PROSPECTO DE INFORMACIÓN CONSTITUTIVO DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS TIN DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN INMOBILIARIA

TREINTA Y UNO (31) DE AGOSTO DE 2018

ACTUALIZACIONES

ADENDA No. 1 -TREINTA Y UNO (31)DE ENERO DE 2020
ADENDA No. 2 -TREINTA (30) DE OCTUBRE DE 2020
ADENDA No. 3 -DOS (2) DE JUNIO DE 2021
ADENDA No. 4 – TRECE (13) DE SEPTIEMBRE DE 2021
ADENDA No. 5 - VEINTIDOS (22) DE DICIEMBRE DE 2022
ADENDA No. 6 – VEINTISIETE (27) DE ABRIL DE 2023

VEINTIDOS (22) DE DICIEMBRE DE 2022

SECCIÓN 1
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS

1.1. Relación de Partes Intervinientes	
Emisor:	Titularizadora Colombiana S.A. (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad). Dirección: Calle 72 No. 7-64 Piso 4 Bogotá, Colombia. Tel. +(57 (601) 6183030. Página Web: www.titularizadora.com
Administrador Maestro del Proceso de Titularización:	Titularizadora Colombiana S.A. Dirección: Calle 72 No. 7-64 Piso 4 Bogotá, Colombia. Tel. +57 (601) 6183030. Página Web: www.titularizadora.com
Gestor Portafolio Inmobiliario:	FUNDAMENTO S.A.S., titular de la marca "Péntaco". Dirección: Calle 97 A No. 8 – 10 Oficina 403 Bogotá, Colombia. Tel: +57 (601) 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: +57 (601) 4918783. Página Web: www.cbre.com/latin-america-region/offices/colombia.
Depositario y administrador de pagos del Programa de Emisión y Colocación:	Deceval. Dirección: Carrera 7 No. 71 - 21 Edificio bvc Torre B Piso 12 Bogotá - Colombia; Tel: (57) (601) 3139800; Fax: +57 (601) 3765460 Página Web: www.deceval.com
Agentes Colocadores	Serán Agentes Colocadores las sociedades designadas por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y mencionadas en el respectivo Aviso de Oferta.
Bolsa de Valores:	Bolsa de Valores de Colombia S.A. Dirección: Carrera 7 No. 71-21 Torre B Of. 1201 Bogotá, Colombia. Tel. +57 (601) 3139800. Página Web: www.bvc.com.co
Originadores de los Activos Inmobiliarios:	Son las Personas que transfieren a la Universalidad los Activos Inmobiliarios y los Derechos Fiduciarios 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: +57 (601) 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: +57 (601) 3078047, Página Web: www.credicorpcapitalfiduciaria.com
Tenedores:	Son los suscriptores o adquirentes de los Títulos.
Auditor Externo	Deloitte & Touche Ltda. Dirección: Carrera 7 No. 74 – 09, Edificio Deloitte Bogotá, Colombia; Tel: +57 (601) 5461810; Página Web: www.deloitte.com/co

1.2. Descripción general del Programa de Emisión y Colocación	
Denominación de los Títulos:	Los Títulos estarán denominados en Pesos Colombianos.
Página 63	
Destinatarios de la Oferta:	Los Títulos serán ofrecidos al mercado principal, en particular a los clientes inversionistas y a los inversionistas profesionales, conforme se encuentran definidos en el Decreto 2555, incluyendo a los ahorradores, personas naturales, personas jurídicas, inversionistas institucionales, entidades oficiales y los fondos de pensiones y cesantías.
Página 84	
Mercado al que se Dirige la Emisión:	Los Títulos se ofrecerán en el mercado primario y en el principal.
Página 84	
Modalidad de la Oferta:	Corresponde a Oferta Pública de valores que hacen parte de un programa de emisión y colocación.
Página 62	
Modalidad de Inscripción:	Se trata de la inscripción automática en el Registro Nacional de Valores y Emisores prevista en el artículo 5.2.2.1.12 del Decreto 2555 para los títulos emitidos por emisores de valores que tienen la calidad de emisores conocidos y recurrentes.
Página 93	
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 Reglamento, en este Prospecto y en el Título Global.
Página 62	
Clase de Títulos:	El Emisor con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad emitirá títulos participativos TIN de serie única (los "Títulos"). El Inversionista no adquiere un título de rendimiento fijo sino que participa en utilidades o pérdidas que genere la Universalidad TIN.
Página 62	
Ley de Circulación:	Los Títulos emitidos bajo el Programa de Emisión y Colocación serán nominativos.
Página 62	
Valor Nominal:	Se emitirán Títulos con un valor nominal de cinco millones de pesos moneda legal colombiana ($5.000.000).
Página 63	
Precio de Suscripción:	El Precio de Suscripción corresponderá al que se indique en el Aviso de Oferta para el respectivo Tramo.
Página 63	
Número de Títulos emitidos:	El número de Títulos corresponderá al resultado de la división del monto autorizado para cada Tramo sobre el Precio de Suscripción de los Títulos
Página 63	
Plazo de los Títulos:	Los Títulos estarán vigentes a partir de la Fecha de Emisión de cada Tramo y hasta la fecha de liquidación de la Universalidad, esto es 100 años, prorrogables en los términos señalados en el Prospecto.
Página 138	
Monto Emitido	El monto emitido a la fecha es de doscientos sesenta y siete mil setecientos cuarenta y nueve millones noventa y nueve mil seiscientos cuarenta y seis pesos ($267.749.099.646,oo) moneda legal colombiana.

Inversión Mínima: Página 63	El monto de inversión mínima en el mercado primario será de 1 Título. La negociación mínima en el mercado secundario será de 1 Título.
Rentabilidad de los Títulos: Página 67	Por tratarse de Títulos participativos, éstos no tendrán una rentabilidad garantizada sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las Inversiones Admisibles que conforman la Universalidad.
Derechos que incorporan los Títulos: Página 62	Todos los Títulos que hacen parte del presente Programa de Emisión y Colocación son fungibles y de rentabilidad variable independientemente del Tramo en el que hayan sido emitidos, y dan a sus Tenedores derecho a una parte o alícuota en la Universalidad, que le otorga el derecho a participar de las utilidades o pérdidas que se generen, de conformidad con los términos establecidos en el presente Prospecto. Adicionalmente, los Títulos incorporan el Derecho de Suscripción Preferencial, el cual podrá ser limitado hasta en un diez por ciento (10%) en los términos establecidos en el presente Prospecto. Este derecho de suscripción preferencial se podrá ver igualmente limitado hasta en un veinte por ciento (20%), treinta por ciento (30%) o cuarenta por ciento (40%) en el evento en que se realice la emisión de un tramo con pago en especie en los términos establecidos en el presente Prospecto. Finalmente, por voluntad de la Asamblea de Tenedores de Títulos, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con lo indicado en el presente Prospecto.
Cupo Global del Programa de Emisión y Colocación: Página 63	El Programa de Emisión y Colocación tiene un Cupo Global inicial de hasta dos billones de pesos ($2.000.000.000.000) moneda legal colombiana, el cual podrá ser ampliado previas las autorizaciones correspondientes por parte de los correspondientes órganos intervinientes en el Programa de Emisión y Colocación, tal y como se indica en este Prospecto; así como aquellas autorizaciones que puedan ser requeridas por parte de la Superintendencia Financiera.
Emisión Desmaterializada: Página 63	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.
Comisiones y Gastos del Suscriptor: Página 64	Por la sola suscripción de los Títulos en el mercado primario no se generan comisiones o gastos conexos para el Tenedor.
Bolsa de Valores donde están inscritos Página 64	Los Títulos estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

Calificación de los Títulos: Página 141	Fitch Ratings Colombia S.A.: Otorgó la calificación ´iAAA(Col)´ (Triple A) a los dos Tramos del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN .
Plazo de Colocación del Tramo Página 82	Corresponderá al que se establezca en el Aviso de Oferta.
Término durante el cual podrán llevarse a cabo Emisiones con base en este Programa de Emisión y Colocación: Página 81	De acuerdo con lo establecido en el artículo 6.3.1.1.3 del Decreto 2555, modificado por el artículo 20 del decreto 1235 de 2020, la inscripción de un Programa de Emisión permitirá la realización de varias Emisiones por un periodo de cinco (5) años, sin perjuicio de su posibilidad de renovación de conformidad con la normatividad legal vigente. La Superintendencia Financiera autorizó el presente Programa de Emisión y Colocación mediante Oficio No. 2018117824-004-000 del siete (7) de septiembre de 2018 por un término de tres (3) años. Mediante Oficio N° 2021161203-012-000 del nueve (9) de septiembre de 2021, La Superintendencia Financiera autorizó la renovación del plazo de vigencia de la autorización de la oferta pública de los Títulos que hacen parte del Programa de Emisión y Colocación por un plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha del oficio emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
Vigencia de la Oferta: Página 81	La vigencia de cada oferta se fijará por el Emisor en el Aviso de Oferta correspondiente.
Fecha de Actualización de Información del Prospecto:	La información financiera del presente Prospecto se encuentra actualizada a 30 de septiembre de 2019. Así mismo, la información del sector inmobiliario contenida en la Sección 4 se encuentra actualizada a 30 de junio de 2019. En todo caso, la información financiera y toda información relevante del Emisor y de la Universalidad se encuentran a disposición de los interesados en el RNVE, en la BVC y en la página del Administrador Maestro del Proceso de Titularización, y podrá ser consultada en la página web www.superfinanciera.gov.co, en la página web www.bvc.com.co y en la página web www.titularizadora.com.
Código de Buen Gobierno:	El Emisor cuenta con un Código de Buen Gobierno adoptado por su Junta Directiva, el cual se encuentra a disposición del público en la página web www.titularizadora.com.

1.3. Tipo de activos utilizados como subyacente del Programa de Emisión	
Universalidad TIN:	La Universalidad TIN está integrada por Activos Subyacentes que comprenden Activos Inmobiliarios adquiridos con sujeción a la Política de Inversión prevista en la Sección 10.7 de este Prospecto. De igual manera, la Universalidad TIN estará conformada por los bienes, contratos, activos, derechos y obligaciones vinculados o relacionados con los Activos Inmobiliarios a los que se refiere la Sección 10.5 de este Prospecto, igualmente podrá estar conformada por Derechos Fiduciarios.

1.4. Activos utilizados como subyacente del Tramo 2

Las características de los Activos Inmobiliarios subyacente del presente Tramo se resumen a continuación:

Tipo de inmueble	Número de 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	

Tabla 1. La información detallada de los Activos Inmobiliarios se incluye en la sección 11.4 del presente Prospecto de Información.

El Prospecto de Información constitutivo del Programa de Emisión y Colocación se encuentra a disposición de los Inversionistas en las páginas web de la Superintendencia Financiera de Colombia www.superfinanciera.gov.co; en la página web de la BVC www.bvc.com.co, y en la página web del Administrador Maestro del Proceso de Titularización www.titularizadora.com. La demás información de las emisiones derivadas del presente Programa de Emisión y Colocación (anexos, información financiera, entre otros) podrá ser puesta a disposición de los Inversionistas en el referido sitio de internet o en la oficina de atención al inversionista en los términos establecidos en este Prospecto de Información.

Advertencias:	SE CONSIDERA INDISPENSABLE LA LECTURA DEL PROSPECTO PARA QUE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS PUEDAN EVALUAR ADECUADAMENTE LA CONVENIENCIA DE LA INVERSIÓN. LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES Y LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA, NO IMPLICA CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA ACERCA DE LAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS INSCRITAS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR. LOS TÍTULOS ESTARÁN INSCRITOS EN LA BVC, LO CUAL NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS TÍTULOS NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR POR PARTE DE ESTA ENTIDAD. ADICIONALMENTE TODOS LOS PAGOS QUE ESTÉ OBLIGADO A REALIZAR EL EMISOR DE LOS TÍTULOS EN RELACIÓN CON EL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN, SE HARÁN ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE POR CONDUCTO DE DECEVAL. EL EMISOR NO REALIZARÁ PAGOS DIRECTOS Y EN TAL MEDIDA SE ENTIENDE QUE TODOS LOS ADQUIRENTES SON (O SERÁN AL MOMENTO DEL PAGO), DEPOSITARIOS DIRECTOS CON SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE VALORES O ESTÁN (O ESTARÁN AL MOMENTO DEL PAGO), REPRESENTADOS POR DEPOSITANTES DIRECTOS CON SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE VALORES.

	SE ENTIENDE ADEMÁS, QUE EL ADQUIRENTE RENUNCIA A SU FACULTAD DE SOLICITAR A DECEVAL EL CERTIFICADO DE COBRO DE DERECHOS PARA EXIGIR EL PAGO DIRECTAMENTE DEL EMISOR. LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS INTERESADOS EN ADQUIRIR LOS TÍTULOS OFRECIDOS DEBERÁN OBTENER PREVIAMENTE A SU ACEPTACIÓN, LAS AUTORIZACIONES QUE POR SUS CONDICIONES PARTICULARES SEAN REQUERIDAS POR LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA Y/O POR LA LEY A QUE ESTÉN SOMETIDOS, INCLUYENDO LAS AUTORIZACIONES CORPORATIVAS O DE OTRA ÍNDOLE. ESTE PROSPECTO DESCRIBE LAS CONDICIONES GENERALES DE LOS TÍTULOS. PARA CADA TRAMO DE LOS TÍTULOS QUE SEA OFRECIDO, LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSULTAR EL AVISO DE OFERTA CORRESPONDIENTE. EL INVERSIONISTA NO DEBERÁ ASUMIR QUE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO CORRESPONDE A UNA FECHA DIFERENTE A LA DE LA PORTADA DEL MISMO. TODO SUSCRIPTOR DE LOS TÍTULOS DEBERÁ SER O ESTAR REPRESENTADO POR UN DEPOSITANTE DIRECTO QUE CUENTE CON EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE VALORES ANTE DECEVAL. LAS OBLIGACIONES DE LA TITULARIZADORA EN DESARROLLO DE LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE PROSPECTO DE CONSTITUCIÓN DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN, DE CUALQUIERA DE LAS EMISIONES QUE SE REALICEN CON CARGO AL CUPO GLOBAL, SON EXCLUSIVAMENTE DE MEDIO Y EN NINGÚN CASO DE RESULTADO. FINALMENTE, EL RECONOCIMIENTO EMISORES – IR OTORGADO POR LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA S.A. NO ES UNA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES INSCRITOS NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR.
Última actualización de este Prospecto: 22 de diciembre de 2022	

Titularizadora COLOMBIANA	PÉNTACO	CBRE	Holland & Knight
EMISOR Y ESTRUCTURADOR DE LA EMISIÓN Y ADMINISTRADOR MAESTRO DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN	GESTOR PORTAFOLIO INMOBILIARIO	ADMINISTRADOR INMOBILIARIO	ASESOR LEGAL

AUTORIZACIONES, INFORMACIONES ESPECIALES Y OTRAS ADVERTENCIAS GENERALES

1. Autorizaciones

- **Autorizaciones Internas:**

La Junta Directiva del Emisor aprobó la realización del presente Programa de Emisión y Colocación así como la realización de la primera emisión derivada de este Programa mediante Acta N°. 194 correspondiente a la reunión del día veintiséis (26) de julio de 2018.

De igual manera, la Junta Directiva del Emisor aprobó la realización del Tramo 2 de este Programa mediante Acta N°.209 correspondiente a la reunión del día veinticuatro (24) de octubre de 2019.

Asimismo, la Asamblea de Tenedores de Títulos aprobó la modificación de este Programa de Emisión y Colocación mediante Actas N°. 02 y N°. 03 correspondientes a las reuniones del día veintiséis (26) de octubre de 2020 y del treinta y uno (31) de mayo de 2021, respectivamente.

- **Autorizaciones Autoridades Administrativas:**

El Emisor tiene la calidad de emisor conocido y recurrente, toda vez que la entidad cumple con los requisitos de los subnumerales 6.1. y 6.2. del Capítulo II del Título I de la Parte III de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, conforme con lo contenido en el Oficio 2015094578-005 del 23 de septiembre de 2015 y mantiene dicha calidad conforme lo señala el Oficio 2022020568-004-000 del primero de marzo de 2022 de la Superintendencia Financiera. De esta manera, la realización de las ofertas públicas que hacen parte del presente Programa de Emisión y Colocación, se llevará a cabo a través de la inscripción automática prevista en el artículo 5.2.2.1.12 del Decreto 2555 para los títulos emitidos por emisores de valores que tienen la calidad de emisores conocidos y recurrentes.

- De igual manera, el Emisor cumple con los criterios dispuestos por los artículos 6.3.1.1.3. y siguientes del Decreto 2555 para los programas de emisión.

La inscripción del Programa de Emisión y Colocación en el Registro Nacional de Valores y Emisores, permitirá la realización de varias emisiones de Títulos TIN hasta por el monto del cupo global y durante la vigencia de autorización de la Oferta Pública de Emisión y Colocación otorgada por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.3.1.1.3 y 6.3.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010.

- La Superintendencia Financiera autorizó el presente Programa de Emisión y Colocación mediante Oficio No. 2018117824-004-000 del siete (7) de septiembre de 2018 por un término de tres (3) años. Este plazo podrá renovarse por períodos iguales antes de su vencimiento de conformidad con la normatividad legal vigente.

Posteriormente, mediante Oficio N° 2021161203-012-000 del nueve (9) de septiembre de 2021, La Superintendencia Financiera autorizó la renovación del plazo de vigencia de la autorización de la oferta pública de los Títulos que hacen parte del Programa de Emisión y Colocación por un plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha del oficio emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

- **Ofertas Públicas, Privadas o en Trámite del Emisor:**

  No existen ofertas públicas vigentes adelantadas actualmente por el Emisor, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, distintas a la presente Emisión.

2. Persona de Contacto para Información sobre el Prospecto

La persona autorizada para dar información o declaraciones sobre el contenido del presente Prospecto de Información es:

Nombre	Cargo	Teléfono
Ana María Salcedo	Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercados	+57 [601) 6183030 ext. 257
Sandra Moreno López	Relación con el Inversionista	+57 [601) 6183030 ext. 258
Mónica Patricia Padilla Lozano	Relación con el Inversionista	+57 [601) 6183030 ext. 214

3. Información sobre las personas que han participado en la Tasación, Valoración o Evaluación de Activos o Pasivos del emisor que se haya tenido en cuenta para el reporte de información financiera del Emisor.

Los inmuebles que hacen parte de la Universalidad al momento de la Emisión del Tramo 2 han sido valorados por Colliers International Colombia S.A. y Logan Valuación S.A.S., de forma independiente y autónoma. Estas sociedades avaluadoras mantienen una completa independencia de la Titularizadora y, en consecuencia, no existe ninguna relación de subordinación entre éstas.

4. Información sobre vinculaciones entre el Emisor y sus asesores

Ninguno de los asesores involucrados en la elaboración del presente Prospecto es una sociedad vinculada al Emisor.

5. Intereses económicos existentes entre los Participantes

Los Agentes Colocadores tienen un interés económico directo que depende de la colocación de los Títulos, de acuerdo con los términos del contrato de colocación al mejor esfuerzo suscrito con el Emisor.

El Administrador Maestro del Proceso de Titularización, el Gestor Portafolio Inmobiliario y el Administrador Inmobiliario también tienen un interés económico en tanto que recibirían comisiones en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.

La Titularizadora podrá adquirir con su propio patrimonio Títulos TIN en el mercado primario y secundario bajo su política de inversión hasta por el menor valor entre $5.000 millones de pesos o el valor equivalente al veinte por ciento (20%) de su patrimonio disponible para invertir. Si bien 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, por lo que dichas operaciones no tendrán fines especulativos, la Titularizadora en la medida que adquiera Títulos TIN tendrá un interés económico frente al valor y el rendimiento de los Títulos en la medida que se puede ver afectada o beneficiada por el comportamiento de los Títulos TIN.

El Tramo 2 se compone de cuatro portafolios de inmuebles descritos en el numeral 11.4 de este Prospecto. Los inmuebles fueron adquiridos libres de gravámenes por medio de dos mecanismos.

Por una parte, 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. 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; algunos inmuebles adquiridos de los portafolios de Itaú y Arroba se encuentran en proceso de registro ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos correspondiente, este detalle se presenta más adelante en el numeral 11.7:

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.		

Tabla 2. La información detallada de los Activos Inmobiliarios se incluye en la sección 11.4 del presente Prospecto de Información.

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 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., 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.

La Titularizadora tiene un interés económico frente al valor por el cual se realiza la separación patrimonial y aislamiento de los Activos Inmobiliarios 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.

6. Validez

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

7. Información Adicional

A continuación se relaciona la información adicional al Prospecto correspondiente al Programa de Emisión y Colocación todos los cuales pueden ser consultados en la Páginas Web de la Titularizadora www.titularizadora.com:

a) Reglamento.
b) Código de Buen Gobierno del Emisor.
c) Información financiera y contable de la Universalidad.

Adicionalmente, los siguientes documentos podrán ser consultados a través de la Oficina de Atención a Inversionistas:

a) Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa suscrito entre el Emisor y el Auditor Externo.
b) Contrato Complementario del Proyecto de Titularización "Programa de Emisión y Colocación" Administración de Bienes Inmuebles, celebrado entre el Emisor y el Administrador Inmobiliario.
c) Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio celebrado entre el Emisor y el Gestor Portafolio Inmobiliario.
d) La demás información relacionada con el Programa de Emisión y Colocación en los términos señalados en el Reglamento.
e) Contratos de Inversión de Activos Inmobiliarios del Tramo.

SECCIÓN 2 TABLA DE CONTENIDO

SECCIÓN 1
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS 2

1.1. RELACIÓN DE PARTES INTERVINIENTES 2
1.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN 3
1.3. TIPO DE ACTIVOS UTILIZADOS COMO SUBYACENTE DEL PROGRAMA DE EMISIÓN 5
1.4. ACTIVOS UTILIZADOS COMO SUBYACENTE DEL TRAMO 2 6
AUTORIZACIONES, INFORMACIONES ESPECIALES Y OTRAS ADVERTENCIAS GENERALES 8

SECCIÓN 2
TABLA DE CONTENIDO 12

SECCIÓN 3
GLOSARIO E INTERPRETACIÓN 18

3.1. GLOSARIO 18
3.2. INTERPRETACIONES 29

SECCIÓN 4
SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA 30

4. RESUMEN EJECUTIVO DEL SECTOR INMOBILIARIO 30
4.1. HISTORIA DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS 30
4.2. INVERSIONISTAS 34
4.3. EVOLUCIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO 35

SECCIÓN 5
PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS 59

5.1. DESCRIPCIÓN 59
5.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES 59
5.3. TRAMOS EN QUE SE DIVIDE EL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN 60
5.4. CLASE DE TÍTULOS 60
5.5. OBJETIVOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN 60
5.6. OBLIGACIONES DEL EMISOR 61
5.7. ACRECENTAMIENTO DE LA UNIVERSALIDAD Y NUEVOS TRAMOS 61

SECCIÓN 6
DE LOS TÍTULOS 62

6.1. CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS, CONDICIONES Y REGLAS DE EMISIÓN 62
6.1.1. Régimen Legal 62
6.1.2. Clase de Valor Ofrecido 62
6.1.3. Derechos que Incorporan los Títulos 62
6.1.4. Ley de Circulación y Negociación en el Mercado Secundario 62
6.2. MONTO DEL CUPO GLOBAL DEL PROGRAMA Y COLOCACIÓN, CANTIDAD DE TÍTULOS OFRECIDOS, VALOR NOMINAL, INVERSIÓN MÍNIMA, PRECIO DE SUSCRIPCIÓN Y NÚMERO DE TÍTULOS A EMITIR 63
6.2.1. Cupo Global del Prospecto de Emisión y Colocación 63
6.2.2. Valor Nominal de los Títulos 63
6.2.3. Inversión Mínima 63
6.2.4. Precio de Suscripción 63
6.2.5. Número de Títulos a Emitir 63
6.3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS TÍTULOS 63
6.4. ASPECTOS RELACIONADOS CON LA REPOSICIÓN, FRACCIONAMIENTO Y ENGLOBE DE LOS TÍTULOS 63
6.4.1. Desmaterialización de los Títulos 63
6.4.2. Indivisibilidad de los Títulos 64
6.5. FECHA DE EMISIÓN, DE SUSCRIPCIÓN Y DE EXPEDICIÓN DE LOS TÍTULOS 64
6.5.1. Fecha de Emisión 64
6.5.2. Fecha de Suscripción y Cumplimiento 64
6.5.3. Fecha de Expedición 64
6.6. COMISIONES Y GASTOS CONEXOS 64
6.7. BOLSA DE VALORES EN LA CUAL ESTARÁN INSCRITOS LOS TÍTULOS 64
6.8. OBJETIVOS ECONÓMICOS DE LA EMISIÓN 65

6.9. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN PARA LOS TENEDORES 65
6.10. RÉGIMEN FISCAL 65
6.11. ENTIDAD QUE ADMINISTRA LA EMISIÓN DE LOS TÍTULOS 65
6.12. GARANTÍAS O AVALES QUE RESPALDAN EL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN 65
6.13. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE TÍTULOS 65
6.13.1. Derechos de los Tenedores de Títulos 66
6.13.2. Obligaciones de los Tenedores de Títulos 66
6.14. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR MAESTRO DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN 66
6.15. REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES 66
6.16. OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS 66
6.17. CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS TÍTULOS 67
6.17.1. Rentabilidad de los Títulos 67
6.17.1.1. Flujo de Caja Distribuible 67
6.17.1.2. Reglas para el Pago de Rendimientos Distribuibles 68
6.17.2. Devolución de Capital 69
6.17.2.1. Reglas para la Devolución del Capital 69
6.17.3. Lugar y Forma de Pago 69
6.18. CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN 70

SECCIÓN 7
DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA Y COLOCACIÓN DE LAS EMISIONES DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN 71

7.1. EMISIONES 71
7.1.1. Emisión del Tramo 1 71
7.1.2. Emisión de Tramos subsiguientes al Tramo 1 71
7.2. ENAJENACIONES Y TRANSFERENCIAS 72
7.3. MECANISMO DE SUSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS 72
7.3.1. Mecanismo de Suscripción de los Títulos del Tramo 1 72
7.3.2. Mecanismo de Suscripción de los Nuevos Tramos 73
7.3.2.1. Tramo con pago en dinero 73
7.3.2.2. Tramo con Pago en Especie 75
7.4. READQUISICIÓN DE TÍTULOS 79
7.4.1. Opción de readquisición por solicitud de los Tenedores 79
7.4.2. Readquisición por Decisión del Emisor 79
7.4.3. Disposiciones comunes a la Readquisición de Títulos 81
7.5. CONDICIONES DE LA OFERTA Y DE LA COLOCACIÓN 81
7.5.1. Plazo de Colocación de los Títulos y Vigencia de la Oferta 81
7.5.1.1. Vigencia de la Autorización de la Oferta 81
7.5.1.2. Plazo de Colocación de los Títulos 82
7.5.2. Modalidad para Adelantar la Oferta 82
7.5.3. Medios a Través de los Cuales se Formulará la Oferta 82
7.5.4. Procedimiento de Colocación de la Emisión 82
7.5.5. Condiciones de Adjudicación 83
7.5.6. Prevención de actividades de LA/FT y cumplimiento FATCA. 84
7.5.7. Destinatarios del Programa de Emisión y Colocación 84
7.6. MERCADO SECUNDARIO Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN 85
7.6.1. Mercado secundario 85
7.6.2. Metodología de valoración 85

SECCIÓN 8
INFORMACIÓN DEL EMISOR 86

8.1. CONSTITUCIÓN Y AUTORIZACIONES 86
8.2. REFORMAS ESTATUTARIAS 86
8.3. DOMICILIO SOCIAL Y DIRECCIÓN PRINCIPAL DEL EMISOR 87
8.4. OBJETO SOCIAL PRINCIPAL 87
8.5. CAPITAL SOCIAL 87
8.6. COMPOSICIÓN ACCIONARIA 87
8.7. RELACIONES DE SUBORDINACIÓN 88

8.8. RESEÑA HISTÓRICA Y MISIÓN CORPORATIVA 88
8.9. PRINCIPIOS Y DIRECTRICES 88
8.10. ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN 89
8.10.1. Estructura Orgánica 89
8.10.2. Junta Directiva 89
8.10.2.1. Composición Junta Directiva 89
8.10.2.2. Funciones y Facultades 89
8.10.3. Presidente de la Compañía y Suplentes 90
8.10.4. Grupo de Estructuración General del Producto 90
8.10.5. Grupo de Estructuración Financiera 90
8.10.6. Grupo de Asesoría Legal 90
8.10.7. Grupo de Administración del Programa de Emisión y Colocación 91
8.10.8. Grupo de Desarrollo de Mercado de Títulos de Participación 91
8.11. EVOLUCIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL 91
8.12. INFORMACIÓN FINANCIERA 91
8.13. POLÍTICAS DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO 91
8.14. REVISORIA FISCAL 91
8.15. INFORMACIÓN SOBRE RELACIONES LABORALES 93
8.16. EMISOR CONOCIDO Y RECURRENTE 93
8.17. RECONOCIMIENTO IR 93
8.18. CALIFICACIÓN 93

SECCIÓN 9
PARTES Y ÓRGANOS INTERVINIENTES EN EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN 94

9.1. ADMINISTRADOR MAESTRO DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN 94
9.1.1. Facultades del Administrador Maestro del Proceso de Titularización 94
9.1.2. Naturaleza de las Obligaciones del Administrador Maestro del Proceso de Titularización 94
9.1.3. Obligaciones a Cargo 94
9.1.4. Derechos del Administrador Maestro del Proceso de Titularización 96
9.1.5. Remoción del Administrador Maestro del Proceso de Titularización 97
9.2. ÓRGANOS DEL ADMINISTRADOR MAESTRO DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN 97
9.2.1. Junta Directiva 97
9.2.2. Comité Asesor 98
9.2.2.1. Miembros 98
9.2.2.2. Funciones 99
9.2.2.3. Reglamento del Comité Asesor 101
9.2.2.4. Remuneración 101
9.2.2.5. Nombramiento y remoción de los miembros 101
9.2.2.6. Funcionamiento 101
9.3. GESTOR PORTAFOLIO INMOBILIARIO 102
9.3.1. Funciones 102
9.3.2. Comisiones 102
9.3.3. Remoción y sustitución del Gestor Portafolio Inmobiliario 103
9.4. ADMINISTRADOR INMOBILIARIO 103
9.4.1. Funciones 103
9.4.2. Comisiones 104
9.4.3. Remoción y sustitución del Administrador Inmobiliario 104
9.5. ASAMBLEA DE TENEDORES DE TÍTULOS 104
9.5.1. Reuniones Ordinarias 104
9.5.2. Objeto de la Reuniones Ordinarias 104
9.5.3. Reuniones Extraordinarias 105
9.5.4. Convocatorias 105
9.5.4.1. Convocatoria de Reuniones Ordinarias 105
9.5.4.2. Convocatoria de Reuniones Extraordinarias 105
9.5.5. Lugar de las Reuniones 106
9.5.6. Calidad de Tenedor 106
9.5.7. Quórum y Mayoría Ordinaria 106
9.5.8. Mayoría Especial 106
9.5.9. Funciones y Facultades 107

9.5.10. Actas ... 107
9.6. REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES ... 107
9.6.1. Obligaciones del Representante Legal de Tenedores ... 108
9.6.2. Nombramiento y Renuncia ... 109
9.6.3. Terminación ... 109
9.6.4. Derechos del Representante Legal de Tenedores ... 110
9.6.5. Honorarios del Representante Legal de Tenedores ... 110
9.7. AUDITOR EXTERNO ... 110
9.7.1. Funciones ... 110
9.7.2. Honorarios ... 111
9.7.3. Remoción y Sustitución ... 111
9.7.4. Designación del nuevo Auditor Externo ... 111
9.8. DEPÓSITO Y ADMINISTRACIÓN DE PAGOS DE LAS EMISIONES ... 112
9.8.1. Derechos a favor de Deceval ... 112
9.8.2. Obligaciones a cargo de Deceval ... 112
9.9. RÉGIMEN DE CONFLICTOS DE INTERÉS ... 113
9.9.1. Junta Directiva de la Titularizadora ... 113
9.9.1.1. Marco Normativo ... 113
9.9.1.2. Principios de Revelación y Abstención ... 113
9.9.1.3. Administración del Conflicto ... 113
9.9.1.4. Situaciones particulares generadoras de conflicto de interés ... 113
9.9.1.5. Administración de Conflictos de Interés para Activos Inmobiliarios del Tramo 1 y Tramo 2 ... 114
9.9.2. Comité Asesor del Proceso de Titularización ... 115
9.9.2.1. Marco Normativo ... 115
9.9.2.2. Principios de Revelación y Abstención ... 115
9.9.2.3. Administración del Conflicto ... 115
9.9.3. Titularizadora Colombiana ... 116
9.9.3.1. Titularizadora en el proceso de adquisición de Títulos TIN ... 116
9.9.3.2. Titularizadora en el proceso de actualización de los avalúos comerciales de los Activos Inmobiliarios ... 116

SECCIÓN 10
LA UNIVERSALIDAD ... 118

10.1. LA UNIVERSALIDAD ... 118
10.2. NORMAS APLICABLES ... 118
10.3. SEPARACIÓN Y AISLAMIENTO PATRIMONIAL ... 118
10.4. DESTINACIÓN ESPECÍFICA ... 119
10.5. BIENES TITULARIZADOS ... 119
10.6. BIENES QUE CONFORMAN LA UNIVERSALIDAD ... 119
10.7. POLÍTICA DE INVERSIÓN ... 120
10.7.1. Inversiones Admisibles ... 120
10.7.1.1. A) Activos Inmobiliarios ... 120
10.7.1.1. B) Derechos Fiduciarios ... 121
10.7.1.2. Excedentes de Liquidez ... 122
10.7.2. Criterios de Inversión ... 123
10.7.3. Niveles de Exposición ... 123
10.7.4. Modalidades de Inversión ... 125
10.7.5. Endeudamiento Financiero ... 126
10.7.6. Pago en Especie ... 127
10.7.7. Seguros ... 128
10.7.8. Avalúos ... 128
10.7.9. Plan Estratégico ... 129
10.7.10. Presupuesto y Plan de Negocio ... 129
10.8. POLÍTICA DE DESINVERSIÓN ... 129
10.9. CONTABILIDAD INDEPENDIENTE ... 130
10.10. INGRESO Y EGRESOS DE LA UNIVERSALIDAD ... 130
10.10.1. Ingresos de la Universalidad ... 131
10.10.2. Egresos de la Universalidad ... 131
10.10.2.1. Costos ... 131

10.10.2.2. Egresos Iniciales ... 132
10.10.2.3. Egresos Periódicos ... 132
10.10.3. Fuente de pago de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad ... 135
10.10.4. Prelación de Pagos ... 135
10.10.4.1. Orden de aplicación de pagos en desarrollo de la Prelación de Pagos ... 136
10.10.5. Cuentas Bancarias ... 137
10.11. VALORACIÓN DE LA UNIVERSALIDAD ... 137
10.11.1. Valoración de los Activos Inmobiliarios ... 137
10.11.2. Valoración de los Activos Financieros ... 137
10.11.3. Valoración de los pasivos de la Universalidad ... 137
10.11.4. Valoración de los Derechos Fiduciarios ... 138
10.11.5. Valoración de los Títulos Participativos o Patrimonio de la Universalidad ... 138
10.12. TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA UNIVERSALIDAD ... 138
10.12.1. Terminación Anticipada ... 139
10.12.2. Reglas de Liquidación de la Universalidad ... 139
10.13. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS ... 139
10.14. ACTUALIZACIONES Y MODIFICACIONES AL PROSPECTO ... 140
10.14.1. Actualizaciones de la información contenida en el Prospecto ... 140
10.14.2. Modificaciones al Prospecto ... 140

SECCIÓN 11
EMISIÓN DEL TRAMO 2 ... 141

11.1. PRECIO DE SUSCRIPCIÓN ... 141
11.2. OBJETIVOS ECONÓMICOS DE LA EMISIÓN ... 141
11.3. CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN ... 141
11.4. ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL TRAMO 2 ... 143
11.4.1. Descripción ... 143
11.4.2. Valores Actualizados Activos Inmobiliarios ... 158
11.4.3. Términos y Condiciones de los Contratos ... 159
11.4.4. Diversificación ... 160
11.5. PROYECCIONES FINANCIERAS ... 161
11.5.1. Estados Financieros Iniciales ... 162
11.5.2. Parámetros ... 162
11.5.3. Flujo de Caja Proyectado ... 163
11.5.3.1. Estado de Resultados ... 163
11.5.3.2. Balance General ... 163
11.5.3.3. Flujo de caja ... 164
11.5.4. Valoración ... 164
11.5.5. Rentabilidad Esperada ... 164
11.5.6. Sensibilidades ... 164
11.5.6.1. Tasa de Vacancia ... 164
11.5.6.2. Valorización Real ... 165
11.5.6.3. Fondo de Readquisición ... 165
11.6. PROCESOS PENDIENTES CONTRA LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS ... 166
11.7. INFORMACIÓN SOBRE LA ADQUISICIÓN DE ALGUNOS INMUEBLES POR PARTE DE LA TITULARIZADORA PARA EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN QUE TRATA EL PRESENTE PROSPECTO ... 166

SECCIÓN 12
FACTORES DE RIESGO ... 171

12.1. FACTORES MACROECONÓMICOS Y POLÍTICOS QUE AFECTAN LA RENTABILIDAD REAL DE LA INVERSIÓN ... 171
12.2. RIESGO DE MERCADO Y DE LIQUIDEZ ... 171
12.3. LA NATURALEZA DEL SECTOR INMOBILARIO Y EL NEGOCIO DE LA UNIVERSALIDAD ... 172
12.3.1. Los principales riesgos asociados a la inversión en Activos Inmobiliarios ... 172
12.3.1.1. Riesgo de Vacancia ... 172
12.3.1.2. Riesgo de Mercado de los Activos Inmobiliarios ... 172
12.3.1.3. Vencimiento de Contratos de Explotación Económicas Representativos ... 172
12.3.1.4. Cambios Jurídicos ... 173
12.3.1.5. Pérdidas por Siniestros de los Activos Inmobiliarios ... 173
12.3.1.6. Riesgos por Remodelación ... 173

12.3.1.7. Riesgos Relacionados con los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo 174
12.3.1.8. Riesgo Crediticio 174
12.3.1.9. Riesgos relacionados con las Inversiones de los Excedentes de Liquidez 174
12.3.1.10. Riesgos relativos al proceso de registro de la adquisición de los Activos Inmobiliarios 175
12.3.2. Los principales riesgos asociados a la inversión en Derechos Fiduciarios 175
12.3.2.1. Los riesgos que se pueden asociar a la adquisición de Derechos Fiduciarios 175
12.3.2.2. Los riesgos derivados de provisiones del contrato de fiducia mercantil 175
12.4. DEPENDENCIA EN PERSONAL CLAVE 176
12.5. DEPENDENCIA EN UN SOLO SEGMENTO DE NEGOCIO 176
12.6. INTERRUPCIÓN DE LAS OPERACIONES POR FACTORES DIFERENTES A RELACIONES LABORALES 176
12.7. 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 177
12.8. LA NATURALEZA DEL GIRO DEL NEGOCIO QUE REALIZA O QUE PRETENDE REALIZAR EL EMISOR Y LA ESTRATEGIA QUE PRETENDE REALIZAR EL EMISOR 177
12.9. RIESGOS GENERADOS POR CARGA PRESTACIONAL, PENSIONAL O SINDICATOS 177
12.10. VULNERABILIDAD DEL EMISOR ANTE VARIACIONES EN LA TASA DE INTERÉS Y/O TASA DE CAMBIO 177
12.11. DEPENDENCIA DEL NEGOCIO RESPECTO A LICENCIAS, CONTRATOS, MARCAS, PERSONAL CLAVE Y DEMÁS VARIABLES QUE NO SEAN DE PROPIEDAD DEL EMISOR 178
12.12. SITUACIONES RELATIVAS A LOS PAÍSES DONDE OPERA EL EMISOR 178
12.13. ADQUISICIÓN DE ACTIVOS DISTINTOS A LOS DEL GIRO NORMAL DEL NEGOCIO DEL EMISOR 178
12.14. VENCIMIENTO DE CONTRATOS DE ABASTECIMIENTO 178
12.15. DILUCIÓN POTENCIAL DE LOS TENEDORES 178
12.16. IMPACTO DE CAMBIOS EN LAS CONDICIONES REGULATORIAS DEL SECTOR FINANCIERO U OTROS SECTORES 179
12.17. IMPACTO DE DISPOSICIONES AMBIENTALES 179
12.18. EXISTENCIA DE CRÉDITOS QUE OBLIGUEN AL EMISOR A CONSERVAR DETERMINADAS PROPORCIONES EN SU ESTRUCTURA FINANCIERA 179
12.19. 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 179
12.20. FACTORES POLÍTICOS, TALES COMO INESTABILIDAD SOCIAL, ESTADO DE EMERGENCIA ECONÓMICA, ENTRE OTROS. 179
12.21. COMPROMISOS CONOCIDOS POR EL EMISOR, QUE PUEDEN SIGNIFICAR UN CAMBIO DE CONTROL EN SUS ACCIONES 180
12.22. DEPENDENCIA EN PROVEEDORES CLAVE 180
12.23. DESAPARICIÓN LEGAL, INSOLVENCIA, DISOLUCIÓN, LIQUIDACIÓN, TOMA DE POSESIÓN O CIERRE DE LA TITULARIZADORA 180
12.24. RIESGO INICIAL POR CONCENTRACIÓN DE ARRENDATARIO 181

SECCIÓN 13
REQUISITOS FORMALES DE LA EMISIÓN 182

13.1. APROBACIONES Y AUTORIZACIONES 182

SECCIÓN 14
CERTIFICACIONES 183

14.1. CERTIFICACIÓN DEL EMISOR 183
14.2. CERTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES 184
14.3. CERTIFICACIÓN DEL REVISOR FISCAL 185

SECCIÓN 15
ANEXOS 186

15.1. REPORTE COMPLETO DE CALIFICACIÓN 186
15.2. ESTADOS FINANCIEROS INICIALES 186
15.3. ACTA DE JUNTA DIRECTIVA 186
15.4. AVALÚOS COMERCIALES 186
15.5. CONTRATOS DE COMPRAVENTA 186
15.6. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO 186
15.7. ESTUDIOS DE TÍTULOS DE LOS INMUEBLES DEL TRAMO 1 186
15.8. CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y LIBERTAD DE LOS INMUEBLES DEL TRAMO 1 186
15.9. PÓLIZAS DE SEGURO CONTRA INCENDIO Y TERREMOTO DE LOS INMUEBLES DEL TRAMO 1 186
15.10. ESTUDIOS DE TÍTULOS DE LOS INMUEBLES DEL TRAMO 2 186
15.11. CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y LIBERTAD DEL TRAMO 2 186
15.12. PÓLIZAS DE SEGURO CONTRA INCENDIO Y TERREMOTO DE LOS INMUEBLES DEL TRAMO 2 186

SECCIÓN 3
GLOSARIO E INTERPRETACIÓN

3.1. GLOSARIO

1.	"Activos"	Significa conjuntamente los Activos Inmobiliarios, los Derechos Fiduciarios 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, (k) los Derechos Fiduciarios y (l) cualquier otro activo adquirido por la Universalidad de acuerdo con la Política de Inversión o que haya adquirido la misma a cualquier título en virtud del Proceso de Titularización o cualquier otro derecho derivado de los Activos Inmobiliarios o del proceso de titularización.
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, así como los bienes inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios, 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 lo 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.	"Área Aprobada"	Significa los proyectos que han sido presentados y/o aprobados por los curadores urbanos, las oficinas de planeación, o las entidades encargadas de la expedición de licencias las cuales son recopiladas y publicadas por el DANE.
9.	"Área Neta Arrendable" o "GLA"	Significa el área privada arrendable de un inmueble.
10.	"Agentes Colocadores"	Serán Agentes Colocadores las sociedades designadas por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y mencionadas en el respectivo Aviso de Oferta.
11.	"Asamblea de Tenedores de Títulos"	Es la asamblea integrada por los Tenedores con el quórum y en las condiciones previstas en este Prospecto.
12.	"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.
13.	"Avalúo Comercial"	Significa el avalúo de los Activos Inmobiliarios correspondiente a bienes inmuebles y a bienes inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios, 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).
14.	"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.
15.	"Bolsa de Valores de Colombia" o "BVC"	Es la Bolsa de Valores de Colombia S.A.
16.	"Build To Suit"	Significan inmuebles en proceso de construcción o por construir a la medida y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean inmuebles en proceso de construcción o por construir a la medida, los cuales pretenden ser adquiridos por la Universalidad una vez superada la etapa de construcción y riesgo de desarrollo, siempre que se dé cumplimiento de la Política de Inversión.
17.	"Canon de Arrendamiento"	Es el precio que periódicamente paga el arrendatario al arrendador como contraprestación bajo un contrato de arrendamiento.
18.	"Cap Rate" o "Tasa de Capitalización"	Significa la razón entre el Ingreso Neto Operativo (o NOI) y el precio de adquisición. Dicho factor se utiliza comúnmente en la industria y resume entre otros las calidades financieras e inmobiliarias del activo así como la madurez del mercado inmobiliario donde se encuentra.
19.	"Capex"	Significa la inversión de recursos monetarios encaminados a la mejora de los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios, 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 y se incorporan dentro de su valor.

20.	"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.
21.	"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
22.	"Colocación al Mejor Esfuerzo"	Es el mecanismo de colocación en el cual el colocador se compromete a realizar su mejor esfuerzo con el fin de colocar la totalidad o parte de una emisión de valores dentro de un plazo determinado.
23.	"Colocación en Firme"	Es el mecanismo de colocación en el cual el colocador adquiere o suscribe la totalidad o parte de los valores que son emitidos, con la obligación de ofrecerlos al público inversionista al precio que se haya establecido y durante un plazo determinando.
24.	"Colocación Garantizada"	Es el mecanismo de colocación en el cual el colocador garantiza al emisor la colocación de los valores dentro de un plazo determinado. En caso de no colocarse la totalidad de valores pactados, el colocador debe adquirir el remanente que no pudo ser colocado.
25.	"Comité Asesor"	Es el órgano asesor de la Universalidad, de acuerdo con lo previsto en la Sección 9.2.2 de este Prospecto.
26.	"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.
27.	"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 e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios y obtener rentas periódicas para la Universalidad. Dichos contratos podrán ser de la naturaleza que permita la ley, incluyendo, pero no limitados a, arrendamiento y concesión de espacio.
28.	"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.
29.	"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 y Derechos Fiduciarios 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, cesiones y otros contratos permitidos por la legislación aplicable.

30.	"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.
31.	"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.
32.	"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.
33.	"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.
34.	"Cupo Global"	Significa el monto del Programa de Emisión y Colocación aprobado por la Superintendencia Financiera, con cargo al cual se realizarán las Emisiones.
35.	"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 y de los Derechos Fiduciarios como parte del proceso de adquisición de los mismos.
36.	"Deceval"	Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A. o la entidad que actúe como tal.
37.	"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.
38.	"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.

39.	"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 presente Prospecto. En tratándose de la suscripción de nuevos tramos, este derecho podrá ser limitado hasta en un diez por ciento (10%) en el evento en que se realice la emisión con pago en dinero. Así mismo, se podrá ver limitado hasta en un veinte por ciento (20%), treinta por ciento (30%) o cuarenta por ciento (40%) en el evento en que se realice la emisión con pago en especie en los términos establecidos en el presente Prospecto. De otra parte, y por voluntad de la Asamblea de Tenedores de Títulos, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con lo indicado en el presente Prospecto.
40.	"Derecho Fiduciario"	Significa el derecho fiduciario en un patrimonio autónomo cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios.
41.	"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.
42.	"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.
43.	"Egresos de la Universalidad"	Significa los egresos de la Universalidad previstos en la Sección 10.10.2 de este Prospecto.
44.	"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.
45.	"Emisor"	Significa la Titularizadora, en su condición de emisor de los Títulos con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad.
46.	"Endeudamiento Financiero"	Significa el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el Endeudamiento Financiero de Corto Plazo.
47.	"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.
48.	"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.

49.	"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
50.	"Excedentes de Liquidez"	Significa el remanente, luego de efectuar los pagos y provisiones previstos en la Sección 10.10.2 de este Prospecto.
51.	"Factor de Ajuste"	Tiene el significado establecido en el numeral iii del numeral 5 de la Sección 7.4.2 del presente Prospecto de Información.
52.	"Fecha de Emisión"	Tendrá el significado asignado en la Sección 6.5.1 del presente Prospecto.
53.	"Fecha de Pago"	Para (i) la primera Fecha de Pago corresponderá al día veinticinco (25) del cuarto mes siguiente contado a partir de la primera Fecha de Emisión; (ii) para los meses en los que se realice la Emisión de un nuevo Tramo, corresponderá a la fecha dentro del mes que indique el Administrador Maestro del Proceso de Titularización; y (iii) para las demás Fechas de Pago, será el día veinticinco (25) de cada mes. Cuando el día definido como Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediatamente siguiente.
54.	"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 10.12.1
55.	"Fecha de Suscripción y Cumplimiento"	Tendrá el significado asignado en la Sección 6.5.2 del presente Prospecto.
56.	"Flujo de Caja Distribuible" o "Rendimientos Distribuibles"	Significa el valor que se distribuye entre los Tenedores, de acuerdo con lo previsto en la Sección 6.17.1.1 de este Prospecto.
57.	"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 y Derechos Fiduciarios; (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.

58.	"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 Prospecto.
59.	"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
60.	"Grandes Superficies"	Significan las tiendas y mercados de gran tamaño localizados en un edificio o recinto techado, por lo general de varios pisos, y que venden un variado tipo de productos; en el caso de la venta de alimentos o productos de limpieza de forma casi exclusiva se denominan hipermercados.
61.	"Grupo de Inmuebles"	Significa dos o más inmuebles a ser adquiridos en conjunto a través de un Contrato de Inversión.
62.	"Ingresos de la Universalidad"	Significa los ingresos previstos en la Sección 10.10.1 del presente Prospecto.
63.	"Inventario"	Significa el inventario total de área arrendable para cada uno de los mercados en consideración (oficina, industrial y comercio).
64.	"Inversiones Admisibles"	Tendrá el significado asignado a este término en la Sección 10.7.1 de este Prospecto.
65.	"Inversionistas"	Son las Personas con capacidad para adquirir o suscribir los Títulos.
66.	"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.
67.	"Junta Directiva"	Corresponde a la Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana S.A.
68.	"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.
69.	"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.
70.	"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.
71.	"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.

72.	"MM"	Significa miles de millones.
73.	"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.
74.	"Montos Parciales de Adjudicación"	Significan los montos parciales de adjudicación que se establecen en el Aviso de Oferta correspondiente a cada Tramo y que se aplicarán de acuerdo con lo establecido en la Sección 7.5.5 del presente Prospecto.
75.	"Nave Industrial"	Significa la instalación física o edificación diseñada y construida para realizar actividades industriales de producción, transformación, manufactura, ensamble, procesos industriales, almacenaje y distribución.
76.	"Número Total de los Títulos"	Es la sumatoria de la totalidad de los Títulos en circulación.
77.	"Número de Títulos del Tenedor"	Es el número de Títulos registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval.
78.	"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.
79.	"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.
80.	"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.
81.	"Originadores de los Activos Inmobiliarios"	Son las Personas que transfieren a la Universalidad los Activos Inmobiliarios o Derechos Fiduciarios, a partir de los cuales se realiza el Proceso de Titularización.
82.	"Página Web"	Significa la página web de la Titularizadora www.titularizadora.com
83.	"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 este Prospecto.
84.	"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.
85.	"Péntaco"	Significa la sociedad Fundamento S.A.S., titular de la marca "Péntaco".

86.	"Plan Estratégico"	Significa el plan estratégico anual de inversión en Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios 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 y Derechos Fiduciarios de acuerdo con la Política de Inversión establecida.
87.	"Pesos" o "Pesos Colombianos"	Significa pesos colombianos, moneda de curso legal en Colombia.
88.	"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.
89.	"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.
90.	"Persona Determinada"	Significa el propietario, de manera directa o indirecta, de un Activo Inmobiliario, Derecho Fiduciario o de parte de éste, cuyo derecho de propiedad se transferirá a la Universalidad durante la primera vuelta del Tramo con Pago en Especie.
91.	"Política de Inversión"	Significa la Política de Inversión descrita en la Sección 10.7 de este Prospecto.
92.	"Portafolio"	Significa el conjunto de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios en los que la Universalidad tenga invertidos los recursos recibidos de los Inversionistas, en desarrollo de lo previsto en este Prospecto.
93.	"Precio de Mercado de Readquisición"	Tiene el significado establecido en el numeral i del numeral 5 de la Sección 7.4.2 del presente Prospecto de Información.
94.	"Precio Patrimonial"	Es el valor resultante de dividir a) el patrimonio de la Universalidad, determinado conforme los estados financieros del día bursátil anterior a aquel en el que se determine el Precio de Readquisición a Cargo del Emisor por b) el número de Títulos en circulación en poder de los Tenedores, al mismo corte de los estados financieros.
95.	"Precio de Readquisición a Cargo del Emisor"	Tiene el significado establecido en el numeral iv del numeral 5 de la Sección 7.4.2. del presente Prospecto de Información.
96.	"Precio de Suscripción"	Significa el precio al cual puede comprarse uno o varios Títulos de una Emisión.
97.	"Prelación de Pagos"	Es la prelación de pagos establecida en la Sección 10.10.4 del presente Prospecto.

98.	"Proceso de Titularización"	Es el proceso realizado a partir de la Universalidad TIN en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.
99.	"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.
100.	"Prospecto" o "Prospecto de Información"	Significa el presente prospecto de información constitutivo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos.
101.	"Readquisición por Decisión del Emisor"	Significa el proceso de readquisición que adelante la Universalidad TIN por decisión del Comité Asesor en los términos de la Sección 7.4.2 de este Prospecto.
102.	"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.
103.	"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.
104.	"Reglamento"	Es el reglamento de emisión de los Títulos.
105.	"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.
106.	"Reparación & Mantenimiento"	Significa las obras de mantenimiento y/o reparaciones y/o adecuaciones menores de los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios.
107.	"Representante Legal de Tenedores"	Es Credicorp Capital Fiduciaria S.A. , o la entidad que seleccione la Asamblea de Tenedores de Títulos para reemplazarla.
108.	"Riesgo Moderado-Conservador"	Significa para efectos de este Prospecto, 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.
109.	"Número Total de los Títulos"	Es la sumatoria de la totalidad de los Títulos en circulación.
110.	"Número de Títulos del Tenedor"	Es el número de Títulos registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval.
111.	"Sector Económico"	Son aquellas actividades económicas de acuerdo con lo definido en la clasificación CIIU emitida por el DANE.

112.	"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.
113.	"Sociedades Relacionadas"	Significa las sociedades matrices o controlantes y las filiales y subsidiarias de una sociedad, en los términos del código de comercio.
114.	"Superintendencia Financiera" o "SFC"	Significa la Superintendencia Financiera de Colombia.
115.	"Tasa de Vacancia"	Significa la razón entre el espacio vacante o desocupado y el Inventario.
116.	"Tenant Improvements" o "TIS"	Significa las modificaciones a un inmueble realizadas con cargo al propietario que se realizan para ajustar el espacio a las necesidades de un arrendatario. Dichas mejoras o adecuaciones pueden ocurrir en cualquier momento durante la vida de un contrato aunque usualmente se dan al momento del inicio de un contrato o de sus renovaciones.
117.	"Tenedores"	Son los suscriptores o adquirentes de los Títulos.
118.	"Titularizadora"	Significa Titularizadora Colombiana S.A.
119.	"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 Prospecto.
120.	"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 7.4.1 de este Prospecto.
121.	"Tramos"	Significa una Emisión de Títulos bajo el Programa de Emisión y Colocación, en los términos y condiciones previstos en este Prospecto.
122.	"Universalidad" o "Universalidad TIN"	Es la universalidad TIN, conformada por los Activos Subyacentes a partir de la cual se emiten los Títulos.
123.	"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.
124.	"Valor de Readquisición"	Significa el valor de readquisición de los Títulos Readquiribles, calculado en la forma prevista en la Sección 7.4.1 de este Prospecto.
125.	"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 10.11 de este Prospecto.
126.	"Valor Nominal"	El Valor Nominal de los Títulos será de cinco millones de pesos ($5.000.000) moneda legal colombiana.

3.2. INTERPRETACIONES

Salvo que el contexto del presente Prospecto lo requiera de manera diferente, las siguientes reglas serán utilizadas para interpretar el Prospecto:

1. Los significados establecidos para los términos definidos en este Prospecto serán aplicables tanto para el singular como el plural de cada uno de los términos definidos, y los términos definidos en masculino, femenino o neutro incluirán todos los géneros.
2. Todas las referencias en este Prospecto a secciones y anexos se refieren a secciones y anexos de este Prospecto, a menos que se especifique lo contrario.
3. Las palabras “este”, “el presente”, “en el presente” y “según el presente” y palabras similares al usarse en este Prospecto se referirán a este Prospecto como un todo y no a una disposición particular de este Prospecto.
4. Las referencias en este Prospecto a cualquier otro documento o contrato se interpretarán como referencias a dicho documento o contrato según haya sido enmendado, modificado, complementado o remplazado de tiempo en tiempo de acuerdo con los términos de dicho documento o contrato, e incluirá cualquier anexo, acuerdo privado o relativo a dicho documento o contrato.
5. Las referencias a cualquier Persona serán interpretadas como referencia a dicha Persona y a cualquier sucesor o cesionario permitido de dicha Persona hasta donde lo permita el presente Prospecto.
6. La tabla de contenido y los títulos de las distintas secciones y sub-secciones de este Prospecto son para conveniencia de referencia únicamente y no afectarán de ninguna manera el significado y alcance de los términos y condiciones del mismo.
7. Las referencias a las palabras “incluir”, o “incluyendo” serán consideradas como si fueran seguidas por las palabras “sin limitación” o “pero no limitadas”, bien sea que estén seguidas o no por dichas frases o palabras de significado similar.
8. Las referencias a un número de días significarán días calendario a menos que se especifique que se trata de Días Hábiles.
9. Todos los términos contables que no se encuentren específicamente definidos en este Prospecto deberán ser interpretados de acuerdo con las leyes aplicables en Colombia.
10. Todas las referencias en este Prospecto a normas o artículos de leyes, decretos, o cualquier norma jurídica de carácter vinculante se interpretará con referencia a dicho artículo o norma, según haya sido enmendada, modificada, complementada o reemplazada de tiempo en tiempo.

SECCIÓN 4
SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA

4. RESUMEN EJECUTIVO DEL SECTOR INMOBILIARIO

La información desarrollada en esta sección se base en fuentes del sector con corte a junio de 2019, no obstante en caso específicos podrá tener información más actualizada y se reflejará en la respectiva descripción.

4.1. HISTORIA DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS

Los vehículos alternativos para inversión en el sector inmobiliario han existido formalmente hace más de 150 años. Hoy en día los Fondos de Capital Privado y los REITs por sus siglas en inglés ("Real Estate Investment Trusts") son los vehículos predilectos para dichas inversiones. Dada la naturaleza de las titularizaciones inmobiliarias en Colombia y su semejanza a los REITs, nos limitaremos a analizar la historia de este tipo de vehículos y los fondos con características similares que respondan al modelo de negocio que se está buscando elaborar.

Las fiducias inmobiliarias, conocidas comúnmente como REITs son una figura que aparece en Estados Unidos a final del siglo XIX época en la cual las fiducias eran exentas del pago de impuestos en la medida que distribuyeran el flujo de las operaciones a los inversionistas. Sin embargo, hacía 1930 una decisión de la corte suprema obligó a cobrar impuestos a todos los vehículos de inversión pasivos que estuvieran organizados y manejados como una corporación lo cual afectó no sólo a los REITs. Con la finalización de la segunda guerra mundial y la necesidad de impulsar el crecimiento en Estados Unidos se renovó el interés por este tipo de vehículos alternativos de inversión y en 1960 el congreso de Estados Unidos aprobó la ley que da el nacimiento a los REITS tal y como los conocemos hoy en día.

Son vehículos alternativos de inversión cuyo objetivo es comprar, desarrollar, administrar y vender bienes inmuebles. Están conformados por un portafolio inmobiliario diversificado y gestionado permanentemente por un administrador profesional. Existen REITs privados y públicos, siendo estos últimos la gran mayoría, los cuales se transan en las Bolsas de Valores.

Los sectores principales de inversión de los vehículos inmobiliarios son el sector Industrial, Oficinas y Comercio.

A corte de junio de 2019, estos sectores concentran el 55,1% (USD $679.012.826) de las inversiones de los REITs de Estados Unidos (USD $1,56 BN de Equity, y USD$1,23 Bn incluyendo REITS hipotecarios). La mayoría de estos vehículos se especializan según el sector de inversión, como se aprecia en el Gráfico 1, sin embargo, en mercados menos desarrollados donde la oferta de activos es menor, tienden a tener portafolios diversificados. Dentro del índice FTSE Emergente, más del 54% que lo componen son REITs diversificados.

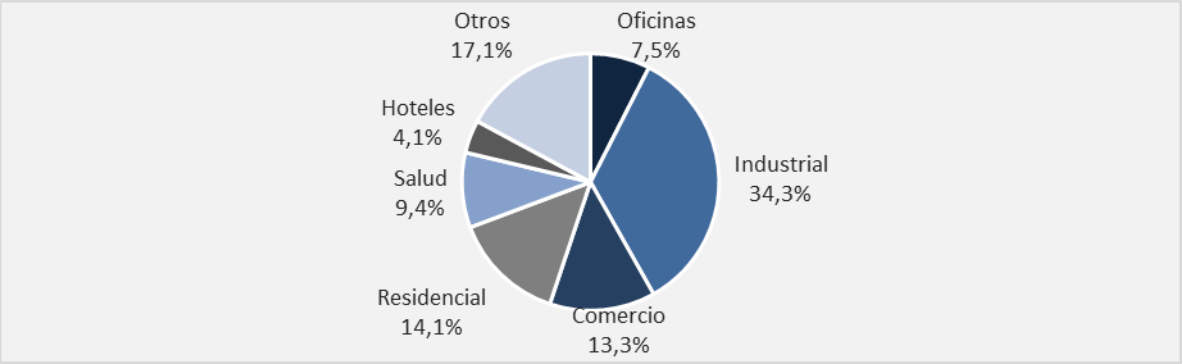


Gráfico 1. Participación de los REITS en los sectores inmobiliarios de acuerdo al patrimonio, datos a junio de 2019 (reporte Julio).
Fuente: NA REITWatch®

Los REITs presentan diferentes ventajas, tanto para los dueños de inmuebles como para los Inversionistas. A los dueños de los inmuebles, les permite liberar recursos invertidos en finca raíz y aprovecharlos en expandir su negocio. Por otro lado, a los Inversionistas de los REITs les brindan ventajas, algunas de las cuales enumeramos a continuación:

1. Correlación de los REITs con renta fija y variable

En la Tabla 3 se puede ver la correlación entre los rendimientos de los Equity REITs y otras inversiones en un período de 30 años.

Russell 2000	S&P500	Nasdaq 100	Nasdaq Composite	Dow Jones	Govt Bond
0,627	0,554	0,362	0,429	0,516	0,186

Tabla 3. Correlación de inversión comparativa a 30 años de los Equity REITs versus otras inversiones, junio 2019.
Fuente: NAREIT® REITWatch

2. Flujo de caja superior al de otras inversiones

Los REITs, de forma consistente, tienen una rentabilidad por dividendo superior a otros títulos. Este indicador financiero nos permite comparar la rentabilidad que podemos esperar al poseer una acción versus los cupones que habríamos obtenido de haber elegido un bono, por ejemplo. El indicador se calcula como el dividendo por acción repartido en un año entre el precio de la acción, y se entiende como el flujo de caja que obtendríamos por cada dólar invertido en la acción al precio y tasa de dividendos en la fecha de cálculo.

En el Gráfico 2 tenemos una comparación de cómo ha evolucionado a través del tiempo la rentabilidad de los dividendos para diferentes títulos en los últimos 10 años, y se debe resaltar cómo, constantemente, los REITs tienen el mejor desempeño.

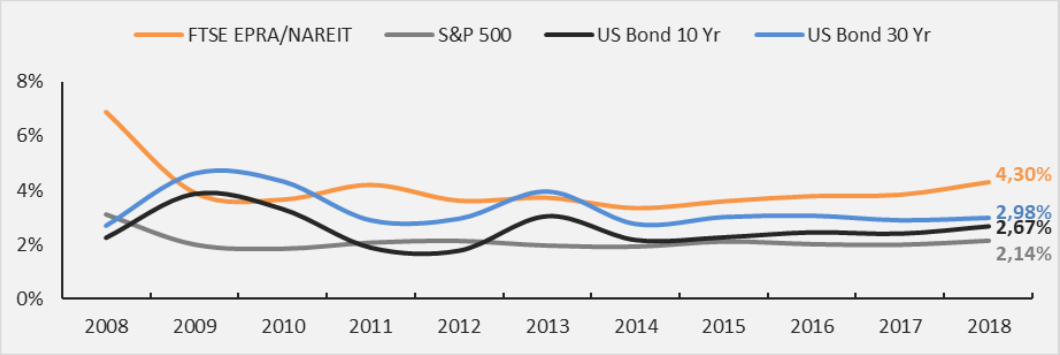


Gráfico 2. Comparación dividend yield S&P 500 y FTSE NAREIT versus yield curve de los bonos americanos a 10 años. Fuente: Bloomberg, NAREIT, US Treasury Department.

3. Ventajas Fiscales

Si bien cada uno de los países donde se han establecido REITs o vehículos de similares características han tratado de manera diferente los beneficios tributarios tanto para los vendedores de activos como para los inversionistas; una de las constantes ha sido que son vehículos "pass through" para sus inversionistas es decir que el sujeto de impuestos no es el vehículo sino los inversionistas de acuerdo con su condición tributaria.

REITs en Estados Unidos

Los REITs como los conocemos hoy en día surgieron en Estados Unidos en 1960 con el objetivo de que las inversiones a gran escala en bienes inmuebles fueran accesibles también a los clientes inversionistas.

Al 30 de junio de 2019 el índice de FTSE NAREIT All REIT cuenta con 221 REITs, que cuentan con activos por más de US$2 trillones. 185 de estos REITS tranzan en la Bolsa de Valores de Nueva York, con una capitalización de mercado de más de US$1,104 trillones.

En la Tabla 4 se pueden apreciar las cifras relevantes de algunos fondos diversificados de Estados Unidos, en el primer semestre de 2019:

Miles de dólares (USD), excepto valores por acción y área	Simon Property Group, Inc	Prologis, Inc	General Growth Properties, Inc	Vornado Realty Trust	Boston Properties, Inc
Activos	$ 30.732.915	$ 38.706.750	$ 108.028.000	$ 17.913.857	$ 21.268.275
Pasivos	$ 27.137.918	$ 12.929.317	$ 64.112.000	$ 9.555.651	$ 13.247.608
Patrimonio	$ 3.363.672	$ 25.777.433	$ 43.916.000	$ 8.358.206	$ 8.021
Ingresos (Revenue) a Junio	$ 2.850.019	$ 1.562.000	$ 2.227.000	$ 997.771	$ 733.741
Funds From Operation (FFO)	$ 2.146.326	$ 1.087.000	$ 729.000	$ 412.013	$ 276.275
FFO por acción	6,04	1,50	0,76	2,16	1,78
Activos bajo manejo (m2) -todos los países donde opera-	17.485.700	72.335.580	9.084.097.240	2.116.690	4.684.327

Tabla 4. Cifras relevantes REITs USA, junio 2019.
Fuente: Reporte de estados financieros de cada fondo a junio de 2019.

REITs en Latinoamérica

- Los REITS han estado presentes en la región desde la década de los 90 y se han venido desarrollado en varios países latinoamericanos. Los primeros vehículos semejantes a un REIT latinoamericano se constituyeron en Costa Rica en 1993, bajo la figura de Sociedad Administradora de Fondos de Inversión ("SAFI").
- En Chile, los primeros Fondos de Inversión Inmobiliarios ("FII") se crearon en los noventa y estaban orientados a inversionistas institucionales y eran de rentabilidad a largo plazo.
- En Brasil fueron introducidos los "Fundo de Investimento Inmobiliario" en 1993.
- En 1995, en Argentina, entró en vigencia la figura del Fideicomiso Financiero como lo más cercano a un REIT.
- En México se conocen como FIBRA y aparecieron en 2011, cuando Fibra Uno llevó a cabo su IPO en la Bolsa Mexicana de Valores y una colocación privada en mercados internacionales, convirtiéndose en la primer FIBRA en México.

A continuación, las cifras relevantes de algunos de los principales vehículos que se asemejan a los REITs en Latinoamérica:

Cifras en millones de dólares (USD), excepto área	Fondo Cuatro Improsa Safi	FUNO (FIBRA Uno)	FIBRA Macquarie	BR Properties	Independencia Chile S.A. Independencia rentas	Patrimonio Estrategias Inmobiliarias
País	Costa Rica	México	México	Brasil	Chile	Colombia
Activos	$ 35,2	$ 12.425,5	$ 2.195,3	$ 2.350,2	$ 817,6	$ 1.748,5
Pasivos	$ 6,6	$ 4.334,2	$ 815,6	$ 937,5	$ 249,6	$ 409,3
Patrimonio	$ 28,5	$ 8.091,4	$ 1.379,7	$ 1.412,7	$ 568,0	$ 1.339,2
Área bajo manejo (m2)	56.208	8.730.000	3.187.000	805.000	602.331	970.000
Oficinas	23%	15,9%	0%	71%	27,3%	37%
Industrial	40%	54,0%	86%	29%	10,6%	18%
Comercio	24%	30,1%	14%	0%	62,1%	42%
Otros	13%	0%	0%	0%	0%	3%
Vacancia	4,9%	4,8%	3,6%	25,6%	6,9%	5,4%

Tabla 5. Cifras relevantes REITs LATAM, junio 2019.
Fuente: Reporte de estados financieros de cada fondo

Titularizaciones Inmobiliarias en Colombia

En Colombia no se ha creado una legislación que regule los REITs; sin embargo, han surgido vehículos alternativos de inversión en el sector inmobiliario, ya sea a través de procesos de titularización inmobiliaria, Fondos de Capital Privado con subyacente inmobiliario o Fondos de Inversión Colectiva Inmobiliarios que han buscado recoger las principales características de los REITs.

A comienzos de la década de los 90 algunas compañías directamente y a través de terceros emprendieron procesos de titularización de sus activos. En este periodo se titularizaron activos únicos y no portafolios de activos. Algunos de los grandes inconvenientes encontrados en ese tipo de

titularizaciones es la falta de mercado secundario para los títulos, la falta de diversificación, una duración limitada y corta en el tiempo y una administración no profesional.

En el año 2007 con la salida al mercado del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) aparecen en Colombia un tipo de vehículo que a través de una titularización inmobiliaria logra incorporar varias de las características de un REIT.

	Programa de emisión de títulos participativos	REITs Internacionales	Titularización Inmobiliaria Tradicional
Masa crítica	Alta	Alta	Baja
Administración	Profesional	Profesional	Profesional
Liquidez	Alto Potencial	Alta	Baja/nula
Diversificación	Alta	Alta	Baja/nula
Vigencia	100 años (prorrogables)	Indefinida	7-10 años
Activos/arrendatarios	Primer nivel	Primer nivel	Diversos
Optimización	Vehículo dinámico	Vehículo dinámico	Vehículo estático

Tabla 6. Características de las Titularizaciones y REITs.

4.2. INVERSIONISTAS

La importancia del mercado mundial de vehículos alternativos de inversión en el sector inmobiliario ha permitido atraer tanto a clientes inversionistas como clientes institucionales para que inviertan uno al lado del otro en el mismo tipo de vehículo. Este es una de las grandes fortalezas de este tipo de vehículo comparado con otros sectores donde las barreras de entrada son mayores y como consecuencia, el mercado secundario es menor. Dejando de lado a los clientes inversionistas es relevante hacer énfasis sobre los inversionistas institucionales, que son uno de los principales inversionistas en el sector inmobiliario.

De acuerdo con el estudio realizado por Cornell University[1], la alocación promedio de los fondos de pensiones al sector inmobiliario para 2018 superó el 10,4% de sus activos bajo manejo, mientras que en Colombia estamos en niveles cercanos al 2,0%.

De los inversionistas institucionales mencionados en el estudio, aproximadamente el 30% incrementaron su alocación promedio al sector inmobiliario en 1,8%, 40% de los inversionistas se mantuvieron y 30% de ellos redujeron su alocación promedio al sector inmobiliario en 1,4% puntos básicos. En general, la alocación promedio al sector inmobiliario incrementó, pasando del 10,1% en 2017 al 10,4% en 2018. El estudio mencionado proyecta que ésta cifra continúe creciendo, hasta ubicarse en 10,6% al final de 2019.

Por otra parte, el 92% de los inversionistas invirtieron directamente en el sector inmobiliario durante 2018. En particular, los fondos cerrados fueron el vehículo de inversión más atractivo, por la adaptabilidad a las necesidades de firmas pequeñas y medianas, menos consumo de recursos gerenciales en la administración de los activos y su conveniencia para invertir global o regionalmente, de acuerdo con la estrategia de inversión del cliente. Como resultado, del 2017 al 2018 se vio un incremento de clientes inversores de fondos cerrados, pasando de 87% a 93% en 2018.

[1] Institutional Real State Allocation Monitor, 2018

En Colombia, los fondos de pensiones invierten el 1,97% de sus activos bajo manejo en el sector inmobiliario[2]. Esto representa una inversión de COP$5,78 billones de pesos, que si bien es significativa, se encuentra lejos del 10,4% de alocación promedio que manejaron los fondos a nivel internacional durante 2018 o el 10,6% que se proyecta para finales del 2019. De estos COP$5,78 billones invertidos por los fondos de pensiones el 0,2% está invertido en Titularizaciones de Contenido Crediticio cuyo subyacente son de naturaleza inmobiliaria, el 8,5% está invertido en Carteras Colectivas, el 47,7% en Títulos de Participación, el 8.9% en REITs internacionales, el 20,35% en Fondos de Capital Privado Nacionales y el 14,2% remanente en Fondos de Capital Privado Internacionales.

Si los fondos de pensiones colombianos alcanzaran una alocación promedio del 5%, equivalente al 50% de la alocación esperada en países como Estados Unidos para 2018, la inversión en pesos seria de COP$14,6 billones, lo que representa una inversión adicional, en el sector inmobiliario, de COP$8,8 billones de pesos. Como se puede evidenciar, el potencial de crecimiento de inversión en Colombia es muy alto.

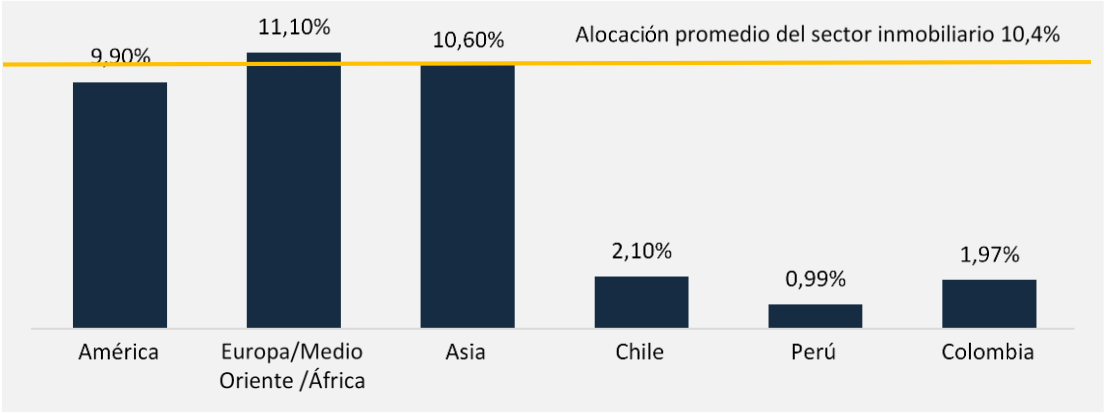


Gráfico 3. Comportamiento de las inversiones de los fondos de pensiones, diciembre de 2018 y junio 2019.[3]
Fuente: Asset Allocation Monitor 2018 Cornell Weill & Associates, Superintendencia de Pensiones de Chile, Superintendencia Financiera de Colombia, Superintendencia de Banca, Seguros y AFP de Perú y cálculos Péntaco.

4.3. EVOLUCIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

En los países desarrollados es común encontrar que el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios y la gran mayoría de los activos inmobiliarios ya existentes son mono propiedades y no copropiedades. Incluso hay casos donde si bien existen varios propietarios de un mismo activo, este es manejado por una sola entidad a manera de mono propiedad.

En Colombia durante muchas décadas y por diversas razones, la manera de operar de los desarrolladores ha sido la de estructurar proyectos para ser vendidos por unidades, contrario a los países desarrollados donde se busca mantener la unidad de la propiedad. Sin embargo, con la

[2] Según Informe de los Portafolios de Inversión de los Fondos de Pensiones Obligatorias/ Fondos de Cesantías (Superintendencia Financiera de Colombia), a Junio de 2019

[3] Se tomó el valor de Chile y Perú al primer trimestre de 2019, valor de Colombia al segundo trimestre de 2019, mientras que las demás cifras son del estudio de Cornell Weill & Associates de 2018

aparición de los vehículos alternativos de inversión para el sector inmobiliario, la llegada de los inversionistas internacionales, la modernización del sector financiero y la profesionalización de la industria entre otras, el modelo de mono propiedad ha vuelto a tomar fuerza.

En la última década se ha consolidado una industria de vehículos alternativos de inversión para el sector inmobiliario enfocados en sectores como industria, oficinas, comercio y desarrollo de vivienda que a junio de 2019 contaban con una capitalización de mercado que supera $14,6 BN, lo que representa un 2,93% del PIB al primer semestre de 2019; muy lejos del 5,8% que representaron los REITs en EUA (1,24 TN frente a 21,34 TN de PIB durante el mismo período).

Es importante mencionar que en países donde la industria de vehículos alternativos de inversión para el sector inmobiliario está más desarrollada se observa una especialización de los fondos frente al tipo de propiedad, lugar de ubicación y estrategia de inversión. En lo que respecta los sectores donde se invierte, no sólo se invierte de manera general en oficinas, comercio o industria sino que se invierte en subtipos de estos sectores y sectores adicionales tanto en desarrollo y renta tales como salud, educación, almacenamiento (self storage), prisiones, publicidad y vivienda entre otros.

Comportamiento del Sector Construcción e Inmobiliario en Colombia

La participación del sector construcción y actividades inmobiliarias dentro de las economías de los países desarrollados tiende a ser más estable comparado con los países en desarrollo. Mientras que en Brasil la participación del sector construcción y actividades inmobiliarias como porcentaje del PIB ha tenido un crecimiento anual compuesto desde el año 2000 y hasta el año 2018, de -1,64%, en países como Chile, Perú y Colombia, durante el mismo período dicha participación presenta un crecimiento anual compuesto del 0,71%, 0,58% y 0,19% respectivamente. En el 2018, el país de la muestra con mayor participación del sector construcción y actividades inmobiliarias dentro del PIB fue Estados Unidos (17,4%), seguido de México (17,3%). El de menor participación fue Perú, con 10,5%.

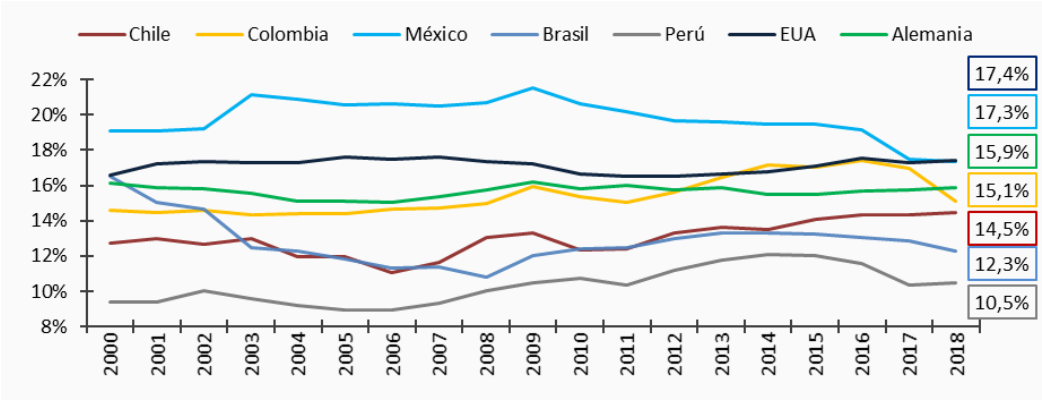


Gráfico 4. Evolución de la participación del sector construcción y de actividades inmobiliarias en el PIB.
Fuente: Instituto Brasilero de Geografía y Estadística, Banco Central de Chile, DANE, Instituto Nacional de Estadística y Geografía -México-, Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) -Perú-, Bureau of Economic Analysis- USA-, Destatis (Alemania)

En Colombia dicha participación dentro del PIB alcanzó un 15,1% en 2018. La participación del sector construcción e inmobiliario se divide a su vez en dos, lo que aporta el sector construcción y lo que

aporta el sector de actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda. Mientras que en el caso de países como Estados Unidos o Alemania el sector de actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda aportó en 2019 el 76,8% y el 66,9% respectivamente (del total del rubro construcción y actividades inmobiliarias), en Colombia aportó únicamente el 57,25%.

Los diferentes sectores de la economía colombiana han presentado una participación relativamente estable dentro del PIB. El sector construcción y de actividades inmobiliarias ha sido el sector de mayor participación a lo largo de todos los años lo que comprueba la importancia de este sector en la economía del país.

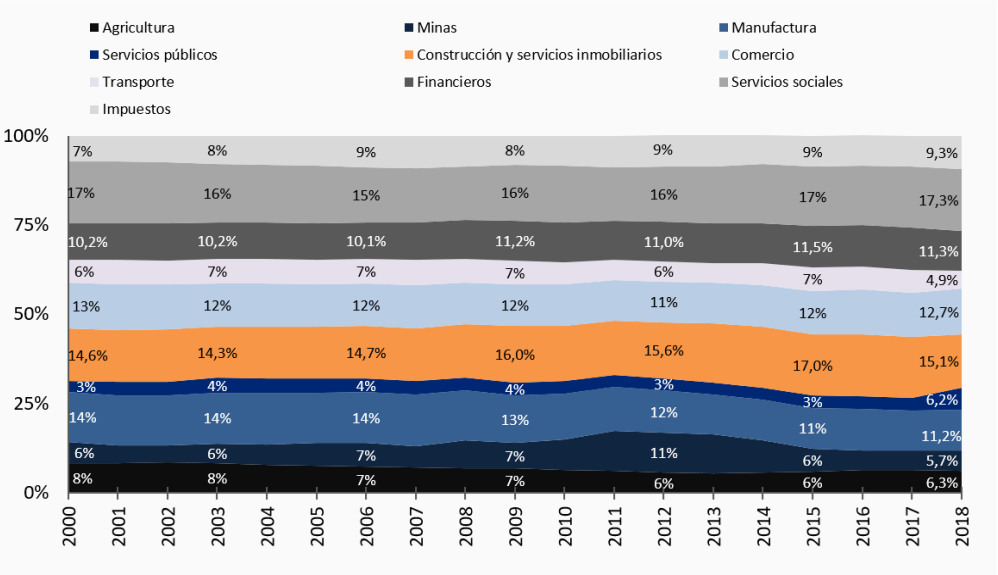


Gráfico 5. Participación en el PIB por sector económico.
Fuente: DANE

ANÁLISIS SECTORIAL. COMPORTAMIENTO DE LICENCIAS

Con base en la información y estadísticas de licenciamiento del DANE y otras fuentes del sector, se presenta un resumen ejecutivo del área aprobada para construcción, a junio de 2019.

Evolución del área aprobada a nivel nacional para los sectores Industrial, Oficinas y Comercio

Durante el año 2014 se licenciaron 4,4 MM m2; el mayor número de licencias aprobadas en Colombia de los últimos 10 años. No obstante, desde el 2014 se observa una etapa de contracción. El crecimiento anual compuesto entre junio de 2014 y junio de 2019 es de -14,22%.

Si tomamos como referencia el comportamiento de las licencias aprobadas durante los primeros semestres de los últimos podemos observar que durante dicho período se presentó un crecimiento compuesto anual de 1,8% desde 2009. El 2010 fue el año que obtuvo menor cantidad de área aprobada en el primer semestre con 0,85 MM de m2, frente a 2014, período en el que se aprobaron 2,7 MM de m2). Desde este año el crecimiento compuesto anual del área aprobada en el primer semestre fue del -16,8%. Desde 2017 se ha visto una estabilización del área licenciada en el primer semestre, con un ligero aumento del 3,2% de 2018 a 2019, hasta alcanzar 1,09 MM m2 aprobados en el período.

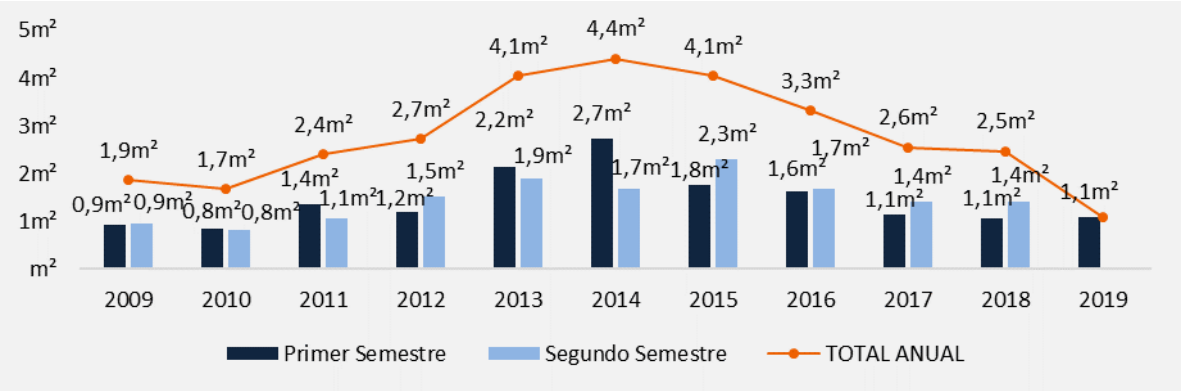


Gráfico 6. Evolución del área aprobada a nivel nacional para los sectores Industrial, Oficinas y Comercio; junio 2019 (MM de m²)
Fuente: DANE y Cálculos Péntaco

Es de resaltar que del total de área aprobada anualmente, se aprobó la mayor cantidad de área durante el segundo semestre de cada año, con excepción de los años 2011, 2013 y 2014. En el segundo semestre de 2009 a 2018 se aprobó un promedio de 4,8% más de área frente al primer semestre de cada año. Esta diferencia de aprobaciones entre primer y segundo semestre alcanzó su auge en el 2018, cuando en el segundo semestre se aprobó un 34,2% más que en el primer semestre o 1,06MM de m2 frente a 1,42MM de m2

Evolución del área aprobada a nivel nacional, por sector

El mayor aportante al área aprobada nacional ha sido el sector comercial, con excepción del primer semestre de 2014 donde las oficinas fueron el mayor aportante, principalmente debido a las expectativas que generó las modificaciones al Plan de Ordenamiento Territorial que se planteaban en ese momento en Bogotá. Le ha seguido de cerca el sector industrial, con mayor o menor participación del sector de oficinas. El promedio del área aprobada en los tres sectores de estudio por semestre durante la última década fue de 1,49MM m2 de los cuales, un promedio de 0,64MM m2 se destinaron a comercio (43,2%), 0.44MM m2 a industria (29,5%) y 0,41 MM m2 a oficinas (27,3%).

El promedio del área aprobada el primer semestre durante la última década fue de 1,44 MM m2. De los cuales, un promedio de 0,60MM m2 se destinaron a comercio (41,7%), 0,41 MM m2 a industria (28,3%) y 0,43MM m2 a oficinas (30,1%). En el primer semestre de 2019 el área aprobada fue menor a ese promedio histórico: para comercio fue 0,58MM m2 (53,1%), para industria fue de 0,33MM m2 (29,9%) y para oficinas de 0,19MM m2 (17%). De esta manera, el sector con mayor diferencia fue oficinas, con 0,25 MM m2 menos.

En cuanto al crecimiento de todos los sectores frente al mismo semestre de 2018 el sector Industria es el único que presenta una disminución con una caída del 9,9%, mientras que el sector oficina y el sector comercio presentan un incremento del 13,9% y el 8,9% respectivamente.

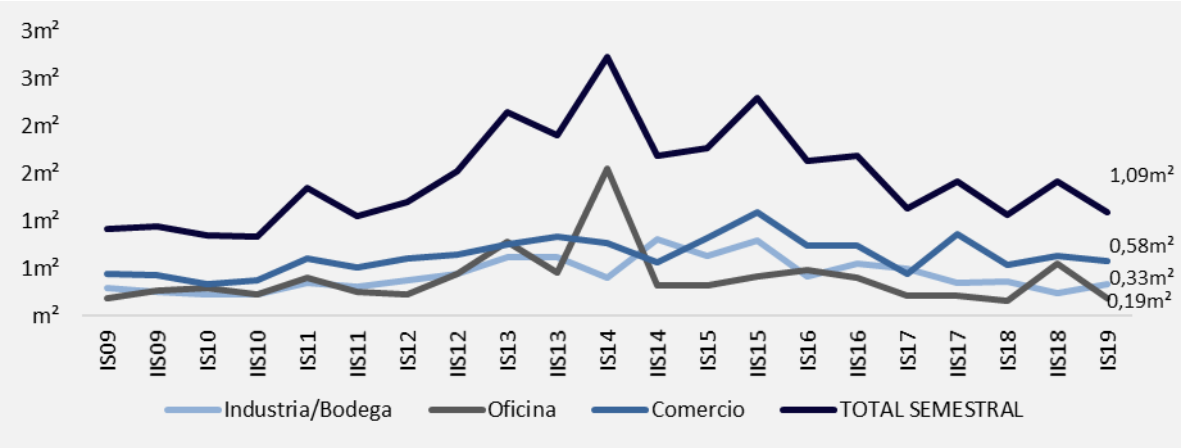


Gráfico 7. Evolución del área aprobada por sector a nivel nacional (MM de m2)
Fuente: DANE

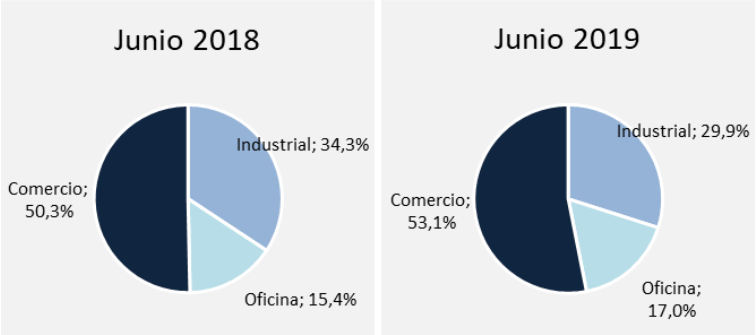
Área licenciada por uso

En el primer semestre de 2019 se aprobaron 1,09MM de m2 respecto a 1,06MM de m2 en 2018, lo que representó un incremento del 3,2%. En este período el 53% del área se destinó a comercio (0,58 MM m2), 29,9% a industria (0,32 MM m2) y 17% a oficinas (0,18 MM m2).

Desde 2018, comercio ha liderado la participación, con cerca de la mitad del total de área. El área de comercio aumentó un 8,9% comparativamente con el mismo período de 2018, promovido por mayor área aprobada en Atlántico (+406,4%) y Bolívar (+106,3%).

Frente al mismo período del año pasado el crecimiento absoluto del área destinada a oficinas fue del 13,9%, jalonado por los 0,12MM m2 aprobados en Bogotá que representan el 64,7% del total aprobado por uso en el primer semestre del año.

El área aprobada para el sector industrial se redujo un 9,9% frente al mismo periodo del año pasado, jalonado especialmente por una reducción del 77% del área aprobada en Cundinamarca que a su vez pasó de tener una participación del total del 55,7% a 13,8%del total del área aprobada por destino.

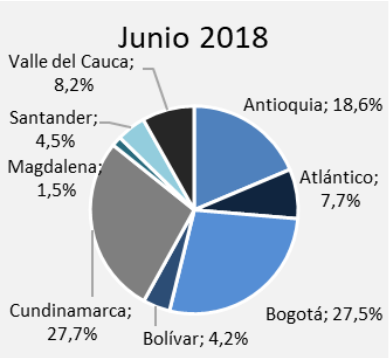


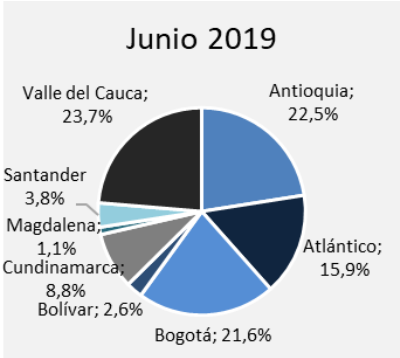
Uso	Var % IS 2019 vs IS 2018
Industrial	-9,9%
Oficina	13,9%
Comercio	8,9%
Total	**3,2%**

Gráfico 8. Participación área aprobada nacional por sector, acumulado a junio 2018 y junio 2019.
Fuente: DANE

Área licenciada por departamento con corte a junio de 2019.

El departamento con mayor área aprobada era Valle del Cauca (0,26MM m2 que equivale al 23,7% del total), seguido por Antioquia (0,24MM m2 que equivale al 22,5%), Bogotá (0,23 MM m2 que equivale al 21,6%) y Atlántico (0,174MM m2que equivale al 15,9%). El resto de departamentos tuvo un área aprobada total de 0,18 MM m2 o 16,3% del área total y cada uno de esos departamentos aportó menos de 0,1MM m2 al total.



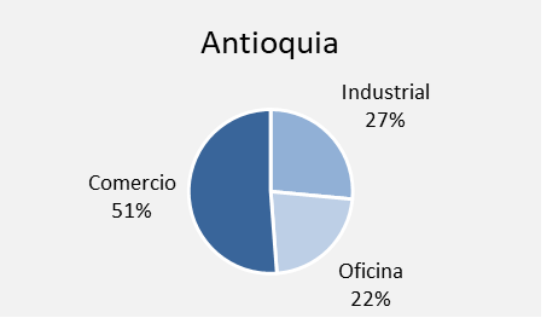


Departamento	Var % IS 2019 vs IS 2018
Antioquia	24,7%
Atlántico	113,2%
Bogotá	-19,1%
Bolívar	-37,0%
Cundinamarca	-67,0%
Magdalena	-23,7%
Santander	-14,2%
Valle del Cauca	199,3%
Total	**3,2%**

Gráfico 9. Participación área aprobada por centro urbano, acumulado a junio 2018 y junio 2019
Fuente: DANE

De los 8 departamentos evaluados, sólo Valle del Cauca, Atlántico y Antioquia presentaron variaciones positivas frente al cierre del primer semestre de 2018. Del primer semestre de 2018 al mismo período de 2019, Valle del Cauca lideró el incremento en área aprobada con 199,3% pasando de 0,09MM m2 a 0,26MM m2 jalonado por el sector Industrial. Le siguió Atlántico con un incremento de 113,2% pasando de 0,08MM m2 a 0,17MM m2 impulsado por el sector oficinas y comercio. Antioquia incrementó un 24,7%.

Cundinamarca, Bolívar, Magdalena, Bogotá y Santander vieron una reducción del área aprobada en un 40,3% en promedio. Cundinamarca fue el departamento con la disminución más representativa, moviéndose de 0,29MM m2 el primer semestre de 2018 a 0,10MM m2 el mismo período de 2019 o una caída del 67%. Esta disminución fue provocada por una caída del 77.7% del área para industria y de 45.4% del área para comercio.



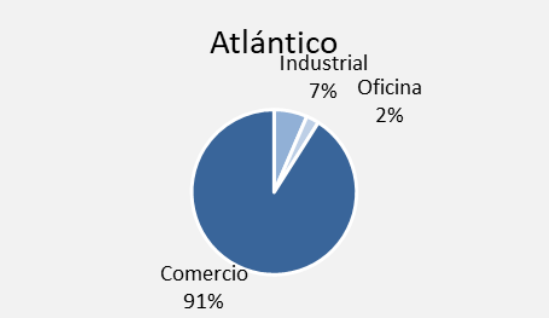


Gráfico 10. Área aprobada por destino Antioquia y Atlántico, junio 2019

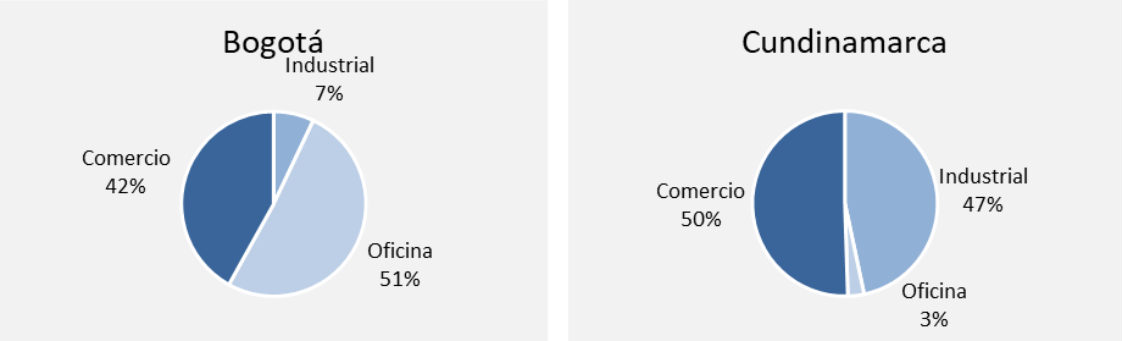


Gráfico 11. Área aprobada por destino Bogotá y Cundinamarca, junio 2019

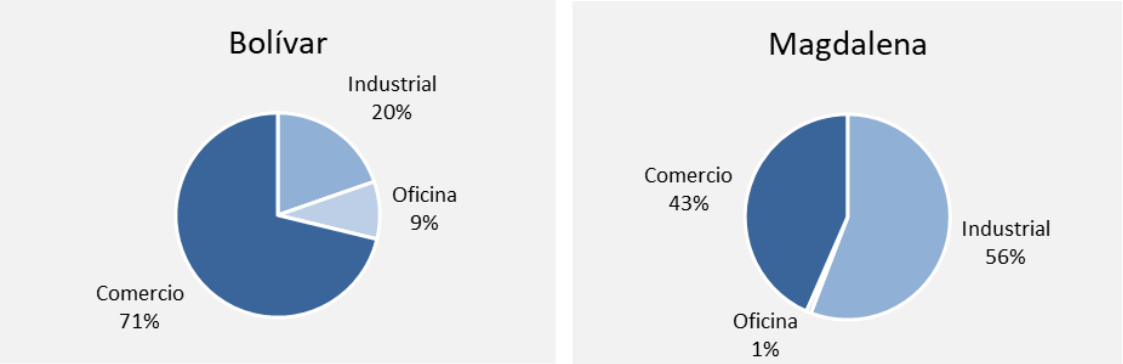


Gráfico 12. Área aprobada por destino en Bolívar y Magdalena, junio 2019

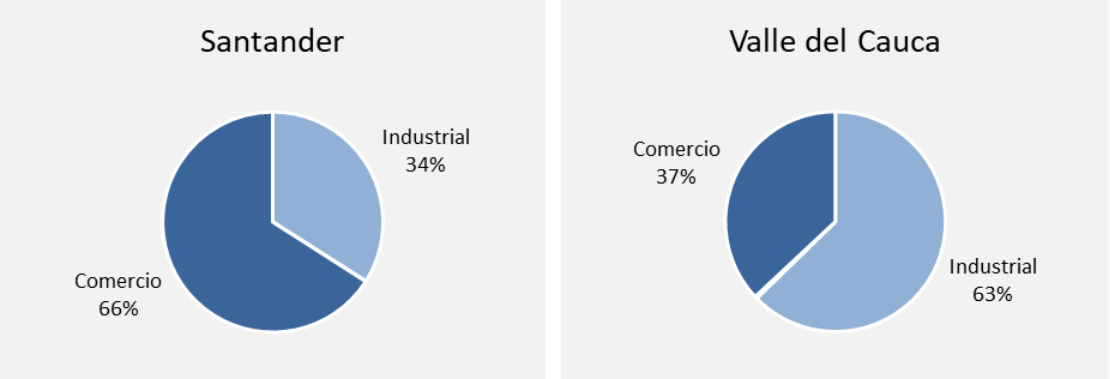


Gráfico 13. Área aprobada por destino en Santander y Valle del Cauca, junio 2019.

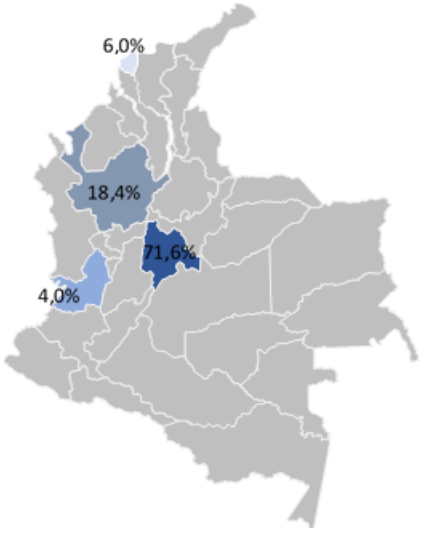


Gráfico 14. Distribución de oficinas primer semestre 2019

Fuente: Colliers International

Mercado de Oficinas

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Colliers y otras fuentes del sector, se presenta un resumen ejecutivo del sector oficinas a junio de 2019.

Nacional

A junio de 2019, en Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla el inventario arrendable alcanzaba 3,87 MM m², de los cuales el 71,6% se encontraba en Bogotá (2,7 MM m2), el 18,4% en Medellín (0,71 MM m2), el 6,0% en Barranquilla (0,23 MM m2) y el 4,0% en Cali (0,156 MM m2).

El inventario total de oficinas incrementó un 5% respecto al primer semestre de 2018. Este crecimiento fue menor al 11,5% de crecimiento compuesto anual de la última década.

Para el primer semestre, el mayor aumento de inventario de oficinas fue en Medellín, con 7,5%, seguido de Bogotá con 5,8%), Cali con 4,3% y Barranquilla con 3,3%.

Parte del aumento de inventario en Medellín derivó de la entrada en operación de Tranvía Plaza (+7.500 m2) y crecimiento de corredores periféricos. El incremento Bogotá se dio gracias la entrada en operación de edificios en la zona norte como Urban 165 (+20.000 m2), Torre 126 y Gradeco Business Plaza (+15.300 m2), durante el primer trimestre de 2019.

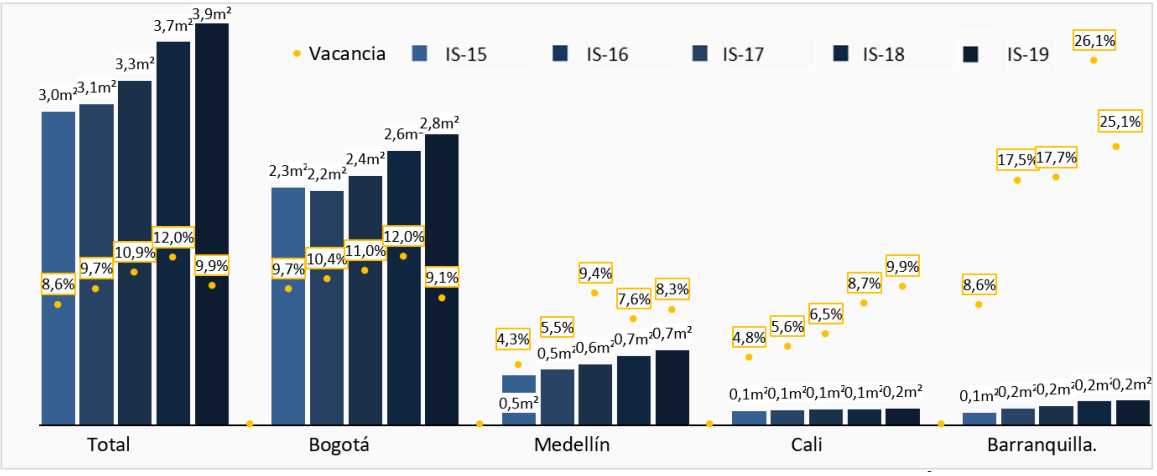


Gráfico 15. Inventario y vacancia de oficinas en las principales ciudades del país, 2015- 2019 (MM de m²)
Fuente: Colliers International

La vacancia total en el primer semestre de 2019 fue 9.9%, cercana a la vacancia promedio del 10,3% que se observó entre 2015 y 2018. Mostrando tasas de vacancia muy superiores al promedio histórico. Barranquilla siguió presentando la Tasa de Vacancia más alta, con un 25,1%. Cali tuvo 9,9% de vacancia, Bogotá el 9,1% y Medellín el 8,3%. en el primer semestre de 2019 se redujo la vacancia en 1,9 puntos porcentuales) frente al mismo período de 2018. Bogotá redujo su vacancia en 2,9 puntos porcentuales, Barranquilla en 1,0 punto porcentual, Medellín aumentó su vacancia en 0.7 puntos porcentuales y Cali tuvo un incremento de 1.2 puntos porcentuales.

Las ciudades objeto del estudio al cierre del segundo semestre 2019 presentaron una absorción de 0,128 MM m^2, un incremento del 15,2% respecto a la absorción de 0,11 MM m2 en el mismo período de 2018. La absorción de Bogotá fue 0,097 MM m2, en Medellín fue 0,014 MM m2, en Barranquilla 0,014 MM m2 y en Cali 0,0017 MM m2.

En Bogotá, gran parte del uso de inmuebles corporativos se destinó a coworking, creando nuevos patrones de participación.

Canon de arrendamiento de oficinas en los principales centros urbanos

El primer semestre de 2019 los precios mínimos y promedio por m2, a nivel nacional, experimentaron pequeñas variaciones. El precio mínimo fue de COP $24.376, constituyendo un 0,98% más que el primer semestre de 2019. El precio promedio por m2 a nivel nacional fue COP $55.003, un incremento del 1,0% respecto al mismo período de 2018. No obstante, el precio máximo sufrió un incremento del 10,0% para alcanzar COP $86.781. Este incremento fue jalonado por un precio máximo de COP $95.000 en Bogotá (incrementó 11,77%) y COP $67.900 en Barranquilla (+23,2%)

El precio promedio por m2 de Bogotá se encontraba un 6,6% sobre el precio promedio nacional, mientras el precio promedio de Medellín era un 14,6% menor del precio nacional, Cali tenía un precio 16,3% debajo del nacional y Barranquilla un 23,2% inferior.
El precio por m2 más variable se hallaba en Bogotá, con una diferencia entre el precio mínimo y el precio máximo de COP $69.300, y el precio menos variable estaba en Barranquilla, con una diferencia de COP $39.900.

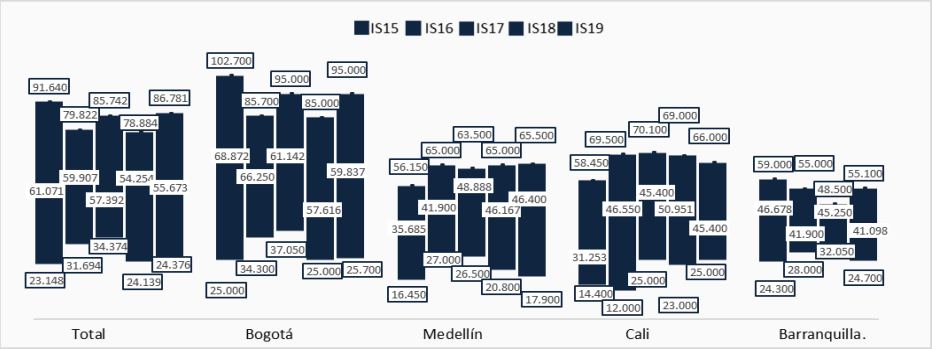


Gráfico 16. Precio de canon de arrendamiento ($ COP mínimo, promedio y máximo por m2/ mes) a nivel nacional, 2015 a 2019.
Fuente: Colliers International

Bogotá

Debido a que Bogotá concentra el 71,6% del inventario nacional de oficinas es válido entrar a analizar en mayor detalle el comportamiento de este sector en la capital.

Durante la última década el inventario de oficinas en Bogotá ha tenido un crecimiento compuesto anual de 8,9% pasando de 1.18 MM m2 al cierre del primer semestre de 2009, a 2,77 MM m2 en el primer semestre de 2019. El segmento de Oficinas A ha sido el de mayor crecimiento en el mismo período con un crecimiento compuesto anual de 14,2%, seguido de las oficinas A+ con 7,7% y finalmente las oficinas tipo B que han tenido un crecimiento compuesto anual del 4,4%.

Bogotá tuvo un crecimiento en inventario del 5,8% respecto al primer semestre de 2018. En el primer semestre de 2019 el 45,6% del área disponible correspondía a edificios clase A, 27,6% de clase A+ y 26,8% de clase B.

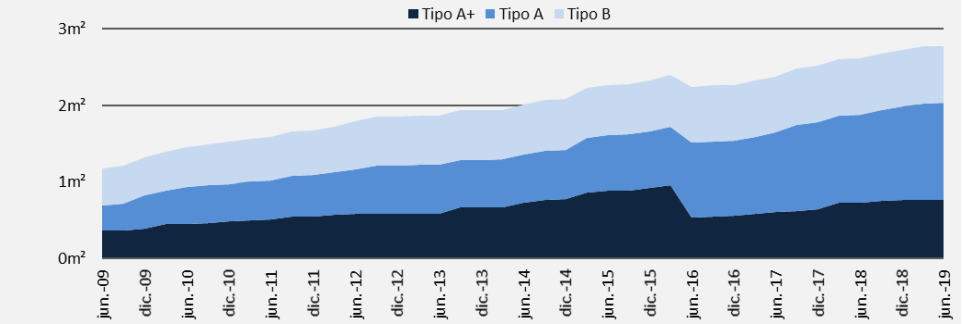


Gráfico 17. Evolución del inventario de oficinas en Bogotá[4] , junio de 2019 (MM de m²)
Fuente: Colliers International

De acuerdo con Colliers, durante 2018 iniciaron operación 22 proyectos, 4 proyectos sobre planos y un edificio de construcción a la medida (Torres BTS), que suman un total de 575 mil m2 de área arrendable. Dentro de los proyectos que se destacan por su área, el Centro Empresarial Buró 25, Connecta y Plaza Claro en el corredor Salitre. En el sector de Chicó y Calle 100 se planean 10 edificios que sumarán cerca de 155.290 ms a la oferta de oficinas en la capital.

El crecimiento compuesto anual de la vacancia en Bogotá, desde 2008, fue del 2,2%. Los edificios clase A tuvieron un crecimiento compuesto anual de 5,1%, seguidos por edificios clase B (4,6%). Mientras tanto, la vacancia de edificios A+ fue -2,9%, demostrando la preferencia por este tipo de oficinas.

La vacancia de oficinas en Bogotá se redujo en 2,94 puntos pasando de 12.0% en el primer semestre de 2018 a 9,1% en el mismo período de 2019. En particular, hubo una reducción de vacancia de 8,8 puntos para edificios A+, 1,7 puntos para edificios A, y los edificios clase B tuvieron un incremento de 0,8 puntos. De esta manera, los edificios A+ y A, principalmente ocupados por contact centers, servicios BPO, comunicaciones y coworking, lideraron una absorción acumulada de 91.200 m2, 24,1% superior a la absorción de este mismo tipo de edificios durante el mismo período del 2018.

[4] Durante 2016 y 2018 Colliers reclasifica una porción del inventario de oficinas en todo el país eliminando un número importante de oficinas y m² considerados no competitivos

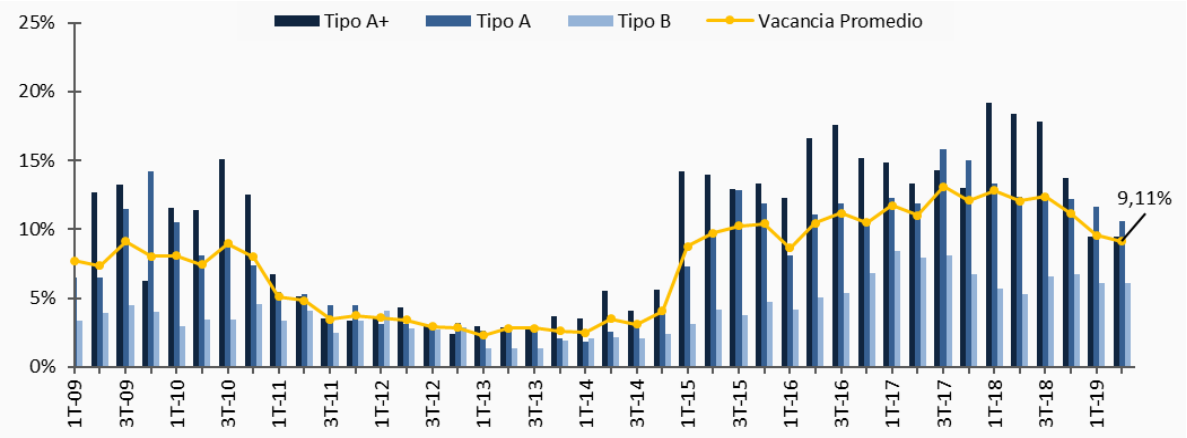


Gráfico 18. Evolución de la vacancia de oficinas en Bogotá por tipo de oficina, junio 2019
Fuente: Colliers International

El precio promedio de renta por m2 cerró en COP$ 58.900 el primer semestre de 2019, un 2,2% superior al mismo período del año anterior. Los edificios clase A+ fueron los que tuvieron el mayor incremento de precio (6,8%), mientras que para los edificios clase A fue del 5,6% y edificios clase B vieron una reducción de precio del 2,4%. Para el resto del 2019, Colliers estima una estabilización de los precios debido a la entrada de nuevos proyectos de altas especificaciones.

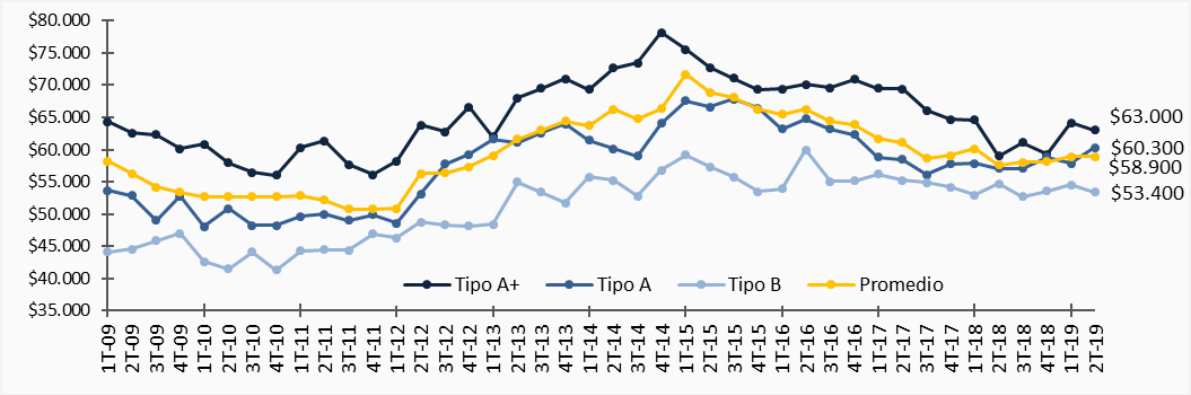


Gráfico 19. Evolución del inventario de oficinas en Bogotá, 2T 2009 – 2T 2019 ($/m2)
Fuente: Colliers International

Mercado Industrial

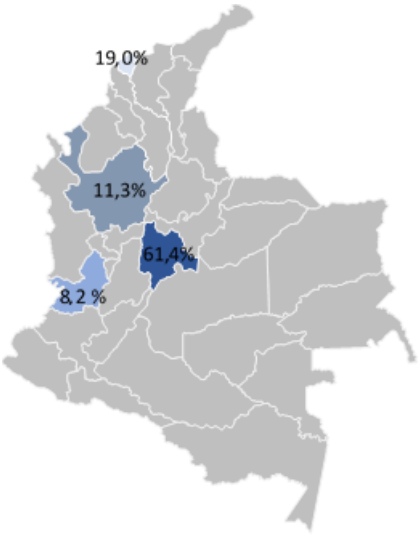


Gráfico 20. Distribución de bodegas a junio de 2019
Fuente: Colliers International

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Colliers y otras fuentes del sector, se presenta un resumen ejecutivo del sector industrial a junio de 2019.

A junio de 2019, en Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla el inventario arrendable alcanzaba 6,25 MM m², de los cuales el 61,4% se encontraba en Bogotá (3.84 MM m2), el 19,0% en Barranquilla (1,18 MM m2), 11,3% en Medellín (0,78 MM m2), y 8,2% en Cali (0,51 MM m2).

El inventario total de área de bodegas incrementó un 1,1% respecto al primer semestre de 2018, crecimiento menor al 1,48% de crecimiento compuesto anual de 2014 a 2019. Para el primer semestre, el mayor aumento de inventario fue en Medellín, con 4,7%, seguido de Bogotá (+2,0%) y Barranquilla (+1,2%). Por su parte, Cali experimentó una reducción del 9,3%. El incremento del inventario en Medellín fue resultado de la entrada en operación de un gran parque industrial en el Oriente que aportó 0,025 MM m2 al inventario. Por otra parte, la reducción del inventario en Cali fue consecuencia de la preferencia de las empresas por ubicarse fuera de parques industriales (que resultó en una absorción neta acumulada de -0,0054 MM m2) y la consecuente reducción en oferta.

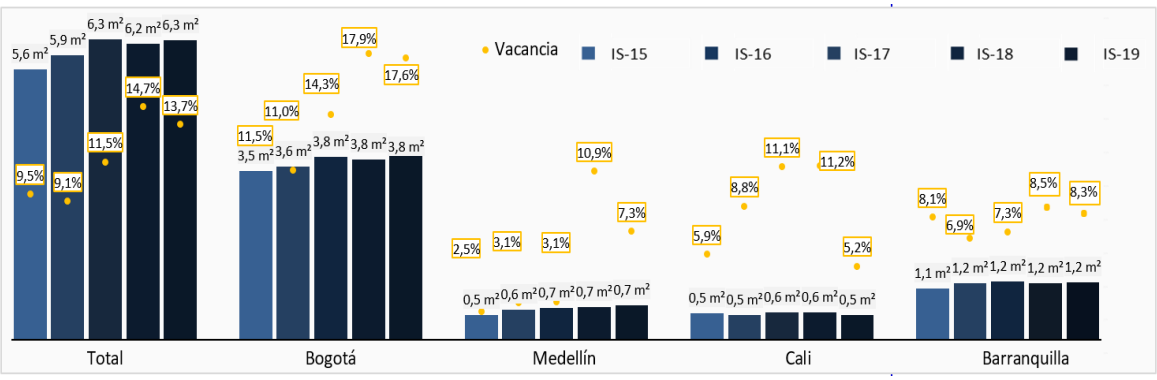


Gráfico 21. Inventario (MM m²) y vacancia de bodegas en las principales ciudades del país, 2015- 2019
Fuente: Colliers International

La vacancia total en el primer semestre de 2019 fue 13,7%, superando el promedio de 11,8% de 2014 a 2018. Bogotá presentó la Tasa de Vacancia más alta, con un 17,6%. Barranquilla mostró un 8,3% de vacancia, Medellín un 7,3% y Cali un 5,2%.

El total de vacancias en el primer semestre de 2019 evidenció una reducción del 1,0 puntos frente al mismo período de 2018. Cali redujo su vacancia en 5,9 puntos, Medellín en 3,5 puntos Bogotá en 0,3 puntos (-1,56%) y Barranquilla en 0,2 puntos (-2%).

Las ciudades objeto del estudio al cierre del segundo semestre 2019 presentaron una absorción de 0,048 MM m^2, un 31,8% respecto a la absorción registrada en el primer semestre de 2018 (0,07 MM m2). En particular, la absorción de Barranquilla fue de 0,023 MM m2, en Bogotá 0,013 MM m2, en Medellín 0,012 MM m2, y en Cali - 0,0054 MM m2.

Canon promedio de renta por m² en los principales centros urbanos

El primer semestre de 2019 el precio mínimo sólo incrementó un 0,1% (respecto al primer semestre de 2018), para llegar a COP$8.599. El precio promedio incrementó 2,9% para establecerse en COP $14.678. El precio máximo se redujo un 7,2%, para ser COP$ 20.798, jalonado por una reducción del 12,0% en el precio máximo por m2 en Bogotá y del 5,7% en Cali.

El precio promedio por m2 de bodegas en Barranquilla se encontraba en 3,6% sobre el precio promedio nacional, Medellín un 2,9% sobre el precio promedio, Bogotá un 1,5%, y Cali tenía un valor 0,2% menor al promedio.

El precio por m2 más variable se hallaba en Bogotá, con una diferencia entre el precio mínimo y el precio máximo de COP $15.100, y el precio menos variable estaba en Cali, con una diferencia de COP $5.000.

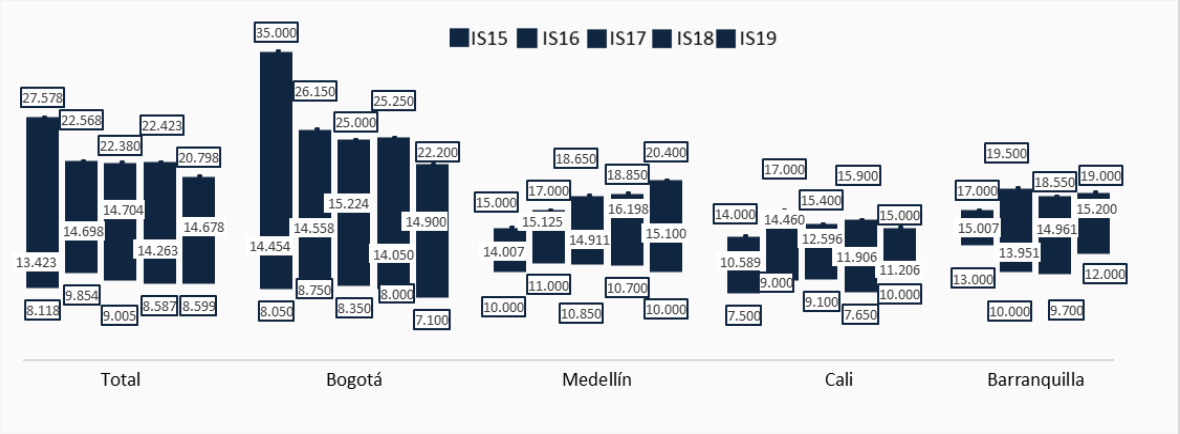


Gráfico 22. Precio de canon de arrendamiento (mínimo, promedio y máximo por m2/ mes) a nivel nacional, 2015 a 2019. Fuente: Colliers International

El canon promedio de las diferentes clases de bodegas era de $16.700 para bodegas clase A+, $15.000 para clase ZF, $14.550 para clase A y $12.650 para clase B. En Bogotá se presentaba el canon más alto de bodegas A+, en Medellín el canon más alto para aquellas clase A y B; mientras Barranquilla tenía el mayor canon de bodegas B. A junio de 2019 Cali no contaba con bodegas A+. Según Colliers, para el 2019 se estima un canon estable en Bogotá y Cali, con leve tendencia al alza en Barranquilla, y en Medellín.

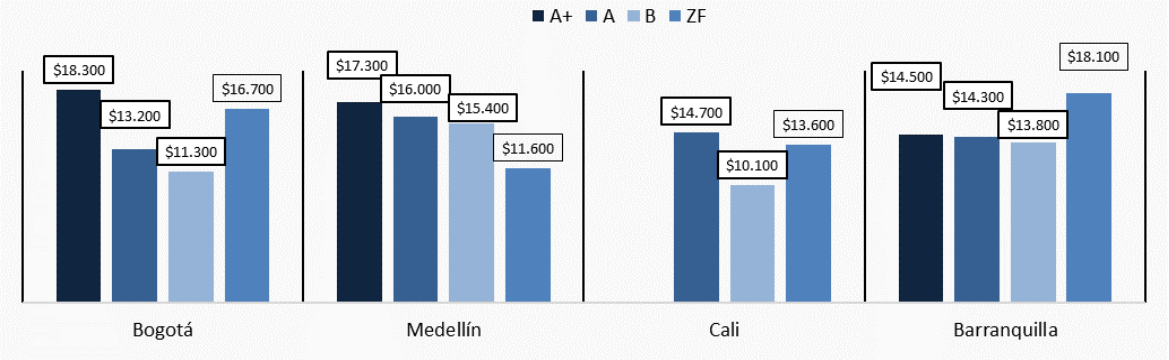


Gráfico 23. Precio de arrendamiento a nivel nacional por tipo de activo, primer semestre 2019 ($/m² x mes)
Fuente: Colliers International

Bogotá

Debido a que Bogotá concentra el 61,4% del inventario nacional de bodegas es válido entrar a analizar en mayor detalle el comportamiento de este sector en la capital.

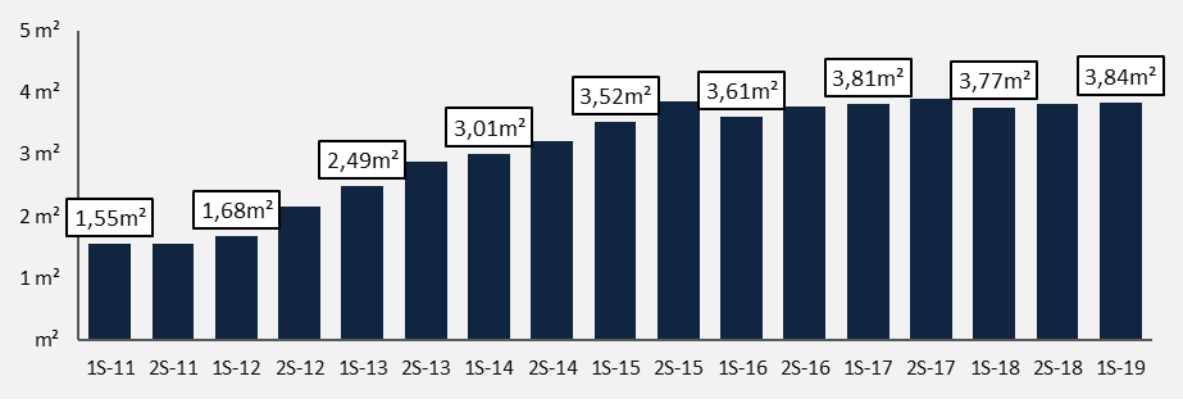


Gráfico 24. Evolución semestral del inventario de bodegas en Bogotá. 2011- 2019 (MM de m2).[5]
Fuente: Colliers International.

El inventario de Bogotá ha tenido un crecimiento compuesto anual en los últimos 8 años del 10,9%, pasando de 1,55MM m² en el primer semestre de 2011 a 3,84 MM m² en el primer semestre de 2019.

Con la migración desde hace más de 10 años de las zonas industriales hacia la periferia de la ciudad, se observó el desarrollo de los corredores Funza, Calle 80 y posteriormente Mosquera. A cierre de junio de 2019, el corredor Calle 80 contaba con 1,47 MM m2 (38,3%). mientras Mosquera aportaba 0,7 MM m2 (18,4%). Según Colliers, se espera que el segundo trimestre del año crezca el inventario gracias a nuevas construcciones en parques industriales y proyectos a la medida. Colliers proyecta que el Corredor Calle 80 concentre el 54% de área de futuros proyectos, seguido por el corredor Tocancipá, que se espera aporte un 34% del área, especialmente en zonas francas.

[5] Colliers realizó una clasificación para su informe de mercado del segundo trimestre de 2018 por lo que disminuyó el inventario computable según sus cifras, el inventario real de Bogotá no ha disminuido para el período de junio de 2018

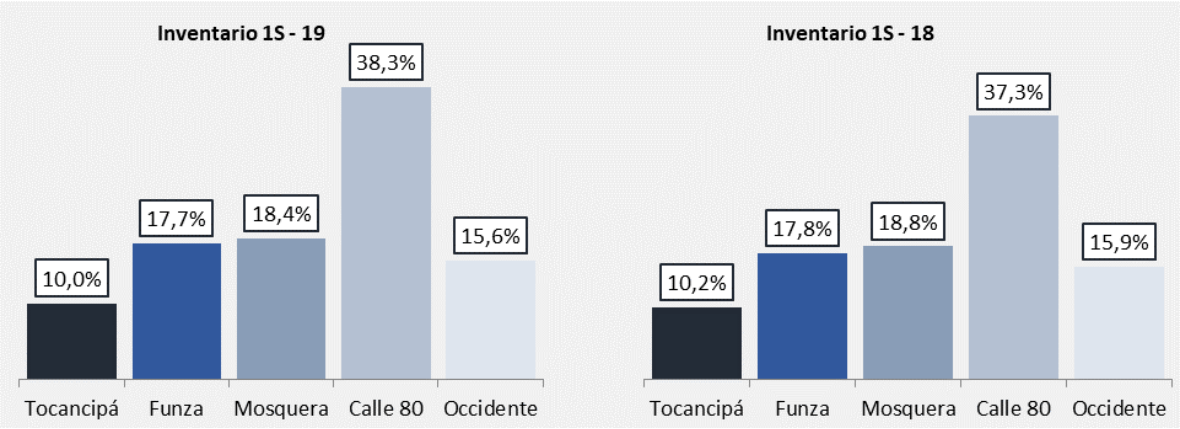


Gráfico25. Concentración de inventario por corredor en Bogotá, I S 2018 y IS 2019.
Fuente: Colliers International

El inventario de bodegas estuvo liderado por bodegas clase B, con 1,48 MM m^2 (38,7%). Le siguieron las bodegas clase A, con 1,14 MM m2 (29,0%), bodegas clase ZF, con 0,69 MM m2 (18,0%) y bodegas A+, 0,548 MM m2 (14,3%).

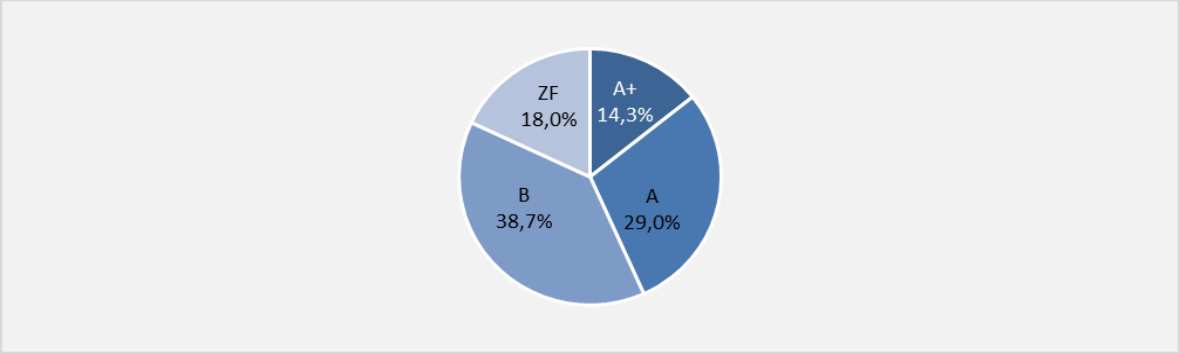


Gráfico 26. Concentración de inventario por tipo de bodega en Bogotá, primer semestre 2019.
Fuente: Colliers International

Para junio de 2019 Bogotá tenía una vacancia de 0,68 MM m2 (17,6%), lo que implicaba una reducción del 0,2 puntos de vacancia respecto al mismo período del año 2018. No obstante, la vacancia fue superior al 10,4% promedio de los últimos 5 años. Este incremento en vacancia se entendía en parte por la consolidación de operaciones logísticas de gran escala, donde las compañías centralizaban bodegas que tenían en diversas zonas, para consolidar su operación logística o de producción en una sola bodega hecha a la medida, eficiente y con altas especificaciones. A esto se le sumaba una absorción neta acumulada de 0,013 MM m2, que eran 48,25 MM m2 menos que en junio de 2018.

Mientras el corredor de Funza era el de mayor vacancia desde el segundo semestre de 2016, el corredor Tocancipá venía sufriendo incrementos graduales, hasta superar con amplitud la vacancia de Funza en el segundo trimestre de 2018. Según Colliers, esto se explicaba por el desarrollo de nuevos proyectos en el área.

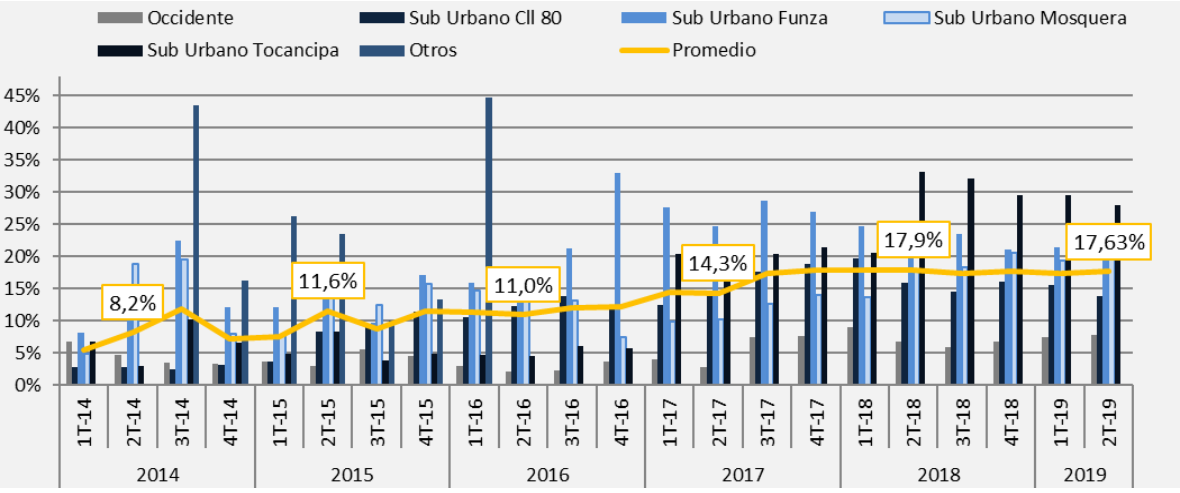


Gráfico 27. Evolución trimestral de vacancia de bodegas por corredor en Bogotá, 2014 – 2019
Fuente: Colliers International

En el primer semestre de 2019 las bodegas clase A, tuvieron un incremento de 2 puntos en su vacancia respecto al semestre anterior, alcanzando una Tasa de Vacancia del 22,7% (0,25 MM m2). El resto de clases de bodegas experimentaron reducción en la vacancia. Las bodegas clase A+ redujeron su vacancia en 4,6 puntos hasta llega a 2,3% (0,01 MM m2). Le seguían las Bodegas ZF, con una disminución de 1,4 puntos de vacancia, ubicándose en 27,3% en Junio de 2019 equivalente a 0,19 MM m2 para el período. Mientras tanto, la vacancia de bodegas clase B se redujo en -0,1 puntos, con una cifra de 14,9% representado en 0,22 MM m2 disponibles. Clase A+ solo tenía baja vacancia debido a la preferencia de este tipo de bodegas por sus altas especificaciones y ubicaciones favorables, en lugares como Lógika Siberia, Zol Funza y TLC. Por su parte, bodegas clase B como Lógika Madrid y el Parque Empresarial Tecplas recibieron nuevos tenedores en el segundo trimestre de 2019.

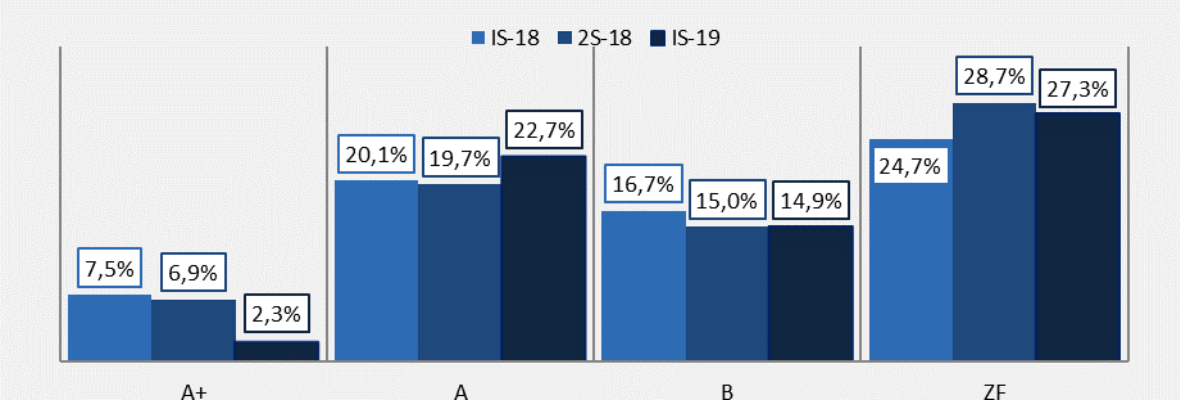


Gráfico 28. Vacancia por tipo de bodega en Bogotá, 2018 - 2019.
Fuente: Colliers International

Los precios de arriendo durante el primer semestre de 2019 experimentaron variaciones importantes respecto al mismo período del año anterior, con un canon promedio 6,0% mayor. Mientras los corredores de Mosquera y Tocancipá vieron aumentos importantes (+31,7% y +30,0%), Occidente y Calle 80 tuvieron variaciones moderadas (+5,5% y +1,4%). Únicamente Funza tuvo una reducción del 7,3% en el canon promedio.

El corredor Occidente finalizó el segundo semestre con un canon promedio de $19.200, en contraste con el canon de $10.800 del corredor Funza. Esto, debido a la ubicación urbana del corredor Occidente frente a las bodegas B de bajas especificaciones que se encuentran en el corredor Funza. El Gráfico 29 muestra los precios promedio disponibles por período.

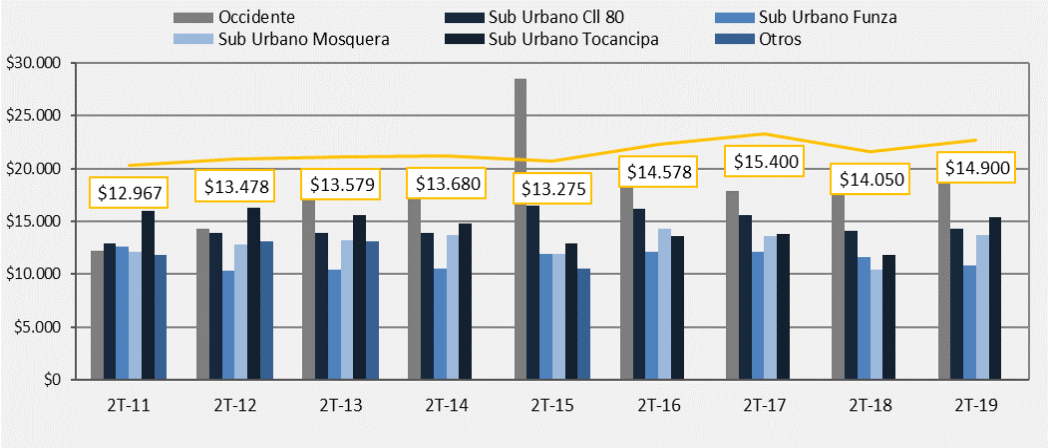


Gráfico 29. Precio de canon de arrendamiento por corredor y por trimestre, junio 2011-junio 2019 ($/m^2) Fuente: Colliers International

En general, el sector industrial en Bogotá muestra nuevos proyectos planeados y preferencia de los tenedores por menor cantidad de bodegas, con mejores especificaciones. No obstante, una disminución en la absorción neta y una Tasa de Vacancia superior al promedio del quinquenio, reiteran que es importante no saturar el mercado en base a especulación constante del mercado, y en su lugar dar prioridad a la inversión en activos estratégicos generadores de renta y sostenibles en el largo plazo.

Gráfico 30. Área por tipo de centro comercial. Junio 2019

Sector Comercio

Con base en la información y estadísticas recolectadas por el Ministerio de Cultura, Raddar, Superintendencia de Sociedades y otras fuentes del sector, se presenta un resumen ejecutivo del sector comercio a diciembre de 2018.

Nacional

El sector de Centros Comerciales en Colombia ha tenido un crecimiento sin precedente durante la última década, principalmente debido al rezago que tuvo este sector como consecuencia de la crisis de finales de los años 90. En los últimos 9 años se ha comenzado a difundir el modelo americano de único propietario con la llegada de los fondos de inversión internacionales y algunos de los fondos nacionales que han buscado este tipo de esquema.

Durante los últimos 18 años, los centros comerciales han presentado un crecimiento compuesto anual de 8,8%, pasando de 1,25MM m^2 al cierre del año 2000 a 5,70 MM m^2 al cierre del 2018. El primer semestre del 2019 se aprobó un 66% más de área para centros comerciales frente al mismo período del 2018, según el Dane. De acuerdo con Acecolombia en el 2019 deberían abrir sus puertas 22 nuevos Centros Comerciales que representan un GLA de 0,59 MM m^2.

Por otra parte, del año 2000 al 2018 se pasó de tener 3,10 m^2 a 11,42 m^2 de GLA por cada 100 habitantes a nivel nacional. Esta ratio es semejante al de otros países latinoamericanos como Perú (8,3 m^2) o Brasil (7,0 m^2) pero todavía lejanos a los de México o Chile donde el GLA por cada 100 habitantes asciende a 15,8m^2 y 20,1m^2 respectivamente.

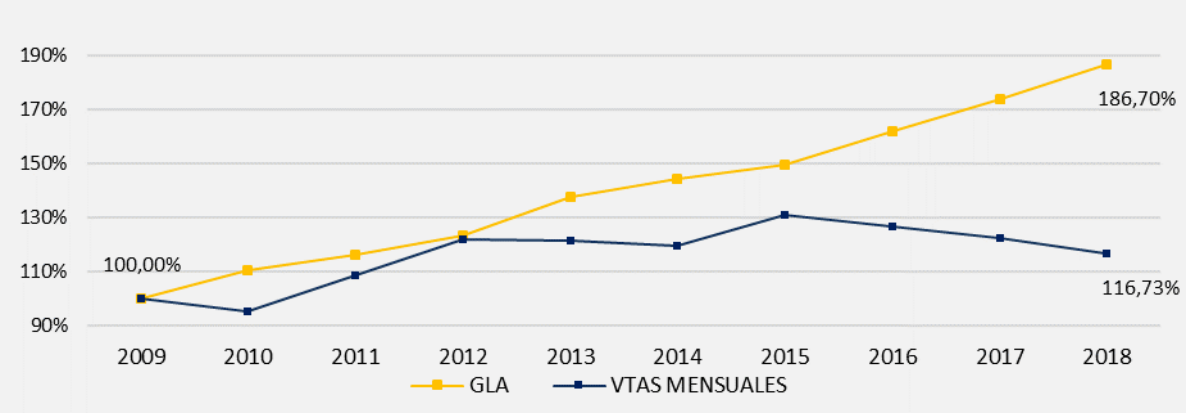


Gráfico 31. Crecimiento del GLA y de las ventas nacionales mensuales por m2 de GLA, 2009-2019
Fuente: Ministerio de cultura, Raddar, Superintendencia de Sociedades y cálculos de Péntaco

Frente a las ventas por m2 en Centros Comerciales, éstas han tenido un crecimiento compuesto del 1,73% anual durante los últimos 9 años, pasando de COP$ 462.066 en 2009 a COP$564.279 al cierre de 2018. Esto se contrasta con un crecimiento compuesto anual del GLA del 7,18%. Por ello, el Gráfico 31 denota un incremento importante en el área de centros comerciales, pero niveles de ventas que no crecen al mismo ritmo.

Evolución en ventas por tipo de establecimiento

A final de 2018, las ventas en centros comerciales alcanzaban los COP 38,6 BN, en grandes superficies COP 36,3 BN y las tiendas por departamento COP 7,1 BN.

Desde 2015 el crecimiento de las ventas de cines era mayor al crecimiento de las ventas de los demás tipos de establecimiento, superando incluso el crecimiento de las ventas por departamento, que lideraba los indicadores de crecimiento desde 2009. Desde 2009, cine ha tenido una tasa de crecimiento compuesto anual del 11,8%, frente a menor crecimiento de tiendas por departamento (11,4%), ventas en centros comerciales (9,0%), y ventas en grandes superficies (8,7%).

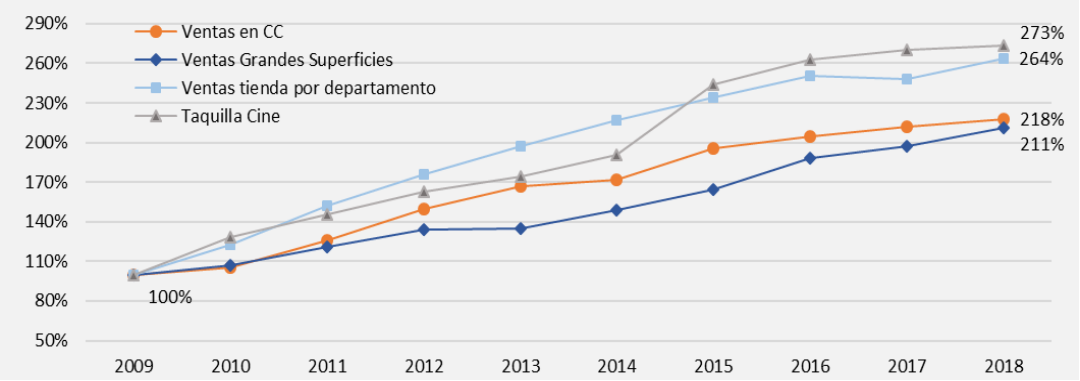


Gráfico 32. Evolución en ventas por tipo de establecimiento (en centros comerciales). 2009-2018.
Fuente: Ministerio de Cultura, Raddar, Superintendencia de Sociedades, cálculos de Péntaco

Bogotá

Dado que Bogotá agrupa más del 30% del inventario de Centros Comerciales a nivel nacional, es válido entrar a analizar a mayor detalle el comportamiento de este sector en la capital.

A junio de 2019, el inventario en Bogotá está representado por en 52 Centros Comerciales con 11.885 locales aproximadamente. El GLA de los centros comerciales en Bogotá, en 1990 era de 0,27 MM m2 y llegó a 1,75 MM m2 a 2018. Dicho inventario está representado así: el GLA tuvo un crecimiento compuesto anual del 6,4%, con un crecimiento destacable del 60% en el período 1990-1995, y del 54% durante 2005-2010.

El GLA X100 habitantes en Bogotá muestra la disponibilidad de área de centros comerciales para cada 100 habitantes en cada año, que ha presentado incrementos constantes desde 1990, con un crecimiento compuesto anual del 8%. Así, se aprecia que el GLAX 100 habitantes crece a una tasa menor que el GLA.

El crecimiento más importante del GLA X 100 habitantes relación se dio de 2005 a 2010, con un incremento del 42%, seguido del período de 1990 a 1995, con un aumento del 38%.

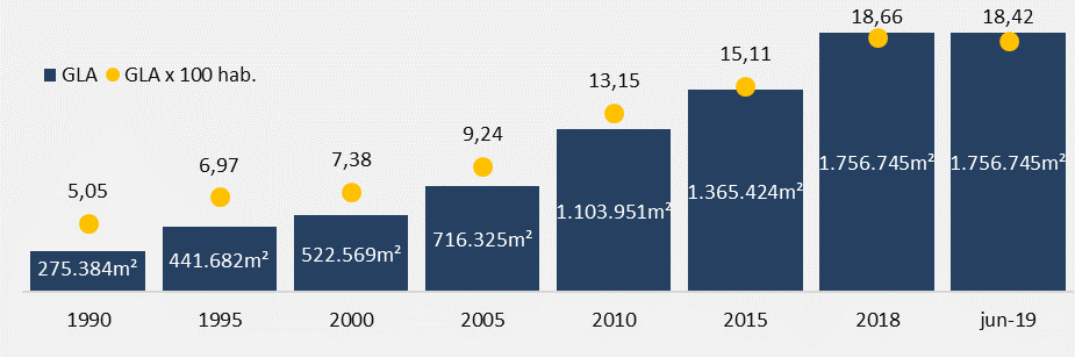


Gráfico 33. GLA vs GLA x 100 habitantes, 1990 – junio 2019
Fuente: Acecolombia, DANE, Galería Inmobiliaria, Ministerio de cultura, Raddar, Superintendencia de Sociedades y cálculos de Péntaco

En cuanto al inventario, en 2018 y hasta el primer trimestre de 2019 ingresaron 0,086MM m^2, correspondientes al Centro Comercial Hacienda Casablanca desarrollado y vendido por Amarilo, Centro Comercial Plaza Claro (Javier Vera arquitectura y Urbanismo, AOG construcciones) y Centro Comercial El Ensueño (Conconcreto). Mientras tanto, el precio de renta promedio se encuentra en $114.000 por m2.

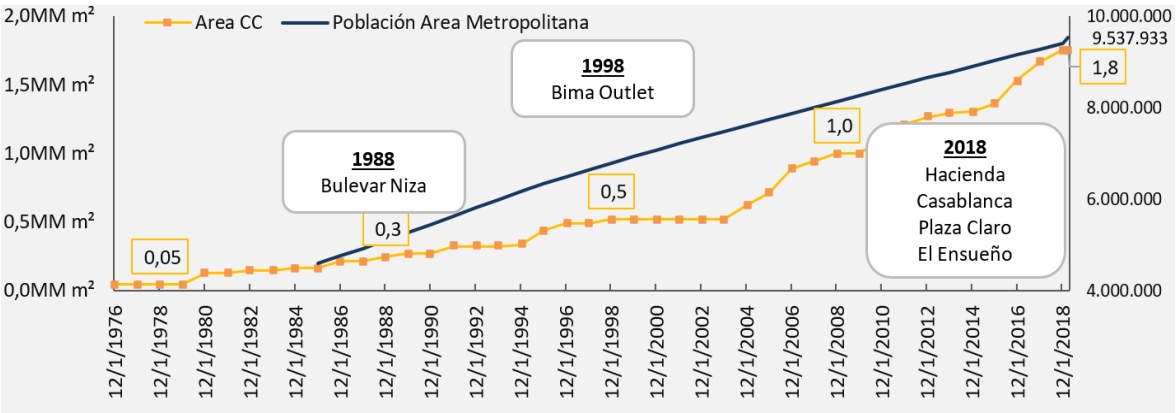


Gráfico 34. GLA versus población, 1976 -primer trimestre 2019
Fuente: Fuente: Acecolombia, DANE, Galería Inmobiliaria, Ministerio de cultura, Raddar, Superintendencia de Sociedades y cálculos de Péntaco

Dada la complejidad que implica determinar la renta dentro de un Centro Comercial en la que se debe tener en cuenta el área del local, su ubicación, el tamaño de su vitrina, la madurez del Centro Comercial entre otros no es posible extrapolar un precio por metro cuadrado que permita resumir a ciencia cierta un valor de renta único por m^2. Sin embargo, hay tendencias que se han comenzado a adaptar en Colombia, que cada día son más frecuentes y que en la medida que el inventario crezca los comerciantes lo buscarán más debido a que el crecimiento de las ventas no ha sido igual de rápido al crecimiento de áreas comerciales que han aparecido en los últimos 16 años. En ese sentido nos

referimos a contratos con un mínimo garantizado y porcentaje de ventas, contratos con un mínimo garantizado o porcentaje de ventas y contratos con porcentaje de ventas. El primero hace referencia a un arriendo fijo al que se le suma un porcentaje de ventas, el segundo hace referencia a una renta que es el mayor valor entre un valor fijo o un porcentaje de ventas y el tercero hacer referencia a un canon que se determina exclusivamente en función de un porcentaje de las ventas.

En los últimos 12 meses se lanzaron al mercado 17 proyectos de centros comerciales en Bogotá, con un área superior a los 138.000 m^2 de GLA. De concretarse todos los proyectos lanzados deberían absorberse más o menos 0,11 MM m^2 para que la vacancia se mantenga en niveles similares a los observados hoy en día (13,8%). De acuerdo con Galería Inmobiliaria, a cierre de junio de 2019 se encuentran en preventas y construcción un total de 17 proyectos de centros comerciales que suman un GLA de 0,56 MM m2.

En la última década (2009-2019) el crecimiento compuesto anual del área de centros comerciales en Bogotá ha sido del 6,21%, con una tasa de crecimiento anual destacable de 2005 a 2006 (24,7%) y (17,2%) y el crecimiento más bajo de 2013 a 2014 (1,2%). Mientras tanto, el crecimiento compuesto anual de la vacancia durante el mismo período fue de 1,75%, hasta llegar a una vacancia del 13,8% en junio de 2019.

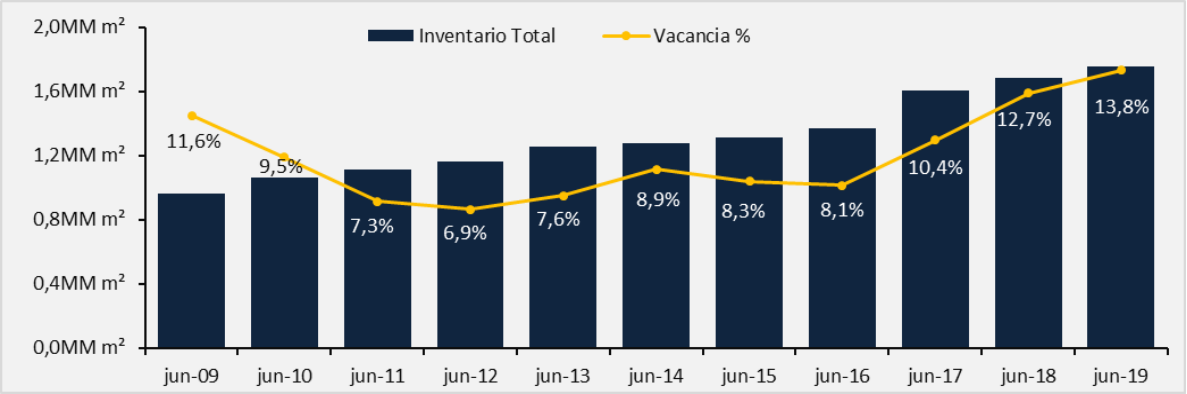


Gráfico35. Inventario versus vacancia, 2008 – 2019
Fuente: Galería Inmobiliaria, ICSC y cálculos de Péntaco

Comercio Minorista

Dentro del PIB nacional a diciembre 31 de 2018, la actividad económica de "Comercio" tuvo una participación del 17,7% o COP$172.9 BN, de los cuales el sector de comercio minorista del que hacen parte las principales grandes superficies y tiendas por departamentos a nivel nacional aportó el 25,1% de la categoría, con ventas por COP$43,5 billones[6].

De los COP$43,5 billones mencionados anteriormente, las ventas de las grandes superficies representan al cierre del 2019 el 83,5% mientras que las tiendas por departamentos representan el 16,5% restante.

[6] En estos cálculos se incluyen las ventas Homecenter donde están incluidas sin posibilidad de discriminarlas, las ventas de Constructor

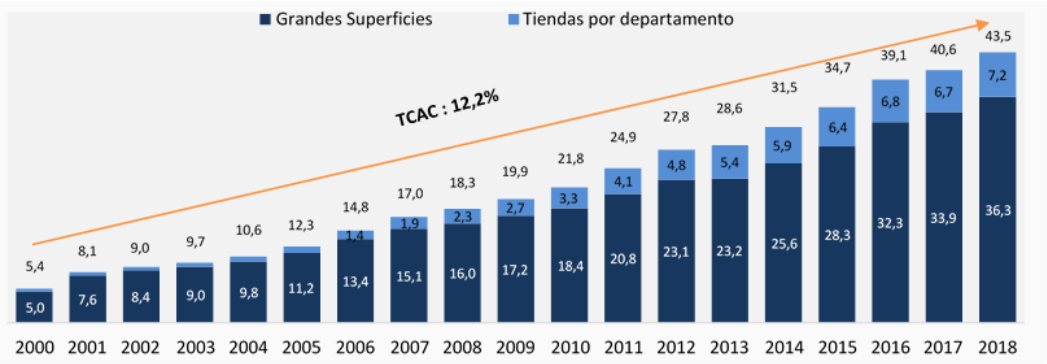


Gráfico 36. Venta (en billones) de las principales Grandes Superficies y tiendas por departamento a nivel nacional Fuente: Superintendencia Financiera & Superintendencia de Sociedades

Los principales actores del sector de Grandes Superficies siguen siendo los mismos desde hace más de 20 años. El sector de grandes superficies tuvo ventas de COP $36,33 BN al cierre de 2018, donde los dos principales actores fueron Éxito, con 30,3% de participación de mercado (COP$11,0 BN), Olímpica con 16,9% (6,12 BN) y Alkosto con 15,0% (5,4 BN). En la última década, Éxito tuvo una tasa de crecimiento compuesto anual del 4,5%, Olímpica del 9,6%, mientras que Alkosto los superó con 12,9%.

Los nuevos formatos que han venido a apareciendo en el país en los últimos 5 años con modelos de negocio traídos de Estados Unidos y Europa tales como PriceSmart, D1, Justo y Bueno han logrado restarles a los canales tradicionales una participación de mercado cercana al 21% (categorizados en el Gráfico 37 como "Otros"). Vale la pena resaltar la evolución de D1, quién ha logrado después de 7 años una participación del mercado que supera el 10%.

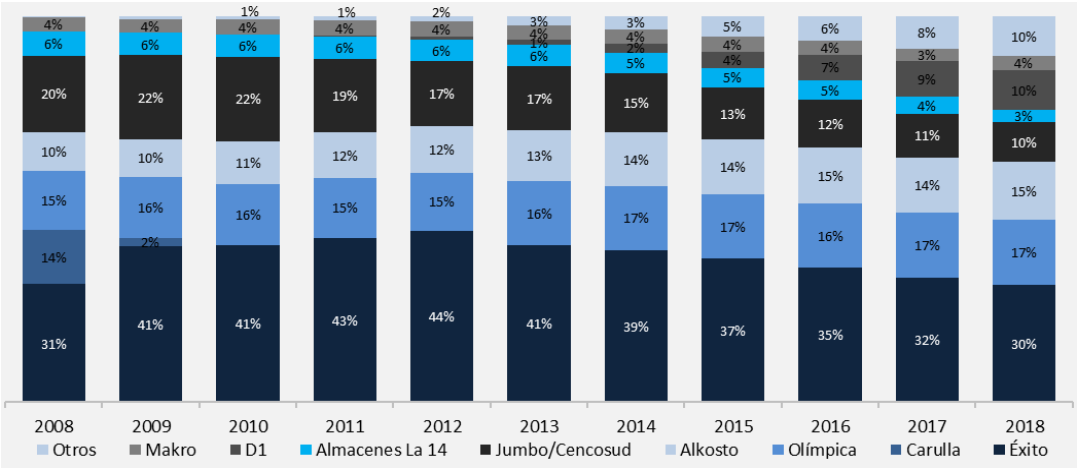


Gráfico 37. Participación de Mercado de Grandes Superficies a nivel nacional 2008-2018. Fuente: Superintendencia de Sociedades y cálculos de Péntaco

Las tiendas por departamento alcanzaron ventas de COP$ 7,2 BN al cierre de 2018. El líder de la categoría fue Homecenter, con el 50,4% de ventas (COP$3,6 BN), seguido de lejos por Falabella, con 25,9% de ventas (COP$ 1,86 billones).

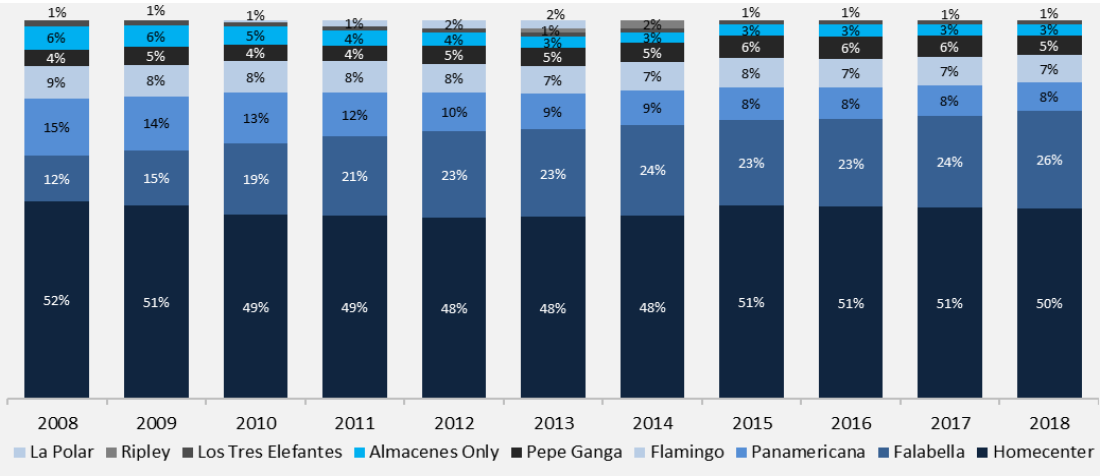


Gráfico 38. Participación de mercado de las principales Tiendas por departamento a nivel nacional, 2008-2018
Fuente: Superintendencia Financiera, Superintendencia de Sociedades y cálculos de Péntaco

Homecenter, propiedad de la Organización Corona y la organización Falabella llegó a Colombia en 1993 y cuenta hoy en día con 40 tiendas en 24 ciudades. Por su parte, la empresa chilena Falabella llegó en Colombia en el 2003, al fusionarse con Sodimac S.A, y a 2018 ya contaba con 26 tiendas en el país.

La tasa de crecimiento compuesto anual de las ventas de Falabella, entre 2008 y 2018, fue del 20,8%. Seguido por Pepe Ganga (13,9%), Homecenter (11,5%), Flamingo (9,6%), Los Tres Elefantes (6,2%), Panamericana (4,5%) y Almacenes ONLY (3,9%).

Entretenimiento

Cines

Desde 2013 Cine Colombia ha mantenido un promedio del 44,8% de participación anual a nivel nacional. Para 2017 contaba con ventas de COP$ 0,24 MM. Le seguía Cinemark -ventas de COP$ 0,09 MM-, Royal Films -COP$ 0,07 MM-, Procinal -COP $0,06 mil MM-, Cinépolis -COP$ 0,036 MM- y otros competidores -COP$ 0,028 MM-. Royal Films fue la compañía con el mayor crecimiento compuesto anual en ventas, de 33,9% (2013 a 2017), seguida de Procinal (15,9%). Mientras que los cines dentro de la categoría Otros competidores han visto un 8,9% de reducción en sus ventas durante el mismo período.

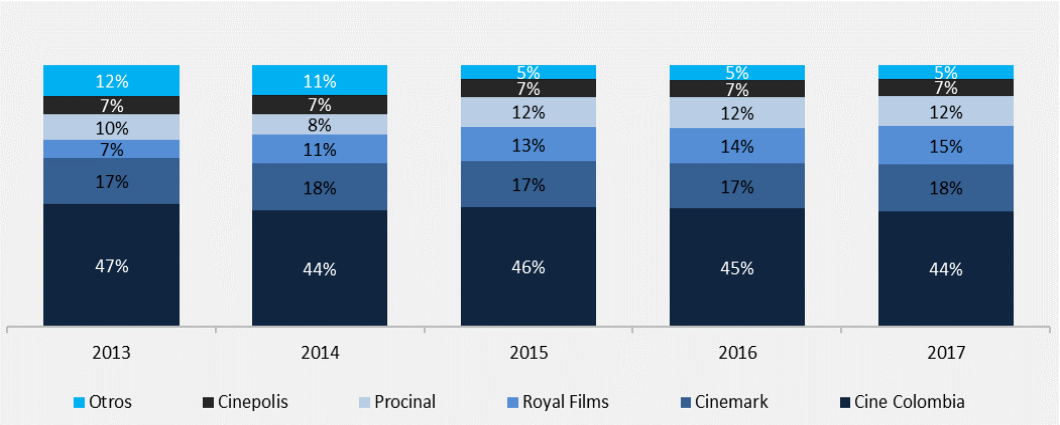


Gráfico 39. Ventas en taquilla, por operador. 2013-2017 Fuente: Superintendencia Financiera, Superintendencia de Sociedades y cálculos de Péntaco

En 2009 los cines nacionales contaban con 108 mil sillas, que recibían 27 millones de espectadores al año y recaudaban COP $0,2MM. Con un crecimiento compuesto anual de 7,6% del número de sillas en 2017 era de 193.982 (TCAC=7,55%). Para 2018 había 64 millones de espectadores al anuales (crecimiento compuesto anual del 11,5% de 2008 a 2018) y una facturación en taquilla de 0,55 MM (crecimiento compuesto del 12,9%). En el Gráfico 40 se evidencia que las ventas en cine presentan un crecimiento importante a nivel histórico, y mayor al crecimiento en número de sillas y de espectadores.

Por otra parte, como se vio en el Gráfico 39, desde el 2015 el crecimiento de las ventas de cines era mayor al crecimiento de las ventas de tiendas por departamento, ventas en centros comerciales, y ventas en grandes superficies. Por lo que se deduce la importancia de la taquilla de cine para jalonar las ventas de los centros comerciales.

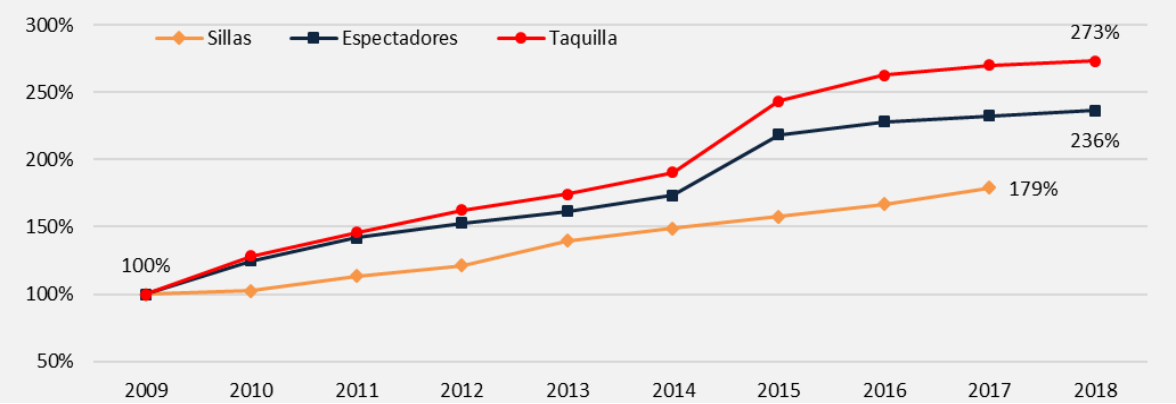


Gráfico 40. Evolución en facturación en taquilla vs evolución en número de espectadores vs evolución en número de sillas. 2009-2018. Fuente: Ministerio de Cultura, Raddar, Superintendencia de Sociedades, cálculos de Péntaco.

SECCIÓN 5
PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS

5.1. 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 y Derechos Fiduciarios, 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. Asimismo, 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 Prospecto.

5.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES

Los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios 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 y Derechos Fiduciarios en el Mercado Principal cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Existirá un Avalúo Comercial actualizado de cada Activo Inmobiliario e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios 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 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 y los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios 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 y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios.

5.3. 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 y Derechos Fiduciarios objeto de titularización bajo dichos nuevos Tramos, los cuales, junto con la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios 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 7.1.2 del presente Prospecto.

5.4. 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.

5.5. 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 y Derechos Fiduciarios descritos en la Política de Inversión que se encuentra en la Sección 10.7 de este Prospecto.

Los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios generan rentas periódicas y valorizaciones que se utilizarán en primera instancia para atender los costos y gastos del Proceso de Titularización y el remanente será distribuido entre los Tenedores de conformidad con los términos y condiciones del Reglamento y lo previsto en el presente Prospecto.

5.6. 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 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 Prospecto.

5.7. 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 5.3 del Prospecto 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 Titularizada en su condición de Emisor y Administrador Maestro del Programa deberá preparar las adendas correspondientes al Prospecto y al Reglamento, la documentación que acredite el acrecentamiento, tales como calificación, contratos, Aviso de Oferta 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 Prospecto y Reglamento, todo con el cumplimiento de los requisitos legales y contractuales correspondientes.

La adenda del Prospecto contendrá los temas referentes a la nueva Emisión y el acrecimiento correspondiente, así como aquellos otros temas que sean necesarios para poder realizar la nueva Emisión.

En relación con cada nuevo Tramo no se expedirá un nuevo Reglamento sino una adenda al Reglamento que contendrá información detallada de cada uno de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios 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.

SECCIÓN 6
DE LOS TÍTULOS

6.1. CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS, CONDICIONES Y REGLAS DE EMISIÓN

6.1.1. 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 Reglamento, en este Prospecto y en el Título Global.

6.1.2. Clase de Valor Ofrecido

Los valores objeto del presente Programa de Emisión y Colocación son los Títulos TIN, los cuales 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.

6.1.3. Derechos que Incorporan los Títulos

Los derechos que incorporan los Títulos son:

1. Percibir el Flujo de Caja Distribuible.
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 Prospecto.
5. Participar y votar en las reuniones de la Asamblea de Tenedores de Títulos, en los términos señalados en la Sección 9.5 del presente Prospecto.
6. Ejercer el Derecho de Suscripción Preferencial conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Prospecto.
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 Reglamento y el presente Prospecto.

6.1.4. Ley de Circulación y Negociación en el Mercado Secundario

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.

Los Títulos serán ofrecidos mediante Oferta Pública, serán inscritos en la BVC y los Tenedores podrán negociarlos en el mercado secundario a través de los sistemas transaccionales o en el mercado OTC, según la normativa aplicable y los sistemas operativos o facilidades existentes.

El monto mínimo de traspaso será de 1 Título. No habrá restricciones para los traspasos de los Títulos.

6.2. MONTO DEL CUPO GLOBAL DEL PROGRAMA Y COLOCACIÓN, CANTIDAD DE TÍTULOS OFRECIDOS, VALOR NOMINAL, INVERSIÓN MÍNIMA, PRECIO DE SUSCRIPCIÓN Y NÚMERO DE TÍTULOS A EMITIR

6.2.1. Cupo Global del Prospecto de Emisión y Colocación

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 cincuenta por ciento (50%), siempre que se encuentre vigente el plazo de la autorización de la oferta.

6.2.2. Valor Nominal de los Títulos

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

6.2.3. 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.

6.2.4. Precio de Suscripción

El precio de suscripción de los Títulos para cada Tramo se determinará de acuerdo con lo indicado en la sección 7.1 del presente Prospecto y cuyo valor se publicará en el respectivo Aviso de Oferta.

6.2.5. Número de Títulos a Emitir

El número de Títulos correspondientes a cada Tramo, se definirá de acuerdo con lo establecido en la sección 7.1, del presente Prospecto, el cual será publicado en el respectivo Aviso de Oferta.

6.3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS TÍTULOS

Los Títulos que se ofrecerán son títulos participativos, los cuales serán emitidos con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad en virtud del Programa de Emisión y Colocación.

6.4. ASPECTOS RELACIONADOS CON LA REPOSICIÓN, FRACCIONAMIENTO Y ENGLOBE DE LOS TÍTULOS

6.4.1. Desmaterialización de los Títulos

La Emisión de los Títulos dentro del Programa de Emisión y Colocación será 100% desmaterializada y estará representada en un Macrotítulo, el cual tiene por objeto respaldar el registro o anotación de la Emisión en cuentas de depósito. El costo de la desmaterialización de los Títulos será asumido por la Universalidad. Las enajenaciones y transferencias de los derechos individuales se harán mediante anotación en cuenta, siguiendo el procedimiento establecido en el reglamento de operaciones de Deceval.

Al realizarse la totalidad de la Emisión en forma desmaterializada, los Tenedores renuncian a la posibilidad de materializar los Títulos emitidos o solicitar su reposición, fraccionamiento y englobe. Los Tenedores aceptan su depósito y administración por parte de Deceval, consentimiento que se entenderá dado con la suscripción de los Títulos.

6.4.2. 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.

6.5. FECHA DE EMISIÓN, DE SUSCRIPCIÓN Y DE EXPEDICIÓN DE LOS TÍTULOS

Para cada Tramo dentro del Programa de Emisión y Colocación, se deberán tener en cuenta las siguientes fechas:

6.5.1. Fecha de Emisión

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

6.5.2. 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.

6.5.3. 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.

6.6. COMISIONES Y GASTOS CONEXOS

Por la sola suscripción de los Títulos en el mercado primario no se generan comisiones o gastos conexos para el Tenedor.

Los Tenedores pueden estar sujetos al pago de impuestos, gravámenes y otros tributos derivados de la compra de los Títulos, algunos de los cuales, se encuentran descritos en la Sección 6.10 del presente Prospecto. Adicionalmente, dicha mención se realiza a título informativo y no se puede entender como una asesoría legal o contractual a los potenciales o respectivos Inversionistas quienes deberán adelantar su propio análisis fiscal, económico, financiero y regulatorio.

6.7. BOLSA DE VALORES EN LA CUAL ESTARÁN INSCRITOS LOS TÍTULOS

Los Títulos objeto del presente Programa de Emisión y Colocación estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia.

6.8. OBJETIVOS ECONÓMICOS DE LA EMISIÓN

Serán los señalados en la Sección 11.2 del presente Prospecto.

6.9. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN PARA LOS TENEDORES

La Emisión de los Títulos que se está reglamentando, será objeto de Oferta Pública mediante publicación del Aviso de Oferta en un diario de amplia circulación nacional y en el boletín diario de la Bolsa de Valores de Colombia, en el cual se incluirá toda la información requerida por el Decreto 2555.

Igualmente, cualquier información referente a la Emisión que el Emisor o la Superintendencia Financiera consideren deban conocer los destinatarios de las Ofertas Públicas se dará a conocer a través del mecanismo de información relevante en la página web de la Superintendencia Financiera (www.superfinanciera.gov.co) y en la Página Web de la Titularizadora (www.titularizadora.com).

6.10. RÉGIMEN FISCAL

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 Distribuible, que llegue a ser distribuido a los Tenedores de acuerdo con los parámetros señalados en el presente Prospecto estará sujeto a retención en la fuente, de acuerdo con las normas tributarias vigentes a la fecha de dichos pagos. La creación de nuevos impuestos por parte del gobierno que sean aplicables a los Títulos y al Programa de Emisión y Colocación, correrán a cargo de los Tenedores.

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.

6.11. ENTIDAD QUE ADMINISTRA LA EMISIÓN DE LOS TÍTULOS

Conforme con los establecido por el numeral 2 del artículo 2.21.2.1.2 y el artículo 5.6.11.2.1 del Decreto 2555, la administración del presente proceso de titularización se encuentra a cargo de la Titularizadora, conforme se indica en la Sección 9.1.

Por su parte, el depósito, anotación en cuenta y administración de pagos será realizado por Deceval, con domicilio principal en la Calle 24 A No. 59-42 Torre 3 oficina 501 de la ciudad de Bogotá D.C., quien ejercerá todas las actividades operativas derivadas del depósito del Programa de Emisión y Colocación, conforme a los términos indicados en la Sección 9.8 del presente Prospecto.

6.12. GARANTÍAS O AVALES QUE RESPALDAN EL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN

El Programa de Emisión y Colocación no contará con ningún tipo de garantía o aval.

6.13. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE TÍTULOS

6.13.1. Derechos de los Tenedores de Títulos

Los Tenedores tendrán los derechos que incorporan los Títulos, los cuales se encuentran indicados en la Sección 6.1.3 de este Prospecto.

6.13.2. Obligaciones de los Tenedores de Títulos

Además de las obligaciones previstas en otras Secciones del presente Prospecto, 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 presente Prospecto.
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 Prospecto.
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 de este Prospecto, el Reglamento o de la ley.

6.14. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR MAESTRO DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN

El Administrador Maestro del Proceso de Titularización tiene a su cargo las obligaciones establecidas en la Sección 9.1.3 y los derechos establecidos en la Sección 9.1.4 del presente Prospecto.

6.15. REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES

Credicorp Capital Fiduciaria S.A., actuará como Representante Legal de Tenedores para el Programa de Emisión y Colocación en los términos indicados en el presente Prospecto, y especialmente en los términos mencionados en la Sección 9.6 del mismo.

6.16. OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS

1. La prenda y embargo relacionada con los Títulos se perfeccionarán con la inscripción de dicha medida en los registros de Deceval, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 27 de 1990 y las normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan y el reglamento de operaciones de Deceval.
2. El Administrador Maestro del Proceso de Titularización tiene la obligación de mantener vigentes durante el transcurso del Programa de Emisión y Colocación los contratos necesarios para su correcto desarrollo y ejecución. En virtud de lo anterior, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización podrá renovar todos los contratos que considere necesario o suscribir todo nuevo contrato que sea requerido para el correcto desarrollo y ejecución del Programa de Emisión y Colocación y del Proceso de Titularización, conforme a la regulación aplicable y dentro de los parámetros establecidos en el presente Prospecto y en el Reglamento.

6.17. CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS TÍTULOS

6.17.1. 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 Distribuible explicado en el numeral 6.17.1.1, y

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

6.17.1.1. Flujo de Caja Distribuible

El Flujo de Caja Distribuible 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 Distribuible el cual se calcula de la siguiente manera:

$$FCD=(NOI + OI - GAU - OE)^{1} \pm ACE \pm VAPC - FR - AP$$

En donde:

<u>NOI - Ingreso Neto Operativo:</u> Resulta de restar los gastos operativos a los ingresos operativos:

$$NOI = IO - GO$$

<u>IO - Ingresos Operativos de los Activos Inmobiliarios:</u> Son todos aquellos ingresos que corresponden a la operación de los distintos Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios enumerados en la Sección 10.10.1 literales a., b., y g.

<u>GO - Gastos Operativos de los Activos Inmobiliarios:</u> Son todos aquellos gastos que corresponden a la operación de los distintos Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios enumerados en la Sección 10.10.2.3 literal g. (incisos g.i).– g.iii), incisos g.v)- g.vii), e inciso g.x).).

<u>GAU - Gastos de Administración de la Universalidad:</u> Son todos aquellos gastos de la Universalidad que no están relacionados con la operación de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios, enumerados en la Sección 10.10.2.2 Egresos Iniciales, y en la Sección 10.10.2.3 Egresos Periódicos literales a., b., c., d., e., f. y g. (incisos g.iv), g.viii), g.ix), g.xi), xii).) más el h.

<u>OI - Otros Ingresos:</u> Son todos aquellos ingresos que no están asociados a la operación de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios, descritos en la Sección 10.10.1 literales c., d, e., f., h. más el i.

<u>OE - Otros Egresos:</u> Son todos aquellos egresos que no están asociados a la operación de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios, descritos en la Sección 10.10.2.3 literales j., k., l., m., n., o. y p.

[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, entre los cuales se incluye la depreciación del literal p., Sección 10.10.2.3 y las valorizaciones objeto del literal i., Sección 10.10.1.

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, los TIS (Sección 10.10.2.3, literal i.) 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 Prospecto.

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 y Derechos Fiduciarios conforme al presupuesto anual y lo establecido en la Sección 10.10.4 como destinación específica.

Para efectos del cálculo del Flujo de Caja Distribuible se aclara que cuando se realice la venta de un Activo Inmobiliario o Derechos Fiduciarios y se tome la decisión por parte del Comité Asesor de no reinvertir total o parcialmente dichos recursos en Activos Inmobiliarios o Derechos Fiduciarios, la parte correspondiente a la valoración y utilidad en venta del Activo Inmobiliario o Derecho Fiduciario se considera Rendimiento Distribuible. En caso que se requiera dar aplicación al numeral (i) del numeral 6.17.2. del presente Prospecto, referido a las devoluciones de capital por haber transcurrido más de doce (12) meses desde la fecha de venta de un Activo Inmobiliario o de un Derecho Fiduciario, sin que los recursos se hubieren reinvertido en nuevos Activos Inmobiliarios o Derechos Fiduciarios, la parte correspondiente a la valoración y utilidad en la venta del mencionado Activo Inmobiliario o Derecho Fiduciario también se considerará Rendimiento Distribuible.

6.17.1.2. 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 10.10.4.

En el mes en que se realice la Emisión de un nuevo Tramo, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización informará la fecha que corresponda a la Fecha de Pago del respectivo mes en que se lleve a cabo la Emisión del nuevo Tramo, a través de los canales dispuestos para el efecto.

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 Número de Títulos del Tenedor, entre (y) el Número Total de los Títulos, en ambos casos a la Fecha de Pago.

6.17.2. Devolución de Capital

Los recursos derivados de la venta de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios 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 o Derecho Fiduciario, estos recursos no se hayan reinvertido en nuevos Activos Inmobiliarios o Derechos Fiduciarios 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 o Derecho Fiduciario en los términos de los anteriores numerales, el costo de adquisición del Activo Inmobiliario o Derecho Fiduciario definido en el numeral 10.10.2.1 será considerado como una devolución de capital que disminuye el Valor Nominal de los Títulos emitidos.

6.17.2.1. 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 10.10.4 y en todo caso con sujeción a lo definido en el numeral 6.17.2.

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 Número de Títulos del Tenedor entre (y) el Número 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.

6.17.3. 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.

6.18. CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN

La calificación del Programa de Emisión y Colocación será realizada por FITCH Ratings Colombia S.A. con una calificación inicial para cada Tramo y una actualización anual. Los Títulos de los diferentes Tramos del Programa de Emisión y Colocación tendrán la misma calificación por cuanto estarán respaldados por la totalidad de los Activos que conforman la Universalidad.

El reporte completo de la calificación se remitirá a la Superintendencia Financiera y podrá ser consultado en los archivos de esa entidad así como en su página web (www.superfinanciera.gov.co) en el link de "información relevante" y se encuentra en el Anexo 15.1 del presente Prospecto.

SECCIÓN 7
DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA Y COLOCACIÓN DE LAS EMISIONES DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN

7.1. EMISIONES

7.1.1. 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.

7.1.2. Emisión de Tramos subsiguientes al Tramo 1

Las condiciones sobre precio y número de Títulos respecto de la Emisión de un nuevo Tramo se determinarán a partir del siguiente procedimiento:

1. Precio de Suscripción: Es el valor de un Título definido por el Comité Asesor el cual se determina atendiendo principalmente los siguientes criterios:

   - Valor Patrimonial de la Universalidad.
   - Activos a titularizar en el nuevo Tramo.
   - Valor de mercado del Título de acuerdo con las metodologías de valoración de los proveedores de precios.
   - Condiciones de mercado y negociación de los títulos en el mercado secundario.

   El valor establecido podrá incluir una prima o descuento sobre el valor patrimonial.

2. Valor de la Emisión de los Nuevos Tramos: Será el que resulte de sumar el valor de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios 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 y se sujetará a lo previsto 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 7.3.2 de este Prospecto, el cual les otorga la opción de adquirir preferencialmente Títulos en la Emisión de nuevos Tramos, en los términos y condiciones descritos en dichas secciones. El Derecho de Suscripción Preferencial podrá ser limitado hasta en un diez por ciento (10%) en los términos establecidos en el numeral 7.3.2.1 del presente Prospecto. Así mismo, este derecho se podrá ver limitado hasta en un veinte por ciento (20%), treinta por ciento (30%) o cuarenta por ciento (40%) en los términos establecidos en el numeral 10.7.6 del presente Prospecto. Finalmente, por voluntad de la Asamblea de Tenedores de Títulos, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con lo indicado en el numeral 9.5.8 de presente documento.

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 y Derechos Fiduciarios objeto de titularización los cuales, junto con la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios 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 de la Universalidad y tienen los mismos derechos y participan a prorrata independientemente de las circunstancias que puedan afectar a la Universalidad, a los Activos o a nuevas Emisiones.

7.2. 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.

7.3. 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:

7.3.1. 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. <u>Primera Vuelta – Oferta a clientes inversionistas</u>:

   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.

7.3.2. 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.

7.3.2.1. 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. El pago de los Títulos suscritos en las vueltas de este Tramo, deberá ser realizado en efectivo conforme lo previsto en la Sección 6.2.4. 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.

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 Prospecto.

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.

7.3.2.2. 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 Prospecto.

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 Prospecto, 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 7.1.

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 Prospecto.

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. 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 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 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.
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.

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

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 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 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 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.

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 con Pago en Especie sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial descrito en la presente Sección, de acuerdo con los términos del presente Prospecto.

El pago de los Títulos suscritos en esta vuelta, deberá ser realizado en efectivo conforme lo previsto en la Sección 6.2.4.

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 con Pago en Especie, quedarán a disposición para ser suscritos libremente por el público, a partir de la fecha en el Aviso de Oferta y boletín informativo respectivo, fecha que en todo caso no podrá exceder cinco (5) Días Hábiles contados a partir del Día Hábil inmediatamente siguiente a aquel en que hubiera vencido el término de la Primera Vuelta, 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 6.2.4.

7.4. READQUISICIÓN DE TÍTULOS

7.4.1. Opción de readquisición por solicitud de los Tenedores

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 precio 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 12 meses, que permitan establecer el Valor de Mercado para Readquisición conforme a lo definido en este Prospecto, se tomará exclusivamente el valor de los Títulos publicado por el Emisor. Los respectivos valores se calcularán en la fecha en la que se presente la solicitud de readquisición.
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 al menos 180 días calendario a la fecha de la propuesta de 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 el Comité Asesor 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.

7.4.2. Readquisición por Decisión del Emisor

Por decisión del Comité Asesor la Universalidad TIN podrá realizar ofertas para readquirir Títulos que se encuentren en circulación hasta por un monto máximo del 10% del número total de Títulos en circulación (la "Readquisición por Decisión del Emisor"). El porcentaje es acumulativo y las operaciones se podrán realizar durante la vigencia del vehículo, sin exceder este porcentaje en ningún momento y en todo caso sin que, durante una misma anualidad, se realicen operaciones que impliquen a la readquisición de más del 3% del número total de Títulos en circulación. Este monto se actualizará proporcionalmente en la medida que se hagan nuevas Emisiones de Títulos.

Para llevar a cabo la Readquisición por Decisión del Emisor se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. El Comité Asesor tendrá la facultad de establecer la procedencia de la Readquisición por Decisión del Emisor cuando lo considere necesario, teniendo en cuenta el comportamiento y evolución del mercado secundario de los Títulos. El mismo órgano revisará como mínimo una vez al año cualquier plan de Readquisición por Decisión del Emisor.

2. No podrán efectuarse operaciones de Readquisición por Decisión del Emisor durante los 15 días calendario anteriores a la transmisión de la información financiera trimestral y/o anual a la Superintendencia Financiera de Colombia o durante los 15 días calendario anteriores a una Fecha de Emisión.

3. La Readquisición por Decisión del Emisor se realizará en principio por medio de la BVC a través de sus sistemas transaccionales, o de manera excepcional, se podrá realizar a través de mecanismos independientes (operaciones especiales) cuando las condiciones del mercado lo ameriten; todo con sujeción al reglamento y circular de la BVC.

4. En caso que frente a los Títulos se encuentre vigente un programa de formador de liquidez, las órdenes de readquisición deberán ser ingresadas a través de una única sociedad comisionista de bolsa durante un mismo día de negociación. Dicha sociedad comisionista de bolsa por conducto de la cual se ingresen órdenes de readquisición no podrá ser participante del programa de formador de liquidez que este en curso.

5. Las ofertas de readquisición se formularán al Precio de Readquisición a Cargo del Emisor, el cual se determinará de la siguiente forma:

   i. En primer lugar, se definirá el "Precio de Mercado de Readquisición", el cual será el equivalente al mayor valor entre: (a) el mayor valor de las órdenes de venta existentes el día bursátil inmediatamente anterior a la fecha de la readquisición, con una permanencia superior al 50% de la duración de la respectiva sesión de negociación; (b) el precio de cierre reportado por la BVC el día bursátil anterior a la fecha de la oferta de readquisición; y (c) el precio de valoración reportado el día bursátil anterior a la fecha de la oferta de readquisición, informado por el proveedor de precios que tome en cuenta, para efectos de valoración, las operaciones realizadas sobre Títulos por el menor filtro de monto.

   ii. El Precio de Readquisición a Cargo del Emisor nunca podrá ser superior al Precio Máximo de Readquisición. El "Precio Máximo de Readquisición" se determina en la siguiente forma:

$$Precio\ Maximo\ de\ Readquición = Precio\ Patrimonial * (1 - Costo\ del\ Endeudamiento\ Financiero\ )$$

   iii. En caso de adelantar la oferta a través de mecanismos independientes y en caso de considerarse necesario por el Comité Asesor se determinará el "Factor de Ajuste" en la siguiente forma:

$$Factor\ de\ Ajuste = \left(1 - \frac{Precio\ de\ Mercado\ de\ Readquisición}{Precio\ Maximo\ de\ Readquición}\right) * \left(1 - \frac{Precio\ de\ Mercado\ de\ Readquisición}{Precio\ Patrimonial}\right)$$

   El Factor de Ajuste nunca podrá superar el 10%.

   iv. En caso en que así lo determine discrecionalmente el Comité Asesor y de adelantarse la Readquisición por Decisión del Emisor a través de mecanismos independientes, al Precio de

Mercado de Readquisición le será aplicado el Factor de Ajuste, bien sea sumándose o restándose, según sea determinado por el Comité Asesor, para de esta forma obtener el "Precio de Readquisición a Cargo del Emisor". De considerar que no ha de aplicarse el Factor de Ajuste, el Precio de Readquisición a Cargo del Emisor, será equivalente al Precio de Mercado de Readquisición.

$$Precio\ de\ Readquisición\ a\ Cargo\ del\ Emisor = Precio\ Mercado\ de\ Readquisición * (1 \mp Factor\ de\ Ajuste)$$

v. En casos de negociarse en los sistemas transaccionales de la BVC, el Precio de Readquisición a Cargo del Emisor deberá observar las limitaciones aplicables tanto en el reglamento y circular de la BVC y no podrá exceder el mayor valor entre: i) el precio más alto de las órdenes de venta vigentes al momento de ingresar la orden o ii) el último precio de negociación registrado en el sistema que haya marcado precio. En caso de que las limitaciones aplicables tanto en el reglamento y circular de la BVC sean distintas a las anteriormente descritas, serán aplicables las disposiciones del reglamento y circular de la BVC sobre la materia.

6. Por decisión del Comité Asesor, el Emisor constituirá el Fondo de Readquisición para llevar a cabo la Readquisición por Decisión del Emisor. El Fondo de Readquisición se podrá alimentar con recursos provenientes de una o varias de las siguientes fuentes de recursos:

i. Flujo de Caja Distribuible. Al apropiar el Flujo de Caja Distribuible destinado a la Readquisición por Decisión del Emisor se propenderá por que no se afecte negativamente el *Dividend Yield* por debajo del promedio histórico que ha tenido dicho *Dividend Yield* desde el inicio de la Universalidad. Sin embargo, el Comité Asesor tiene la facultad de autorizar la apropiación final requerida sin que esta pueda exceder el 30% del Flujo de Caja Distribuible de cada mes.

El *Dividend Yield* se determinará de la siguiente forma:

$$Dividend\ Yield = \frac{Flujo\ de\ Caja\ Distribuible\ de\ los\ últimos\ 30\ días\ /No.de\ Títulos\ en\ circulación}{Valor\ promedio\ de\ los\ Títulos\ durante\ los\ últimos\ 30\ días} * 12$$

ii. Enajenación de Activos.

7.4.3. Disposiciones comunes a la Readquisición de Títulos

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

7.5. CONDICIONES DE LA OFERTA Y DE LA COLOCACIÓN

7.5.1. Plazo de Colocación de los Títulos y Vigencia de la Oferta

7.5.1.1. Vigencia de la Autorización de la Oferta

Conforme con lo señalado en el artículo 6.3.1.1.3 del Decreto 2555, modificado por el artículo 20 del decreto 1235 de 2020, la autorización de la Oferta Pública de los Títulos tendrá una vigencia de cinco (5) años contados a partir de la ejecutoria del acto que haya autorizado su inscripción.

En todo caso, el Emisor podrá solicitar por escrito a la Superintendencia Financiera la renovación del plazo, por periodos iguales, antes del vencimiento del mismo.

Mediante Oficio N° 2021161203-012-000 del nueve (9) de septiembre de 2021, La Superintendencia Financiera autorizó la renovación del plazo de vigencia de la autorización de la oferta pública de los Títulos que hacen parte del Programa de Emisión y Colocación por un plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha del oficio emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

La vigencia de cada Oferta Pública se fijará por el Emisor en el Aviso de Oferta correspondiente.

7.5.1.2. Plazo de Colocación de los Títulos

En atención a que los Títulos serán expedidos por Tramos, el plazo de colocación de cada Tramo se establecerá en el Aviso de Oferta del respectivo Tramo.

7.5.2. Modalidad para Adelantar la Oferta

Las Ofertas Públicas podrán realizarse mediante el mecanismo de Colocación al Mejor Esfuerzo, Colocación en Firme o Colocación Garantizada.

7.5.3. Medios a Través de los Cuales se Formulará la Oferta

Los Avisos de Oferta de cada Tramo serán publicados en un diario de amplia circulación nacional y el boletín de la Bolsa de Valores de Colombia en el cual se incluirá toda la información requerida por el Decreto 2555.

7.5.4. Procedimiento de Colocación de la Emisión

Los Títulos emitidos en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación serán colocados en el Mercado Principal a través de uno o más Agentes Colocadores, quienes se designarán por el Administrador Maestro del Programa de Emisión, y estarán inscritos en la BVC para todos los efectos de su negociación en el mercado secundario. Los horarios de suscripción de los Títulos en el mercado primario serán publicados en el respectivo Aviso de Oferta y en el boletín de la BVC.

La colocación y adjudicación de los Títulos se hará a través del mecanismo de “Demanda en Firme”, siendo la BVC la administradora del mecanismo de colocación y la encargada de realizar la adjudicación a través del referido mecanismo. En todo caso, deberá quedar constancia de la fecha y hora de recepción de las demandas y el revisor fiscal del Emisor deberá certificar el cumplimiento de los requisitos del procedimiento de adjudicación.

El Aviso de Oferta de cada Tramo señalará el número de fax, dirección o medio a través del cual se recibirán las demandas, hora de apertura y hora hasta la que se recibirán las mismas. Los resultados de la adjudicación serán dados a conocer al público por la BVC y a través de cada Agente Colocador una vez finalizada la vigencia de cada vuelta dentro de una oferta y/o el Tramo haya sido totalmente adjudicado.

Los Inversionistas afiliados al MEC podrán presentar sus demandas directamente ante la BVC, ingresando sus ofertas en el sistema electrónico de adjudicación que administra esta entidad, ya sea por cuenta propia o por cuenta de terceros, según se lo permita su objeto social y régimen legal en los términos que se indiquen en el Aviso de Oferta. Adicionalmente podrán presentar sus demandas

a través de un Agente Colocador, quien a su vez debe ser afiliado al MEC. Los Inversionistas no afiliados al MEC podrán presentar sus demandas a través de algún Agente Colocador.

Las demandas podrán modificarse o eliminarse durante el horario estipulado, siendo su reenvío considerado un nuevo ingreso, anulando el envío anterior.

Las demandas se entenderán en firme por el solo hecho de haberlas presentado, hecho por el cual se entenderá que los Inversionistas aceptan las condiciones previstas en el Prospecto, el Reglamento, el Aviso de Oferta y en el instructivo operativo de la BVC.

La cantidad total que un inversionista puede demandar no podrá ser superior a la cantidad total ofrecida en la respectiva vuelta, ni inferior al equivalente a un (1) título. El múltiplo nominal de colocación será equivalente a un (1) título. Las demandas deberán presentarse siempre por un número entero de Títulos.

7.5.5. Condiciones de Adjudicación

La adjudicación de los Títulos se llevará a cabo de conformidad con las reglas señaladas en el Prospecto, en el Aviso de Oferta y en el instructivo operativo que la BVC expida para el efecto.

En las Emisiones de Títulos que se realicen bajo el presente Programa de Emisión y Colocación, cuando el monto demandado sea inferior al Monto Mínimo de Colocación, (i) se declarará desierta la adjudicación, y (ii) se resolverán los contratos de suscripción de los Títulos celebrados en virtud de la Oferta Pública. Adicionalmente, para los nuevos Tramos, se extinguirán los efectos frente al a Universalidad de las cesiones de derechos de suscripción preferencial (incluidas las cesiones de fracciones de los cómputos que se realicen, de conformidad con lo establecido en cado Aviso de Oferta), por lo cual las cesiones realizadas no tendrán efectos respecto de Oferta Pública de Títulos bajo nuevos avisos de oferta. No obstante, los Títulos se podrán ofrecer en un nuevo Aviso de Oferta, durante el plazo de colocación del respectivo Tramo.

Cuando el monto total demandado sea superior al Monto Mínimo de Colocación, pero inferior al monto ofrecido, (i) se adjudicará el monto parcial de adjudicación más cercano inferior al monto demandado , de conformidad con las reglas de asignación que para tales efectos se indiquen en el Aviso de Oferta y en el instructivo operativo que expida la BVC, y (ii) se resolverán los contratos de suscripción de los Títulos celebrados en virtud de la Oferta Pública que superen el monto parcial de adjudicación del Tramo correspondiente. Los Montos Parciales de Adjudicación, de existir, se definirán previamente y se publicarán en el respectivo Aviso de Oferta.

Si la cantidad total demandada es igual al monto ofrecido se adjudicará este monto.

Con excepción a las vueltas que correspondan al derecho de preferencia, cuando la demanda supere la oferta, la adjudicación de los Títulos a los destinatarios se realizará, de conformidad con las reglas de asignación que para tales efectos se indiquen en el Aviso de Oferta y en el instructivo operativo que expida la BVC. Cada Inversionista por el solo hecho de presentar una demanda, reconoce que el número de Títulos que se le podrá adjudicar podrá ser inferior al número de Títulos por los cuales presentó una demanda.

En el evento en el cual no se presenten ofertas a la operación o cuando todas las demandas sean invalidadas, la BVC declarará desierta la colocación.

7.5.6. Prevención de actividades de LA/FT y cumplimiento FATCA.

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

Los Agentes Colocadores darán cumplimiento a lo establecido en las normas legales sobre prevención de actividades delictivas contenidas en la Ley 190 de 1995, los Agentes Colocadores que intervengan en el proceso de colocación, deberán dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 de dicha norma y a lo reglamentado en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014) de la Superintendencia Financiera y las demás normas que las sustituyan o modifiquen. Los Agentes Colocadores deberán dejar constancia de haber efectuado las actividades de control, las cuales podrán ser solicitadas en cualquier momento por la BVC y la Titularizadora.

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

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

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

7.5.7. Destinatarios del Programa de Emisión y Colocación

Los Títulos serán ofrecidos en el Mercado Principal, a los clientes inversionistas y a los inversionistas profesionales, conforme se encuentran definidos en el Decreto 2555, incluyendo, entre otros, a los ahorradores, personas naturales, personas jurídicas, inversionistas institucionales, entidades oficiales y los fondos de pensiones y cesantías.

7.6. MERCADO SECUNDARIO Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

7.6.1. Mercado secundario

Los Títulos estarán inscritos en la BVC para todos los efectos de su negociación en el mercado secundario en los términos de la Sección 6.1.4.

7.6.2. Metodología de valoración

La metodología de valoración de los Títulos es la indicada en la Sección 10.11.5.

SECCIÓN 8
INFORMACIÓN DEL EMISOR

La Titularizadora, 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 calidad de administrador y representante de la Universalidad. En los términos del artículo 68 de la Ley 964 de 2006 y del artículo 72 de la Ley 1328 de 2009, es la entidad expresamente facultada para constituir y administrar la Universalidad, a través de la cual la Titularizadora lleva a cabo la separación patrimonial de los Activos Subyacentes y canalización de los flujos de caja derivados de los mismos. En este sentido, éstos no constituirán prenda general de los acreedores y estarán excluidos de la masa de bienes que pueda conformarse para efectos de cualquier procedimiento mercantil o de cualquier otra acción que pudiera afectarlos originada o relacionada con la Titularizadora o con los Originadores.

8.1. CONSTITUCIÓN Y AUTORIZACIONES

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

8.2. REFORMAS ESTATUTARIAS

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

de la Notaria 15 del Círculo de Bogotá, 394 del 11 de abril de 2017 y 486 del 5 de mayo de 2017 (ampliación duración de la Titularizadora) de la Notaría 15 del Círculo de Bogotá.

De acuerdo con los Estatutos vigentes de la Titularizadora, esta sociedad tiene una duración de ciento veinte años (120) contados desde la fecha de la escritura de constitución.

Los Estatutos de la Titularizadora pueden ser consultados a en la página web de la Titularizadora www.titularizadora.com.

8.3. DOMICILIO SOCIAL Y DIRECCIÓN PRINCIPAL DEL EMISOR

El Emisor tiene su domicilio principal y la dirección principal de sus oficinas en la Calle 72 No. 7 – 64 Piso 4 en la ciudad de Bogotá D.C.

8.4. OBJETO SOCIAL PRINCIPAL

De acuerdo con los Estatutos, el objeto social principal de la Titularizadora es la movilización de activos hipotecarios y no hipotecarios, mediante su titularización, definidos como aquellos que se originan, derivan o tienen fundamento en operaciones realizadas a través de los sistemas establecidos en la ley y en especial en los señalados en el artículo 14 de la Ley 546 de 1999, en los artículos 71 y 72 de la Ley 1328 de 2009, en el artículo 169 de la Ley 1753 de 2015 y demás disposiciones que las modifiquen, complementen, adicionen y/o reglamenten.

8.5. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado equivale a $80.252.796.000. El capital suscrito y pagado de la Titularizadora asciende a la suma de $59.855.375.000.

8.6. COMPOSICIÓN ACCIONARIA

La composición accionaria de la Titularizadora es la siguiente:

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

8.7. RELACIONES DE SUBORDINACIÓN

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

8.8. RESEÑA HISTÓRICA Y MISIÓN CORPORATIVA

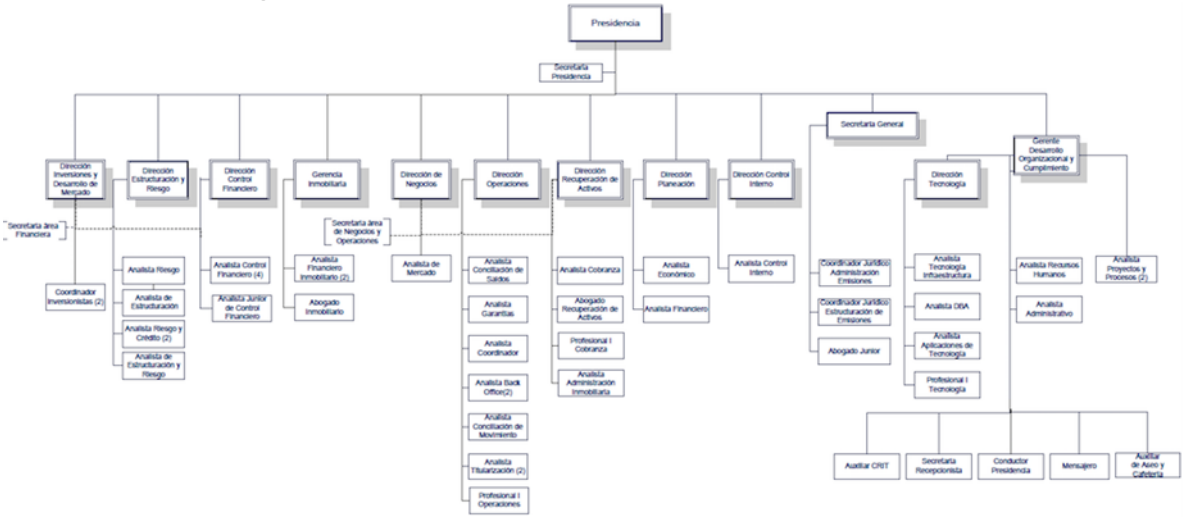
La Titularizadora Colombiana es una sociedad titularizadora de activos hipotecarios y no hipotecarios, creada en el año 2001 con el objeto inicial de promover el desarrollo del mercado secundario de hipotecas en Colombia a través de la emisión de títulos que permitieran canalizar buena parte del ahorro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

8.9. PRINCIPIOS Y DIRECTRICES

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

8.10. ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN

8.10.1. Estructura Orgánica



8.10.2. Junta Directiva

La Junta Directiva se compone de cinco (5) miembros con sus respectivos suplentes elegidos por la Asamblea General de Accionistas para un periodo de dos (2) años, los cuales son reelegibles indefinidamente.

8.10.2.1. Composición Junta Directiva

La Junta Directiva por el período 2021-2023 está compuesta por las siguientes personas, debidamente autorizadas para el ejercicio de sus cargos por la Superintendencia Financiera:

Principales	Suplentes
José Humberto Acosta Martín	Hernán Alzate Arias
Efraín Forero Fonseca	Álvaro Carrillo Buitrago
Beatriz Helena Arbeláez Martínez	Oscar Eduardo Gómez Colmenares
Diego Fernando Prieto Rivera	Nicolas García Trujillo
Juan Camilo Ángel Mejía	Jaime Alberto Upegui Cuartas

8.10.2.2. Funciones y Facultades

Las funciones y facultades de la Junta Directiva se encuentran establecidas en los Estatutos y en el Código de Buen Gobierno, los cuales pueden ser consultados en el sitio de internet www.titularizadora.com.

Los miembros de Junta Directiva no desempeñan otros cargos al interior de la sociedad. Los miembros de la Junta Directiva en su totalidad son considerados independientes de acuerdo con la definición contenida en el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005.

8.10.3. Presidente de la Compañía y Suplentes

El Presidente de La Titularizadora Colombiana S.A. es el doctor Andrés Lozano Umaña. Los representantes legales suplentes son la doctora Ana María Salcedo Ospina, Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercados de la Titularizadora y el doctor Ricardo Molano León, Secretario General de la entidad.

8.10.4. Grupo de Estructuración General del Producto

Gerente Inmobiliario	Carolina Martínez Plazas
Analista Inmobiliario	Juan Camilo González
Analista Inmobiliario	Lina Avila Rodríguez

8.10.5. Grupo de Estructuración Financiera

El grupo de estructuración financiera está conformado por:

Director de Planeación	Diego Rojas Ortega
Analista Financiero Senior	Eddie Sebastian Pinto Torres

Con el apoyo del señor Gabriel Florez Quantrini, Gerente General Péntaco.

8.10.6. Grupo de Asesoría Legal

El grupo de asesoría legal está conformado por:

Secretario General	Ricardo Molano León
Coordinador Jurídico de Estructuración de Emisiones	David Briceño Cárdenas
Coordinador Jurídico de Administración de Emisiones	Bibiana Marcela Novoa Medina
Abogado Secretaría General	Luisa Fernanda Mora Narváez

Para la elaboración del presente prospecto de información se contó con el acompañamiento de la firma de abogados Holland & Knight.

En relación con las operaciones sobre los Activos Inmobiliarios participan asesores legales externos con experiencia y trayectoria, los cuales son definidos por la Titularizadora.

8.10.7. Grupo de Administración del Programa de Emisión y Colocación

El grupo de administración del Programa de Emisión y Colocación está conformado por:

Gerente Inmobiliario	Carolina Martínez Plazas
Gestión de Control Administración Maestra	Carlos Gaviria Arango
Director de Operaciones	Silvio Eduardo Benavides Reyes
Directora de Control Financiero	Wilson Alonso Acevedo

8.10.8. Grupo de Desarrollo de Mercado de Títulos de Participación

Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercado	Ana María Salcedo Ospina
Coordinadora Inversiones y Desarrollo de Mercado	Sandra Moreno López
Coordinadora Inversiones y Desarrollo de Mercado	Mónica Padilla Lozano

8.11. EVOLUCIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL

La información corporativa y financiera, así como su evolución, puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com

8.12. INFORMACIÓN FINANCIERA

La información financiera de la Titularizadora exigida por el artículo 5.6.11.3.1 y siguientes del Decreto 2555, así como aquella que resulte aplicable a la Titularizadora como entidad emisora con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, puede ser consultada en el sitio de internet www.titularizadora.com.

8.13. POLÍTICAS DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO

Los requerimientos y prácticas de buen gobierno de la Titularizadora están recogidos tanto en los Estatutos como en el Código de Buen Gobierno; éste último fue aprobado por la Junta Directiva mediante Acta No. 011 del 17 de abril de 2002 y sus modificaciones mediante Acta No. 016 del 7 de noviembre de 2002, Acta No. 078 del 24 de junio de 2008, Acta No. 094 del 21 de enero de 2010, Acta No. 123 del 26 de julio de 2012, Acta No. 138 del 21 de noviembre de 2013, Acta No. 139 del 12 de diciembre de 2013, Acta N°. 162 del 10 de diciembre de 2015, Acta N° 163 del 21 de enero de 2016, Acta No. 173 del 17 de noviembre de 2016, Acta No. 176 del 28 de febrero de 2017 Acta No. 201 del 21 de febrero de 2019, Acta No. 206 del 18 de julio de 2019, Acta No. 212 del 23 de enero de 2020 y Acta No. 225 del 18 de febrero de 2021. El Código de Buen Gobierno puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.

8.14. REVISORIA FISCAL

La revisoría fiscal es nombrada por un periodo de dos (2) años y es ejercida actualmente por la firma Deloitte & Touche Ltda. La persona designada para ejercer el cargo de Revisor Fiscal Principal es el señor Hayder Fabián Romero Sánchez, mientras que el cargo de Revisor Fiscal Suplente es ejercido por el señor Alejandro Perdomo Córdoba.

Los datos de las personas que ejercen la Revisoría Fiscal en la Titularizadora Colombiana S.A. son los siguientes:

Revisor Fiscal Principal

Nombre: Hayder Fabián Romero Sánchez
Identificación: CC 1.010.190.199 de Bogotá
T.P.: 185306-T

Estudios Realizados: Contaduría Pública en la Universidad Nacional de Colombia.

Otros: Especialización en Aseguramiento y Control Interno de la Pontificia Universidad Javeriana; Certificado de Auditoría Internacional del Association of Chartered Certified Accountants ACCA Certificación IFRSs Learning and Assessment Programme del Institute of Chartered Accountants in England and Wales-ICAEW; Diplomados en NIIF de Deloitte.
Antigüedad en Deloitte: 7 años

Entidades donde ha ejercido o ejerce como revisor fiscal: Fitch Ratings Colombia S.A., Revisor Fiscal; Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. FIDUCOLDEX, Revisor Fiscal suplente; PAGOS GDE S.A., Revisor Fiscal; Capitalizadora Colmena S.A., Revisor Fiscal Suplente; Willis Towers Watson Colombia Corredores de Seguros S.A., Revisor Fiscal Suplente; Consorcio S A Y P 2011 En Liquidación, Revisor Fiscal Suplente.

Revisor Fiscal Suplente

Nombre: Alejandro Perdomo Córdoba
Identificación: CC 80.201.300 de Bogotá D.C
T.P.: 124911-T

Estudios Realizados: Contaduría Pública en la Universidad Externado de Colombia.

Otros: Especialización en Auditoria Forense de la Universidad Externado de Colombia; Certificación IFRS del Institute of Chartered Accountants in England and Wales-ICAEW; Diplomados en NIIF y en NIA de Deloitte.
Antigüedad en Deloitte: 13 años

Entidades donde ha ejercido o ejerce como revisor fiscal: Depósito Centralizado de Valores de Colombia Deceval S.A., Revisor Fiscal; Fondo Mutuo de Inversión de los Trabajadores de Seguros La Previsora – Fimprevi, Revisor Fiscal; Helm Comisionista de Bolsa S.A., Revisor Fiscal Suplente; Fitch Ratings Colombia S.A, Revisor Fiscal; Almacenes Generales de Depósito de Café S.A. Almacafé S.A., Revisor Fiscal Suplente; Ripley Compañía de Financiamiento S.A, Revisor Fiscal; Fundación Emprender Región, Revisor Fiscal; Fundación Projuventud Trabajadora "Pojuventud", Revisor fiscal; Colfimax Factoring S.A.S, Revisor Fiscal Suplente; Inversora Fundación Social S.A.S, Revisor Fiscal Suplente; Fundación Social, Revisor Fiscal Suplente; Schrader Camargo Ingenieros Asociados S.A, Revisor Fiscal Suplente; Titularizadora Colombiana S.A. Revisor Fiscal Suplente.

8.15. INFORMACIÓN SOBRE RELACIONES LABORALES

Las relaciones laborales se rigen por las leyes colombianas vigentes sobre la materia. No existe en la compañía organización sindical ni existe ningún proceso por reclamaciones de orden laboral contra la Titularizadora. La sede principal está ubicada en la ciudad de Bogotá, D.C., Colombia y no tiene sucursales ni agencias.

8.16. EMISOR CONOCIDO Y RECURRENTE

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

8.17. RECONOCIMIENTO IR

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

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

- Revelar información adicional a la requerida de forma ordinaria, en inglés y español en el sitio web, manteniendo la misma oportunamente actualizada.
- Publicar estados financieros (balance general y estado de resultados) e información de las emisiones de forma periódica.
- Contar con un representante para atender las consultas de los inversionistas, tanto en idioma español como idioma inglés.

8.18. CALIFICACIÓN

La Titularizadora cuenta con una calificación de riesgo de contraparte Triple A (AAA) otorgada por BRC Investor Services S.A. vigente a la Fecha de Emisión. El reporte de calificación puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.

SECCIÓN 9
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 Reglamento y en el presente Prospecto, 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 Reglamento, en el Prospecto y en la ley aplicable, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización estará sujeto a las siguientes obligaciones, actuando, en calidad de administrador y representante de, y con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad:

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

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

c. Mantener los Activos Subyacentes separados de los activos propios de la Titularizadora y de los que correspondan a otras universalidades que existan o 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 Distribuible 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 Reglamento y en el presente Prospecto.

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 Prospecto.

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 Prospecto.

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 Reglamento, el presente Prospecto, 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.

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 Reglamento y este Prospecto.

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 este Prospecto y en el 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 9.5.8 de este Prospecto, 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 Prospecto, en el Reglamento o en la ley aplicable:

1. Aprobar el Programa de Emisión y Colocación y la realización de Tramos 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 y Derechos Fiduciarios, 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 presente Prospecto.
5. Aprobar las modificaciones a la Política de Inversión.
6. Definir los Lineamientos de Inversión.
7. Resolver las situaciones de conflicto de interés que puedan afectar a la mayoría de los miembros del Comité Asesor.
8. Aprobar la realización de operaciones de desinversión con el concepto previo y favorable del Comité Asesor.
9. Asignar y delegar al Comité Asesor las funciones que estime pertinentes relacionadas con el Programa, las Emisiones y el Proceso de Titularización.
10. Determinar qué Parte Interviniente deberá cumplir con actividades o funciones que no han sido expresamente asignadas en los documentos del Proceso de Titularización.
11. Las demás contempladas en el presente Prospecto de Información.

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 presente Prospecto, 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 Prospecto 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 o sobre los Derechos Fiduciarios 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 6.17.2 del presente Prospecto de Información.
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. Definir el Precio de Suscripción de los Títulos en las emisiones de nuevos tramos en los términos del numeral 7.1.2 del presente Prospecto.
    Aprobar el mecanismo de readquisición a cargo del emisor así como aprovisionamiento de recursos para el Fondo de Readquisición en los términos estipulados en el presente Prospecto.
20. Definir la procedencia de la Readquisición de Títulos conforme a los establecido en el numeral 7.4 del presente Prospecto, así como revisar al menos una vez al año la implementación y ejecución del mecanismo de Readquisición de Títulos, definir el Precio de Mercado de Readquisición, determinar si se hace necesario utilizar el Factor de Ajuste aplicable al Precio de Mercado de Readquisición cuando sea el caso, determinar las apropiaciones y el volumen del Fondo de Readquisición, así como los mecanismos a través de los cuales se alimentará.
21. Las demás contenidas en el presente Prospecto de Información.

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. Adicionalmente, para efectos de la decisión de la que trata el numeral 7.1.2 del presente Prospecto (definición de Precio de Suscripción de Títulos para nuevos tramos), se aplicará el quórum deliberatorio y la mayoría decisoria antes mencionados con la precisión que además de los votos favorables de dos miembros independientes se requerirá que por lo menos el tercer voto favorable sea de un (1) miembro vinculado al Administrador Maestro del Proceso de Titularización.

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 este Prospecto y en el 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.

9.5.1. 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.

9.5.2. 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.

9.5.3. 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.

9.5.4. Convocatorias

9.5.4.1. 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.

9.5.4.2. 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.

9.5.5. 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.

9.5.6. 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.

9.5.7. 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 Prospecto 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.

9.5.8. 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 presente Prospecto.
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.

9.5.9. 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.

9.5.10. 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.

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 Prospecto, el Reglamento 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 Prospecto 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 Prospecto, 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 Prospecto, el Reglamento, el Contrato de Representación Legal de Tenedores y las normas aplicables.
11. Aprobar las modificaciones del Prospecto y del Reglamento en los términos de la Sección 10.14 del presente Prospecto.

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 Prospecto.

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:

9.1.1.4.1. 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.

9.1.1.4.2. 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 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 señalan en la Sección 11.1 de este Prospecto, 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 Prospecto.

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 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.

SECCIÓN 10
LA UNIVERSALIDAD

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 Prospecto y en el Reglamento, tendientes al cumplimiento del objeto del Programa de Emisión.

10.5. BIENES TITULARIZADOS

El Emisor podrá titularizar los activos que se describen en la Sección 11.4 del presente Prospecto, que podrán comprender tanto Activos Inmobiliarios como Derechos Fiduciarios. El Administrador Maestro del Proceso de Titularización podrá adquirir dichos Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios 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 y Derechos Fiduciarios generadores de renta con volatilidad y Riesgo Moderado-Conservador. El tipo de inmueble subyacente al Derecho Fiduciario, 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, inmueble subyacente al Derecho Fiduciario, 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. A) Activos Inmobiliarios

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

Inmuebles con contrato(s) de arrendamiento u otro Contrato de Explotación Económica 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:

Comercial (Retail):

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

Industrial

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

Oficinas

Oficinas con buenas especificaciones de calidad y seguridad.

10.7.1.1. B) Derechos Fiduciarios

Como paso previo a la adquisición de Derechos Fiduciarios por parte de la Universalidad, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización deberá adelantar un proceso de debida diligencia sobre el Activo Inmobiliario subyacente y sobre el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron los Derechos Fiduciarios, así como definir las políticas contables que le apliquen con el fin de especificar la presentación y tratamiento dentro de los estados financieros de la Universalidad, del porcentaje de la participación que adquiera en el respectivo patrimonio autónomo, y/o sobre los Activos Inmobiliarios subyacentes.

Para realizar la inversión en Derechos Fiduciarios, deberán cumplirse respecto de los Activos Inmobiliarios que conformen el patrimonio autónomo que originan dichos Derechos Fiduciarios, al menos las disposiciones previstas en el parágrafo del artículo 5.6.6.1.1 del Decreto 2555 de 2010 y demás disposiciones que lo complementen.

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, Derechos Fiduciarios, 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. Fondo de Readquisición

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 y Derechos Fiduciarios 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 tanto Activos Inmobiliarios como Derechos Fiduciarios en ciudades con una población inferior a 300.000 habitantes, si se cuenta con la autorización expresa y previa por parte del Comité Asesor.

3. Para la evaluación de un Activo Inmobiliario y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, se hará un análisis crediticio y financiero detallado de la contraparte de la Universalidad para cuantificar el riesgo crediticio.

   Un análisis similar del riesgo crediticio y otros riesgos, incluidos el riesgo comercial, entre otros, será efectuado respecto de la contraparte de la Universalidad y del respectivo Activo Inmobiliario por adquirir.

   El objetivo será verificar que la inversión cumpla con los lineamientos de la Política de Inversión y que el riesgo está siendo adecuadamente compensado por la rentabilidad esperada y/o las garantías exigidas u otros mecanismos que permitan mitigar los riesgos respectivos, según sea el caso. Dichas garantías y/o mecanismos deberán tener en cuenta la adecuada mitigación de los riesgos de crédito, construcción, liquidez y solvencia de acuerdo con su respectiva naturaleza y las condiciones prevalentes de mercado.

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 séptimo (7°) 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 Prospecto, 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 e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios pertenecientes al mismo Sector Económico de los arrendatarios no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

2. Localización

   La concentración de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios por zonas geográficas se calcula de acuerdo con el valor de los Activos Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios. 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 cincuenta por ciento (50%) del valor de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

b. El valor de los Activos Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios ubicados en ciudades con más de 500.000 habitantes y menos de 1.000.000 de habitantes, no podrá ser superior al treinta por ciento (30%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
c. El valor de los Activos Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios ubicados en ciudades con más de 300.000 habitantes y menos de 500.000 habitantes, no podrá ser superior al veinte por ciento (20%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
d. Para inversión en otras ciudades el Comité Asesor tendrá la potestad de autorizar de manera previa y expresa las inversiones hasta por un quince por ciento (15%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

3. Arrendatario

Un sólo arrendatario y sus Sociedades Relacionadas no podrá representar más del treinta por ciento (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 y de Derechos Fiduciarios, esto es comercial, industrial y oficinas, el valor de los mismos no podrá superar el setenta por ciento (70%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

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 y de Derechos Fiduciarios 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.

En desarrollo de lo anterior, el valor de las inversiones en Activos bajo el esquema *Build To Suit* no podrá superar el veinte por ciento (20%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios. No podrán realizarse pagos respecto de Activos bajo la modalidad *Build To Suit* en tanto no haya concluido la etapa de construcción del respectivo inmueble.

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. Aspectos Generales

   La Universalidad podrá endeudarse, en Pesos colombianos u otra moneda, en los siguientes términos:

   Finalidad

   a. La adquisición de Activos Inmobiliarios o de Derechos Fiduciarios.
   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 cuarenta por ciento (40%) del valor total de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

4. Límite de Endeudamiento

El Endeudamiento Financiero que puede contraer la Universalidad, tiene un único límite general del cuarenta por ciento (40%) del valor total de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios. 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 dos por ciento (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 y los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios 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 y en los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios. 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 y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios, 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 y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios 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 ni con los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios 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 y Derechos Fiduciarios 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 y Derechos Fiduciarios 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 y Derechos Fiduciarios.

Las decisiones de venta de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios 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 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.

- Existen indicios sustentables sobre una disminución importante de la demanda por el Activo que afecten de manera importante la renta y la futura valorización del inmueble, incluyendo causas como el deterioro de la zona donde se encuentra, cambios de tendencia de uso del inmueble, entre otros.

- Oferta atractiva de compra del Activo que genere oportunidades de liquidar utilidades que se consideren superiores a la rentabilidad que podrá seguir reportando dicho Activo como parte del Portafolio.

En el evento que los recursos derivados de la venta de Activos sean reinvertidos en nuevos Activos Inmobiliarios, únicamente podrán ser invertidos en Activos que se enmarquen dentro de la Política de Inversión.

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. INGRESO Y EGRESOS DE LA UNIVERSALIDAD

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.

10.10.1. 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 y Derechos Fiduciarios.
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 y Derechos Fiduciarios.

h. Otros ingresos no provenientes de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

i. Las valorizaciones de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

10.10.2. 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:

10.10.2.1. Costos

Para los efectos de este Prospecto son costos todas las erogaciones que son necesarias para comprar los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios y para añadir valor a los mismos, de conformidad con la siguiente relación:

a. El valor de adquisición de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

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

c. Las sumas pagadas por los Avalúos Comerciales iniciales.

d. Los gastos de Debida Diligencia sobre los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

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 y Derechos Fiduciarios.

h. Las obras de Capex.

10.10.2.2. Egresos Iniciales

Para los efectos de este Prospecto 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.

10.10.2.2.1. 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.

10.10.2.3. Egresos Periódicos

Para los efectos de este Prospecto 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 y Derechos Fiduciarios 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 y Derechos Fiduciarios de conformidad con la siguiente relación:

    i) Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
    ii) Los gastos por concepto de aseguramiento de las Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios.
    iii) Los gastos por mantenimiento, reparación y conservación de los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios.
    iv) La actualización de los Avalúos Comerciales de los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios y avalúos de reposición cuando sea el caso.
    v) Los gastos relacionados con servicios y administración de Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios 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 y Derechos Fiduciarios 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, Derechos Fiduciarios e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios, 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 de los Activos Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios en caso de siniestro.
    xii) Los gastos por comisiones fiduciarias a que haya lugar en relación con los Derechos Fiduciarios, así como los demás costos del respectivo fideicomiso que deba asumir la Universalidad.

h. Los gastos de comercialización relacionados con la venta de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

i. Las adecuaciones TIS para el mercadeo y/o mejoramiento de Activos Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios.

j. 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, Derechos Fiduciarios y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios 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 Prospecto.

k. Los gastos financieros derivados del Endeudamiento Financiero.

l. Los gastos ocasionados por Operaciones de Cobertura.

m. 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.

n. La pérdida en la enajenación de Activos.

o. Las provisiones.

p. Los gastos de depreciación, el deterioro, la obsolescencia o el desgaste de los equipos de los Activos Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios que conforman el Portafolio.

10.10.3. 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.

10.10.4. 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 Prospecto, se debe tener en cuenta que la Universalidad tendrá unos recursos con destinación específica los cuales corresponden a aquellos recursos no ejecutados provenientes de desembolsos de créditos, emisiones de nuevos Tramos o venta de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios que se destinarán para un propósito específico como es la adquisición de Activos Inmobiliarios o Derechos Fiduciarios, 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 10.10.2.1 literales a. hasta g.

b. Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar los Activos Inmobiliarios, los Derechos Fiduciarios 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 10.10.2.2 y 10.10.2.2.1 del Prospecto.

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 numerales (g.ii).) al (g.xii).) del literal g. de los egresos periódicos relacionados en el 10.10.2.3 del Prospecto.

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 numerales (j.ii).) al (j.xii).) del literal j. y el literal m. de los egresos periódicos relacionados en el 10.10.2.3 del Prospecto 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 10.10.2.1 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 6.17.2 de este Prospecto.

t. Los Rendimientos Distribuibles determinados a partir del Flujo de Caja Distribuible conforme a lo establecido en el numeral 6.17.1.1.

10.10.4.1. 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 t. 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.

10.10.5. 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.

10.11. 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.

10.11.1. 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.

10.11.2. 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.

10.11.3. 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.

10.11.4. Valoración de los Derechos Fiduciarios

Para el caso de la valoración de los Derechos Fiduciarios, el valor razonable se determinará teniendo en cuenta para el efecto, por una parte, los activos y pasivos subyacentes del patrimonio autónomo y, por el otro lado, la porción de los mismos -los Derechos Fiduciarios- a adquirir. Así las cosas, la valoración de los de los Activos Inmobiliarios subyacentes se determinará por el último Avalúo Comercial de los inmuebles respectivos, con un incremento por valorización del IPC desde la fecha en que se realizó el avalúo hasta el día anterior a la fecha del siguiente Avalúo Comercial. Ningún Avalúo Comercial podrá tener una vigencia superior a 12 meses. Cualquier diferencia positiva o negativa entre el nuevo valor comercial de los Activos Inmobiliarios subyacentes y su valor contable será registrada como un ingreso o gasto por valorización. Esta valoración debe estar alineada con las políticas contables de la Universalidad al momento de la adquisición de los Derechos Fiduciarios.

10.11.5. 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.

10.12. TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA UNIVERSALIDAD

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.

10.12.1. 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 Reglamento y este Prospecto.

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.

10.12.2. Reglas de Liquidación de la Universalidad

Las reglas de liquidación de la Universalidad se encuentran definidas para el efecto en el Reglamento, el cual puede ser consultado en la Página Web.

10.13. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

La solución de las controversias o diferencias que se llegaren a presentar entre la Titularizadora y cualquiera de las Partes Intervinientes, Inversionistas o demás terceros, que tengan derechos o participen en el Proceso de Titularización, por razón o con ocasión de lo establecido en el Reglamento, en el presente Prospecto de Constitución del Programa de cualquiera de las emisiones que se realicen con cargo al Cupo Global, se sujetarán al procedimiento de solución de controversias establecido en el Reglamento.

10.14. ACTUALIZACIONES Y MODIFICACIONES AL PROSPECTO

10.14.1. Actualizaciones de la información contenida en el Prospecto

En los términos del artículo 5.6.11.3.1 del Decreto 2555, el presente Prospecto deberá ser actualizado en la medida en que se presenten modificaciones a la información y datos aquí contenidos. En todo caso la información financiera relativa a la Titularizadora, 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.

10.14.2. Modificaciones al Prospecto

Salvo en los casos relacionados en el numeral 10.14.1, así como el de las adendas al Prospecto que se hagan para la realización de nuevas Emisiones con cargo al Cupo Global aprobadas en los términos del numeral 9.2.1, el Prospecto 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 Prospecto 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 Prospecto pero que por su naturaleza tenga o pueda tener incidencia en el Proceso de Titularización, siempre que la modificación de que se trate no implique (x) cambio alguno en la estructura del Proceso de Titularización o de la Universalidad o; (y) la alteración de los derechos de los Tenedores, de las Partes Intervinientes o de aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad en desarrollo del Proceso de Titularización en los términos señalados en el respectivo Reglamento.
Con el fin de modificar el Prospecto 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 Prospecto, se deberá informar a la Superintendencia Financiera, a la Sociedad Calificadora de Valores y al público mediante la publicación de la modificación correspondiente en el sitio de internet www.titularizadora.com.

SECCIÓN 11
EMISIÓN DEL TRAMO 2

11.1. PRECIO DE SUSCRIPCIÓN

El Precio de Suscripción de los Títulos para el Tramo 2 y subsiguientes será determinado de acuerdo con el procedimiento establecido en la Sección 7.1.2 del presente Prospecto.

11.2. OBJETIVOS ECONÓMICOS DE LA EMISIÓN

Los recursos provenientes de la colocación de cada una de los Tramos serán destinados hasta en un ciento por ciento (100%) para la adquisición de Activos Inmobiliarios y/o hasta en un ciento por ciento (100%) para la sustitución de pasivos a cargo de la Universalidad. Los objetivos económicos y financieros de cada Tramo serán publicados en el respectivo Aviso de Oferta.

De forma temporal, los recursos producto de las Emisiones podrán ser invertidos mientras se materializa su destinación. La inversión deberá realizarse en Activos Financieros de acuerdo con la Política de Inversión establecida en la Sección 10.7 del Prospecto.

11.3. CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN

FITCH RATINGS COLOMBIA S.A., otorgó una calificación 'iAAA(col)' (Triple A) con Perspectiva Estable a la segunda emisión por COP104.650 millones del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos Inmobiliarios TIN por hasta COP2.000.000 millones, el día 31 de octubre de 2019. La calificación se sustenta en "la experiencia del administrador inmobiliario y el gestor del portafolio, la calidad de los activos y la diversificación del portafolio, factores que Fitch considera, generan estabilidad en los flujos que perciben los inversionistas."

A continuación, se presenta una síntesis de la calificación emitida por la Sociedad Calificadora de Valores. El reporte completo de la calificación se remitirá a la Superintendencia Financiera y podrá ser consultado en los archivos de esa entidad, así como en su página web (www.superfinanciera.gov.co) en el link de "información relevante" y se encuentra en el Anexo 15.1 del presente Prospecto.

"Factores Clave de las Calificaciones

Fortaleza Alta en los Atributos de los Activos del Tramo Uno: Los activos que respaldan el primer tramo tienen atributos que están alineados con las categorías de fortaleza alta de calificación al considerar su localización, características de las propiedades, duración de los contratos de arrendamiento y el perfil del arrendatario. La mayoría de las propiedades se distribuyen en diferentes ciudades de Colombia y en lugares estratégicos cerca de las vías principales de acceso. El portafolio actual está en su mayoría arrendado a Banco Davivienda S.A. (Davivienda) (97,7%). Además, el canon de arrendamiento por metro cuadrado promedio de las propiedades se encuentra por debajo de los niveles del mercado, factor que la agencia ve como fuerte en consideración a que los arrendamientos tienden a migrar hacia niveles de mercado en el largo plazo o incluso por debajo de estos.

Fortaleza Alta en los Atributos de los Activos del Tramo Dos: Al igual que en el primer tramo, los activos que respaldan el tramo dos continúan teniendo atributos que están alineados con las categorías de fortaleza alta de calificación y que son coherentes con factores fundamentales de localización y características de las propiedades. El tramo incorporará al programa una diversificación mayor en la distribución del vencimiento de los arrendamientos, el número de arrendatarios (aporta diez arrendatarios nuevos al programa) y la distribución geográfica de las propiedades. Además, el canon por metro cuadrado promedio de los inmuebles se encuentra ligeramente por debajo de los niveles del mercado. Fitch considera que las características de las propiedades y de los contratos de arrendamiento de este tramo seguirán generando estabilidad en los rendimientos distribuibles a los tenedores.

Diversificación del Portafolio: Los documentos legales de la titularización establecen límites de concentración según industria, ubicación geográfica, ingresos que puede representar un arrendatario en un año, tipo de propiedad y valor mínimo de inversión; todos alineados con el "Criterio de Títulos Participativos Respaldados por Activos Inmobiliarios-Colombia" de Fitch, y que mitigan contingencias específicas de la industria en períodos económicos adversos. A pesar de que el portafolio inmobiliario del tramo uno no cumple con esos límites, la emisión del tramo dos incorporará diversificación mayor al programa, permitiendo que esté más cerca de su cumplimiento. Es importante resaltar que de acuerdo con los documentos de la titularización, después de la primera emisión el programa tiene tres años para alcanzarlos.

Experiencia del Administrador Inmobiliario: Fitch considera que el conocimiento y la experiencia de CB Richard Ellis (CBRE), una de las compañías más grandes a nivel mundial en servicios inmobiliarios, son factores clave que respaldan la transacción. Además, Péntaco como administrador del portafolio tiene más de ocho años de experiencia a través de su equipo directivo, estructurando y administrando vehículos de inversión inmobiliaria, buscará potencializar su rendimiento. La gestión adecuada de las propiedades y del portafolio permitirá una generación de flujo estable que logrará una valoración de los activos a lo largo del tiempo.

Estructura Legal y Financiera de la Transacción Adecuada: La emisión de los Títulos TIN es estructurada de conformidad con el artículo 72 de la Ley 1328 de 2009, el artículo 169 de la Ley 1753 de 2015 y las normas de titularización previstas en el Decreto 2555 de 2010. Los activos inmobiliarios son objeto de separación y aislamiento patrimonial en la universalidad. Los ingresos actuales provenientes de la explotación económica de los inmuebles aseguran la cobertura de los costos operacionales y administrativos de las propiedades, el pago de comisiones, entre otros, e incluyen un rendimiento para los inversionistas. Además, la universalidad apropia recursos para realizar mejoras futuras en las propiedades, velando por la conservación de los inmuebles y una estabilidad mayor en los rendimientos.

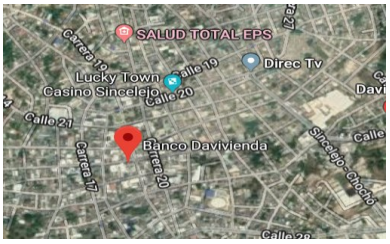
Seguimiento: Los costos y gastos de la universalidad (incluidos los costos de mantenimiento de las propiedades) han estado en línea con las expectativas iniciales. Además, el valor de las propiedades se ha valorizado 3,55%, mientras que los arrendamientos aumentaron 3,18% (sin considerar el inmueble actualmente vacante) desde la última revisión. Lo anterior ha permitido que la transacción distribuya retornos estables a los inversores, mensualmente, y cumpla con su rentabilidad objetivo."

11.4. ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL TRAMO 2

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.		

11.4.1. Descripción

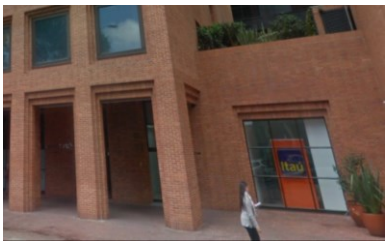
Portafolio: Davivienda – Inmueble: Calle 23 Sincelejo	
Ciudad: Sincelejo	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
	
Arrendatario: Banco Davivienda	Área Arrendable: 635,70 m^2
Barrio: Centro	Año de Construcción: 2010
Dirección: Cl 23 # 18 - 86	Número de Parqueaderos: 0
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 3
Descripción de la Edificación: Las propiedades son diez unidades tipo Oficina en Edificio Comercial y de Servicios con un área privada rentable de 635,70 m2. Las propiedades se encuentran sometidas al régimen de propiedad horizontal	Tipo de Construcción: Muros estructurales en mampostería tradicional de ladrillo tipo Santafé y estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

Portafolio: Davivienda – Inmueble: Carrera 12 Ocaña	
Ciudad: Ocaña	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
Arrendatario: Banco Davivienda	Área Arrendable: 829 m²
Barrio: Centro	Año de Construcción: 1970
Dirección: Cr 12 # 11 - 34	Número de Parqueaderos: 0
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 1
Descripción de la Edificación: La propiedad está conformada por un local comercial ubicado en el primer piso dentro de la copropiedad. Se localiza en un sector principalmente comercial y de servicios.	Tipo de Construcción: Concreto reforzado. Concreto con acabado en pintura.

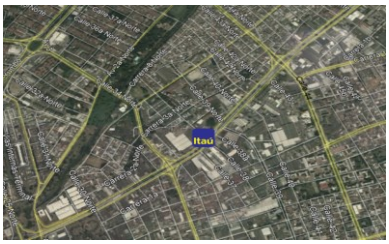
Portafolio: T7 T8. Inmueble: Pisos 13 y 14 - T7T8 - Ciudad Empresarial Luis Carlos Sarmiento Angulo	
Ciudad: Bogotá D.C.	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
Arrendatario: Famoc Depanel	Área Arrendable: 2023,21 m²
Barrio: Salitre	Año de Construcción: 2014
Dirección: Av. Calle 26 # 57 - 41	Número de Parqueaderos: 40
Uso: Oficinas	Número de Pisos: 2
Descripción de la Edificación: El Edificio Torre 7 del Centro Empresarial Sarmiento Angulo (CEMSA) corresponde a uno de los más modernos edificios del corredor empresarial de la Avenida El Dorado conocido como Salitre. Las especificaciones técnicas y arquitectónicas del edificio lo clasifican como un edificio A+, el más alto estándar para las edificaciones de oficinas en Colombia.	Tipo de Construcción: Muros estructurales en mampostería tradicional y estructura en marcos ortogonales de perfiles metálicos y vigas y columnas de concreto reforzado.

Portafolio: Itaú. Inmueble: Chicó Cra 15	
Ciudad: Bogotá D.C.	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
Arrendatario: Banco Itaú	Área Arrendable: 402,11 m^2
Barrio: Chicó	Año de Construcción: 1996
Dirección: Calle 94 # 15 - 11	Número de Parqueaderos: 0
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 3
Descripción de la Edificación: La propiedad se distribuye en cuatro locales contiguos, se encuentra ubicado en una zona comercial y residencial con buenas vías de acceso y servicios de transporte, no cuenta con parqueaderos, cuenta con 5 módulos de oficinas, 5 cajas de atención al cliente, 2 cajeros automáticos y 2 oficinas de gerencia.	Tipo de Construcción: Estructura de concreto pesado con zapatas conectadas y muros de corte. Cerramiento de paredes en bloque de concreto con acabado de pintura blanca, revestimiento en tablilla de arcilla y estucado.

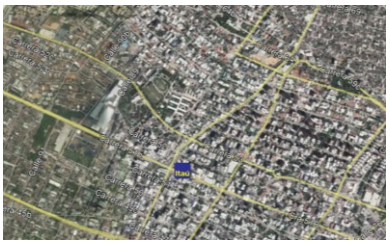
Portafolio: Itaú . Inmueble: Andino Oficina	
Ciudad: Bogotá D.C.	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
Arrendatario: Banco Itaú	Área Arrendable: 1202,84 m^2
Barrio: Retiro	Año de Construcción: 1995
Dirección: Cr 11 # 82 - 01 Of. 301	Número de Parqueaderos: 0
Uso: Oficinas	Número de Pisos: 1
Descripción de la Edificación: La propiedad es un espacio de oficinas , ocupado por Banco Itaú. La oficina ocupa toda la placa del piso 3 del edificio. Cuenta con excelentes acabados, distintos tipos de pisos, pintura esmaltada en sus paredes y pintura en la terminación de muros.	Tipo de Construcción: Concreto reforzado y mampostería estructural, estructura de bloque, exterior de ladrillo

Portafolio: Itaú . Inmueble: Av Chile	
Ciudad: Bogotá D.C.	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
	
Arrendatario: Banco Itaú	Área Arrendable: 299,12 m^2
Barrio: La Porciuncula	Año de Construcción: 1986
Dirección: Calle 72 # 7 - 46	Número de Parqueaderos: 0
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 1
Descripción de la Edificación: La propiedad es un local comercial para uso bancario, se encuentra ubicado dentro del Edificio Avenida 72 P.H. a su vez localizado en una zona comercial con edificios de oficinas, tiene buenas vías de acceso y servicios de transporte, cuenta con parqueaderos , 6 cajas generales y 2 personalizadas para atención al público y 2 cajeros electrónicos.	Tipo de Construcción: Cimiento de ladrillo y zapatas, estructura de concreto pesado con zapatas conectadas. Cerramiento de paredes en bloque de concreto con acabado de pintura blanca, revestimiento en tablilla de arcilla y estucado.

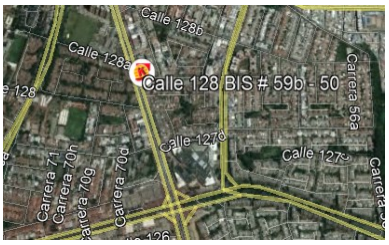
Portafolio: Itaú. Inmueble: Unicentro Cra. 15	
Ciudad: Bogotá D.C.	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
Arrendatario: Banco Itaú	Área Arrendable: 591,14 m^2
Barrio: Multicentro	Año de Construcción: 2012
Dirección: Av. Carrera 15 # 119 - 24	Número de Parqueaderos: 24
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 2
Descripción de la Edificación: La propiedad es un local comercial para uso bancario, localizado en una zona comercial con centros comerciales cercanos de importancia. Tiene buenas vías de acceso y servicios de transporte. Cuenta con 24 parqueaderos a nivel, 7 cajas generales y 2 personalizadas para atención al público, 1 punto de atención ubicado a la entrada y 1 cajero electrónico.	Tipo de Construcción: Base de concreto, fundaciones directas a profundidad de 5 m, cimiento de ladrillo y zapatas. Estructura de concreto pesado muros de corte. Cerramiento de paredes en bloque de concreto con acabado de pintura blanca.

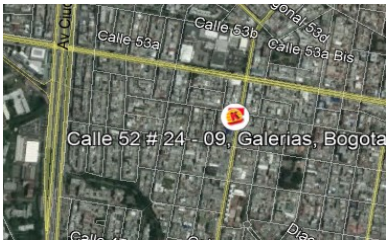
Portafolio: Itaú. Inmueble: Carrera Primera Cali	
Ciudad: Cali	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
	
Arrendatario: Banco Itaú	Área Arrendable: 242,42 m²
Barrio: Las Delicias	Año de Construcción: 2015
Dirección: Calle 38n # 1N - 04 Local 01	Número de Parqueaderos: 0
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 1
Descripción de la Edificación: La propiedad es un local comercial para uso bancario, localizado en una zona comercial. Tiene buenas vías de acceso y servicios de transporte como la carrera 1, cuenta con 4 cajas generales y 2 personalizadas para atención al público, 3 cubículos de atención e ingreso un cajero electrónico.	Tipo de Construcción: Fundaciones directas a profundidad de 10 mts, cimiento de zapatas. Estructura de concreto pesado muros de corte. Cerramiento de paredes en bloque de concreto con acabado de pintura blanca.

Portafolio: Itaú . Inmueble: Regional Antioquia	
Ciudad: Medellín	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
Arrendatario: Banco Itaú	Área Arrendable: 288,66 m²
Barrio: El Poblado	Año de Construcción: 2014
Dirección: Cr 43 # 5a - 31	Número de Parqueaderos: 1
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 1
Descripción de la Edificación: La propiedad se distribuye en tres locales contiguos, su condición y estructura es muy buena, se encuentra ubicado dentro de P.H a su vez localizado en una zona comercial y residencial con buenas vías de acceso y servicios de transporte, cuenta parqueaderos, su distribución interna cuenta con espacios ocupados por 4 cubículos de oficina y 2 oficinas administrativas, dos depósitos y un estacionamiento para automóvil	Tipo de Construcción: Base de concreto, fundaciones directas a profundidad de 20 m, cimiento de ladrillo. Estructura de Concreto Pesado y muros de corte. Concreto con acabado de pintura blanca y estructura de vidrio con acabado en aluminio.

Portafolio: Itaú. Inmueble: Alto Prado	
Ciudad: Barranquilla	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
	
Arrendatario: Banco Itaú	Área Arrendable: 1410,82 m^2
Barrio: Alto Prado	Año de Construcción: 2010
Dirección: Cra. 51B # 82 - 227	Número de Parqueaderos: 45
Uso: Local Comercial y Oficinas	Número de Pisos: 3
Descripción de la Edificación: La propiedad es un local comercial para uso bancario localizado en una zona comercial. Tiene buenas vías de acceso y servicios de transporte como la carrera 15. Cuenta con 24 parqueaderos a nivel , 7 cajas generales y 2 personalizadas para atención al público, 1 punto de atención ubicado a la entrada y 1 cajero electrónico.	Tipo de Construcción: Base de concreto, fundaciones directas a profundidad de 25 mts, cimiento de ladrillo y zapatas. Estructura de concreto pesado muros de corte. Cerramiento de paredes en bloque de concreto con acabado de pintura blanca.

Portafolio: Itaú. Inmueble: Bucaramanga	
Ciudad: Bucaramanga	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
Arrendatario: Banco Itaú	Área Arrendable: 1040,3 m^2
Barrio: Sotomayor	Año de Construcción: 1994
Dirección: Cra. 29 # 45 – 69	Número de Parqueaderos: 5
Uso: Local Comercial y Oficinas	Número de Pisos: 3
Descripción de la Edificación: La propiedad es un local comercial para uso bancario, localizado en una zona comercial. Tiene buenas vías de acceso y servicios de transporte como la calle 45 , cuenta con 7 cajas generales, 15 personalizadas para atención al público, 22 cubículos de atención, e ingreso a un cajero electrónico.	Tipo de Construcción: Concreto reforzado, con acabado en pintura y enchape de gran tamaño tipo mármol

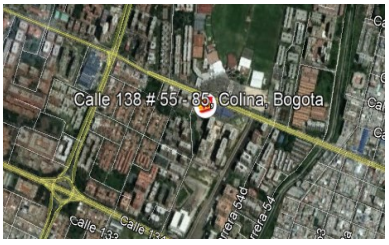
Portafolio: Arroba. Inmueble: Las Villas	
Ciudad: Bogotá D.C.	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
	
Arrendatario: Kokoriko	Área Arrendable: 628,20 m²
Barrio: Las Villas	Año de Construcción: 1969
Dirección: Cll 128Bis # 59B - 50	Número de Parqueaderos: 0
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 2
Descripción de la Edificación: Propiedad conformada por un local de dos pisos comerciales, con 628.20 m2 de área rentable distribuido en espacios como atención al cliente, cocina, punto de pago y área de limpieza o servicio.	Tipo de Construcción: Construcción de estructura mixta entre lozas y columnas en concreto reforzado.

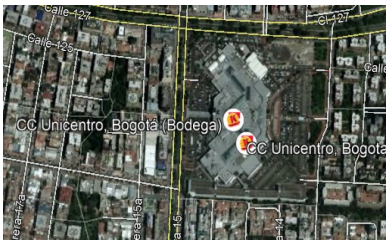
Portafolio: Arroba. Inmueble: Galerías	
Ciudad: Bogotá D.C.	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
	
Arrendatario: Kokoriko	Área Arrendable: 635,4 m²
Barrio: Galerías	Año de Construcción: 1998
Dirección: Calle 52 # 24 -09	Número de Parqueaderos: 0
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 3
Descripción de la Edificación: La propiedad está conformada por un local de tres pisos comerciales, cuenta con 627 m2 de área rentable distribuido principalmente en espacios como atención al cliente, cocina, punto de pago y área de limpieza o servicio. Se encuentra en un lote esquinero con acceso principal por la calle 53, cuenta con buen acceso y visibilidad.	Tipo de Construcción: Estructura de concreto pesado, muros perimetrales en mampostería, algunas zonas cuentan con drywall con acabado de pintura blanca.

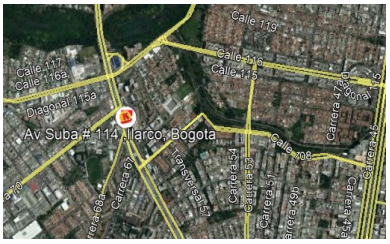
Portafolio: Arroba – Inmueble: Centro Comercial Palatino	
Ciudad: Bogotá D.C.	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
Arrendatario: Olímpica	Área Arrendable: 515,89 m²
Barrio: Cedritos	Año de Construcción: 2003
Dirección: Cr 7 # 138 - 33	Número de Parqueaderos: 0
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 1
Descripción de la Edificación: La propiedad está conformada por un local grande distribuido en un piso al nivel de la calle dentro de la propiedad horizontal, cuenta con 515.89 m de área rentable distribuido en áreas de importancia como atención al cliente, un espacio usado como bodega de almacenamiento.	Tipo de Construcción: Estructura de concreto pesado con armazón en aluminio.

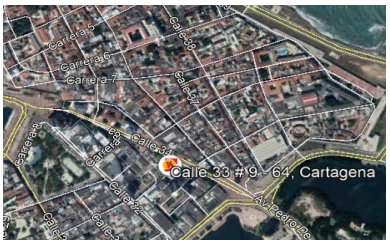
Portafolio: Arroba. Inmueble: Restrepo	
Ciudad: Bogotá D.C.	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
Arrendatario: Kokoriko	Área Arrendable: 486,4 m²
Barrio: Restrepo	Año de Construcción: 1965
Dirección: Tv 18bis # 15 - 66	Número de Parqueaderos: 0
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 3
Descripción de la Edificación: La propiedad está conformada por un local de tres pisos comerciales, cuenta con 486.40 m2 de área rentable distribuido principalmente en espacios como atención al cliente, cocina, punto de pago y área de limpieza o servicio.	Tipo de Construcción: Estructura de concreto pesado, muros en concreto estucado y pintado

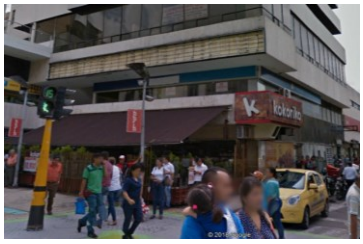
Portafolio: Arroba. Inmueble: Carrera 7ma	
Ciudad: Bogotá D.C.	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
Arrendatario: Tostao y Banco AV Villas	Área Arrendable: 262,21 m^2
Barrio: Usaquén	Año de Construcción: 2015
Dirección: AC 7 # 118 - 30	Número de Parqueaderos: 0
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 1
Descripción de la Edificación: La propiedad está conformada por un local comercial ubicado en un sector comercial y de servicios, cuenta con una subdivisión interna donde se distribuyen el Banco AV Villas con espacios de atención al cliente, 1 cajero externo, 5 cajas, 3 oficinas y 3 módulos de asesores en un total de 186,34 m^2 y el espacio ocupado por Tostao en un total de 81 m^2.	Tipo de Construcción: Estructura de concreto pesado, mampostería ladrillo o drywall pintado

Portafolio: Arroba. Inmueble: Parque Comercial la Colina	
Ciudad: Bogotá D.C.	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
	
Arrendatario: Kokoriko	Área Arrendable: 172 m^2
Barrio: Colina	Año de Construcción: 1992
Dirección: Calle 138 # 55 - 85	Número de Parqueaderos: 0
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 2
Descripción de la Edificación: La propiedad está conformada por un local de dos pisos ubicado en el primer piso dentro de la copropiedad. Se ubica en un sector principalmente comercial y de servicios, cuenta con áreas de importancia como atención al cliente.	Tipo de Construcción: Estructura de concreto pesado, muros perimetrales en mampostería en algunas zonas drywall

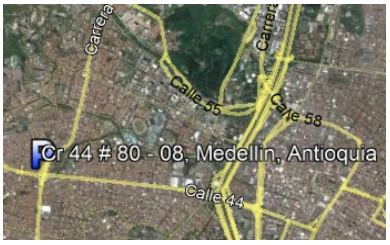
Portafolio: Arroba. Inmueble: Centro Comercial Unicentro-local y depósito	
Ciudad: Bogotá D.C.	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
	
Arrendatario: Kokoriko	Área Arrendable: 69,59 m²
Barrio: Multicentro	Año de Construcción: 1976
Dirección: Cr 15 # 126 - 30 Local 2042 y DP 1-220	Número de Parqueaderos: 0
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 1
Descripción de la Edificación: La propiedad se encuentra en un Centro comercial de escala Súper Regional, el Centro Comercial Unicentro, uno de los más importantes de la ciudad. Corresponde a un local comercial con área de 69,59m2 (con un mezanine de 66,85m2) y un depósito de 21,00 m2.	Tipo de Construcción: Muros estructurales en mampostería tradicional de ladrillo tipo Santafé y estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

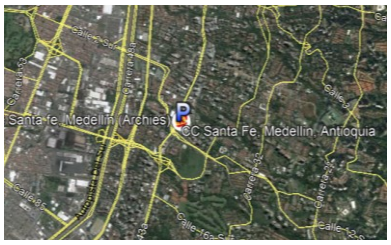
Portafolio: Arroba. Inmueble: Ilarco I	
Ciudad: Bogotá D.C.	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
	
Arrendatario: Kokoriko	Área Arrendable: 129,87 m²
Barrio: Ilarco	Año de Construcción: 1975
Dirección: Trav.60 # 114A - 88	Número de Parqueaderos: 0
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 1
Descripción de la Edificación: La propiedad se encuentra localizada en disposición esquinera sobre la Avenida Suba y la Calle 115; importantes vías del sector que conectan la propiedad con los demás sectores de la ciudad.	Tipo de Construcción: Muros estructurales en mampostería tradicional de ladrillo tipo Santafé y estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

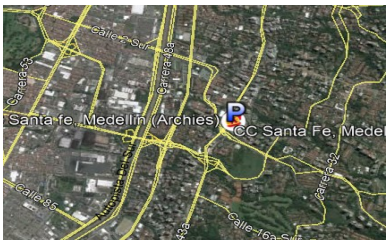
Portafolio: Arroba. Inmueble: La Matuna Ed. Credinver	
Ciudad: Cartagena	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
	
Arrendatario: Kokoriko	Área Arrendable: 232 m²
Barrio: La Matuna	Año de Construcción: 1981
Dirección: Cl 33 # 9 - 64	Número de Parqueaderos: 0
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 2
Descripción de la Edificación: El Edificio Comercial y Servicios cuenta con una buena localización en el centro de Cartagena de Indias, ubicándose dentro de la zona bancaría y comercial más importante de la ciudad.	Tipo de Construcción: Muros estructurales en mampostería tradicional de ladrillo tipo Santafé y estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

Portafolio: Arroba. Inmueble: Ibagué Cra 3	
Ciudad: Ibagué	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
	
Arrendatario: Kokoriko	Área Arrendable: 162 m²
Barrio: Centro	Año de Construcción: 1982
Dirección: Cr 3 # 11a - 41	Número de Parqueaderos: 4
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 1
Descripción de la Edificación: El local está compuesto por cuatro locales comerciales englobados de la siguiente forma: Local No. 3 con área privada en primer piso de 28,06 m2, mas 39,72 m2 de semisótano, para un total de 67,78 m2, local No. 4 con área de 37,83 m2, Local No. 5 con área de 26,75 m2, Local No. 6 con área de 29,40 m2. Adicionalmente cuenta con cinco garajes	Tipo de Construcción: Muros estructurales en mampostería tradicional de ladrillo bloque y estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

Portafolio: Arroba. Inmueble: Manizales Cra 23	
Ciudad: Bogotá	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
Arrendatario: Banco Davivienda	Área Arrendable: 541 m²
Barrio: Centro	Año de Construcción: 2005
Dirección: Cr 23 # 26 - 38/40/42	Número de Parqueaderos: 4
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 1
Descripción de la Edificación: La propiedad está conformada por un local de un piso ubicado en el primer piso dentro de la copropiedad. Se ubica en un sector principalmente comercial y de servicios, consta de dos baños, cocineta, cuarto frio, cuarto de aseo - basuras, módulos privados, área comercial, un cajero automático.	Tipo de Construcción: Estructura de concreto pesado

Portafolio: Arroba. Inmueble: Conjunto Comercial San Juan la 80	
Ciudad: Medellín	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
	
Arrendatario: Savia Salud	Área Arrendable: 279,26 m²
Barrio: La América	Año de Construcción: 1976
Dirección: Cr 80 # 44 - 33	Número de Parqueaderos: 0
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 1
Descripción de la Edificación: La propiedad se encuentra localizada sobre las Calle 44 y la Avenida 80, importantes vías del sector que conectan la propiedad con los demás sectores de la ciudad. Se encuentra rodeada principalmente por propiedades comerciales, entidades financieras y de servicios.	Tipo de Construcción: Muros estructurales en ladrillo, así como columnas y placas de entrepiso en concreto.

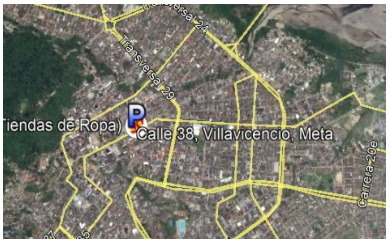
Portafolio: Arroba. Inmueble: Centro Comercial Santa Fe Medellín- 4007	
Ciudad: Medellín	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
	
Arrendatario: Kokoriko	Área Arrendable: 37,68 m^2
Barrio: El Poblado	Año de Construcción: 2010
Dirección: Cr 47a # 7sur - 170 Local 4007	Número de Parqueaderos: 0
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 1
Descripción de la Edificación: La propiedad objeto de estudio es un Local Comercial dentro de un Centro Comercial Súper Regional de área de 37,68 m2.	Tipo de Construcción: Muros estructurales en mampostería tradicional de ladrillo tipo Santafé y estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

Portafolio: Arroba. Inmueble: Centro Comercial Santa Fe Medellín - 4252	
Ciudad: Medellín	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
	
Arrendatario: Archie's	Área Arrendable: 125,28 m^2
Barrio: El Poblado	Año de Construcción: 2010
Dirección: Cr 47a # 7sur - 170 Local 4252	Número de Parqueaderos: 0
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 1
Descripción de la Edificación: La propiedad es un Local Comercial dentro de un Centro Comercial Súper Regional de área de 125,28 m2. Ubicado en el último nivel del centro comercial, junto a la plazoleta de comidas.	Tipo de Construcción: Muros estructurales en mampostería tradicional de ladrillo tipo Santafé y estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

Portafolio: Arroba. Inmueble: Rodadero Calle 6	
Ciudad: Santa Marta	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
Arrendatario: Kokoriko	Área Arrendable: 264 m²
Barrio: Rodadero	Año de Construcción: 1993
Dirección: Calle 6A # 1 - 64	Número de Parqueaderos: 0
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 1
Descripción de la Edificación: El Edificio Diners P.H. cuenta con una buena localización en el sector del Rodadero, ubicándose dentro de la zona comercial y de servicios más importante de la ciudad.	Tipo de Construcción: Muros estructurales en mampostería tradicional de ladrillo tipo Santafé y estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

Portafolio: Arroba. Inmueble: Centro comercial Unicentro Tunja	
Ciudad: Tunja	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
Arrendatario: Kokoriko	Área Arrendable: 89 m²
Barrio: Santa Inés	Año de Construcción: 2007
Dirección: Av. Universitaria # 39 - 77	Número de Parqueaderos: 0
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 1
Descripción de la Edificación: La propiedad se encuentra en un Centro comercial de escala Regional, el Centro Comercial Unicentro, el más importante de la ciudad. Corresponde a dos locales comerciales con un área construida total de 93,89m2 y rentable de 88,78m2.	Tipo de Construcción: Muros estructurales en mampostería tradicional de ladrillo bloque y estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

Portafolio: Arroba. Inmueble: Villavicencio – Riss Tong	
Ciudad: Bogotá	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
Arrendatario: Riss Tong y LVMH	Área Arrendable: 422 m²
Barrio: Salitre	Año de Construcción: 1969
Dirección: Cl 38 # 30a - 88/90/92/94	Número de Parqueaderos: 0
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 2
Descripción de la Edificación: La propiedad está conformada por un local de tres pisos comerciales, cuenta con 422 m2 de área rentable distribuido principalmente en espacios como atención al cliente, baño, punto de pago y área de limpieza o servicio y almacenamiento de prendas de vestir. Distribuidos en piso más mezanine.	Tipo de Construcción: Estructura de concreto pesado, muros perimetrales en mampostería con acabado de pintura blanca.

Portafolio: Arroba. Inmueble: Villavicencio - Kokoriko	
Ciudad: Villavicencio	
Imagen del inmueble	Localización del inmueble
	
Arrendatario: Kokoriko	Área Arrendable: 355 m²
Barrio: Centro	Año de Construcción: 1969
Dirección: Cl 38 # 30a - 80/84	Número de Parqueaderos: 0
Uso: Local Comercial	Número de Pisos: 2
Descripción de la Edificación: La propiedad está conformada por un local de tres pisos comerciales, cuenta con 355 m2 de área rentable distribuido principalmente en espacios como atención al cliente, cocina (área de producción), punto de pago y área de limpieza o servicio.	Tipo de Construcción: Estructura de concreto pesado, muros perimetrales en mampostería con acabado de pintura blanca y roja.

11.4.2. Valores Actualizados Activos Inmobiliarios

A continuación se discrimina el valor de los Activos Inmobiliarios del paquete de inmuebles del Tramo 2 del Programa de Emisión y Colocación:

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

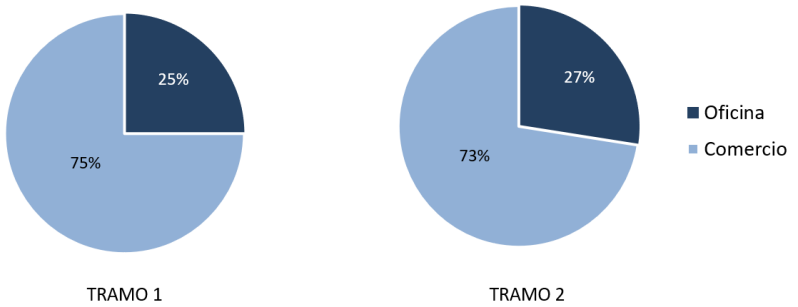
11.4.3. Términos y Condiciones de los Contratos

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	Cll 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

11.4.4. Diversificación

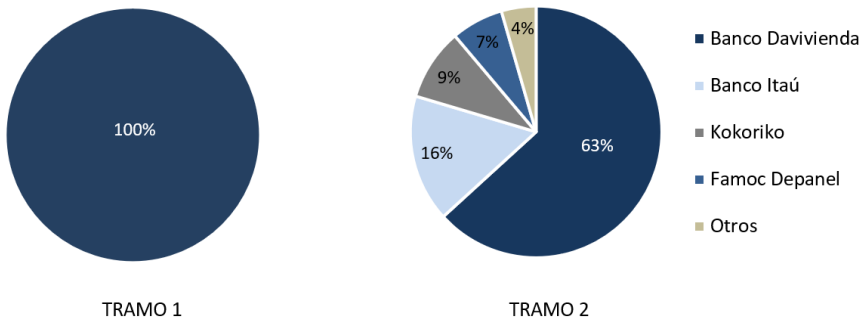
Gráfico 41. Composición por tipo de activo



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

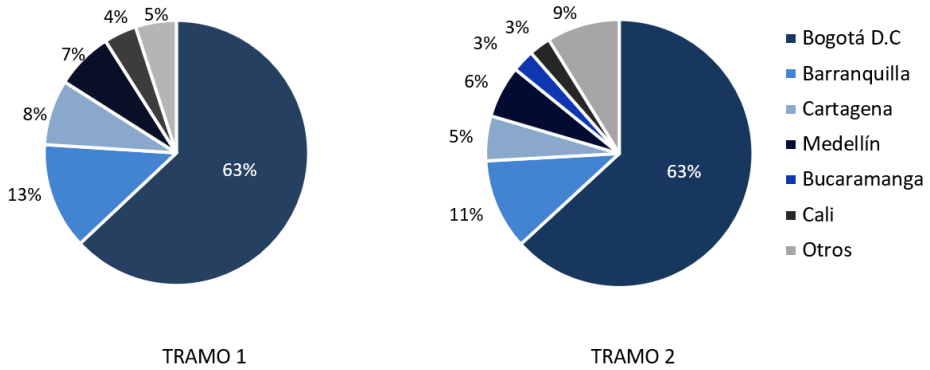
Tramo 2 Comercio se compone de locales comerciales en PH: 49% del total y locales comerciales stand alone: 24% del total de activos.

Gráfico 42. Composición por arrendatarios



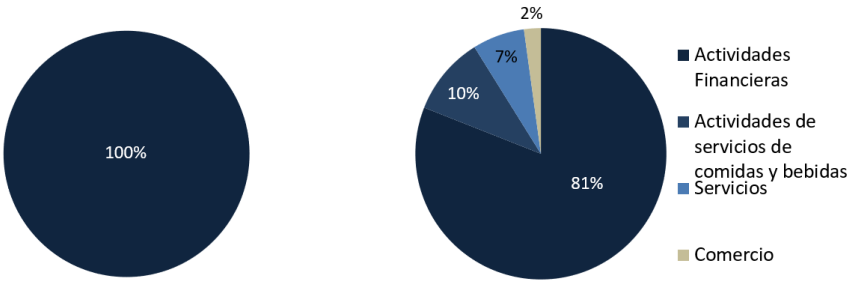
Otros incluye: Savia Salud, Olímpica, Archies, Riss Tong SAS, Inversiones LVAH SAS, BBI Colombia SAS y Banco Av Villas S.A.

Gráfico 43. Composición por ciudad



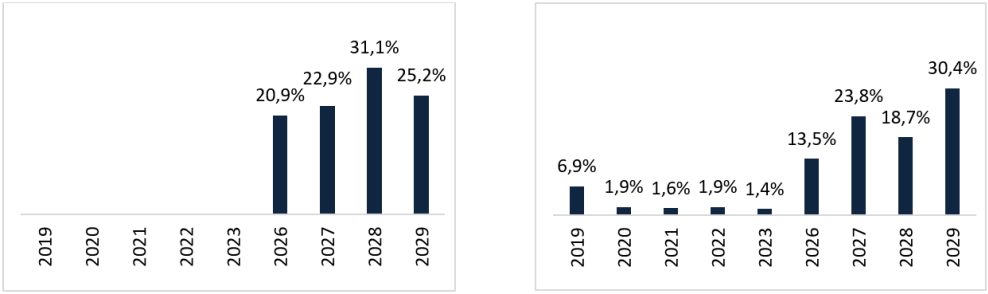
Otras ciudades incluye: Cúcuta, Floridablanca, La Mesa, Ocaña, San Juan del Cesar, Sincelejo, Valledupar, Ibagué, Manizales, Santa Marta, Tunja y Villavicencio.

Gráfico 44. Composición por actividad económica del arrendatario.



TRAMO 1 TRAMO 2

Gráfico 45. 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.

11.5. 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.

11.5.1. 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

11.5.2. 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 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 10.10.1 de este prospecto.

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 Prospecto 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 Prospecto 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 10.10.2.1 del presente Prospecto.

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 10.10.2.3 del presente Prospecto.

11.5.3. Flujo de Caja Proyectado

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

11.5.3.1. 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**

11.5.3.2. 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**

11.5.3.3. 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%

11.5.4. 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%

11.5.5. 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 Distribuible y el remanente proviene de la rentabilidad por valorización.

11.5.6. 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.

11.5.6.1. Tasa de Vacancia

El caso base contempla una tasa de vacancia igual a la que se muestra en la tabla de la Sección 11.5.2 del presente Prospecto. 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.

11.5.6.2. 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%.

11.5.6.3. 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 Distribuible. Si se provisiona el 5% del Flujo de Caja Distribuible 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 Distribuible 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.

11.6. PROCESOS PENDIENTES CONTRA LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS

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

11.7. INFORMACIÓN SOBRE LA ADQUISICIÓN DE ALGUNOS INMUEBLES POR PARTE DE LA TITULARIZADORA PARA EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN QUE TRATA EL PRESENTE PROSPECTO

El Tramo 2 se compone de cuatro portafolios de inmuebles descritos en el numeral 11.4 de este Prospecto. 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 titularizarBajo 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	OFERTA LIBRE	COLLIERS	LOGAN	PROMESA	EN PROCESO DE	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	OFERTA LIBRE	COLLIERS	LOGAN	PROMESA	EN PROCESO DE	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.

SECCIÓN 12
FACTORES DE RIESGO

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, los Derechos Fiduciarios, su generación de rentas o el nivel de gastos asociados a su mantenimiento.

12.1. 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 y Derechos Fiduciarios 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 Derechos Fiduciarios 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 .

12.2. 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.

12.3. LA NATURALEZA DEL SECTOR INMOBILARIO Y EL NEGOCIO DE LA UNIVERSALIDAD

Las inversiones en Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios 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.

12.3.1. Los principales riesgos asociados a la inversión en Activos Inmobiliarios

Los principales riesgos de un Activo Inmobiliario están relacionados con:

12.3.1.1. 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.

12.3.1.2. 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.

12.3.1.3. 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.

12.3.1.4. 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.

12.3.1.5. 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.

12.3.1.6. 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

12.3.1.7. 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.

12.3.1.8. 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.

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

La Política de Inversión definida en la Sección 10.7 del presente Prospecto, 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.

12.3.1.10. 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.

12.3.2. Los principales riesgos asociados a la inversión en Derechos Fiduciarios

12.3.2.1. Los riesgos que se pueden asociar a la adquisición de Derechos Fiduciarios

(i) Los riesgos derivados del bien inmueble subyacente, los cuales se mitigan conforme se ha indicado anteriormente para los Activos Inmobiliarios;

(ii) Los riesgos financieros entendidos como la posibilidad de incurrir en pérdidas o disminución del retorno de la inversión por interrupción o disminución de los flujos de efectivo esperados sobre los activos y derechos que integran el patrimonio autónomo (alquileres, dividendos e intereses). El riesgo financiero se mitiga en la estructuración de los contratos de arrendamiento y explotación de los activos en busca de que los ingresos que éstos generan sean estables en el tiempo;

(iii) Los riesgos de solvencia del administrador del patrimonio autónomo, es decir que el administrador se retrase en los pagos por insolvencia o por manejos ineficientes en el cumplimiento de los flujos. Este riesgo de solvencia se mitiga mediante el proceso de selección de debida diligencia que deberá adelantarse al momento de evaluar la inversión en Derechos Fiduciarios en el cual deberá evaluarse igualmente la solvencia del administrador.

12.3.2.2. Los riesgos derivados de provisiones del contrato de fiducia mercantil

(i) Existencia de gravámenes sobre los Derechos Fiduciarios;

(ii) Existencia de vicios en la constitución de la fiducia, es decir, que no se cumplan con los requisitos legales para su existencia y validez y deriven por tanto en la inexistencia, la ineficacia, en la nulidad absoluta o relativa del contrato de fiducia mercantil;

(iii) Que los bienes puedan ser perseguidos por acreedores del fideicomitente, cuyas acreencias sean anteriores a la constitución de la fiducia mercantil; y

(iv) Que quien transfiera los derechos fiduciarios a la Universalidad no sea el propietario (riesgo de la propiedad misma del derecho fiduciario).

No obstante lo anterior, los riesgos que están asociados con la adquisición de un Activo Inmobiliario, ya sea que se adquiera directamente el bien inmueble o los Derechos Fiduciarios correspondientes al mismo, según se indicó anteriormente, son identificados durante el desarrollo del proceso de debida diligencia y estudio de títulos. Adicionalmente, a través de la estructuración de los contratos respectivos se establecen los mecanismos de protección necesarios conforme a los riesgos identificados.

12.4. 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.

12.5. 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 Prospecto. La Política de Inversión establece una diversificación por sectores y tipo de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios que busca mitigar el riesgo de dependencia en un solo segmento de negocio.

12.6. 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.

12.7. 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.

12.8. 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 Prospecto, a partir de la titularización de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios 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.

12.9. 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 .

12.10. 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, 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.

12.11. 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.

12.12. 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.

12.13. 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 Prospecto.

12.14. 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.

12.15. 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 7.3; 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 este Prospecto 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 7.3.2.2 los Tenedores estarán expuestos al riesgo de dilución.

12.16. 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.

12.17. IMPACTO DE DISPOSICIONES AMBIENTALES

La posibilidad de cambios en la normas ambientales de las zonas donde se encuentre determinado Activo Inmobiliario o determinado inmueble subyacente a los Derechos Fiduciarios de la Universalidad pueda afectar su uso, destinación o explotación, lo cual puede afectar la rentabilidad de los Inversionistas.

12.18. 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 Prospecto.

12.19. 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 del presente Prospecto 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.

12.20. 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.

12.21. 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 del presente Prospecto no tiene conocimiento de la existencia de compromisos que puedan significar un cambio de control de sus acciones.

12.22. 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.

12.23. DESAPARICIÓN LEGAL, INSOLVENCIA, DISOLUCIÓN, LIQUIDACIÓN, TOMA DE POSESIÓN O CIERRE DE LA TITULARIZADORA.

De conformidad con lo indicado en la Sección 10.12.1, 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.

12.24. 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.

SECCIÓN 13
REQUISITOS FORMALES DE LA EMISIÓN

13.1. APROBACIONES Y AUTORIZACIONES

La Junta Directiva del Emisor aprobó la realización del presente Programa de Emisión y Colocación así como la realización de la primera emisión derivada de este Programa mediante Acta N°194 correspondiente a la reunión del día 26 de julio de 2018.

La Junta Directiva autorizó la realización del Tramo 2 de este Programa de Emisión y Colocación mediante Acta N°209, correspondiente a la reunión del día 24 de octubre de 2019.

Asimismo, la Asamblea de Tenedores de Títulos aprobó la modificación de este Programa de Emisión y Colocación mediante Actas N°. 02 y N°. 03 correspondientes a las reuniones del día veintiséis (26) de octubre de 2020 y del treinta y uno (31) de mayo de 2021, respectivamente.

La inscripción del Programa de Emisión y Colocación en el Registro Nacional de Valores y Emisores, permitirá la realización de varias emisiones de Títulos TIN hasta por el monto del cupo global y durante la vigencia de autorización de la Oferta Pública de Emisión y Colocación otorgada por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.3.1.1.3 y 6.3.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010.

La Superintendencia Financiera autorizó el presente Programa de Emisión y Colocación mediante Oficio No. 2018117824-004-000 del siete (7) de septiembre de 2018 por un término de tres (3) años. Este plazo podrá renovarse por períodos iguales antes de su vencimiento de conformidad con la normatividad legal vigente.

La Junta Directiva del Emisor autorizó la ampliación de la vigencia de la autorización de la oferta pública por cinco (5) años, mediante Acta N°.231 correspondiente a la reunión del día diecinueve (19) de agosto de 2021.

Posteriormente, mediante Oficio N° 2021161203-012-000 del nueve (9) de septiembre de 2021, La Superintendencia Financiera autorizó la renovación del plazo de vigencia de la autorización de la oferta pública de los Títulos que hacen parte del Programa de Emisión y Colocación por un plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha del oficio emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

SECCIÓN 14
CERTIFICACIONES

14.1. CERTIFICACIÓN DEL EMISOR

El suscrito Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A., certifica dentro de su competencia, que ha empleado la debida diligencia en la verificación del contenido de la presente Adenda No.1 al Prospecto correspondiente al Tramo 2, en forma tal que verifica la veracidad del mismo y que en éste no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de los futuros Tenedores.

En constancia de lo anterior, se expide en Bogotá D.C., a los treinta y un (31) días del mes de enero de 2020.

Original firmado
Alberto Gutiérrez Bernal
Representante Legal
Titularizadora Colombiana S.A.

14.2. CERTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES

El suscrito Representante Legal de Credicorp Capital Fiduciaria S.A., certifica dentro de su competencia, que ha empleado la debida diligencia en la verificación del contenido de la presente Adenda No.1 al Prospecto correspondiente al Tramo 2, en forma tal que verifica la veracidad del mismo y que en éste no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de los futuros Tenedores.

En constancia de lo anterior, se expide en Bogotá D.C., a los treinta (30) días del mes de enero de 2020.

Original firmado
Silvia Juliana Avendaño Parra
Representante Legal
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

14.3. CERTIFICACIÓN DEL REVISOR FISCAL

El suscrito Revisor Fiscal de la Titularizadora Colombiana S.A., hace constar que, dentro de su competencia, se ha empleado la debida diligencia en la verificación del contenido del presente "Adenda No. 1 al Prospecto de Información constitutivo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos No Hipotecarios de Participación TIN del proceso de titularización inmobiliaria Tramo 2"

Como resultado de lo anterior, certifico la veracidad y la no existencia de omisiones de información que a mi juicio revistan materialidad y puedan afectar la decisión de los futuros Tenedores.

En constancia de lo anterior, se expide en Bogotá D.C., a treinta y un (31) días del mes de enero de 2020.

Original firmado
Alejandro Perdomo Córdoba
Revisor Fiscal suplente (*)
Tarjeta Profesional No. 124911-T

SECCIÓN 15
ANEXOS

15.1. REPORTE COMPLETO DE CALIFICACIÓN

15.2. ESTADOS FINANCIEROS INICIALES

15.3. ACTA DE JUNTA DIRECTIVA

15.4. AVALÚOS COMERCIALES

15.5. CONTRATOS DE COMPRAVENTA

15.6. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

15.7. ESTUDIOS DE TÍTULOS DE LOS INMUEBLES DEL TRAMO 1

15.8. CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y LIBERTAD DE LOS INMUEBLES DEL TRAMO 1

15.9. PÓLIZAS DE SEGURO CONTRA INCENDIO Y TERREMOTO DE LOS INMUEBLES DEL TRAMO 1

15.10. ESTUDIOS DE TÍTULOS DE LOS INMUEBLES DEL TRAMO 2

15.11. CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y LIBERTAD DEL TRAMO 2

15.12. PÓLIZAS DE SEGURO CONTRA INCENDIO Y TERREMOTO DE LOS INMUEBLES DEL TRAMO 2

LOS ANEXOS AL PROSPECTO SE PUBLICARÁN EN LA PÁGINA WEB DE LA ENTIDAD www.titularizadora.com<