C-1648446
				50C-1648447
				50C-1648448
				50C-1648449
				50C-1648450
				50C-1648451
				50C-1648452
				50C-1648453
				50C-1648454
				50C-1648455
				50C-1648456
				50C-1648457
				50C-1648458
				50C-1648459
				50C-1648460
				50C-1648461
				50C-1648462
				50C-1648463
				50C-1648464
				50C-1648465
				50C-1648466
				50C-1648467
				50C-1648468
				50C-1648469
				50C-1649032
				50C-1649033
				50C-1649034
				50C-1649035
				50C-1649036
				50C-1649037
				50C-1649038
				50C-1649039
				50C-1649040
				50C-1649041
				50C-1649042
				50C-1649043
				50C-1649044
				50C-1649045
				50C-1649046
				50C-1649047
				50C-1649048

INMUEBLE	TIPO INMUEBLE	MUNICIPIO	ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA
				50C-1649049 50C-1649050 50C-1649051 50C-1649052 50C-1649053 50C-1649054 50C-1649055 50C-1649056 50C-1649057 50C-1649058 50C-1649059 50C-1649060 50C-1649061 50C-1649062 50C-1649063 50C-1649064 50C-1649065 50C-1649066 50C-1649067 50C-1649068 50C-1649069 50C-1649070 50C-1649071 50C-1649072 50C-1649073 50C-1649074 50C-1649075
			24785 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	50C-1648215 50C-1648662
			24786 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	50C-1648278 50C-1648279 50C-1648296 50C-1649015
VEINTE DE JULIO	LOCAL COMERCIAL	BOGOTÁ D.C.	23665 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá	50S-40288345
ZONA INDUSTRIAL	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	23648 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá	50C-280641
			23660 del 20 de Diciembre de 2017 de la Notaria 29 de Bogotá	50C-280642

Anexo 5 – Activos Inmobiliarios del Tramo 2

Los Activos Inmobiliarios que se identifican a continuación han sido separados patrimonialmente y aislados completamente del patrimonio de la Titularizadora con la expedición del presente Reglamento por mandato legal y conforman la **Universalidad TIN** de conformidad con lo previsto en el artículo 72 de la Ley 1328 de 2009 y el artículo 2.21.2.1.3. del Decreto 2555 de 2010 y demás normas concordantes, complementarias o modificatorias:

PORTAFOLIO	INMUEBLE	TIPO INMUEBLE	MUNICIPIO	ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA
DAVIVIENDA	CALLE 23 SINCELEJO	LOCAL COMERCIAL PH	SINCELEJO	23680 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2017 NOTARIA 29 DE BOGOTÁ	340-26388
		OFICINA		23679 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2017 NOTARIA 29 DE BOGOTÁ	340-26389
				23679 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2017 NOTARIA 29 DE BOGOTÁ	340-26390
				23651 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2017 NOTARIA 29 DE BOGOTÁ	340-26391
				23649 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2017 NOTARIA 29 DE BOGOTÁ	340-26392
				23661 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2017 NOTARIA 29 DE BOGOTÁ	340-26393
				23669 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2017 NOTARIA 29 DE BOGOTÁ	340-26394
				23677 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2017 NOTARIA 29 DE BOGOTÁ	340-26395
				23679 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2017 NOTARIA 29 DE BOGOTÁ	340-26778
				23666 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2017 NOTARIA 29 DE BOGOTÁ	340-71394
	CRA 12 OCAÑA	LOCAL COMERCIAL	OCAÑA	23656 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2017 NOTARIA 29 DE BOGOTÁ	270-27251

PORTAFOLIO	INMUEBLE	TIPO INMUEBLE	MUNICIPIO	ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA
T7-T8	T7-T8	OFICINA	BOGOTÁ	478 DEL 25 DE ABRIL DE 2019 DE LA NOTARÍA 15 DE BOGOTÁ	50C-1942764
					50C-1942537
					50C-1942538
					50C-1942539
					50C-1942540
					50C-1942541
					50C-1942542
					50C-1942543
					50C-1942544
					50C-1942545
					50C-1942546
					50C-1942547
					50C-1942548
					50C-1942549
					50C-1942550
					50C-1942551
					50C-1942552
					50C-1942553
					50C-1942554
					50C-1942598
				481 DEL 25 DE ABRIL DE 2019 DE LA NOTARÍA 15 DE BOGOTÁ	50C-1942766
					50C-1942502
					50C-1942503
					50C-1942504
					50C-1942505
					50C-1942506
					50C-1942507
					50C-1942508
					50C-1942509
					50C-1942510
					50C-1942511
					50C-1942512
					50C-1942513
					50C-1942514
					50C-1942515
					50C-1942516
					50C-1942517
					50C-1942518
					50C-1942603
					50C-1942581

PORTAFOLIO	INMUEBLE	TIPO INMUEBLE	MUNICIPIO	ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA
ITAÚ	CHICO CRA 15	LOCAL COMERCIAL	BOGOTÁ	1125 DEL 16 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	50C-578810
					50C-578811
					50C-578812
					50C-578813
	ANDINO OFICINA	OFICINA	BOGOTÁ	1129 DEL 16 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	50C-1353800
	AV CHILE LOCAL	LOCAL COMERCIAL PH	OCAÑA	1128 DEL 16 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	50C-1234330
	UNICENTRO CRA 15	LOCAL COMERCIAL	BOGOTÁ	1130 DEL 16 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	50N-20091460
	CRA PRIMERA CALI	LOCAL COMERCIAL PH	CALI	1133 DEL 16 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	370-937026
	REGIONAL ANTIOQUIA	LOCAL COMERCIAL PH	MEDELLÍN	1132 DEL 16 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	001-373351
					001-416779
					001-416781
					001-416782
					001-416783
	ALTO PRADO	LOCAL COMERCIAL	BARRANQUILLA	1131 DEL 16 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	040-484212
	BUCARA-MANGA	LOCAL COMERCIAL	BUCARAMANGA	1345 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	300-6811

PORTAFOLIO	INMUEBLE	TIPO INMUEBLE	MUNICIPIO	ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA
ARROBA	LAS VILLAS	LOCAL COMERCIAL	BOGOTÁ	1196 DEL 29 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	50N-70835
	GALERÍAS	LOCAL COMERCIAL	BOGOTÁ	1205 DEL 29 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	50C-1494104
	CENTRO COMERCIAL PALATINO	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ	1193 DEL 29 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	50N-20429293
	RESTREPO	LOCAL COMERCIAL	BOGOTÁ	1203 DEL 29 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	50S-468867
	CRA 7-HAMPTON	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ	1204 DEL 29 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	50N-20754638
	PARQUE COMERCIAL LA COLINA	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ	1194 DEL 29 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	50N-20145539
	CC UNICENTRO	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ	1202 DEL 29 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	50N-336046
				1198 DEL 29 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	50N-335928
	ILARCO I	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ	1197 DEL 29 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	50N-284588
	LA MATUNA	LOCAL COMERCIAL PH	CARTAGENA	1208 DEL 29 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	060-39161
					060-39160
					060-39159

PORTAFOLIO	INMUEBLE	TIPO INMUEBLE	MUNICIPIO	ESCRITURA PÚBLICA	MATRÍCULA INMOBILIARIA
ARROBA	IBAGUÉ CRA 3	LOCAL COMERCIAL PH	IBAGUÉ	1209 DEL 29 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	350-19356
					350-19357
					350-19358
					350-134563
					350-19359
					350-19348
					350-19349
					350-19350
	MANIZALES CRA 23	LOCAL COMERCIAL	MANIZALES	1199 DEL 29 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	100-164420
	SAN JUAN 80	LOCAL COMERCIAL PH	MEDELLÍN	1191 DEL 29 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	001-47073
					001-47074
					001-127110
					001-47075
	CC SANTAFE MEDELLÍN 4007	LOCAL COMERCIAL PH	MEDELLÍN	1206 DEL 29 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	001-1040471
	CC SANTAFE MEDELLÍN 4252	LOCAL COMERCIAL PH	MEDELLÍN	1200 DEL 29 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	001-1040543
	RODADERO CALLE 6	LOCAL COMERCIAL PH	SANTA MARTA	1201 DEL 29 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	080-45717
	CC UNICENTRO TUNJA	LOCAL COMERCIAL PH	TUNJA	1207 DEL 29 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	070-167065
					070-167066
	RISS TONG VILLA-VICENCIO	LOCAL COMERCIAL	VILLA-VICENCIO	1192 DEL 29 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA 15 DE BOGOTA	230-10888
	KOKORIKO VILLA-VICENCIO	LOCAL COMERCIAL	VILLA-VICENCIO		230-8959