



**Titularizadora
Colombiana**

PROSPECTO DE INFORMACIÓN

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS-PESOS N-13

PRIMERO (1) DE DICIEMBRE DE 2016





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Sección 1
Principales características de la Emisión TIPS-Pesos N-13

1.1 Relación de Partes Intervinientes	
Emisor	Titularizadora Colombiana S.A (con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad) Dirección: Carrera 9A N°. 99-02 Piso 7; Tel 6183030; Bogotá-Colombia; Página Web: www.titularizadora.com
Depositario y administrador de pagos de la Emisión	Deceval: Dirección: Calle 24A N° 59 - 42 Torre 3 Oficina 501 Bogotá - Colombia; Tel: 376 5460; Fax: 376 5460 Página Web: www.deceval.com.co
Agentes Colocadores del Primer Lote	Alianza Valores S.A. Dirección: Avenida 15 # 100 - 43 Piso 6; Tel: 6447730; Bogotá-Colombia; Página Web: www.alianzavalores.com.co
	Casa de Bolsa S.A. Dirección Carrera 7 N°. 33 - 42 Mezanine Ed. Corfivalle Tel: (571) 606 2100 ; Bogotá-Colombia; Página Web: www.casadebolsa.com.co
	Corredores Davivienda S.A. Dirección: Carrera 7 N°. 71-52 Torre B piso 16; Tel: 3123300; Bogotá-Colombia; Página Web: www.corredores.com
	Credicorp Capital Colombia S.A. Dirección: Calle 34 N°. 6-65; Tel.:3394400; Fax: 3204812; Bogotá-Colombia; Página Web: www.credicorpcapital.com/colombia www.correval.com/
	Helm Comisionista de Bolsa S.A. Dirección: Carrera 7 N°. 27-18 Piso 21; Tel. 339 4540; Fax. 339 4541 Bogotá-Colombia; Página Web: www.grupohelm.com
	Ultraserfinco S.A.: Dirección Carrera 7 N°. 73-55 Piso 6 (Bogotá - Colombia); Tel: 325 55 60 (Bogotá - Colombia); Página Web: www.ultraserfinco.com
	Valores Bancolombia S.A: Dirección: Calle 31 N°. 6-87 Piso 7 Bogotá-Colombia; Tel: 4886000 Bogotá-Colombia; Página Web: www.valoresbancolombia.com
Agentes Colocadores del Segundo Lote	Corredores Davivienda S.A. Dirección: Carrera 7 N°. 71-52 Torre B piso 16; Tel: 3123300; Bogotá-Colombia; Página Web: www.corredores.com
	Credicorp Capital Colombia S.A. Dirección: Calle 34 N°. 6-65; Tel.:3394400; Fax: 3204812; Bogotá-Colombia; Página Web: www.credicorpcapital.com/colombia
Bolsa de Valores de Colombia	Dirección: Carrera 7 N°. 71-21 Torre B Of. 1201 Tel.: 3139800; Bogotá-Colombia; Página Web: www.bvc.com.co
Originadores de los Créditos Hipotecarios	Banco Caja Social: Dirección General: Carrera 7 N°. 77-65; Tel. 3138000; Bogotá Colombia; Página Web: www.bancocajasocial.com
	Banco Davivienda: Dirección General: Av. El Dorado N°. 68C-61 – Piso 10; Tel: 3300000; Bogotá -Colombia; Página Web: www.davivienda.com
Vendedores Autorizados de los Créditos Hipotecarios	Banco Caja Social: Dirección General: Carrera 7 N°. 77-65; Tel. 3138000; Bogotá Colombia; Página Web: www.bancocajasocial.com
	Banco Davivienda: Dirección General: Av. El Dorado N°. 68C-61 – Piso 10; Tel: 3300000; Bogotá -Colombia; Página Web: www.davivienda.com



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Administradores Autorizados de los Créditos Hipotecarios	Banco Caja Social: Dirección General: Carrera 7 N°. 77-65; Tel. 3138000; Bogotá Colombia; Página Web: www.bancocajasocial.com
	Banco Davivienda: Dirección General: Av. El Dorado N°. 68C-61 – Piso 10; Tel: 3300000; Bogotá -Colombia; Página Web: www.davivienda.com
Custodio Designado de los Créditos Hipotecarios	Manejo Técnico de Información (MTI) S.A Dirección: Calle 17 A No. 42 A – 43; Tel: 3759270; Bogotá – Colombia; Página Web: www.mti.com.co
Proveedor Mecanismo de Cobertura Parcial	Titularizadora Colombiana S.A: Dirección: Carrera 9A N°. 99-02 Piso 7; Tel 6183030; Bogotá-Colombia; Página Web: www.titularizadora.com
Sociedad Calificadora de Valores	BRC Investor Services S.A.: Carrera 19 A No. 90-13 Oficina 708; PBX: (571) 3904259; Bogotá – Colombia; Página Web www.brc.com.co
Representante Legal de Tenedores	Helm Fiduciaria S.A.: Carrera 7 No. 27-18 piso 19; Tel: 5818181 ; Bogotá - Colombia; Pág. Web: www.grupohelm.com/grupo/fiduciaria/helm-fiduciaria-sa/
Auditor Externo	PricewaterhouseCoopers Ltda.: Dirección Calle 100 N°. 11A-35 Piso 6; Tel. 6340555; Bogotá – Colombia; Página Web: www.pwc.com/co/es/

1.2 Descripción general de la Emisión

Denominación	Los TIPS-Pesos (en adelante los TIPS) están denominados en Pesos Colombianos.				
Página 14					
Ley de Circulación	A la orden				
Página 14					
Régimen legal	Los TIPS son valores y tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores conforme lo establece el parágrafo 5° del artículo 2 de la Ley 964 de 2005 y están sujetos a las reglas previstas en la ley, en el Reglamento de Emisión, en este Prospecto y en el Macrotítulo.				
Página 14					
Clases y Series	Los TIPS tendrán las siguientes Clases: (i) TIPS-Pesos A 2026 N-13; y (ii) TIPS-Pesos B, los cuales se dividen en dos series: TIPS-Pesos B1 2030 N-13 y TIPS-Pesos B2 2031 N-13. En adelante también podrán denominarse como TIPS A, TIPS B1 o TIPS B1 2030 y TIPS B2 o TIPS B2 2031 respectivamente.				
Página 15					
Series, plazos y tipo de título	Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tipo de título	
Página 15	TIPS A	A 2026	120	Contenido crediticio	
	TIPS B	B1 2030	168	Contenido crediticio	
	TIPS B	B2 2031	180	Contenido mixto	
Rentabilidad de los TIPS A	Clase	Serie	Plazo Vencimiento meses	Tasa Facial Máxima (E.A)	Modalidad de pago
Páginas 15 y 65	TIPS A	A 2026	120	Definida en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote	Mes vencido



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Rentabilidad de los TIPS B	Clase	Serie	Plazo Vencimiento meses	Tasa de interés (E.A.)	Modalidad de pago
Páginas 15 y 65	TIPS B	B1 2030	168	Tasa Facial Final TIPS B1 2030	Mes vencido
	TIPS B	B2 2031	180	11%	Mes Vencido
Monto de la Emisión	Clase		Serie	Monto (Pesos Colombianos)	
Página 16 y 64	TIPS A		A 2026	314.184.500.000	
	TIPS B		B1 2030	31.771.600.000	
	TIPS B		B2 2031	7.060.400.000	
Número de títulos a emitir	Clase		Serie	N°. de títulos	
Páginas 64	TIPS A		A 2026	3.141.845	
	TIPS B		B1 2030	317.716	
	TIPS B		B2 2031	70.604	
Valor nominal	Cada TIPS tendrá un valor nominal de cien mil (100.000) Pesos Colombianos en el momento de la Emisión.				
Condición de negociabilidad y transferencia	Con posterioridad a su suscripción, los TIPS no estarán sujetos a mínimos ni múltiplos de negociación. Para efectos de su negociación se tomará como referencia el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS de la Serie correspondiente a la fecha de realización de la transacción de que se trate, sin que en ningún caso el monto de negociación exceda dicho saldo. En todo caso y teniendo en cuenta que por efectos de la amortización y Pagos de Capital Anticipado de los TIPS (en los casos aplicables), el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B1 2030 y el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B2 2031 puede verse disminuido hasta llegar a una (1) unidad de Pesos Colombianos (\$1.00), los TIPS podrán ser transferidos hasta por dicho valor.				
Monto de la inversión	El monto de la inversión en TIPS se establece como el resultado de multiplicar el total de los TIPS suscritos por su valor nominal.				
Emisión desmaterializada	Los TIPS serán emitidos en forma desmaterializada y estarán representados en un Macrotítulo. Como consecuencia de la suscripción de los TIPS y su adhesión al Reglamento los Tenedores aceptan su depósito y administración por parte de Deceval y renuncian a la posibilidad de materializarlos. El costo de la desmaterialización de los Títulos es asumido por la Universalidad.				
Monto y mínimo de suscripción	Cada uno de los TIPS deberá expedirse por un número entero. Cuando el monto de suscripción de los TIPS no corresponda a un número entero, tal monto de suscripción se aproximará al valor entero inferior. El monto mínimo de suscripción de los TIPS en el mercado primario será la suma de diez millones (\$10.000.000) de Pesos Colombianos.				
Precio de suscripción	Corresponde al Precio Par calculado a la Fecha de Cumplimiento de la Subasta para el Primer Lote y a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting para el Segundo Lote.				
Forma de pago	En Pesos Colombianos, a la Fecha de Cumplimiento de la Subasta para el Primer Lote y a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting para el Segundo Lote.				



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Fecha de Cumplimiento de la Subasta	Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote en que los suscriptores de los TIPS del Primer Lote deben pagar el valor de los TIPS.
Fecha de Cumplimiento del Underwriting	Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote en que los suscriptores de los TIPS del Segundo Lote deben pagar el valor de los TIPS.
Destinatarios de la oferta	La oferta de los TIPS estará dirigida a todo el público.
Página 83	
Vigencia de la oferta	La oferta de los TIPS estará vigente durante el término señalado en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote y en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote.
Página 84	
Plazo de Colocación	Un año contado a partir del día de publicación del primer Aviso de Oferta Pública del Primer Lote.
Página 84	
Derecho de Adjudicación Adicional	En el evento que el monto total demandado fuere superior al Monto Ofrecido del Primer Lote determinado en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote, la Titularizadora por decisión autónoma podrá a su discreción atender las demandas insatisfechas en el Primer Lote. Para el efecto la Titularizadora estará facultada para incrementar el Monto Ofrecido del Primer Lote, con parte o con la totalidad del Monto a Ofrecer Adicional del Primer Lote determinado en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote. En ningún caso dicho incremento excederá el Monto a Ofrecer Adicional del Primer Lote.
Página 86	
Calificación de la Emisión TIPS	BRC Investor Services S.A.: - TIPS A 2026: AAA (Triple A) - TIPS B1 2030: A- (A menos) - TIPS B2 2031: BBB (Triple B)
Página 21	



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

1.3 Tipo de activos utilizados como subyacente de la Emisión

Universalidad TIPS	Créditos Hipotecarios adquiridos				
	Portafolio Créditos Hipotecarios	N°. Créditos Hipotecarios	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	Saldo de Capital Total (Pesos Colombianos)
Banco Caja Social		3655	12,60	12,48	184.186.656.857,72
Banco Davivienda		2344	12,2 4	11,46	168.829.657.049,83
Total		5999	12,43	11,99	353.016.313.907,55

PP. Promedio Ponderado (1) Tasa con cobertura FRECH (2) Tasa sin cobertura FRECH

1.4 Condiciones y características de los Créditos Hipotecarios

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

Capital Vigente por Originador y Características de los Créditos Hipotecarios						
Entidad	Créditos con Cobertura FRECH (1)		Créditos sin Cobertura FRECH		Total créditos	
	N°. Créditos	Saldo en Pesos Colombianos	N°. Créditos	Saldo en Pesos Colombianos	N°. Créditos	Saldo en Pesos Colombianos
Banco Caja Social	150	4.417.825.413,15	3505	179.768.831.444,57	3655	184.186.656.857,72
Banco Davivienda	863	32.725.089.795,73	1481	136.104.567.254,10	2344	168.829.657.049,83
Total	1013	37.142.915.208,88	4986	315.873.398.698,67	5999	353.016.313.907,55

(1) Se incluyen 903 Créditos Hipotecarios con Cobertura Adicional

1.5 Mecanismos de Cobertura de la Emisión

Universalidad TIPS	(i) Subordinación de la Emisión; (ii) Mecanismo de Cobertura Parcial TC; (iii) Exceso de Margen; (iv) Ajuste de Balance de Capital Requerido; (v) Causales de Suspensión de Pagos; y (vi) Mecanismo de Reducción de Tasa
--------------------	---

La información relacionada con la Emisión puede ser consultada en el sitio de internet www.titularizadora.com

SE CONSIDERA INDISPENSABLE LA LECTURA DEL PROSPECTO DE INFORMACIÓN PARA QUE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS PUEDAN EVALUAR ADECUADAMENTE LA CONVENIENCIA DE LA INVERSIÓN.

LA INSCRIPCIÓN DE LOS TIPS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES – RNVE, Y LA AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA OFERTA PÚBLICA NO IMPLICARÁ CALIFICACIÓN NI



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA ACERCA DE LAS PERSONAS JURÍDICAS INSCRITAS, NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O NEGOCIABILIDAD DEL VALOR, O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR O DE LOS ACTIVOS HIPOTECARIOS QUE LO RESPALDAN.

LA INSCRIPCIÓN DE LOS TIPS EN LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DEL VALOR O SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR O DE LOS ACTIVOS HIPOTECARIOS QUE LO RESPALDAN.

EL RECONOCIMIENTO EMISORES – IR OTORGADO POR LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA S.A. NO ES UNA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES INSCRITOS NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

Fecha publicación aviso de oferta: 1 de diciembre de 2016

Última actualización de este Prospecto: 29 de noviembre de 2016



EMISOR
(Con cargo y respaldo
exclusivo de la Universalidad
TIPS PESOS N-13)



ADMINISTRADOR MAESTRO
ESTRUCTURADOR DE LA
EMISIÓN TIPS



ORIGINADORES



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Sección 2
Tabla de Contenido

SECCIÓN 1

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN TIPS-PESOS N-132

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

SECCIÓN 2

TABLA DE CONTENIDO8

SECCIÓN 3

INFORMACIÓN ADICIONAL.....12

SECCIÓN 4

RESUMEN DE LOS PRINCIPALES ASPECTOS DE LA EMISIÓN14

4.1	Estructura de la Emisión.....	14
4.2	Características y condiciones de los TIPS.....	15
4.2.1	Régimen legal, denominación y ley de circulación.....	15
4.2.2	Clases 15	
4.2.3	Series, plazos y tipo de título.....	15
4.2.4	Rentabilidad de los TIPS.....	15
4.2.5	Valor nominal.....	16
4.2.6	Condición de negociabilidad y transferencia.....	16
4.2.7	Emisión desmaterializada.....	16
4.2.8	Monto de la Emisión.....	17
4.3	Aspectos relacionados con el pago de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS.....	16
4.3.1	Reglas para el pago de intereses de los TIPS.....	17
4.3.2	Reglas para el Pago de Capital de los TIPS.....	19
4.3.3	Lugar de pago.....	21
4.4	Régimen tributario de los TIPS.....	21
4.5	Principales características de los Activos Subyacentes.....	21
4.5.1	Universalidad TIPS.....	21
4.6	Aspectos relacionados con los Mecanismos de Cobertura de la Emisión.....	21
4.7	Calificación de la Emisión.....	22
4.8	Actividades desarrolladas por las Partes Intervinientes.....	22
4.8.1	Titularizadora.....	22
4.8.2	Auditoría Externa.....	22
4.8.3	Representante Legal de Tenedores.....	22
4.8.4	Deceval.....	22
4.8.5	Originadores de los Créditos Hipotecarios.....	23
4.8.6	Vendedores Autorizados.....	23
4.8.7	Administradores Autorizados.....	23



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

4.8.8	Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial TC	23
4.8.9	Bolsa de Valores de Colombia	23
4.9	Mecanismos de revelación de información	23
4.10	Resumen prioridades de pago de la Emisión	24

SECCIÓN 5

FACTORES DE RIESGO DE LA EMISIÓN 25

5.1	Riesgo de Crédito	25
5.2	Riesgo de Prepago	25
5.3	Riesgo operativo Cobertura FRECH	26
5.4	Riesgo de reducción de tasas de interés por razón de decisiones administrativas	27
5.5	Riesgo Sistémico	28
5.6	Riesgo Operativo	28
5.7	Otros riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios	28
5.7.1	Riesgo de deterioro de las Garantías Hipotecarias	29
5.7.2	Riesgo de muerte de los Deudores	29

SECCIÓN 6

ESTRUCTURA Y RÉGIMEN LEGAL DE LA EMISIÓN 30

6.1	Régimen legal de la Emisión	30
6.1.1	Creación y separación patrimonial de los Activos Subyacentes de la Emisión	30
6.1.2	Normas aplicables	30
6.1.3	Aislamiento patrimonial	30
6.1.4	Destinación específica	30
6.2	Estructura de la Emisión	31
6.2.1	Reglas de funcionamiento de la Universalidad TIPS	31
6.3	Administración del Proceso de Titularización, custodia y administración de la Emisión, Auditoría Externa, Representación Legal de Tenedores de la Emisión y Asamblea de Tenedores de TIPS	36
6.3.1	Administración del Proceso de Titularización	36
6.3.2	Depósito y administración de pagos de la Emisión	39
6.3.3	Auditoría Externa	40
6.3.4	Representante Legal de Tenedores	42
6.3.5	Asamblea de Tenedores de TIPS	44
6.4	Vigencia, terminación y liquidación de la Emisión	45
6.4.1	Término de Vigencia de la Universalidad TIPS	45
6.4.2	Causales de terminación de la Universalidad TIPS	46
6.4.3	Liquidación anticipada de la Universalidad TIPS	46
6.4.4	Reglas de Liquidación de la Universalidad TIPS	46
6.5	Actualizaciones y modificaciones al Prospecto	46
6.6	Solución de controversias	47
6.7	Ley aplicable	47
6.8	Validez	47

SECCIÓN 7

DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS SUBYACENTES DE LA EMISIÓN 48





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

7.1	Activos Subyacentes.....	48
7.1.1	Créditos Hipotecarios.....	48
7.1.2	Seguros.....	48
7.1.3	Activos o derechos derivados del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.....	48
7.1.4	Otros activos y derechos.....	48
7.1.5	Adquisición y transferencia de los Créditos Hipotecarios.....	49
7.1.6	Características de los Créditos Hipotecarios.....	50
7.1.7	Descripción de los Créditos Hipotecarios.....	59
7.2	Condiciones de administración y custodia de los Créditos Hipotecarios.....	59
7.2.1	Administradores de los Créditos Hipotecarios.....	59
7.2.2	Portafolios de Créditos Hipotecarios a cargo de los Administradores Autorizados.....	60
7.3	Separación y aislamiento patrimonial - Activos Subyacentes.....	63

SECCIÓN 8

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPS Y DE LA EMISIÓN 64

8.1	Características de los TIPS.....	64
8.1.1	Régimen legal, denominación y ley de circulación.....	64
8.1.2	Clases 64	
8.1.3	Series, plazos y tipo de título.....	64
8.1.4	Monto de la Emisión y número de títulos a emitir.....	64
8.1.5	Rentabilidad.....	65
8.1.6	Calificaciones.....	66
8.1.7	Precio de suscripción.....	66
8.1.8	Forma de Pago.....	66
8.1.9	Monto de la inversión.....	66
8.1.10	Monto y mínimo de suscripción.....	66
8.1.11	Valor nominal.....	66
8.1.12	Condición de negociabilidad y transferencia.....	66
8.1.13	Fecha de Emisión.....	67
8.1.14	Emisión desmaterializada.....	67
8.1.15	Derechos derivados de los TIPS.....	67
8.1.16	Obligaciones de los Tenedores.....	67
8.1.17	Lugar y forma de pago de intereses y capital de los TIPS.....	67
8.1.18	Régimen tributario de los TIPS.....	67
8.1.19	Pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS.....	69
8.1.20	Causales de Suspensión de Pagos.....	74
8.1.21	Información sobre pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS.....	75
8.1.22	Procedimiento para la transferencia y gravamen de los TIPS.....	75
8.2	Mecanismos de Cobertura de la Emisión.....	75
8.3	Condiciones de la oferta y colocación de la Emisión.....	83
8.3.1	Oferta pública de los TIPS.....	83
8.3.2	Destinatarios de la oferta.....	83
8.3.3	Publicación de la oferta.....	83
8.3.4	Vigencia de la oferta.....	83
8.3.5	Plazo de colocación.....	84
8.4	Mecanismos de Colocación.....	84
8.4.1	Mecanismo de colocación del Primer Lote.....	84
8.4.2	Mecanismo de colocación del Segundo Lote.....	90



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

8.4.3 Obligación especial del Agente Colocador	95
8.5 Agentes Colocadores	95
8.5.1 Primer lote.....	95
8.5.2 Segundo lote	95

SECCIÓN 9

CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN 96

9.1 Síntesis de la calificación de la Emisión	96
9.2 Sociedad Calificadora de Valores - Información general.....	96

SECCIÓN 10

INFORMACIÓN DEL EMISOR 97

10.1 Constitución y autorizaciones	97
10.2 Reformas estatutarias	97
10.3 Capital social.....	97
10.4 Composición accionaria	97
10.5 Relaciones de subordinación.....	98
10.6 Misión Corporativa.....	98
10.7 Principios y directrices.....	98
10.8 Organización y administración	99
10.8.1 Junta Directiva	99
10.8.2 Presidente de la compañía y suplentes	99
10.8.3 Grupo de Estructuración Financiera.....	99
10.8.4 Grupo de Asesoría Legal	99
10.8.5 Grupo de Administración de la Emisión	100
10.9 Evolución de la actividad comercial	100
10.10 Información financiera	100
10.11 Información sobre las relaciones laborales.....	100
10.12 Descripción del sector económico	100
10.13 Políticas de Buen Gobierno Corporativo	101

SECCIÓN 11

ANEXO DE DEFINICIONES 102

SECCIÓN 12

REQUISITOS FORMALES 128

12.1 Autorización Junta Directiva.....	128
12.2 Inscripción automática y autorización de oferta pública de los TIPS	128
12.3 Grupo de estructuración y elaboración de documentos legales de la Titularizadora Colombiana	128

SECCIÓN 13

ANEXOS..... 129



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Sección 3 Información Adicional

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

- 3.1 Reglamento.
- 3.2 Contratos Maestros de Compraventa de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos con (i) el Banco Davivienda el 25 de abril de 2002 y (ii) con el Banco Colmena (hoy Banco Caja Social antes BCSC en desarrollo de la fusión por absorción perfeccionada mediante escritura pública No. 3188 de junio 27 de 2005 de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá) de fecha 15 de noviembre de 2002.
- 3.3 Contratos de Compraventa de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos con (i) el Banco Davivienda (9 de noviembre de 2016) modificado mediante Otrosí N°. 001 del 16 de noviembre de 2016 y Otrosí N°. 002 del 28 de noviembre de 2016 y (ii) el Banco Caja Social (9 de noviembre de 2016) modificado mediante Otrosí N°. 001 del 16 de noviembre 2016 y Otrosí N°. 002 del 28 de noviembre de 2016.
- 3.4 Los Manuales de Operaciones – Compraventa, los cuales hacen parte de los Contratos Maestros de Compraventa de Portafolios de Créditos Hipotecarios, estos serán puestos a disposición de los inversionistas interesados previa solicitud dirigida a la siguiente dirección electrónica: inversionistas@titularizadora.com.
- 3.5 Contratos Maestros de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos con (i) el Banco Davivienda el 25 de abril de 2002 y (ii) con el Banco Colmena (hoy Banco Caja Social antes BCSC en desarrollo de la fusión por absorción perfeccionada mediante escritura pública No. 3188 de junio 27 de 2005 de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá) de fecha 15 de noviembre de 2002.
- 3.6 Contratos de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos con (i) el Banco Davivienda (9 de noviembre de 2016) y (ii) el Banco Caja Social (9 de noviembre de 2016).
- 3.7 Los Manuales de Administración de Cartera Productiva, los cuales hacen parte de los Contratos Maestros de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios, estos serán puestos a disposición de los inversionistas interesados previa solicitud dirigida a la siguiente dirección electrónica: inversionistas@titularizadora.com.
- 3.8 Contrato de Depósito y Administración de emisiones suscrito entre la Titularizadora y Deceval el 12 de abril de 2002 modificado mediante Otrosíes N°. 001 del 12 de noviembre de 2002, 002 del 14 de noviembre de 2002 y 003 del 12 de noviembre de 2003.
- 3.9 Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa suscrito entre la Titularizadora y el Auditor Externo de fecha 10 de noviembre de 2016.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

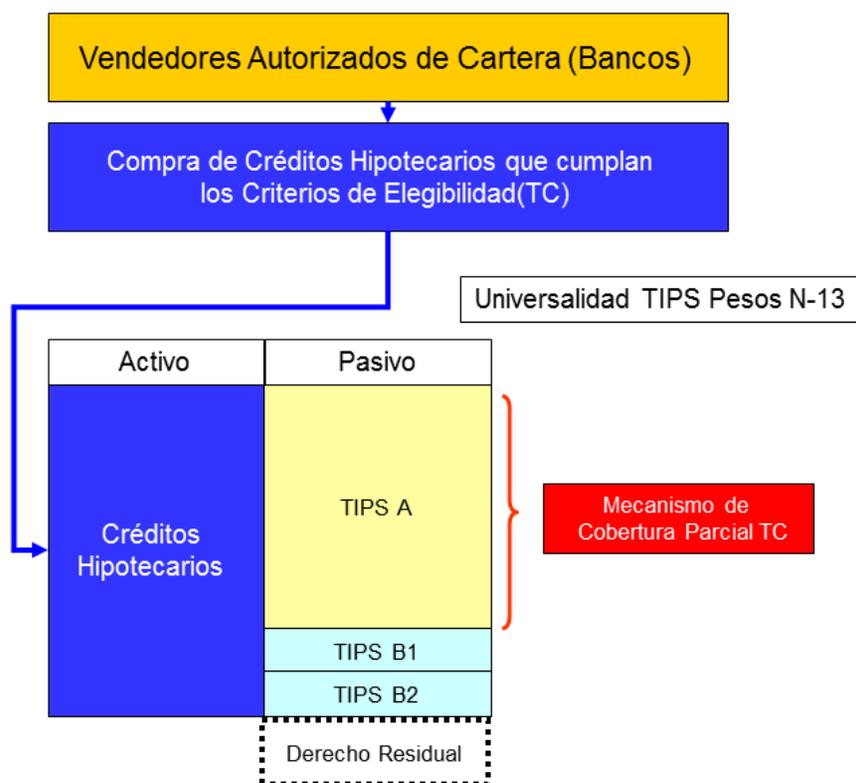
- 3.10 Contrato de Representación Legal de Tenedores suscrito entre la Titularizadora y el Representante Legal de Tenedores el 9 de noviembre de 2016.
- 3.11 Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC otorgado por la Titularizadora el 29 de noviembre de 2016.
- 3.12 Mandato Agentes Colocadores Primer Lote y Contrato de Underwriting suscrito entre la Titularizadora y los Agentes Colocadores del Segundo Lote para la Emisión.
- 3.13 Código de Buen Gobierno de la Titularizadora.
- 3.14 Información financiera y contable de la Titularizadora.
- 3.15 La demás información relacionada con la Emisión en los términos señalados en el Reglamento.



Sección 4 Resumen de los principales aspectos de la Emisión

4.1 Estructura de la Emisión

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



4.2 Características y condiciones de los TIPS

4.2.1 Régimen legal, denominación y ley de circulación

Los TIPS son valores y tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores conforme lo establece el parágrafo 5° del artículo 2 de la Ley 964 de 2005 y están sujetos a las reglas previstas en la ley, en el Reglamento, en este Prospecto y en el Macrotítulo, están denominados en Pesos Colombianos y su ley de circulación es a la orden.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

4.2.2 Clases

Los TIPS tendrán las siguientes clases: (i) TIPS A y (ii) TIPS B.

4.2.3 Series, plazos y tipo de título

Los TIPS A tienen una Serie única con plazo uniforme de vencimiento de diez (10) años, mientras que los TIPS B tienen dos Series, la Serie B1 2030 con plazo uniforme de vencimiento de catorce (14) años y la Serie B2 2031 con plazo uniforme de vencimiento de quince (15) años, en las siguientes condiciones:

Clase	Serie	Monto de la Serie (Pesos Colombianos)	Plazo de vencimiento meses	Tipo de título
TIPS A	A 2026	314.184.500.000	120	Contenido crediticio
TIPS B	B1 2030	31.771.600.000	168	Contenido crediticio
TIPS B	B2 2031	7.060.400.000	180	Contenido mixto

4.2.4 Rentabilidad de los TIPS

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

4.2.4.1 Rentabilidad de los TIPS A

a. TIPS A - Primer Lote

La rentabilidad facial de los TIPS A que se coloquen a través del Primer Lote estará determinada por la Tasa Facial Final TIPS A, tomando como referencia la Tasa Facial Máxima determinada en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote de la siguiente forma:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial Máxima (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS A	A 2026	120	Aviso de Oferta Pública del Primer Lote	Mes vencido

b. TIPS A – Segundo Lote

La rentabilidad facial de los TIPS A que se coloquen a través del Segundo Lote corresponderá a la Tasa Facial Final TIPS A establecida para los TIPS del Primer Lote en desarrollo de la Subasta Holandesa. En caso de que la colocación del Primer Lote se declare desierta la Tasa Facial Final TIPS A del Segundo Lote será igual a la Tasa Facial Máxima.

4.2.4.2 Rentabilidad de los TIPS B

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

Clase	Serie	Plazo de vencimiento	Tasa de interés (EA)	Modalidad de pago
-------	-------	----------------------	----------------------	-------------------





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

		meses		
TIPS B	B1 2030	168	Tasa Facial Final TIPS B1 2030	Mes vencido
TIPS B	B2 2031	180	11,00%	Mes vencido

4.2.5 Valor nominal

Los TIPS tendrán un valor nominal de cien mil (\$100.000) Pesos Colombianos cada uno en el momento de su emisión.

4.2.6 Condición de negociabilidad y transferencia

Con posterioridad a su suscripción, los TIPS no estarán sujetos a mínimos ni múltiplos de negociación. Para efectos de su negociación se tomará como referencia el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS de la Serie correspondiente a la fecha de realización de la transacción de que se trate, sin que en ningún caso el monto de negociación exceda dicho saldo. En todo caso y teniendo en cuenta que por efectos de la amortización y Pagos de Capital Anticipado de los TIPS (en los casos aplicables), el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B1 2030 y el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B2 2031 puede verse disminuido hasta llegar a una (1) unidad de Pesos Colombianos (\$1.00), los TIPS podrán ser transferidos hasta por dicho valor.

4.2.7 Emisión desmaterializada

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

4.2.8 Monto de la Emisión

La Emisión se realiza por la cantidad de \$353.016.500.000 Pesos Colombianos, distribuida en TIPS por Clase y Serie por los siguientes montos:

Clase	Serie	Monto (Pesos Colombianos)
TIPS A	A 2026	314.184.500.000
TIPS B	B1 2030	31.771.600.000
TIPS B	B2 2031	7.060.400.000
Total		353.016.500.000

4.3 Aspectos relacionados con el pago de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS

Los pagos de intereses y capital a los Tenedores se realizan con periodicidad mensual a partir de la Fecha de Emisión, en cada Fecha de Pago en Pesos Colombianos, en todos los casos en cumplimiento y de conformidad con la Prelación de Pagos. Si la Fecha de Pago no corresponde a un Día Hábil los intereses y



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Pagos de Capital de los TIPS se pagan en el Día Hábil inmediatamente siguiente sin que haya lugar al pago de intereses por los días transcurridos entre la Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente. Sin perjuicio de lo anterior, cuando el día de la última Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, los intereses de los TIPS se pagarán en el Día Hábil inmediatamente siguiente; en tal evento habrá lugar al pago de intereses de los TIPS por los días transcurridos entre la última Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente.

4.3.1 Reglas para el pago de intereses de los TIPS

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

Los intereses de los TIPS a favor de los Tenedores se liquidan en Pesos Colombianos por cada Período de Liquidación de Intereses de la siguiente forma:

a. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A

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

En el evento que en la Fecha de Liquidación el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS A, el pago correspondiente se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS A, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para este efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS A por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores TIPS A entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A en ambos casos a la Fecha de Pago.

En los casos de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS relacionados en el numeral 6.4.3 de este Prospecto, los intereses de los TIPS A a favor de los Tenedores se causarán hasta la fecha en que se formalice la decisión de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS en los términos del Reglamento y su pago se realizará en la Fecha de Prepago de la Emisión, con sujeción a la Prelación de Pagos.

b. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B1 2030

El Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B1 2030 se establece como el valor denominado en Pesos Colombianos resultante de multiplicar (i) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B1 2030 a la Fecha de Pago por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la Tasa



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Facial Final TIPS B1 2030 entre (y) doce (12). En ningún caso la sumatoria del Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS B1 2030 podrá exceder el Monto de Intereses de los TIPS B1 2030.

En el evento que en la Fecha de Liquidación el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS B1 2030, el pago correspondiente a los Tenedores de los TIPS B1 2030 se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS B1 2030, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para el efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B1 2030, se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS B1 2030 por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B1 2030, entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS B1 2030, en ambos casos a la Fecha de Pago.

En los casos de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS relacionados en el numeral 6.4.3 de este Prospecto, los intereses de los TIPS B1 2030 a favor de los Tenedores se causarán hasta la fecha en que se formalice la decisión de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS en los términos del Reglamento y su pago se realizará en la Fecha de Prepago de la Emisión, con sujeción a la Prelación de Pagos.

c. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031

El Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031 se establece como el valor denominado en Pesos Colombianos resultante de multiplicar (i) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B2 2031 a la Fecha de Pago por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la tasa facial de los TIPS B2 2031 entre (y) doce (12). En ningún caso la sumatoria del Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS B2 2031 podrá exceder el Monto de Intereses de los TIPS B2 2031.

En el evento que en la Fecha de Liquidación el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS B2 2031, el pago correspondiente a los Tenedores de los TIPS B2 2031 se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS B2 2031, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para el efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031, se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS B2 2031 por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B2 2031, entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031, en ambos casos a la Fecha de Pago.

En los casos de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS relacionados en el numeral 6.4.3 de este Prospecto, los intereses de los TIPS B2 2031 a favor de los Tenedores se causarán hasta la fecha en que se formalice la decisión de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS en los términos del Reglamento y su pago se realizará en la Fecha de Prepago de la Emisión, con sujeción a la Prelación de Pagos.

4.3.2 Reglas para el Pago de Capital de los TIPS

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

4.3.2.1 Reglas para el pago de capital de los TIPS A

4.3.2.1.1 Reglas para el Pago de Capital Programado de los TIPS A

El Pago de Capital Programado de los TIPS A se realiza a cada uno de los Tenedores de los TIPS A, en modalidad vencida en cada Fecha de Pago, de acuerdo al plazo de vencimiento, a partir de la primera Fecha de Pago. Para este efecto los Tenedores de TIPS A reciben Pagos de Capital Programado de los TIPS A a partir de la primera Fecha de Pago hasta el mes ciento veinte (120) de su vigencia inclusive.

4.3.2.1.2 Reglas para el Pago de Capital Anticipado de los TIPS A

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

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS A por concepto de Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A, se determina en Pesos Colombianos tomando como referencia el Pago de Capital Anticipado Total de los TIPS A en cada Fecha de Liquidación; dicho pago se define como el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS A, derivado de la ocurrencia de alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital Anticipado de los TIPS A. De esta forma el monto del Pago de Capital Anticipado de los TIPS A a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS A se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago de Capital Anticipado Total de los TIPS A por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A, en ambos casos a la Fecha de Pago, para ser realizado en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago.

4.3.2.2 Reglas para el pago de capital de los TIPS B

4.3.2.2.1 Reglas para el Pago de Capital de los TIPS B1 2030

Habrà lugar al Pago de Capital de los TIPS B1 2030 de conformidad con la Prelación de Pagos cuando se presente alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital de los TIPS B1 2030. Los Pagos de Capital de los TIPS B1 2030 disminuyen el Saldo de Capital Total de los TIPS B1 2030 hasta que se reduzca a cero (0).

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS B1 2030 por concepto de Pagos de Capital de los TIPS B1 2030, se determina en Pesos Colombianos tomando como referencia el Pago de Capital Total de los TIPS B1 2030 en la Fecha de Liquidación; dicho pago se define como el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS B1 2030, derivado de la ocurrencia de alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital de los TIPS B1 2030. De esta forma el monto del Pago de Capital de los TIPS B1 2030 a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS B1 2030 se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago de Capital Total de los TIPS B1 2030 por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B1 2030 entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS B1 2030, en ambos casos a la Fecha de Pago, para ser realizado en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago.



4.3.2.2 Reglas para el Pago de Capital de los TIPS B2 2031

Habrá lugar al Pago de Capital de los TIPS B2 2031 de conformidad con la Prelación de Pagos una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta q. inclusive de la Prelación de Pagos. Los Pagos de Capital de los TIPS B2 2031 disminuyen el Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031 hasta que se reduzca a cero (0).

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS B2 2031 por concepto de Pagos de Capital de los TIPS B2 2031, se determina en Pesos Colombianos tomando como referencia el Pago de Capital Total de los TIPS B2 2031 en la Fecha de Liquidación; dicho pago se define como el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS B2 2031, una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta q. inclusive de la Prelación de Pagos. De esta forma el monto del Pago de Capital de los TIPS B2 2031 a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS B2 2031 se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago de Capital Total de los TIPS B2 2031 por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B2 2031 entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031, en ambos casos a la Fecha de Pago, para ser realizado en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago.

4.3.2.3 Pago Adicional de los TIPS B2 2031

Habrá lugar al Pago Adicional de los TIPS B2 2031 de conformidad con la Prelación de Pagos en todos los casos en que (i) queden remanentes del Flujo Recaudado una vez pagadas las obligaciones relacionadas en los numerales a. hasta r. inclusive de la Prelación de Pagos y (ii) cuando el Valor del Flujo de Caja TIPS B2 2031 en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión sea menor que el Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031 determinado a la Fecha de Emisión.

El Pago Adicional de los TIPS B2 2031 a favor de los Tenedores de los TIPS B2 2031 se realiza en la Fecha de Prepago de la Emisión.

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS B2 2031 por concepto de Pago Adicional de los TIPS B2 2031, se determina en Pesos Colombianos como el resultado de multiplicar (a) el monto resultante de restar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031 determinado a la Fecha de Emisión menos (ii) el Valor de los Flujos de Caja TIPS B2 2031 en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión por (b) el Factor de Equivalencia del Pago Adicional.

El monto del Pago Adicional de los TIPS B2 2031 a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS B2 2031 se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago Adicional de los TIPS B2 2031 por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B2 2031 entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031, en ambos casos a la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión, para ser realizado en la Fecha de Prepago de la Emisión de acuerdo al procedimiento de pagos en caso de liquidación anticipada.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

4.3.3 Lugar de pago

Los pagos de intereses y capital a los Tenedores se realizarán a través de Deceval mediante transferencia electrónica de fondos vía SEBRA.

4.4 Régimen tributario de los TIPS

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

4.5 Principales características de los Activos Subyacentes

4.5.1 Universalidad TIPS

Los Activos Subyacentes que conforman la Universalidad TIPS son los siguientes: (i) la cantidad de 5.999 Créditos Hipotecarios junto con sus Garantías Hipotecarias y demás derechos accesorios a ellos. El Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios a la fecha de expedición de este Prospecto asciende a la cantidad de \$353.016.313.907,55 Pesos Colombianos; (ii) los derechos sobre los Seguros; (iii) el recaudo por conceptos relacionados con los BRP; (iv) saldos a favor en Procesos de Sustitución de Créditos Hipotecarios; (v) pagos por concepto de Recompra de Créditos Hipotecarios; (vi) los pagos de indemnizaciones provenientes de Seguros; (vii) los activos o derechos derivados o relacionados con el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC; (viii) los derechos derivados de la Cobertura FRECH de los Créditos Hipotecarios; (ix) los rendimientos derivados de las Inversiones Temporales de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento; y (x) cualquier otro derecho derivado, directa o indirectamente, de los Créditos Hipotecarios, de los Contratos Maestros de Administración y de los Contratos Maestros de Compraventa.

4.6 Aspectos relacionados con los Mecanismos de Cobertura de la Emisión

Los Mecanismos de Cobertura de la Emisión corresponden a los mecanismos de cobertura implementados en la Universalidad TIPS.

4.6.1 Mecanismos de Cobertura de la Universalidad TIPS

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

4.7 Calificación de la Emisión

A partir de la estructura de la Emisión, la Sociedad Calificadora de Valores otorgó una calificación para los TIPS A de (Triple A), para los TIPS B1 2030 de A- (A menos) y para los TIPS B2 2031 de BBB (Triple B), después de haber sometido la estructura de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión a pruebas de tensión para un escenario de calificación para los TIPS A de AAA (Triple A), para los TIPS B1 2030 de A- (A menos) y para los TIPS B2 2031 de BBB (Triple B).

4.8 Actividades desarrolladas por las Partes Intervinientes

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

4.8.1 Titularizadora

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

4.8.2 Auditoría Externa

Realiza la gestión de auditoría del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS.

4.8.3 Representante Legal de Tenedores

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

4.8.4 Deceval

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

4.8.5 Originadores de los Créditos Hipotecarios

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





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

4.8.6 Vendedores Autorizados

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

4.8.7 Administradores Autorizados

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

4.8.8 Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

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

4.8.9 Bolsa de Valores de Colombia

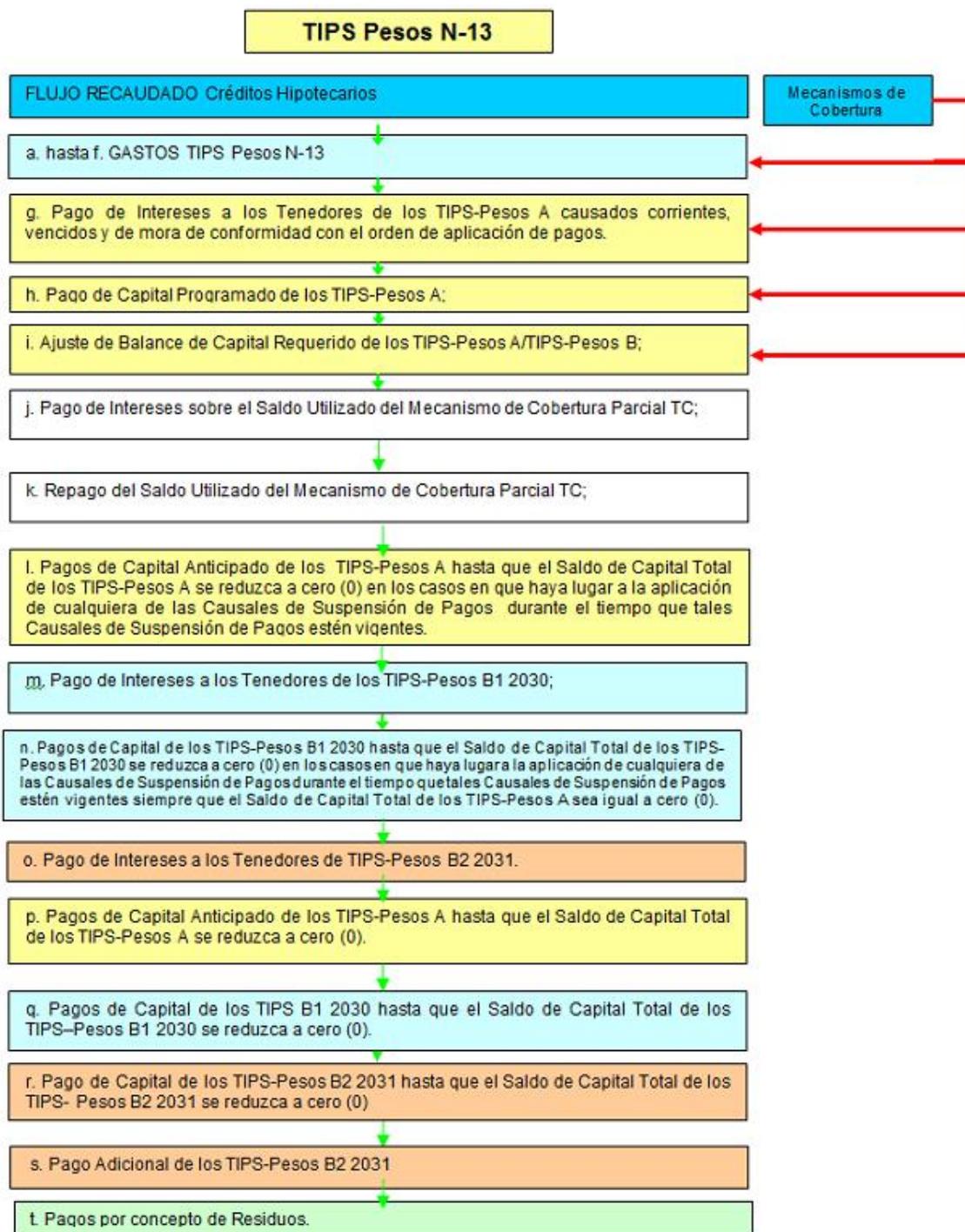
Es la entidad encargada de (i) la organización y ejecución del proceso de adjudicación del Primer Lote bajo la metodología de Subasta Holandesa y (ii) el cumplimiento de las operaciones generadas a través del MEC.

4.9 Mecanismos de revelación de información

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

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

4.10 Resumen prioridades de pago de la Emisión





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Sección 5 Factores de riesgo de la Emisión

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

5.1 Riesgo de Crédito

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

El riesgo de crédito se puede cubrir a través de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión, teniendo en cuenta que éste puede afectar las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIPS de conformidad con la Prelación de Pagos establecida en ella en el siguiente orden: (i) pagos a los titulares de los derechos sobre los Residuos, (ii) pagos a los TIPS B2 2031; (iii) pagos a los TIPS B1 2030, (iv) Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, (v) pago a los TIPS A; y (vi) atención de los egresos de la Universalidad TIPS relacionados en los literales a. hasta f. de la Prelación de Pagos.

5.2 Riesgo de Prepago

El Riesgo de Prepago es definido como la posibilidad de pago de capital anticipado de los TIPS derivado de las desviaciones que se lleguen a presentar en los flujos de caja futuros de los Créditos Hipotecarios (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las Condiciones Contractuales de los Créditos Hipotecarios) como consecuencia de la amortización anticipada de los Créditos Hipotecarios. Para el efecto se tiene en cuenta que el monto de los recursos disponibles para el pago de intereses y capital de los TIPS depende de los montos y oportunidad en que se recaudan en la Universalidad TIPS el capital y los intereses de los Créditos Hipotecarios requeridos para realizar el pago oportuno de los TIPS. La ocurrencia de desviaciones en los flujos de caja futuros de los Créditos Hipotecarios está determinada por la probabilidad de que los Deudores realicen Prepagos de los Créditos Hipotecarios, bien sea de manera voluntaria, o como resultado del reconocimiento de Indemnizaciones Provenientes de Seguros o del remate o venta de los bienes inmuebles que constituyen la Garantía Hipotecaria, entre otros. En tal sentido se debe tener en cuenta que los Prepagos de los Créditos Hipotecarios pueden estar determinados por un sinnúmero de factores legales, económicos, geográficos, sociales, políticos, etc., como podrían ser entre otros: (i) la disposición contenida en el numeral 8 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 que establece la posibilidad de Prepago de los Créditos Hipotecarios total o parcial en cualquier momento y sin ninguna limitación ni penalidad a los Deudores o (ii) la posibilidad de los Deudores de solicitar la Cesión de Créditos Hipotecarios a una entidad financiera, solicitud que generalmente puede presentarse por la más baja tasa de interés sobre el Crédito Hipotecario que le pueda ser ofrecida al Deudor en el mercado financiero hipotecario.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Teniendo en cuenta la imposibilidad de predecir o determinar con exactitud la tendencia que seguirán los Deudores en la oportunidad de pago de sus Créditos Hipotecarios, los Tenedores pueden estar expuestos a recibir Pagos de Capital de los TIPS en cuantías diferentes a las estimadas, situación que puede afectar la Vida Promedio Ponderada de los TIPS; en aquellos casos en que la tasa de prepago de los Créditos Hipotecarios sea mayor, la Vida Promedio Ponderada de los TIPS será menor, lo cual trae como consecuencia una posible disminución en la rentabilidad al vencimiento de los TIPS.

Debe considerarse que en los casos en que la compra de TIPS en el mercado secundario se realice a descuento, la rentabilidad de los TIPS será inferior a la esperada si los Créditos Hipotecarios que respaldan la Emisión son prepagados a una tasa de prepago inferior a la proyectada por el Tenedor. Igualmente, si la suscripción de los TIPS se hace con prima, la rentabilidad de los TIPS será inferior a la esperada si los Créditos Hipotecarios que respaldan la Emisión son prepagados a una tasa de prepago superior a la proyectada por el Tenedor.

El Riesgo de Prepago no está cubierto ni garantizado en la Emisión razón por la cual no se estructura ni se ofrece ningún mecanismo de cobertura que permita al Tenedor eliminarlo o mitigarlo, diferente al Mecanismo de Reducción de Tasa en los términos definidos en el Reglamento y en este Prospecto. En tal sentido el Riesgo de Prepago en caso de materializarse es asumido en su totalidad por el Tenedor quien al momento de tomar su decisión de inversión en los TIPS, debe evaluar y definir los supuestos que considere aplicables para determinar el efecto en la rentabilidad al vencimiento de los TIPS derivado del Riesgo de Prepago.

A título informativo y con la finalidad de facilitar la estimación de la incidencia del Riesgo de Prepago en la Emisión, se adjunta como parte integral de este Prospecto el anexo de tablas de amortización teniendo en cuenta diferentes escenarios de prepago (**Anexo 1**) en el cual se incluyen las tablas de amortización de los TIPS A bajo diferentes escenarios de Prepago de los Créditos Hipotecarios. Las proyecciones de los escenarios de Prepagos de los Créditos Hipotecarios consideradas se han estructurado a partir de información histórica de los Créditos Hipotecarios desde enero de 2000 hasta agosto de 2013. La proyección del comportamiento histórico del Prepago de los Créditos Hipotecarios en ningún caso garantiza que el comportamiento futuro de los Prepagos de los Créditos Hipotecarios corresponda en todo o en parte al proyectado. Esto teniendo en cuenta que las condiciones y variables que dan lugar o que influyen o pueden influir en el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios pueden no ser similares al comportamiento histórico de tales Créditos Hipotecarios.

5.3 Riesgo operativo Cobertura FRECH

Se define como la posibilidad de que por acción u omisión del respectivo Administrador Autorizado (i) no se reciban en la oportunidad definida en el Contrato Marco Cobertura FRECH los pagos correspondientes a la Cobertura FRECH causados en el Mes inmediatamente anterior a aquel en que se debe presentar al Banco de la República la cuenta de cobro correspondiente; (ii) no se transfieran a la Cuenta de Recaudo en la oportunidad señalada en los Contratos de Administración los recursos derivados de la Cobertura FRECH recibidos por el Administrador Autorizado por cuenta de la Titularizadora o; (iii) se pierda el derecho a presentar la cuenta de cobro correspondiente y por tanto a exigir al Banco de la República el



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

pago de la Cobertura FRECH por haber transcurrido tres (3) Meses contados a partir del vencimiento del plazo para la presentación de la respectiva cuenta de cobro, sin que la misma haya sido presentada al Banco de la República (incluyendo dentro del concepto de cuentas de cobro no presentadas aquellas no aceptadas por el Banco de la República). Este riesgo ha sido considerado en la estructura del Proceso de Titularización de la siguiente forma:

- 5.3.1** El riesgo operativo Cobertura FRECH señalado en los literales (i) y (ii) anteriores, ha sido considerado en las proyecciones de los flujos de caja de la Cobertura FRECH en diferentes escenarios de estrés; en particular se simuló desfases en la recepción de la Cobertura FRECH por más de 90 días, los cuales en ningún caso afectaron los escenarios de estrés de mora y prepago definidos para los TIPS. De manera particular este riesgo se mitiga a través de los siguientes Mecanismos de Cobertura de la Emisión: subordinación de la Emisión y el Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 5.3.2** El riesgo operativo Cobertura FRECH señalado en el literal (iii) del numeral 5.3 anterior, ha sido considerado en las proyecciones de los flujos de caja de la Cobertura FRECH. Con base en los escenarios de tensión definidos, este riesgo se encuentra cubierto en su totalidad en relación con los TIPS A, bajo la consideración de que los mismos han sido estructurados para soportar escenarios de estrés de una calificación AAA inclusive, sin tener en cuenta en la proyección del flujo la totalidad de los pagos correspondientes a la Cobertura FRECH. En relación con los TIPS B1 2030 y los TIPS B2 2031 dicho riesgo se mitiga parcialmente en la estructura de la Emisión bajo la consideración de que en los escenarios de tensión definidos para estos TIPS, incluso suponiendo que se reciben recursos de la Cobertura FRECH en un porcentaje igual al 50% del valor proyectado, en todo caso los TIPS B1 2030 y los TIPS B2 2031 se pagarían bajo un escenario esperado de mora y prepago.
- 5.3.3** En adición a lo anterior, el riesgo operativo Cobertura FRECH se mitiga mediante la inclusión en los Contratos de Administración de la obligación del Administrador Autorizado de responder con su propio patrimonio por el monto de la Cobertura FRECH dejado de recibir.

De conformidad con lo anterior, si bien el riesgo operativo Cobertura FRECH se encuentra mitigado, en todo caso no está cubierto ni garantizado en su totalidad, pudiendo afectar de manera directa a los Tenedores de los TIPS B1 2030 y TIPS B2 2031. En tal sentido, el riesgo operativo Cobertura FRECH en caso de materializarse es asumido en su totalidad por los Tenedores de los TIPS B1 2030 y TIPS B2 2031 quienes al momento de tomar su decisión de inversión en TIPS, deben evaluar y definir los supuestos que consideren aplicables para determinar su efecto en la probabilidad de pago de los TIPS derivado del riesgo operativo Cobertura FRECH.

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

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Para el caso de los TIPS la proyección de los escenarios de comportamiento de los Créditos Hipotecarios (a partir de los cuales se estructuran los TIPS) considera como uno de sus elementos, la Tasa de Estructuración, en lugar de tener en cuenta la Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH. En este sentido, el riesgo de reducción de tasas de interés de Créditos Hipotecarios por razón de decisiones administrativas se encontraría mitigado parcialmente, siempre que el nuevo límite de tasas de interés definido por decisión administrativa, según el caso, sea igual o superior a la Tasa de Estructuración. En el evento que el nuevo límite de tasa de interés definido administrativamente sea inferior a la Tasa de Estructuración, el riesgo de disminución de tasas de interés estaría descubierto en la proporción correspondiente a la diferencia entre la Tasa de Estructuración y el nuevo límite de tasa de interés.

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

5.5 Riesgo Sistémico

El Riesgo Sistémico para los efectos del presente Prospecto es entendido como aquel derivado entre otros de (i) cambios o modificaciones en el entorno general de la economía, en las condiciones macro y micro-económicas y de estabilidad política del país, en el régimen regulatorio del sistema financiero en general y del crédito hipotecario en particular, en el régimen tributario de la Universalidad TIPS o de los TIPS, en las decisiones y fallos jurisprudenciales relacionados con el sistema especializado para financiación de vivienda hipotecaria, así como (ii) de eventos no previstos o no previsibles en el comportamiento de pagos de los Créditos Hipotecarios y de los Deudores, sobre los cuales la Titularizadora no tiene control o la posibilidad de controlar, que afecten o puedan afectar sustancialmente y de manera adversa y material los pagos correspondientes a los TIPS, su valor de mercado para los Inversionistas y en general el comportamiento de la Emisión.

Por su naturaleza imprevisible el Riesgo Sistémico no se encuentra cubierto ni garantizado en la Emisión por lo cual no se estructura ni se ofrece ningún mecanismo de cobertura para mitigarlo. En tal sentido, el Riesgo Sistémico, en caso de presentarse, será asumido en su totalidad por el Tenedor.

5.6 Riesgo Operativo

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

5.7 Otros riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios

5.7.1 Riesgo de deterioro de las Garantías Hipotecarias

El riesgo proveniente de conflagraciones físicas como incendio y terremoto que pueda afectar a los inmuebles objeto de Garantía Hipotecaria se encuentra cubierto a través de los Seguros que protegen los inmuebles, expedidos por las Aseguradoras de conformidad con la relación incluida en el **Anexo de Seguros de los Créditos Hipotecarios (Anexo 9)**. Los Seguros han sido tomados por el valor comercial de la parte destructible de cada inmueble y corresponde al Administrador Autorizado mantener vigentes y actualizados dichos seguros.

5.7.2 Riesgo de muerte de los Deudores

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Sección 6

Estructura y régimen legal de la Emisión

6.1 Régimen legal de la Emisión

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

6.1.1.1 Universalidad TIPS

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

6.1.2 Normas aplicables

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

6.1.3 Aislamiento patrimonial

En ningún evento los Activos Subyacentes podrán ser restituidos al patrimonio de la Titularizadora o al de los Vendedores Autorizados. De conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005, como consecuencia de la separación patrimonial los Activos Subyacentes en ningún caso forman parte de la prenda general de los acreedores de la Titularizadora o de los Vendedores Autorizados, por lo que no pueden ser afectados por, o vinculados a, ningún proceso de naturaleza concursal, de reorganización o liquidatorio de la entidad. Tampoco habrá lugar, en los términos del artículo 13 de la Ley 546 de 1999, a que los Tenedores inicien o soliciten procesos divisorios en relación con la Universalidad TIPS y/o los Activos Subyacentes.

6.1.4 Destinación específica

En cumplimiento de lo señalado por el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 y el artículo 2.21.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010, los Activos Subyacentes estarán destinados exclusivamente al pago de los derechos consagrados a favor de los Tenedores, de las Partes Intervinientes y de todos aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad TIPS en desarrollo del Proceso de Titularización, en los términos y condiciones señalados en el Reglamento. La Universalidad TIPS tiene por objeto la separación patrimonial y aislamiento de los Activos Subyacentes para su titularización mediante la emisión de los





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

TIPS. La Titularizadora en su calidad de Emisor (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIPS) únicamente podrá realizar con los Activos Subyacentes las gestiones indicadas en este Prospecto y en el Reglamento, tendientes al cumplimiento del objeto de la Emisión.

6.2 Estructura de la Emisión

6.2.1 Reglas de funcionamiento de la Universalidad TIPS

6.2.1.1 Separación patrimonial y contabilidad independiente

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

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

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

Además, se debe tener en cuenta que se aplica 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 valoración del Activo Subyacente y del pasivo correlativo de la Universalidad TIPS, para efectos de determinar el valor de los Residuos se realizará de manera integral conforme la metodología descrita a continuación:

6.2.1.2 Procedimiento de valoración de la Universalidad TIPS

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

6.2.1.2.1 Valoración del Activo Subyacente de la Universalidad TIPS

La Valoración del Activo Subyacente se realizará por su valor presente estimado a partir de la proyección del flujo de caja, con referencia al Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente.

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

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

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

El detalle correspondiente se incluye en el **Anexo 2** explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de (i) proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios, (ii) de estructuración y valoración del Proceso de Titularización y (iii) de estructuración de los Mecanismos de Cobertura.

6.2.1.2.2 Valoración del pasivo de la Universalidad TIPS

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

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

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

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

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

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

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

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

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

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

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



6.2.1.5 Inversiones Temporales

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

6.2.1.6 Prelación de pagos

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

- a. Pago por concepto de la Comisión de Disponibilidad TC.
- b. Reembolso (i) a la Titularizadora de los egresos iniciales de conformidad con los numerales 10.2.1 y 10.2.1.1 del Reglamento, (ii) a los Administradores Autorizados por concepto de los mayores valores recibidos por inconsistencias en el proceso de recaudo de Créditos Hipotecarios o de Cobertura FRECH, incluyendo el reembolso de pagos recibidos del Administrador Autorizado por concepto de la Cobertura FRECH de manera previa a su pago por parte del Banco de la República, y (iii) a la Nación-Ministerio de Hacienda y Crédito Público por concepto de los recursos de la Cobertura FRECH que hayan sido desembolsados en exceso o sin el cumplimiento de las condiciones previstas en la Regulación FRECH en los casos en que dicha obligación sea exigible con sujeción a las normas aplicables.
- c. Comisiones de estructuración y de emisión a favor de la Titularizadora.
- d. Comisión de administración a favor de los Administradores Autorizados de los Créditos Hipotecarios.
- e. Gastos de administración de los Créditos Hipotecarios señalados en los literales (i.) a (iv.) del numeral f. de los egresos periódicos relacionados en el Reglamento.
- f. Gastos de administración de la Emisión señalados en los literales (i.) a (xii) del numeral g. de los egresos periódicos en el orden en que se vayan causando.
- g. Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS A causados, corrientes, vencidos y de mora de conformidad con el orden de aplicación de pagos.
- h. Pago de Capital Programado de los TIPS A.
- i. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A/TIPS B.
- j. Pago de Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- k. Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- l. Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS A se reduzca a cero (0) en los casos en que haya lugar a la aplicación de cualquiera de las Causales de Suspensión de Pagos durante el tiempo que tales Causales de Suspensión de Pagos estén vigentes.
- m. Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS B1 2030.
- n. Pagos de Capital de los TIPS B1 2030 hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS B1 2030 se reduzca a cero (0) en los casos en que haya lugar a la aplicación de cualquiera de las Causales de Suspensión de Pagos durante el tiempo que tales Causales de Suspensión de Pagos estén vigentes siempre que el Saldo de Capital Total de los TIPS A sea igual a cero (0).
- o. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031.
- p. Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS A se reduzca a cero (0).
- q. Pagos de Capital de los TIPS B1 2030 hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS B1 2030 se reduzca a cero (0).
- r. Pago de Capital de los TIPS B2 2031 hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031 se reduzca a cero (0).
- s. Pago Adicional de los TIPS B2 2031.
- t. Pagos por concepto de Residuos.

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

Los pagos que deban realizarse de conformidad con la Prelación de Pagos se aplicarán para cada uno de los conceptos relacionados en los literales a. hasta 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.

6.2.1.8 Derecho sobre los Residuos

Para los efectos de la Emisión, los derechos sobre los Residuos se asignan en cabeza de cada uno de los Vendedores Autorizados. Sin perjuicio de lo anterior y con sujeción a las normas aplicables, los Vendedores Autorizados están facultados para ceder la totalidad o parte de los derechos que existan o llegaren a existir a su favor sobre los Residuos. En tal evento el cesionario, en su condición de beneficiario de la totalidad o parte de tales derechos, deberá acreditar a satisfacción de la Titularizadora el título de la cesión correspondiente



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

efectuado a su favor. El pago de los Residuos se realizará una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta s. inclusive de la Prelación de Pagos, de conformidad con el procedimiento de asignación y distribución de Residuos en cabeza de los Vendedores Autorizados en los términos aquí señalados de conformidad con lo señalado en el **Anexo 13** de este Prospecto.

6.3 Administración del Proceso de Titularización, custodia y administración de la Emisión, Auditoría Externa, Representación Legal de Tenedores de la Emisión y Asamblea de Tenedores de TIPS

6.3.1 Administración del Proceso de Titularización

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

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

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

6.3.1.1 Facultades de la Titularizadora

La Titularizadora cuenta con las más amplias facultades de decisión y disposición con sujeción a la ley y al Reglamento para el desarrollo de su gestión en calidad de administrador del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS. En desarrollo de estas facultades la Titularizadora cuenta con la capacidad requerida para ejercer directamente o a través de terceros las acciones extrajudiciales o judiciales que sean convenientes, necesarias o requeridas para la adecuada protección de los Activos Subyacentes y en general de la totalidad de los derechos de la Universalidad TIPS y de los Tenedores.

6.3.1.2 Naturaleza de las obligaciones de la Titularizadora

Las obligaciones de la Titularizadora en desarrollo de lo establecido en el Reglamento y en este Prospecto, son exclusivamente de medio y en ningún caso de resultado.

6.3.1.3 Obligaciones a cargo

En desarrollo de lo aquí establecido y sin perjuicio de las demás funciones y deberes a su cargo señalados en el Reglamento, la Titularizadora estará sujeta a las siguientes obligaciones:

- a. Realizar la Emisión de conformidad y en cumplimiento de las condiciones señaladas en el Reglamento y en este Prospecto.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- b. Administrar tanto el Proceso de Titularización como la Universalidad TIPS de conformidad con las estipulaciones contenidas en el Reglamento y en este Prospecto y con la misma prudencia, diligencia y dedicación que aplica para la administración de sus propios negocios.
- c. Mantener los Activos Subyacentes separados de los activos propios de la Titularizadora y de los que correspondan a otras universalidades que existan o que la Titularizadora pudiera llegar a conformar o a administrar.
- d. Llevar la contabilidad y preparar los estados financieros de la Universalidad TIPS de conformidad con los principios y normas aplicables.
- e. Pagar a los Tenedores con los recursos de la Universalidad TIPS los derechos incorporados en los TIPS en las Fechas de Pago.
- f. Pagar con sujeción a la Prelación de Pagos las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIPS definidas en los egresos y en el movimiento de balance de la Universalidad TIPS.
- g. Realizar las Inversiones Temporales en los términos y condiciones establecidos en el Reglamento.
- h. Ejercer en beneficio de la Universalidad TIPS los derechos consagrados en los Contratos Maestros de Compra-venta en relación con las obligaciones de saneamiento de los Créditos Hipotecarios a cargo de los Vendedores Autorizados.
- i. Ejercer en beneficio de la Universalidad TIPS los derechos consagrados en los Contratos Maestros de Administración en relación con las obligaciones a cargo de los Administradores Autorizados.
- j. Suscribir, ejecutar, realizar y hacer cumplir todos aquellos actos y contratos necesarios para el desarrollo del Proceso de Titularización y la adecuada administración de la Universalidad TIPS.
- k. Realizar todas las gestiones requeridas y a su alcance en su calidad de administrador del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS para la protección y defensa de los Activos Subyacentes.
- l. Poner en conocimiento del Representante Legal de Tenedores los hechos o circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Proceso de Titularización y solicitarle las autorizaciones a que haya lugar en los términos del Reglamento.
- m. Transferir los Residuos en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento y en el presente Prospecto.
- n. Rendir cuentas de su gestión y transferir la administración del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS a la entidad o agente de manejo que designe la Asamblea de Tenedores de TIPS en caso de que haya lugar a su remoción como administradora del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS en los términos de este Prospecto.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- o. Suministrar la información y documentos que le solicite el Representante Legal de Tenedores en desarrollo del Reglamento.
- p. Velar por el suministro por parte del Auditor Externo de la Emisión al Representante Legal de Tenedores de la información relacionada con el desempeño de la Universalidad TIPS.
- q. Poner a disposición del Auditor Externo la información contable de la Universalidad TIPS para efectos de que el Auditor Externo realice su revisión y emita su opinión sobre los estados financieros de la Universalidad TIPS.
- r. Informar al Representante Legal de Tenedores con la misma antelación y condiciones previstas para la convocatoria a los accionistas sobre las reuniones de la asamblea general de accionistas de la Titularizadora.
- s. Pagar al Representante Legal de Tenedores y al Auditor Externo con cargo a la Universalidad TIPS en los términos del Reglamento, el valor de sus honorarios por el desarrollo de su gestión.
- t. Sujetarse en su totalidad para el cumplimiento de su gestión a las reglas contenidas en el Reglamento, el presente Prospecto y en los demás contratos suscritos en desarrollo del Proceso de Titularización.
- u. Las demás a su cargo en los términos señalados en la ley y en la Emisión.

6.3.1.4 Derechos de la Titularizadora

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

a. Comisión de estructuración

Se causará mensualmente durante los primeros veinticuatro (24) Meses contados a partir de la Fecha de Emisión para ser pagada mensualmente durante veinticuatro (24) Meses a partir de la Fecha de Pago que corresponda al primer Mes contado desde la Fecha de Emisión, por un monto equivalente al resultado de multiplicar (a) el resultado de dividir (x) la Tasa de Comisión de Estructuración entre (y) veinticuatro (24) por (b) el Saldo de Capital Total de los TIPS a la Fecha de Emisión.

b. Comisión de emisión

Se causará mensualmente y será pagadera por cada Mes durante el Término de Vigencia de la Emisión equivalente al 0,0253% calculado sobre el Saldo de Capital Total de los TIPS en cada Fecha de Liquidación.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

6.3.1.5 Remoción de la Titularizadora

La Titularizadora podrá ser removida de su gestión como administradora del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS por la decisión de la Asamblea de Tenedores de TIPS exclusivamente en los siguientes casos:

- a. En caso de que se declare mediante laudo arbitral en firme que la Titularizadora (i) ha incurrido en dolo o grave negligencia o descuido en el cumplimiento de sus funciones como administradora del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS y; (ii) que como consecuencia de su gestión dolosa o negligente se ha afectado en materia grave el cumplimiento de las obligaciones a favor de los Tenedores, las Partes Intervinientes y todos aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad TIPS en desarrollo del Proceso de Titularización. La decisión de la Asamblea de Tenedores de TIPS para remover a la Titularizadora de su gestión como administradora del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS en los términos señalados en este numeral se sujetará en cuanto a quórum, mayorías y votación calificada a los requisitos establecidos en el numeral 9.4.5.2. literal i del Reglamento.
- b. Por la disolución, la liquidación, la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto la Titularizadora.

Cuando en desarrollo de alguno de los casos aquí señalados, la Asamblea de Tenedores de TIPS apruebe su remoción, la Titularizadora (i) preparará y entregará la rendición de cuentas del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS al Representante Legal de Tenedores y (ii) transferirá la administración del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS a la entidad o agente de manejo que designe la Asamblea de Tenedores TIPS para el efecto. Dicha transferencia se realizará dentro del término y en las condiciones que para el efecto señale la Asamblea de Tenedores de TIPS.

6.3.2 Depósito y administración de pagos de la Emisión

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

6.3.2.1 Obligaciones a cargo de Deceval

Son obligaciones a cargo de Deceval, entre otras las siguientes: (i) registrar el Macrotítulo, obligación que comprende el registro contable de la Emisión, la custodia, administración y control del Macrotítulo, incluyendo el control sobre el saldo circulante de la Emisión, el monto emitido, colocado, en circulación, cancelado y anulado de los TIPS. El Macrotítulo así registrado respaldará efectivamente el monto colocado de la Emisión con base diaria; (ii) registrar y anotar en cuentas o subcuentas de depósito de los Tenedores en Deceval la información sobre la colocación de los derechos sobre los TIPS, las enajenaciones, transferencias, anulaciones, pignoraciones y gravámenes, y los saldos en circulación bajo



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

el mecanismo de anotación en cuenta; (iii) cobrar a la Titularizadora con cargo a la Universalidad TIPS los derechos patrimoniales de los TIPS representados por anotaciones en cuenta a favor de los Tenedores dando aplicación al procedimiento señalado para el efecto en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión; (iv) atención de la obligación de pago de los TIPS por cuenta de la Titularizadora; (v) registrar electrónicamente en cuentas o subcuentas de depósito las transacciones que se realicen respecto de los TIPS; (vi) remitir informes mensuales a la Titularizadora entre otros, sobre los pagos efectuados a los Tenedores y los saldos de la Emisión depositada; (vii) expedir y entregar las constancias de depósito de los TIPS a favor de los Tenedores; (viii) actualizar el Macrotítulo por encargo de la Titularizadora a partir de las operaciones de expedición y cancelación al vencimiento de los TIPS.

6.3.2.2 Obligaciones a cargo de la Titularizadora

Son obligaciones de la Titularizadora en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión, entre otras, las siguientes: (i) informar a Deceval las colocaciones individuales y anulaciones que afecten al Macrotítulo; (ii) entregar a Deceval para su depósito el Macrotítulo que represente los derechos de la Emisión; (iii) suministrar a Deceval en el día de la suscripción la información relacionada con la suscripción de los TIPS; (iv) efectuar mediante transferencia electrónica de fondos con cargo a la Universalidad TIPS los abonos necesarios para el pago de los intereses y capital de los TIPS; (v) pagar a Deceval la remuneración pactada, con cargo a la Universalidad TIPS, dentro del término señalado en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión; (vi) designar un funcionario con capacidad decisoria como responsable de atender los requerimientos formulados por Deceval; (vii) informar a Deceval con la anticipación señalada en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión, sobre los Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A indicando su monto o porcentaje.

6.3.3 Auditoría Externa

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

6.3.3.1 Funciones

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

del cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo de la Titularizadora por cuenta de la Universalidad TIPS con las Partes Intervinientes; (x) suministrar al Representante Legal de Tenedores, a la Sociedad Calificadora de Valores y a la Superintendencia Financiera la información que le soliciten relacionada con el desempeño de la Universalidad TIPS.

6.3.3.2 Honorarios

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

6.3.3.3 Remoción y sustitución del Auditor Externo

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

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

6.3.3.4 Designación del nuevo Auditor Externo

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

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

internacional en auditorías de procesos de titularización o de bancos hipotecarios, herramientas de informática y el monto de los honorarios propuestos.

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

6.3.4 Representante Legal de Tenedores

6.3.4.1 Designación

La Representación Legal de Tenedores será desarrollada por el Representante Legal de Tenedores. En tal calidad también deberá velar por el cumplimiento de todos los términos y condiciones de la Emisión en los términos del Reglamento.

6.3.4.2 Actividades y obligaciones a cargo del Representante Legal de Tenedores

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

- a. Realizar todas las gestiones necesarias para la defensa de los intereses comunes de los Tenedores ante la Titularizadora, autoridades administrativas o judiciales y demás terceros cuando a ello hubiere lugar, incluyendo el ejercicio de la representación judicial de los Tenedores. En desarrollo de esta facultad el Representante Legal de Tenedores deberá actuar en nombre de los Tenedores en los procesos que se adelanten como consecuencia de la liquidación, la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto la Titularizadora.
- b. Solicitar y recibir de la Junta Directiva de la Titularizadora las informaciones que sean relevantes para la Emisión, en relación con los siguientes aspectos: (i) la gestión de los administradores de la Titularizadora; (ii) los principales riesgos de la Titularizadora en su condición de Emisor con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIPS; (iii) las actividades de control interno de la Titularizadora en la medida en la cual puedan afectar la Emisión; (iv) los principales riesgos de los Activos Subyacentes de la Universalidad TIPS.
- c. Velar por el cumplimiento oportuno de todos los términos y formalidades de la Emisión, del presente Prospecto y de los contratos que se celebren para su desarrollo, realizando entre otras las siguientes actividades:
 - (i) Solicitar a la Titularizadora, al Auditor Externo de la Universalidad TIPS y en caso de considerarlo necesario a la Superintendencia Financiera, los informes que considere del caso y las revisiones indispensables de los registros contables y demás documentos soporte de la situación financiera de la Universalidad TIPS.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- (ii) Verificar el pago de las obligaciones a cargo la Universalidad TIPS en particular el pago de intereses y capital de los TIPS.
 - (iii) Comprobar que los TIPS redimidos sean anulados en los términos regulados en el Reglamento así como en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión.
 - (iv) Verificar la constitución, existencia y mantenimiento de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión de conformidad con los términos previstos en el Reglamento así como la forma de su utilización.
 - (v) Verificar el cumplimiento por parte de la Titularizadora de sus obligaciones de revelación y divulgación a los Tenedores de información relacionada con la Emisión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.6.10.3.2 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo modifiquen o sustituyan.
 - (vi) Autorizar la terminación anticipada de los Contratos de Administración en los casos definidos en tales instrumentos.
- d. Informar a los Tenedores y a la Superintendencia Financiera, a la mayor brevedad posible y por medios idóneos, sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Titularizadora y de las demás Partes Intervinientes en la Emisión.
- e. Informar a los Tenedores con periodicidad semestral y en la Asamblea de Tenedores de TIPS, cuando a ello haya lugar, acerca de la situación de los activos titularizados a través de la Emisión, sobre el comportamiento y desarrollo de la Emisión, sobre las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses de los Tenedores y los demás hechos relevantes para los Tenedores en relación con la Emisión. Dicho informe deberá ponerse a disposición de los Tenedores a través de los mecanismos de divulgación de información de la Emisión establecidos en este Prospecto y por las normas aplicables.
- f. Suministrar por solicitud de los Tenedores, de la Titularizadora o de la Superintendencia Financiera cuando a ello hubiere lugar, los informes adicionales que se requieran para mantener adecuadamente informados a los Tenedores sobre el comportamiento y desarrollo de la Emisión y cualquier otro hecho que pueda afectar sus derechos como Tenedores.
- g. Aceptar su designación y asistir a las reuniones del Comité de Inversionistas de la Titularizadora en desarrollo de lo dispuesto en los estatutos sociales y la reglamentación formulada para el efecto por la Junta Directiva de la Titularizadora.
- h. Aprobar la remoción y sustitución del Auditor Externo de la Universalidad TIPS en los términos del Reglamento.
- i. Aprobar la prolongación del Término de Vigencia de la Universalidad TIPS cuando a ello hubiere lugar.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- j. Autorizar por solicitud de la Titularizadora la Sustitución de Créditos Hipotecarios o la Recompra de Créditos Hipotecarios en los términos y condiciones definidas en el Reglamento.
- k. Autorizar la no realización de Sustituciones de Créditos Hipotecarios o Reprasas de Créditos Hipotecarios previa solicitud debidamente fundamentada por parte de la Titularizadora.
- l. Aprobar la modificación del Reglamento y del presente Prospecto en los términos señalados en tales documentos.
- m. Intervenir con voz pero sin voto en todas las reuniones de la asamblea general de accionistas de la Titularizadora.
- n. Convocar cuando lo estime pertinente y presidir la Asamblea de Tenedores de TIPS.
- o. Llevar el libro de actas de la Asamblea de Tenedores de TIPS.
- p. Las demás funciones que le asigne la Asamblea de Tenedores de TIPS.
- q. Las demás funciones que le correspondan según el Reglamento, este Prospecto y las normas aplicables.

6.3.4.3 Regulación integral

La totalidad de los derechos y obligaciones derivados de la Representación Legal de Tenedores (i) a cargo y a favor del Representante Legal de Tenedores en el ejercicio de su encargo en el Proceso de Titularización y (ii) a favor de los Tenedores en los términos señalados en el Reglamento, se sujetará a las disposiciones contenidas en el Reglamento y en el Contrato de Representación Legal de Tenedores, documentos que pueden ser consultados en el sitio de internet www.titularizadora.com.

6.3.4.4 Honorarios del Representante Legal de Tenedores

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

6.3.5 Asamblea de Tenedores de TIPS

6.3.5.1 Funciones y facultades

Son funciones y facultades de la Asamblea de Tenedores de TIPS las siguientes:

- a. Aprobar las modificaciones al Reglamento y a este Prospecto.





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- b. Aprobar las cuentas que la Titularizadora presente en su calidad de administradora de la Emisión y de la Universalidad TIPS y en general del Proceso de Titularización, cuando ello le fuere requerido.
- c. Remover en cualquier tiempo al Representante Legal de Tenedores y designar su reemplazo.
- d. Aprobar la liquidación anticipada de la Universalidad TIPS en el caso señalado en el numeral 12.3.2 del Reglamento.
- e. Aprobar la remoción de la Titularizadora como administradora del Proceso de Titularización y de la Universalidad TIPS en los términos del numeral 9.1.1 del Reglamento y designar a la entidad o agente de manejo que vaya a continuar administrando el Proceso de Titularización así como los activos subyacentes y los pasivos de la Universalidad TIPS.
- f. Las demás que le correspondan por ley o ella misma se determine.

6.3.5.2 Reglas de funcionamiento

La Asamblea de Tenedores de TIPS se regirá en cuanto a sus reglas de funcionamiento por las estipulaciones particulares contenidas en el numeral 9.4.5.2 del Reglamento, documento que puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com

6.4 Vigencia, terminación y liquidación de la Emisión

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

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

6.4.1 Término de Vigencia de la Universalidad TIPS

La Universalidad TIPS tendrá un término de vigencia igual al de la Emisión es decir, por un período de quince (15) años. En todo caso el Término de Vigencia de la Universalidad TIPS podrá ser prolongado por la Titularizadora en los casos en que sea necesario para la terminación del Proceso de Titularización en cuyo caso se requerirá la aprobación previa del Representante Legal de Tenedores.

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





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

6.4.2 Causales de terminación de la Universalidad TIPS

Son causales de terminación de la Universalidad TIPS las siguientes: (i) el vencimiento del Término de Vigencia de la Emisión, salvo los casos en que haya lugar a su prolongación cuando sea necesario para la terminación del Proceso de Titularización en los términos señalados en este Prospecto y en el Reglamento; (ii) la determinación de Autoridad Competente y; (iii) cuando el Saldo de Capital Total de los TIPS sea igual a cero (0) y se hayan pagado los Residuos, si a ello hubiere lugar; y/o (iv) cuando sólo existan Residuos y los tenedores de los mismos decidan, en cualquier momento, dar por terminada la Universalidad TIPS. Dicha terminación se entenderá formalizada en la fecha de acaecimiento de las causales de terminación de la Universalidad TIPS según corresponda.

6.4.3 Liquidación anticipada de la Universalidad TIPS

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

- a. Cuando a) el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Pago, sea menor o igual al 5,00% del Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios, a la Fecha de Emisión, y al mismo tiempo b) el Exceso de Diferencial sea menor a cero (0).
- b. En el caso de llegarse a presentar alguno de los eventos constitutivos de Riesgo Sistémico en los términos de este Prospecto o cualquier otro evento que a juicio de la Titularizadora o del Representante Legal de Tenedores afecten o puedan afectar sustancialmente y de manera adversa y material los pagos correspondientes a los TIPS, su valor de mercado para los Inversionistas y en general el comportamiento de la Emisión en todos los casos previa decisión de la Asamblea de Tenedores de TIPS en los términos del Reglamento y este Prospecto.
- c. En caso de terminación de la Universalidad TIPS por orden de Autoridad Competente.

6.4.4 Reglas de Liquidación de la Universalidad TIPS

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

6.5 Actualizaciones y modificaciones al Prospecto

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Salvo los casos de actualización antes relacionados, el presente Prospecto sólo podrá ser modificado por escrito con la aceptación de la Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores de TIPS. Sin perjuicio de lo anterior, la modificación al Prospecto podrá ser realizada con la aprobación previa del Representante Legal de Tenedores, sin necesidad de la aprobación de la Asamblea de Tenedores de TIPS, si la modificación a realizar (i) es simplemente formal o (ii) pretende la aclaración, reglamentación o complementación de aspectos de procedimiento o (iii) la aclaración, regulación o complementación de algún tema no previsto en este Prospecto pero que por su naturaleza tenga o pueda tener incidencia en el Proceso de Titularización, siempre que la modificación de que se trate no implique (x) cambio alguno en la estructura del Proceso de Titularización o de la Universalidad TIPS o; (y) la alteración de los derechos de los Tenedores, de las Partes Intervinientes o de aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad TIPS en desarrollo del Proceso de Titularización en los términos señalados en el Reglamento. En todos los casos en que haya lugar a la modificación de este Prospecto, se deberá informar a la Superintendencia Financiera, a la Sociedad Calificadora de Valores y al público mediante la publicación de la modificación correspondiente en el sitio de internet www.titularizadora.com

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

6.6 Solución de controversias

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

6.7 Ley aplicable

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

6.8 Validez

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Sección 7 Descripción de los Activos Subyacentes de la Emisión

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

7.1 Activos Subyacentes

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

7.1.1 Créditos Hipotecarios

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

El Saldo de Capital Total de Créditos Hipotecarios a la fecha de expedición de este Prospecto asciende a la cantidad de \$ 353.016.313.907,55 Pesos Colombianos.

7.1.2 Seguros

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

7.1.3 Activos o derechos derivados del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

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

7.1.4 Otros activos y derechos

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





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

7.1.5 Adquisición y transferencia de los Créditos Hipotecarios

Los Créditos Hipotecarios fueron adquiridos por la Titularizadora a los Vendedores Autorizados por virtud de Contratos de Compraventa perfeccionados mediante el mecanismo de oferta y aceptación de oferta en cumplimiento de lo establecido en los respectivos Contratos Maestros de Compraventa, de conformidad con la siguiente relación:

Portafolio Créditos Hipotecarios	N°. de Créditos Hipotecarios	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	Saldo de Capital Total (Pesos Colombianos)
Banco Caja Social	3655	12,60	12,48	184.186.656.857,72
Banco Davivienda	2344	12,24	11,46	168.829.657.049,83
Total	5999	12,43	11,99	353.016.313.907,55

PP: Promedio Ponderado

(1) Tasa con cobertura FRECH

(2) Tasa sin cobertura FRECH

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

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

La transferencia a favor de la Titularizadora de los Créditos Hipotecarios se perfeccionó mediante la cesión de los Créditos Hipotecarios y Garantías Hipotecarias de conformidad con el artículo 15 de la Ley 35 de 1993, el artículo 77 de la Ley 510 de 1999 y el parágrafo del artículo 12 de la Ley 546 de 1999. Para el efecto en la Fecha de Cierre se llevó a cabo el endoso y entrega de los Pagarés junto con las respectivas escrituras de hipoteca en cumplimiento de lo señalado en los Contratos Maestros de Compraventa.

La transferencia de los derechos, intereses y beneficios sobre los Seguros, se perfeccionó en la Fecha de Cierre mediante la designación de la Titularizadora como beneficiaria a título oneroso tanto de las Pólizas de Seguro de Incendio y Terremoto que amparan los inmuebles hipotecados, como de las respectivas Pólizas de Vida Deudores. En la Fecha de Cierre la Titularizadora recibió a satisfacción el documento original de los anexos en los que consta la designación de la Titularizadora como beneficiaria a título oneroso tanto de las Pólizas de Seguro de Incendio y Terremoto que amparan los inmuebles hipotecados, como de las respectivas Pólizas de Vida Deudores.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

La información relacionada con las condiciones de adquisición por parte de la Titularizadora de los Créditos Hipotecarios incluyendo las obligaciones de saneamiento mediante la Sustitución de Créditos Hipotecarios y la Recompra de Créditos Hipotecarios a cargo de los Vendedores Autorizados, se encuentra relacionada en los Contratos Maestros de Compraventa así como en los Contratos de Compraventa por virtud de los cuales la Titularizadora adquirió los Portafolios de Créditos Hipotecarios de los Vendedores Autorizados. Dichos documentos pueden ser consultados en el sitio de internet www.titularizadora.com. Los Manuales de Operaciones – Compraventa los cuales hacen parte de los Contratos de Compraventa serán puestos a disposición de los inversionistas interesados previa solicitud dirigida a la siguiente dirección electrónica: inversionistas@titularizadora.com

7.1.6 Características de los Créditos Hipotecarios

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

Parámetros de Selección Créditos Hipotecarios Parámetros de Selección Créditos No VIS

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

<p>Tipo de Crédito No VIS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Otorgados a personas naturales. • Clasificados como vivienda por la Superintendencia Financiera incluyendo créditos para (i) adquisición de vivienda nueva y usada y (ii) créditos para la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada. • Denominados en Pesos Colombianos. • Sistemas de amortización de abonos a capital constantes en Pesos Colombianos, de cuota constante en Pesos Colombianos y de cuota cíclica/estable aprobados por la Superintendencia Financiera incluyendo los sistemas de amortización para Créditos No VIS con Cobertura FRECH o Cobertura Adicional, definidos en la Circular Externa 013 de 2009 de la Superintendencia Financiera. • Créditos No VIS con Cobertura FRECH (i) con solicitud expresa de Cobertura FRECH por parte del Deudor, (ii) desembolsados con posterioridad al primero de abril de 2009, (iii) objeto exclusivo la construcción de vivienda propia o a la compra de vivienda nueva, (iv) cumplan con las demás condiciones de elegibilidad para la Cobertura FRECH establecidas en la Regulación FRECH, (v) tengan a la Fecha de Cierre la aceptación del Banco de la República a la solicitud de acceso de la Cobertura FRECH y (vi) Término de Cobertura FRECH no mayor a 7 años • Créditos No VIS con Cobertura Adicional (i) con aceptación expresa de condiciones de Cobertura Adicional por parte del Deudor y (ii) Término de Cobertura Adicional no mayor a 8 años.
<p>Créditos Vinculados</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Créditos hipotecarios otorgados a los Deudores de los Créditos No VIS exclusivamente en desarrollo del proceso de otorgamiento de alivios a los Deudores definido en los Decretos 2331 de 1998 y 688 de 1999 así como en la Circular Externa 011 de 1999 de Fogafin, que cumplan exclusivamente las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) hayan sido otorgados por el respectivo Vendedor Autorizado o éste último sea su propietario por haberlos adquiridos a Fogafin (ii) se encuentren amparados por la misma Garantía Hipotecaria del Crédito No VIS (iii) No se encuentren en proceso de cobro judicial • Créditos No VIS otorgados para la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada en los casos en que se encuentren amparados por la misma Garantía Hipotecaria del Crédito No VIS otorgado por el respectivo Vendedor Autorizado para la adquisición de vivienda nueva o usada que cumplan exclusivamente las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) hayan sido otorgados por el respectivo Vendedor Autorizado



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

	<p>requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Mora máxima menor o igual a 90 días y LTV Actual menor o igual a 70% (ii) Mora máxima menor o igual a 120 días y LTV Actual menor o igual a 50%
Saldo de capital a la Fecha de Verificación de Parámetros de Selección	<ul style="list-style-type: none"> • Máximo \$500 millones sumando el saldo de capital vigente de los Créditos No VIS y de los Créditos Vinculados amparados por la misma Garantía Hipotecaria.
Plazo restante al momento de la originación	<ul style="list-style-type: none"> • Mínimo: 5 años
Plazo restante a la Fecha de Verificación de Parámetros de Selección	<ul style="list-style-type: none"> • Máximo: 20 años
Créditos No VIS Reestructurados	<ul style="list-style-type: none"> • Créditos No VIS Reestructurados entendidos como aquellos Créditos No VIS en relación con los cuales se ha celebrado un acuerdo con los Deudores modificando las condiciones originalmente pactadas de los Créditos No VIS con el fin de normalizar su situación de mora que cumplan las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) el término transcurrido entre la fecha de la última reestructuración y la Fecha de Cierre sea superior a un (1) año y: (ii) durante dicho término los Créditos No VIS no hayan presentado situaciones de mora iguales o superiores a 60 días.
Créditos No VIS con acuerdos especiales	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Créditos No VIS que se encuentren sujetos a acuerdos especiales estipulados entre el respectivo Vendedor Autorizado y los Deudores que impliquen la modificación de las Condiciones Contractuales de los Créditos No VIS del Portafolio Seleccionado, tales como (i) disminuciones o aumentos temporales de tasa, (ii) condonación de capital e intereses sujeto a comportamiento al día de los Deudores, (iii) pago de parte de la cuota por parte del respectivo Vendedor Autorizado durante un período de tiempo definido dependiendo del comportamiento de pago de los Deudores, entre otros.
Reclamaciones/Procesos Jurídicos	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Créditos No VIS cuyo Deudor haya iniciado un proceso judicial de cualquier clase en contra del Vendedor Autorizado. • No se aceptan Créditos No VIS con Cobertura FRECH cuyo Deudor haya iniciado una reclamación administrativa, extrajudicial o judicial de cualquier clase en contra del respectivo Vendedor Autorizado o del Banco de la República por razón de la Cobertura FRECH.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

	Unidos de América
--	-------------------

Parámetros de Selección Créditos VIS

Generales	<ul style="list-style-type: none"> • Los Créditos VIS deben cumplir con la reglamentación establecida por la Superintendencia Financiera al momento de la originación. • Los Créditos VIS con Cobertura FRECH deben cumplir con la reglamentación definida en la Regulación FRECH al momento de la originación. • Los Créditos VIS con Cobertura Adicional deben cumplir con la reglamentación definida por el respectivo Vendedor Autorizado al momento de la originación. • Las reliquidaciones deben estar aplicadas o debidamente justificada su no aplicación. • Las reliquidaciones deben estar aprobadas por la Superintendencia Financiera para todos los Créditos VIS.
Tipo de Crédito VIS	<ul style="list-style-type: none"> • Otorgados a personas naturales. • Clasificados como vivienda por la Superintendencia Financiera, incluyendo créditos para (i) adquisición de vivienda nueva y usada y (ii) créditos para la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada. • Denominados en Pesos Colombianos. • Sistemas de amortización de abonos a capital constantes en Pesos Colombianos, de cuota constante en Pesos Colombianos y de cuota cíclica/estable aprobados por la Superintendencia Financiera incluyendo los sistemas de amortización para Créditos VIS con Cobertura FRECH o Cobertura Adicional, definidos en la Circular Externa 013 de 2009 de la Superintendencia Financiera. • Créditos VIS con Cobertura FRECH (i) con solicitud expresa de Cobertura FRECH por parte del Deudor, (ii) desembolsados con posterioridad al primero de abril de 2009, (iii) objeto exclusivo la construcción de vivienda propia o a la compra de vivienda nueva, (iv) cumplan con las demás condiciones de elegibilidad para la Cobertura FRECH establecidas en la Regulación FRECH, (v) tengan a la Fecha de Cierre la aceptación del Banco de la República a la solicitud de acceso de la Cobertura FRECH y (vi) Término de Cobertura FRECH no mayor a 7 años • Créditos VIS con Cobertura Adicional (i) con aceptación expresa de condiciones de Cobertura Adicional por parte del Deudor y (ii) Término de Cobertura Adicional no mayor a 8 años.
Créditos Vinculados	<ul style="list-style-type: none"> • Créditos hipotecarios otorgados a los Deudores de los Créditos VIS exclusivamente en desarrollo del proceso de otorgamiento de



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

	<p>alivios a los Deudores definido en los Decretos 2331 de 1998 y 688 de 1999 así como en la Circular Externa 011 de 1999 de Fogafin, que cumplan exclusivamente las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) hayan sido otorgados por el respectivo Vendedor Autorizado o éste último sea su propietario por haberlos adquiridos a Fogafin (ii) se encuentren amparados por la misma Garantía Hipotecaria del Crédito VIS (iii) No se encuentren en proceso de cobro judicial <ul style="list-style-type: none"> • Créditos VIS otorgados para la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada en los casos en que se encuentren amparados por la misma Garantía Hipotecaria del Crédito VIS otorgado por el respectivo Vendedor Autorizado para la adquisición de vivienda nueva o usada que cumplan exclusivamente las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) hayan sido otorgados por el respectivo Vendedor Autorizado (ii) Que los Deudores del Crédito VIS otorgados para la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada sean los mismos Deudores del Crédito VIS otorgado por el Vendedor Autorizado para la adquisición de vivienda nueva o usada (iii) no se encuentren en proceso de cobro judicial
Cuota	<ul style="list-style-type: none"> • Pagos mensuales
Moneda	<ul style="list-style-type: none"> • Pesos Colombianos
Calificación de los Créditos VIS de acuerdo con los parámetros de la Superintendencia Financiera.	<ul style="list-style-type: none"> • A
Scoring de Comportamiento:	<ul style="list-style-type: none"> • Condición aplicable exclusivamente a Créditos VIS con un plazo transcurrido desde su originación igual o mayor a un (1) año y que cuenten con calificación "A", en las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> (i) Scoring de Comportamiento Mínimo de 873 y un LTV Actual menor o igual a 80%. O; (ii) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 826 y menor de 873 y un LTV Actual menor o igual a 60% o, (iii) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 690 y menor de 826 y un LTV Actual menor o igual a 50% o, (iv) Scoring de Comportamiento mayor o igual a 484 y menor de 690 y un LTV Actual menor o igual a 40% o, (v) Scoring de Comportamiento menor a 484 y LTV Actual menor o igual a 30%.
Saldo de capital a la Fecha	<ul style="list-style-type: none"> • Máximo \$70 millones sumando el saldo de capital vigente de los



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Orden de prelación de Hipoteca	<ul style="list-style-type: none"> • Primer grado.
Garantías Hipotecarias	<ul style="list-style-type: none"> • No se aceptan Garantías Hipotecarias compartidas entre el respectivo Vendedor Autorizado y un tercero. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles ubicados en conjuntos, urbanizaciones, proyectos, agrupaciones, condominios, bloques residenciales o similares que (i) presenten problemas estructurales de cimentación o similares o (ii) se encuentren localizados en zonas afectadas por conflictos de orden público, como resultado de lo cual se haya producido un demérito, depreciación desvalorización del inmueble correspondiente con anterioridad a la Fecha de Cierre. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles que se encuentren en obra negra o gris. • No se aceptan Garantías Hipotecarias constituidas sobre inmuebles construidos con anterioridad al año 1980. • No se aceptan Garantías Hipotecarias sobre inmuebles cuya propiedad haya sido enajenada por parte de uno, varios o la totalidad de los Deudores dentro de los doce meses anteriores a la Fecha de Cierre.
Relación cuota/ingreso a la fecha de originación del Crédito VIS	<ul style="list-style-type: none"> • 30% para Créditos VIS originados a partir del 1 de enero del 2000, de conformidad con la Ley 546 de 1999.
Cumplimiento requerimientos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT)	<ul style="list-style-type: none"> • Los Créditos VIS deben cumplir con los requisitos y condiciones establecidos por el SARLAFT del Vendedor Autorizado y/o la reglamentación definida por la Superintendencia Financiera para la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo que se encuentre vigente a la Fecha de Cierre. • El Deudor no debe estar incluido en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América

7.1.6.1 Condiciones de los Créditos Hipotecarios

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

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

7.1.7 Descripción de los Créditos Hipotecarios

La información relacionada con los Créditos Hipotecarios en los términos antes señalados está actualizada a la Fecha de Cierre y se incluye como **Anexo 8** de este Prospecto.

7.2 Condiciones de administración y custodia de los Créditos Hipotecarios

7.2.1 Administradores de los Créditos Hipotecarios

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

La designación y contratación de los Administradores Autorizados está sujeta a un procedimiento de certificación previa por parte de la Titularizadora encaminado a la verificación del cumplimiento por parte del respectivo Administrador Autorizado de los Parámetros de Certificación. Los Parámetros de Certificación corresponden a las condiciones que los Administradores Autorizados deben (i) cumplir para poder realizar la gestión de administración de Créditos Hipotecarios y (ii) mantener durante la vigencia del respectivo Contrato Maestro de Administración y de los Contratos de Administración correspondientes. Los Parámetros de Certificación de los Administradores Autorizados son los siguientes:

Parámetros de Certificación de los Administradores Autorizados

Aspecto evaluado	Descripción
Estructura corporativa	Revisión de la estructura organizacional con especial atención en las áreas de crédito y cartera hipotecaria.
Aspectos jurídicos	Análisis de la situación jurídica de la entidad, composición accionaria y contratos con terceros que tengan un impacto directo en la administración de la cartera hipotecaria.
Aspectos comerciales	Evaluación de la posición competitiva de la entidad frente al mercado y los principales productos y servicios que ofrece dentro del negocio hipotecario.
Aspectos financieros	Análisis detallado de los estados financieros, políticas de capitalización, portafolio de inversiones, etc., que permitan evidenciar la solidez económica de la entidad.
Aspectos otorgamiento sobre y	Revisión de las políticas, normas y procedimientos para otorgamiento.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

administración del crédito hipotecario	
Aspectos operativos	Análisis detallado de las normas y procedimientos establecidos en la entidad para la administración de la cartera en lo que se refiere a recaudo, cobranza, quejas y reclamos, seguros, garantías, contabilidad y administración de BRP entre otros.
Medición del riesgo de crédito	Estudio de la metodología utilizada por la entidad para medición del riesgo.
Aspectos tecnológicos	Análisis de las normas y procedimientos de seguridad tecnológica y de información que tenga la entidad para el negocio hipotecario. Así como la revisión de los planes de contingencia para atención del negocio en caso de desastres graves.
Aspectos del sistema de control interno	Revisión de las políticas, normas, elementos y procedimientos que conforman el sistema de control interno de la entidad y que permitan evidenciar el cumplimiento de la regulación vigente sobre la materia.

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

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

7.2.2 Portafolios de Créditos Hipotecarios a cargo de los Administradores Autorizados

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

Administrador Autorizado
Banco Caja Social

Portafolio de Créditos Hipotecarios
Portafolio Banco Caja Social

Administrador Autorizado
Banco Davivienda

Portafolio de Créditos Hipotecarios
Portafolio Banco Davivienda



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

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

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

7.2.2.1 Obligaciones a cargo de los Administradores Autorizados

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

7.2.2.2 Custodia de los Créditos Hipotecarios

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





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Administrador Autorizado deberá velar porque la Documentación de Originación se mantenga de conformidad con las condiciones de seguridad, conservación y control definidos por la Titularizadora, incluyendo la implementación de sistemas de archivo y organización independiente para los Créditos Hipotecarios a su cargo dentro de las bóvedas de seguridad o lugares designados para el almacenamiento de la Documentación de Originación. Dichos sistemas deben asegurar la debida identificación y separación de los Créditos Hipotecarios de manera que en ningún caso puedan ser considerados como de propiedad del Administrador Autorizado o de un tercero distinto a la Titularizadora.

La obligación de custodia a cargo del Administrador Autorizado puede ser desarrollada en sus propias instalaciones o en las de un tercero debidamente autorizado por la Titularizadora. Si la custodia se realiza en las instalaciones del Administrador Autorizado dicha custodia deberá estar a cargo de una entidad completamente independiente al Administrador Autorizado a satisfacción de la Titularizadora, la cual desarrollará la gestión de custodia en las instalaciones del Administrador Autorizado pero con completa independencia del mismo. En todos los casos el Administrador Autorizado se obliga a suscribir con el Custodio Designado un contrato de custodia en el cual se establezcan de manera particular sus obligaciones de custodia. En dicho contrato de custodia se establecerá la obligación del Custodio Designado de atender los requerimientos de información que le formule la Titularizadora en relación con los Créditos Hipotecarios. Las condiciones particulares de la gestión de custodia se encuentran relacionadas en el Manual de Administración de Cartera Productiva.

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

Créditos Hipotecarios	Administrador Autorizado	Custodio Designado	Tipo de Custodia
Portafolio Banco Caja Social	Banco Caja Social	Manejo Técnico de Información (MTI) S.A	Externa
Portafolio Banco Davivienda	Banco Davivienda	Manejo Técnico de Información (MTI) S.A	Externa

7.2.2.3 Remuneración de los Administradores Autorizados

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

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

pagos por concepto de la comisión de administración ni ningún otro pago a favor de los Administradores Autorizados derivados de la ejecución de los Contratos de Administración.

7.2.2.4 Identificación y datos generales de los Administradores Autorizados

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

7.3 Separación y aislamiento patrimonial – Activos Subyacentes

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

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

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Sección 8 Descripción de los TIPS y de la Emisión

8.1 Características de los TIPS

Los TIPS tienen las siguientes características:

8.1.1 Régimen legal, denominación y ley de circulación

Los TIPS son valores y tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores conforme lo establece el parágrafo 5° del artículo 2 de la Ley 964 de 2005, están sujetos a las reglas previstas en la ley, en el Reglamento, en este Prospecto y en el Macrotítulo, están denominados en Pesos Colombianos y su ley de circulación es a la orden.

8.1.2 Clases

Los TIPS tendrán las siguientes clases: (i) TIPS A y (ii) TIPS B.

8.1.3 Series, plazos y tipo de título

Los TIPS A tendrán una Serie única con un plazo uniforme de vencimiento de diez (10) años mientras que los TIPS B, tendrán dos series con plazos uniformes de vencimiento de catorce (14) y quince (15) años respectivamente, en las siguientes condiciones:

Clase	Serie	Monto de la Serie (Pesos Colombianos)	Plazo de vencimiento meses	Tipo de título
TIPS A	A 2026	314.184.500.000	120	Contenido crediticio
TIPS B	B1 2030	31.771.600.000	168	Contenido crediticio
TIPS B	B2 2031	7.060.400.000	180	Contenido mixto
Total		353.016.500.000		

8.1.4 Monto de la Emisión y número de títulos a emitir

La Emisión se realiza por la cantidad de \$353.016.500.000 Pesos Colombianos distribuida en los TIPS por Clase y Serie por los siguientes montos:

Clase	Serie	Monto (Pesos Colombianos)	N°. de Títulos
TIPS A	A 2026	314.184.500.000	3.141.845
TIPS B	B1 2030	31.771.600.000	317.716
TIPS B	B2 2031	7.060.400.000	70.604
Total		353.016.500.000	3.530.165

8.1.5 Rentabilidad





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

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

8.1.5.1 Rentabilidad de los TIPS A

a. TIPS A – Primer Lote

La rentabilidad facial de los TIPS A que se coloquen en el Primer Lote estará determinada por la Tasa Facial Final TIPS A, tomando como referencia la Tasa Facial Máxima determinada en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote de la siguiente forma:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial Máxima (efectiva anual)	Modalidad de pago
TIPS A	A 2026	120	Aviso de Oferta Pública del Primer Lote	Mes vencido

b. TIPS A– Segundo Lote

La rentabilidad facial de los TIPS A que se coloquen a través del Segundo Lote corresponderá a la Tasa Facial Final TIPS A establecida para los TIPS del Primer Lote en desarrollo de la Subasta Holandesa. En caso de que la colocación del Primer Lote se declare desierta la Tasa Facial Final TIPS A del Segundo Lote será igual a la Tasa Facial Máxima.

8.1.5.2 Rentabilidad de los TIPS B

8.1.5.2.1 Rentabilidad de los TIPS B1 2030

La rentabilidad facial de los TIPS B1 2030 estará determinada por la Tasa Facial Final TIPS B1 2030 de la siguiente forma:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa de interés (EA)	Modalidad de pago
TIPS B	B1 2030	168	Tasa Facial Final TIPS B1 2030	Mes vencido

8.1.5.2.2 Rentabilidad de los TIPS B2 2031

La rentabilidad facial de los TIPS B2 2031 está determinada de la siguiente forma:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa de interés (EA)	Modalidad de pago
TIPS B	B2 2031	180	11,00%	Mes vencido

8.1.6 Calificaciones





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

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

Clase	Serie	Calificación
TIPS A	A 2026	AAA (Triple A)
TIPS B	B1 2030	A- (A menos)
TIPS B	B2 2031	BBB (Triple B)

8.1.7 Precio de suscripción

Corresponde al Precio Par calculado a la Fecha de Cumplimiento de la Subasta para el Primer Lote y a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting para el Segundo Lote. Para los efectos de este Prospecto el Precio Par corresponde al valor nominal de los TIPS de cada Serie adicionado en el Cupón Corrido causado entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Cumplimiento de la Subasta o a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting.

8.1.8 Forma de Pago

La forma de pago será en Pesos Colombianos calculada a la Fecha de Cumplimiento de la Subasta para el Primer Lote y de la Fecha de Cumplimiento del Underwriting para el Segundo Lote.

8.1.9 Monto de la inversión

El monto de la inversión en TIPS se establece como el resultado de multiplicar el total de los TIPS suscritos por su valor nominal.

8.1.10 Monto y mínimo de suscripción

Cada uno de los TIPS deberá expedirse por un número entero. Cuando el monto de suscripción de TIPS no corresponda a un número entero tal monto de suscripción se aproximará al valor entero inferior. El monto mínimo de suscripción de los TIPS en el mercado primario será la suma de diez millones (\$10.000.000) de Pesos Colombianos.

8.1.11 Valor nominal

Cada TIPS tendrá un valor nominal de cien mil (\$100.000) Pesos Colombianos en el momento de la Emisión.

8.1.12 Condición de negociabilidad y transferencia

Con posterioridad a su suscripción, los TIPS no estarán sujetos a mínimos ni múltiplos de negociación. Para efectos de su negociación se tomará como referencia el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS de la Serie correspondiente a la fecha de realización de la transacción de que se trate, sin que en ningún caso el monto de negociación exceda dicho saldo. En todo caso y teniendo en cuenta que por



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

efectos de la amortización y Pagos de Capital Anticipado de los TIPS (en los casos aplicables), el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B1 2030 y el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B2 2031 puede verse disminuido hasta llegar a una (1) unidad de Pesos Colombianos, los TIPS podrán ser transferidos hasta por dicho valor.

8.1.13 Fecha de Emisión

Corresponde a la fecha de creación de la Universalidad TIPS mediante la expedición del Reglamento.

8.1.14 Emisión desmaterializada

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

8.1.15 Derechos derivados de los TIPS

Los TIPS conferirán a sus Tenedores (i) el derecho a recibir el pago de intereses y capital de los TIPS en los términos y condiciones señalados en el Reglamento y en este Prospecto y (ii) los demás que se deriven del Reglamento, de este Prospecto y de la ley.

8.1.16 Obligaciones de los Tenedores

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

8.1.17 Lugar y forma de pago de intereses y capital de los TIPS

Los pagos de intereses y capital a los Tenedores se realizarán a los Tenedores a través de Deceval mediante transferencia electrónica de fondos vía SEBRA a la cuenta designada por el depositante directo, con sujeción al reglamento de operación de Deceval. En aquellos casos en que el Tenedor sea depositante indirecto deberá indicar a Deceval el depositante directo que lo representará ante tal entidad.

8.1.18 Régimen tributario de los TIPS

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

8.1.18.1 Aspectos tributarios relacionados con la Emisión

A título informativo a continuación se presenta un cuadro resumen de los principales aspectos tributarios relacionados con la Emisión:

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

IVA	Exclusión IVA pagado por concepto de comisiones por servicios en procesos de titularización	Numeral 13 del artículo 476 del Estatuto Tributario establece la exclusión del IVA sobre comisiones por servicios prestados para el desarrollo de procesos de titularización de activos a través de las universalidades, siempre que dichos pagos por comisiones se realicen con cargo exclusivo a los recursos de la universalidad de que se trate.
-----	---	--

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

Los pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS se realizan en cada Fecha de Pago en todos los casos en cumplimiento y de conformidad con la Prelación de Pagos, con periodicidad mensual a partir de la Fecha de Emisión. Para el efecto, en cada Fecha de Liquidación la Titularizadora efectuará el cálculo de las sumas que deben ser pagadas en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente por concepto del pago de intereses y Pago de Capital de los TIPS teniendo en cuenta las siguientes reglas:

8.1.19.1 Reglas para el pago de intereses de los TIPS

Los intereses de los TIPS a favor de los Tenedores se liquidan en Pesos Colombianos por cada Período de Liquidación de Intereses de la siguiente forma:

8.1.19.1.1 Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A

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

En el evento que en la Fecha de Liquidación el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS A, el pago correspondiente se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS A, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para este efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS A por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores TIPS A entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A en ambos casos a la Fecha de Pago.

8.1.19.1.2 Pago de intereses a los Tenedores de TIPS B

8.1.19.1.2.1 Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B1 2030

El Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B1 2030 se establece como el valor denominado en Pesos Colombianos resultante de multiplicar (i) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B1 2030 a la Fecha de Pago por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la Tasa



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Facial Final TIPS B1 2030 entre (y) doce (12). En ningún caso la sumatoria del Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B1 2030 podrá exceder el Monto de Intereses de los TIPS B1 2030.

En el evento de que en la Fecha de Liquidación el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B1 2030, el pago correspondiente a los Tenedores de los TIPS B1 2030 se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS B1 2030, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para el efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B1 2030, se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS B1 2030 por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B1 2030, entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS B1 2030, en ambos casos a la Fecha de Pago.

8.1.19.1.2.2 Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031

El Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031 se establece como el valor denominado en Pesos Colombianos resultante de multiplicar (i) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B2 2031 a la Fecha de Pago por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la Tasa Facial TIPS B2 2031 entre (y) doce (12). En ningún caso la sumatoria del Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031 podrá exceder el Monto de Intereses de los TIPS B2 2031.

En el evento que en la Fecha de Liquidación el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031, el pago correspondiente a los Tenedores de los TIPS B2 2031 se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS B2 2031, con sujeción a la Prelación de Pagos. Para el efecto el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031, se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS B2 2031 por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B2 2031, entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031, en ambos casos a la Fecha de Pago.

8.1.19.1.3 Reglas generales aplicables al Pago de Intereses

En todos los casos los intereses se pagan en modalidad vencida en cada Fecha de Pago o en la Fecha de Prepago de la Emisión en caso de ser aplicable en Pesos Colombianos. Si la Fecha de Pago no corresponde a un Día Hábil el pago de los intereses a los Tenedores se realiza en el Día Hábil inmediatamente siguiente sin que haya lugar al pago de intereses por los días transcurridos entre la Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente. Sin perjuicio de lo anterior, cuando el día de la última Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, los intereses a los Tenedores de los TIPS se pagarán en el Día Hábil inmediatamente siguiente; en tal evento habrá lugar al pago de intereses de los TIPS por los días transcurridos entre la última Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente.

Sobre los valores no pagados correspondientes a Pagos de Capital Programado de los TIPS A se causarán intereses de mora durante cada Período de Liquidación de Intereses hasta la Fecha de Pago de tales valores no pagados, a una tasa de interés equivalente a 0.5 veces (i) la Tasa Facial Final TIPS A para el



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Período de Liquidación de Intereses en que se realice el pago, sin superar en ningún caso la tasa máxima legal permitida.

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

En los casos de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS relacionados en el numeral 6.4.3 de este Prospecto, los intereses de los TIPS A, los intereses de los TIPS B1 2030 y los intereses de los TIPS B2 2031 a favor de los Tenedores se causarán hasta la fecha en que se formalice la decisión de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS en los términos del Reglamento y su pago se realizará en la Fecha de Prepago de la Emisión, con sujeción a la Prelación de Pagos.

El Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B1 2030 y el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031 se sujeta a las Reglas de Subordinación de la Emisión y a las Causales de Suspensión de Pagos.

8.1.19.2 Reglas para el Pago de Capital de los TIPS

El Pago de Capital de los TIPS a favor de los Tenedores se realiza (i) en cada Fecha de Pago o (ii) en la Fecha de Prepago de la Emisión en Pesos Colombianos. Si la Fecha de Pago o la Fecha de Prepago de la Emisión no corresponde a un Día Hábil el Pago de Capital de los TIPS se realiza en el Día Hábil inmediatamente siguiente sin que haya lugar al pago de intereses por los días no hábiles transcurridos entre la Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente. El factor de aproximación que se utiliza para el cálculo y la liquidación de los Pagos de Capital de los TIPS empleará ocho (8) decimales aproximados por el método de redondeo.

8.1.19.2.1 Reglas para el Pago de Capital Programado de los TIPS A

El Pago de Capital Programado de los TIPS A se realiza a cada uno de los Tenedores de los TIPS A, en modalidad vencida, en cada Fecha de Pago, de acuerdo al plazo de vencimiento, a partir de la primera Fecha de Pago. Para este efecto los Tenedores de los TIPS A reciben Pagos de Capital Programado de los TIPS A a partir de la primera Fecha de Pago hasta el Mes ciento veinte (120) de su vigencia inclusive.

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS A por concepto de Pago de Capital Programado de los TIPS A, se determina en Pesos Colombianos tomando como referencia el Pago de Capital Programado Total de los TIPS A en cada Fecha de Liquidación; dicho pago corresponde al Pago Mínimo de Capital Total de los TIPS A. De esta forma el Pago de Capital Programado de los TIPS A a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS A se determina como el resultado de multiplicar (i) el Pago de Capital Programado Total de los TIPS A por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A, en ambos casos a la Fecha de Pago, para ser realizado en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

En el evento que en la Fecha de Liquidación el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Capital Programado de los TIPS A a cada uno de los Tenedores de los TIPS A, dicho pago se realizará con referencia al Monto Disponible para Pago de Capital Programado de los TIPS A, con sujeción al orden de prelación de acuerdo al plazo de vencimiento mencionado. Para el efecto el Pago de Capital Programado de los TIPS A a cada uno de los Tenedores de los TIPS A se establece como el resultado de multiplicar (i) el Monto Disponible para Pago de Capital Programado de los TIPS A por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A, entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A, en ambos casos a la Fecha de Pago.

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

8.1.19.2.2 Reglas para Pago de Capital Anticipado de los TIPS A

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

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS A por concepto de Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A, se determina en Pesos Colombianos tomando como referencia el Pago de Capital Anticipado Total de los TIPS A en cada Fecha de Liquidación; dicho pago se define como el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS A, derivado de la ocurrencia de alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital Anticipado de los TIPS A. De esta forma el monto del Pago de Capital Anticipado de los TIPS A a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS A se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago de Capital Anticipado Total de los TIPS A por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS A, en ambos casos a la Fecha de Pago, para ser realizado en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago.

Los Pagos de Capital Anticipado Total de los TIPS A disminuyen el Saldo de Capital Total de los TIPS A hasta que se reduzca a cero (0), pero en ningún caso modifican la Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A.

8.1.19.2.3 Reglas para el Pago de Capital de los TIPS B1 2030

Habrà lugar al Pago de Capital de los TIPS B1 2030 de conformidad con la Praelación de Pagos cuando se presente alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital de los TIPS B1 2030. Los Pagos de Capital de los TIPS B1 2030 disminuyen el Saldo de Capital Total de los TIPS B1 2030 hasta que se reduzca a cero (0).



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS B1 2030 por concepto de Pagos de Capital de los TIPS B1 2030, se determina en Pesos Colombianos tomando como referencia el Pago de Capital Total de los TIPS B1 2030 en la Fecha de Liquidación; dicho pago se define como el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS B1 2030, derivado de la ocurrencia de alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital de los TIPS B1 2030. De esta forma el monto del Pago de Capital de los TIPS B1 2030 a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS B1 2030 se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago de Capital Total de los TIPS B1 2030 por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B1 2030 entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS B1 2030, en ambos casos a la Fecha de Pago, para ser realizado en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago.

No habrá lugar al pago de capital programado ni anticipado en cabeza de los Tenedores de los TIPS B1 2030.

Sobre los saldos pendientes por Pagos de Capital de los TIPS B1 2030 en favor de los Tenedores de los TIPS B1 2030, no habrá lugar a la causación de intereses de mora. El Pago de Capital de los TIPS B1 2030 se sujeta a las Reglas de Subordinación de la Emisión y a las Causales de Suspensión de Pagos.

8.1.19.2.4 Reglas para el Pago de Capital de los TIPS B2 2031

Habrà lugar al Pago de Capital de los TIPS B2 2031 de conformidad con la Prelación de Pagos una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta q. inclusive de la Prelación de Pagos. Los Pagos de Capital de los TIPS B2 2031 disminuyen el Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031 hasta que se reduzca a cero (0).

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS B2 2031 por concepto de Pagos de Capital de los TIPS B2 2031, se determina en Pesos Colombianos tomando como referencia el Pago de Capital Total de los TIPS B2 2031 en la Fecha de Liquidación; dicho pago se define como el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS B2 2031, una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta q. inclusive de la Prelación de Pagos. De esta forma el monto del Pago de Capital de los TIPS B2 2031 a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS B2 2031 se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago de Capital Total de los TIPS B2 2031 por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B2 2031 entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031, en ambos casos a la Fecha de Pago, para ser realizado en Pesos Colombianos en cada Fecha de Pago.

No habrá lugar al pago de capital programado ni anticipado en cabeza de los Tenedores de los TIPS B2 2031.

Sobre los saldos pendientes por Pagos de Capital de los TIPS B2 2031 en favor de los Tenedores de los TIPS B2 2031 no habrá lugar a la causación de intereses de mora. El Pago de Capital de los TIPS B2 2031 se sujeta a las Reglas de Subordinación de la Emisión y a las Causales de Suspensión de Pagos.

8.1.19.2.5 Pago Adicional de los TIPS B2 2031





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Habrá lugar al Pago Adicional de los TIPS B2 2031 de conformidad con la Prelación de Pagos en todos los casos en que (i) queden remanentes del Flujo Recaudado una vez pagadas las obligaciones relacionadas en los numerales a. hasta r. inclusive de la Prelación de Pagos y (ii) cuando el Valor del Flujo de Caja TIPS B2 2031 en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión sea menor que el Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031 determinado a la Fecha de Emisión.

El Pago Adicional de los TIPS B2 2031 a favor de los Tenedores de los TIPS B2 2031 se realiza en la Fecha de Prepago de la Emisión.

El monto a favor de los Tenedores de los TIPS B2 2031 por concepto de Pago Adicional de los TIPS B2 2031, se determina en Pesos Colombianos como el resultado de multiplicar (a) el monto resultante de restar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031 determinado a la Fecha de Emisión menos (ii) el Valor de los Flujos de Caja TIPS B2 2031 en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión por (b) el Factor de Equivalencia del Pago Adicional.

El monto del Pago Adicional de los TIPS B2 2031 a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS B2 2031 se establece como el resultado de multiplicar (i) el Pago Adicional de los TIPS B2 2031 por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B2 2031 entre (y) el Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031, en ambos casos a la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión, para ser realizado en la Fecha de Prepago de la Emisión de acuerdo al procedimiento de pagos en caso de liquidación anticipada.

En caso de que en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión el Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031 sea igual a cero (0), el cálculo del monto del Pago Adicional de los TIPS B2 2031 a favor de cada uno de los Tenedores de TIPS B2 2031 se hará con referencia a la Fecha de Pago inmediatamente anterior en la cual el Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031 sea mayor a cero (0).

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

El Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A/TIPS B tiene por objeto garantizar en todos los casos que el Saldo de Capital Total de los TIPS A y el Saldo de Capital Total de los TIPS B se mantenga en equilibrio en relación con el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días. En los casos en que se establezca una situación de desequilibrio habrá lugar al Pago de Capital Anticipado de los TIPS A.

8.1.20 Causales de Suspensión de Pagos

Las Causales de Suspensión de Pagos son un Mecanismo de Cobertura de la Universalidad TIPS que dan lugar a la realización de Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A como consecuencia de la suspensión de (i) Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B1 2030 y (ii) Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031 en los términos y condiciones del Reglamento y de este Prospecto.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

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

En el Día Hábil siguiente a cada Fecha de Liquidación la Titularizadora pondrá en conocimiento de los Tenedores y del público la información relacionada con los pagos de intereses y capital a los Tenedores de los TIPS incluyendo los cálculos y proyecciones que reflejen el efecto del Pago de Capital Anticipado de los TIPS A en la Vida Promedio Ponderada de los TIPS A. Igualmente se dará a conocer la información relacionada con el Pago de Capital Total de los TIPS B1 2030 y con el Pago de Capital Total de los TIPS B2 2031 cuando haya lugar a su realización en los términos del Reglamento y de este Prospecto.

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

La información mencionada en este numeral será publicada en la página web de la Titularizadora www.titularizadora.com

8.1.22 Procedimiento para la transferencia y gravamen de los TIPS

La transferencia y circulación de los TIPS cuando a ello hubiere lugar se sujetará a la condición de negociabilidad y transferencia de los TIPS definida en el numeral 8.1.12 de este Prospecto y se efectuará mediante el mecanismo de anotación en cuenta, los Tenedores se legitimarán para el ejercicio de sus derechos con las constancias de depósito expedidos por Deceval en los términos del artículo 2.14.4.1.1 del Decreto 2555 de 2010 y del artículo 13 de la Ley 964 de 2005. La prenda, el embargo, secuestro y cualquier otra afectación o gravamen que afecte a los TIPS se perfeccionará mediante el mecanismo de anotación en cuenta que efectúe Deceval, de conformidad con lo señalado en el artículo 593 y siguientes del Código General del Proceso, el artículo 629 y siguientes del Código de Comercio y todas aquellas normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

8.2 Mecanismos de Cobertura de la Emisión

8.2.1 Descripción

Los Mecanismos de Cobertura de la Emisión han sido estructurados para minimizar el impacto que pueda tener el riesgo de crédito de los Créditos Hipotecarios en el cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad TIPS. La metodología utilizada para la estructuración de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión considera estadísticas de comportamiento crediticio y de prepagos por el período de enero 2000 a agosto de 2013 de las carteras hipotecarias de los Vendedores Autorizados a partir de la proyección de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios y la aplicación de pruebas de tensión a los mismos, teniendo en cuenta los siguientes escenarios: (i) un escenario estresado de mora y prepagos bajo el cual el Flujo Recaudado sería suficiente para la atención del pago de la totalidad del Saldo de Capital Total de los TIPS A y parcialmente, del Saldo de Capital Total de los TIPS B1 2030 y del Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031; (ii) un escenario esperado bajo el cual el Flujo Recaudado sería suficiente para atender el pago de la totalidad del Saldo de Capital Total de los TIPS A, del Saldo de Capital Total de los TIPS B1 2030 y del Saldo de Capital de los TIPS B2 2031 y; (iii) un escenario teórico en el cual con el Flujo Recaudado sería suficiente para atender el pago de la totalidad



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

del Saldo de Capital Total de los TIPS A, del Saldo de Capital Total de los TIPS B1 2030, del Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031 y de los Residuos. Como resultado de las pruebas de tensión realizadas en cada uno de los escenarios mencionados, se concluyó que los Mecanismos de Cobertura de la Emisión implementados son suficientes bajo los escenarios históricos analizados, para permitir la atención de los pagos correspondientes al Saldo de Capital Total de los TIPS A, al Saldo de Capital Total de los TIPS B1 2030 y al Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031 en los términos de este Prospecto.

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

Para los préstamos con Cobertura FRECH y con Cobertura Adicional, las proyecciones de los primeros siete (7) años son iguales al caso anterior. Sin embargo, a partir del octavo (8) año es decir al vencimiento del Término de Cobertura FRECH e inicio de la Cobertura Adicional, la proyección de los flujos de caja de estos Créditos Hipotecarios considera solamente los pagos que efectúe el Deudor tomando como referencia la tasa de interés neta del beneficio derivado de la Cobertura FRECH. Esto implica que a partir del octavo (8) año, la Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos con Cobertura Adicional disminuye de 13,5% a 9,41%. Lo anterior por cuanto, por una parte, dentro de la estructura del Proceso de Titularización el compromiso de Cobertura Adicional pactado por el respectivo Vendedor Autorizado con el Deudor al momento de la originación se debe mantener (en ningún caso las condiciones contractuales de la obligación a cargo del Deudor se pueden modificar por razón de la titularización del Crédito Hipotecario correspondiente) y por la otra, en la proyección de flujos de caja de Créditos Hipotecarios con Cobertura Adicional no se considera ninguna obligación de los Vendedores Autorizados de cubrir el monto del beneficio de la Cobertura Adicional pactado con el Deudor al momento de la originación del Crédito Hipotecario con Cobertura Adicional, como si ocurre en los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH en los términos antes expresados.

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

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

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

Los Mecanismos de Cobertura de la Emisión se estructuran de la siguiente forma: (i) subordinación de la Emisión, (ii) Mecanismo de Cobertura Parcial TC, (iii), Exceso de Margen, iv) Ajuste de Balance de Capital Requerido (v) Causales de Suspensión de Pagos, y (vi) Mecanismo de Reducción de Tasa. La subordinación de la Emisión y el Mecanismo de Cobertura Parcial TC se aplican en forma secuencial de manera que en aquellos casos en que se presente un Defecto del Flujo Recaudado que afecte los Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS A y los pagos de capital de los TIPS A, en una primera instancia se suspenden los Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B1 2030, los Pagos de Capital de los TIPS B1 2030, los Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031 y los Pagos de Capital de los TIPS B2 2031, en desarrollo de las Reglas de Subordinación de la Emisión; en caso de que luego de la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B1 2030, y secuencialmente de los Pagos de Capital de los TIPS B1 2030, Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031 y Pagos de Capital de los TIPS B2 2031 subsista el Defecto del Flujo Recaudado, se procede a hacer uso del Mecanismo de Cobertura Parcial TC en los términos y condiciones del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC, para cubrir el Defecto del Flujo Recaudado. En caso que se presente un desbalance entre la Cartera Vigente con menos de 120 días de mora y el saldo de los TIPS A/TIPS B se aplicará el Ajuste de Balance de Capital Requerido consistente en el pago de capital adicional a los TIPS A en cada fecha de pago (después de haber efectuado los pagos de capital programado de los TIPS A) para que una vez realizado dicho pago de capital adicional, el saldo de capital resultante de la sumatoria del Saldo de Capital Total de los TIPS A y el Saldo de Capital Total de los TIPS B después de la fecha de pago sea igual al Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 120 días en la fecha de corte inmediatamente anterior. Las Causales de Suspensión de Pagos se implementan en caso de que el nivel de mora de los Créditos Hipotecarios supere los límites máximos establecidos a partir del Indicador de Mora de más de treinta (30) días y del Indicador de Mora de más de ciento veinte (120) días de los Créditos Hipotecarios. A través del Mecanismo de Reducción de Tasa se busca mitigar el efecto en los niveles de prepago de Créditos Hipotecarios resultante de la disminución de tasas de interés por condiciones de mercado (situación que puede dar lugar a procesos masivos de Cesión de Créditos Hipotecarios).

La estructura de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión fue sometida por la Titularizadora a consideración de la Sociedad Calificadora de Valores para efectos de obtener la calificación de los TIPS. Dicha entidad otorgó una calificación para los TIPS A de AAA (Triple A), para los TIPS B1 2030 de A- (A menos) y para los TIPS B2 2031 de BBB (Triple B) después de haber sometido la estructura de los



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Mecanismos de Cobertura de la Emisión a pruebas de tensión para un escenario de calificación de AAA (Triple A), para los TIPS A, para los TIPS B1 2030 de A- (A menos) y para los TIPS B2 2031 de BBB (Triple B).

A continuación se relacionan los Mecanismos de Cobertura de la Emisión, los cuales se aplicarán de conformidad con las siguientes reglas de funcionamiento y orden de prelación:

8.2.1.1 Subordinación de la Emisión

La subordinación de la Emisión es un mecanismo aplicable como cobertura para los TIPS A y de manera secuencial para los TIPS B1 2030 por virtud del cual el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B1 2030, el Pago de Capital de los TIPS B1 2030, el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031 y el Pago de Capital de los TIPS B2 2031 se sujeta y condiciona al pago previo de aquellos conceptos relacionados en la Prelación de Pagos que tengan una prioridad de pago superior al Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B1 2030, al Pago de Capital de los TIPS B1 2030, al Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031 y al Pago de Capital de los TIPS B2 2031.

a. Subordinación de los TIPS B1 2030

En desarrollo de la subordinación de los TIPS B1 2030, (i) los Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B1 2030 están subordinados al pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta inclusive de la Prelación de Pagos y (ii) los Pagos de Capital de los TIPS B1 2030 están subordinados al pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta p. inclusive de la Prelación de Pagos. Solamente cuando tales conceptos hayan sido cubiertos en su totalidad habrá lugar al Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B1 2030 y al Pago de Capital de los TIPS B1 2030 en cada Fecha de Pago. Adicionalmente no habrá lugar a realizar Pagos de Capital de los TIPS B1 2030 durante la vigencia de las Causales de Suspensión de Pagos, si el Saldo de Capital Total de los TIPS A es mayor a cero (0). En todos los casos sobre el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B1 2030 se seguirán causando y pagando intereses a su tasa facial.

b. Subordinación de los TIPS B2 2031

En desarrollo de la subordinación de los TIPS B2 2031 (i) los Pagos por Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031 están subordinados al pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta n. inclusive de la Prelación de Pagos, (ii) los Pagos de Capital de los TIPS B2 2031 están subordinados al pago de los conceptos relacionados en los literales a. hasta q. inclusive de la Prelación de Pagos. Solamente cuando tales conceptos hayan sido cubiertos en su totalidad habrá lugar al Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031 y al Pago de Capital de los TIPS B2 2031 en cada Fecha de Pago. Adicionalmente no habrá lugar a realizar Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031 ni Pagos de Capital de los TIPS B2 2031, durante la vigencia de las Causales de Suspensión de Pagos si el Saldo de Capital Total de los TIPS A y el Saldo de Capital Total de los TIPS B1 2030 es mayor a cero (0). En todos los casos sobre el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B2 2031 se seguirán causando y pagando intereses a su tasa facial.

8.2.1.2 Mecanismo de Cobertura Parcial TC





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

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

a. Reglas de Cobertura

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

El Mecanismo de Cobertura Parcial TC cubre total o parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado, hasta por un monto máximo equivalente al Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC. El Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC se establecerá por su valor en Pesos Colombianos (i) en cada Fecha de Liquidación, o (ii) en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión.

En la Fecha de Emisión el monto máximo equivale a la cantidad de \$3.141.845.000 Pesos Colombianos calculado a la Fecha de Emisión.

b. Estructura y funcionamiento

La Titularizadora está obligada al desembolso de los recursos del Mecanismo de Cobertura Parcial TC en los casos en que se establezca la existencia de un Defecto del Flujo Recaudado. El monto del Defecto del Flujo Recaudado que puede ser cubierto por cada Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial TC será igual al menor valor entre (i) el monto del Defecto del Flujo Recaudado y (ii) el Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC. En ningún caso el monto máximo de Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial TC excederá del Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.

Los recursos del Mecanismo de Cobertura Parcial TC se desembolsan una vez verificada por parte de la Titularizadora (i) la existencia del Defecto del Flujo Recaudado, (ii) la no disponibilidad en la Universalidad TIPS de los montos requeridos para cubrir el Defecto del Flujo Recaudado, y (iii) el cumplimiento de las demás condiciones establecidas en el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC para tal efecto. En desarrollo de lo anterior la Titularizadora realizará el desembolso, mediante abono en Pesos Colombianos, correspondiente al valor de la Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, en la Cuenta de Depósito del Mecanismo de Cobertura Parcial TC a más tardar en la Fecha de Desembolso del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.

Los Repagos del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC y de los intereses correspondientes se efectuarán con sujeción a la Prelación de Pagos en Pesos Colombianos (i) en las Fechas de Pago inmediatamente siguientes a la Fecha de Desembolso del Mecanismo de Cobertura Parcial TC o (ii) en la Fecha de Prepago de la Emisión, en dinero o en especie, hasta completar su repago total, con sujeción a lo dispuesto en el numeral 12.4 del Reglamento.

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

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

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

- (i) **Comisión de Disponibilidad TC:** Comisión a favor de la Titularizadora que se causa al momento del otorgamiento del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y se establece como la cantidad equivalente al resultado de restar (i) el Monto de la Comisión de Disponibilidad TC menos (ii) el Ajuste de la Comisión de Disponibilidad TC, ambos calculados a la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC. Se paga en forma anual anticipada en la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- (ii) **Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC:** Se liquidan a la Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC y se pagan en cada Fecha de Pago.

d. Primacía del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC

La descripción del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC que se hace en el Reglamento y en este Prospecto de Información, tiene fines informativos exclusivamente, por cuanto el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y las obligaciones de las partes bajo el mismo, se regulan exclusivamente por los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC. En el evento que se presente alguna discrepancia entre el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y el Reglamento, el Prospecto de Información o cualquier otro documento de la Emisión, primará el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC. La interpretación y ejecución del Mecanismo de Cobertura Parcial TC se rigen por las leyes de la República de Colombia y cualquier disputa o controversia sobre el mismo se resolverá de conformidad con las disposiciones del numeral 6.6 de este Prospecto.

e. Información sobre la Titularizadora en su condición de Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

La información relacionada con la Titularizadora en su condición de Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, incluyendo su identificación, sede y dirección principal, información legal y estados financieros, puede ser consultada en el sitio de internet www.titularizadora.com

La Titularizadora cuenta con una calificación 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.



8.2.1.3 Exceso de Margen

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

8.2.1.4 Ajuste de Balance de Capital Requerido

Es el pago de capital adicional que se debe realizar a los TIPS A en cada Fecha de Pago (después de haber efectuado los Pagos de Capital Programado de los TIPS A) para que una vez realizado dicho pago de capital adicional, el saldo de capital resultante de la sumatoria del Saldo de Capital Total de los TIPS A y el Saldo de Capital Total de los TIPS B después de la fecha de pago sea igual al Saldo de Capital Total de Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días en la fecha de corte inmediatamente anterior. En los casos en que a la Fecha de Corte no se cuente con la información relativa al Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días, para efectos de Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A/TIPS B, se tomará como referencia el Saldo Estimado de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días.

8.2.1.5 Causales de Suspensión de Pagos

Las Causales de Suspensión de Pagos son un Mecanismo de Cobertura que dan lugar a la realización de Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A como consecuencia de la suspensión de (i) Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B1 2030 y (ii) Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031 en los términos y condiciones de este Prospecto.

8.2.1.5.1 Causal de suspensión por mora

La causal de suspensión por mora procede y estará vigente, en caso y durante el término en que el Indicador de Mora de más de treinta (30) días de los Créditos Hipotecarios sea superior a 30%. Durante el término en que esté vigente, la causal de suspensión por mora da lugar a (i) la suspensión de Pagos de Intereses de a los Tenedores de TIPS B1 2030 y (ii) la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031.

En caso que el Saldo de Capital Total de los TIPS A sea igual a cero (0), durante el término en que esté vigente la causal de suspensión por mora habrá lugar a Pagos de Intereses y Pagos de Capital de los TIPS B1 2030, y a Pagos de Intereses y Pagos de Capital de los TIPS B2 2031 de conformidad con las siguientes reglas: (i) una vez el Saldo de Capital Total de los TIPS A sea igual a cero (0), se realizarán Pagos de Intereses y Pagos de Capital a los TIPS B1 2030 hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS B1 2030 se reduzca a cero (0); (ii) una vez el Saldo de Capital Total de los TIPS B1 2030 sea igual a cero (0), se



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

realizarán Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031 y Pagos de Capital a los tenedores de los TIPS B2 2031 hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031 se reduzca a cero (0).

8.2.1.5.2 Causal de suspensión por siniestralidad

La causal de suspensión por siniestralidad procede y estará vigente en caso, y durante, el término en que el Indicador de Mora de más de ciento veinte (120) días de los Créditos Hipotecarios sea superior a 20%. Durante el término en que esté vigente, la causal de suspensión por siniestralidad da lugar a (i) la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B1 2030 y (ii) la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031.

En caso de que el Saldo de Capital Total de los TIPS A sea igual a cero (0), durante el término en que esté vigente la causal de suspensión por siniestralidad habrá lugar a Pagos de Intereses y Pagos de Capital de los TIPS B1 2030, y a Pagos de Intereses y Pagos de Capital de los TIPS B2 2031, de conformidad con las siguientes reglas: (i) una vez el Saldo de Capital Total de los TIPS A sea igual a cero (0), se realizarán Pagos de Intereses y Pagos de Capital de los TIPS B1 2030 hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS B1 2030 se reduzca a cero (0); (ii) una vez el Saldo de Capital Total de los TIPS B1 2030 sea igual a cero (0), se realizarán Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031 y Pagos de Capital a los TIPS B2 2031 hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031 se reduzca a cero (0).

8.2.1.6 Mecanismo de Reducción de Tasa

El Mecanismo de Reducción de Tasa tiene por objeto mitigar el efecto en los niveles de prepago de Créditos Hipotecarios resultante exclusivamente de la disminución de tasas de interés por condiciones de competencia de mercado (situación que puede dar lugar a procesos masivos de Cesión de Créditos Hipotecarios). Para este propósito, la proyección de los escenarios de comportamiento de los Créditos Hipotecarios (a partir de los cuales se estructuran los TIPS) considera como uno de sus elementos, la Tasa de Estructuración, en lugar de tener en cuenta la Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH. De esta manera, mediante la reducción de la tasa de interés de Créditos Hipotecarios, como mínimo hasta el límite de la Tasa de Estructuración, será posible mitigar el impacto del prepago derivado de las Cesiones de Créditos Hipotecarios (hasta dicho límite) en caso de presentarse un escenario de reducción de tasas de interés de créditos hipotecarios por condiciones de competencia de mercado, que pueda dar lugar a procesos masivos de Cesión de Créditos Hipotecarios.

El Mecanismo de Reducción de Tasa ha sido estructurado teniendo en cuenta (i) un escenario de prepagos de 21%, y (ii) una pérdida en TIR de la cartera por Riesgo Crediticio de 0,45%, buscando que el efecto financiero por la utilización del Mecanismo de Reducción de Tasa sea inferior al efecto financiero de los prepagos que se mitigan con dicho Mecanismo de Reducción de Tasa. El Mecanismo de Reducción de Tasa ha sido diseñado para soportar la disminución en las tasas de los créditos equivalentes a un 0,41% de la TIR del Portafolio de Créditos Hipotecarios.

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

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

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

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

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

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

8.3 Condiciones de la oferta y colocación de la Emisión

8.3.1 Oferta pública de los TIPS

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

8.3.2 Destinatarios de la oferta

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

8.3.3 Publicación de la oferta





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

La Titularizadora publicará el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote a su discreción en un diario de circulación nacional, en su versión impresa o digital según estime conveniente.

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

8.3.4 Vigencia de la oferta

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

8.3.5 Plazo de colocación

El plazo de colocación será de doce (12) Meses contados a partir del Día Hábil que corresponda al de publicación del Aviso de Oferta Pública del Primer Lote.

8.4 Mecanismos de Colocación

La colocación de los TIPS a través de la oferta pública se realizará en dos lotes (Primer Lote y Segundo Lote). El Primer Lote será colocado y adjudicado a través del mecanismo de Subasta Holandesa. El Segundo Lote será colocado a través de underwriting al mejor esfuerzo.

8.4.1 Mecanismo de colocación del Primer Lote

La colocación y adjudicación del Primer Lote en desarrollo de la Subasta Holandesa por tasa se realizará de conformidad con el siguiente procedimiento:

8.4.1.1 Entidad que realizará la adjudicación

La BVC en su calidad de Administrador de la Subasta y Cumplimiento MEC será la entidad encargada de realizar la adjudicación del Primer Lote a través del mecanismo de Subasta Holandesa. Para el efecto se sujetará a los términos y condiciones contenidas en este Prospecto, así como en el Instructivo para el proceso de adjudicación mediante mecanismo de Subasta Holandesa del Primer Lote expedido por la BVC para el efecto. En cumplimiento de su encargo la BVC será responsable de:

- a. Realizar la adjudicación a través del mecanismo de Subasta Holandesa. Para tal fin deberá recibir las demandas, aceptarlas o rechazarlas, anularlas y adjudicarlas, así como, atender consultas referentes al proceso de colocación, todo conforme a los términos y condiciones definidos en este Prospecto de Información, en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote y en el Instructivo. Para el efecto, todo el proceso estará a cargo de un representante legal de la BVC.
- b. Realizar el proceso de cumplimiento de las operaciones producto de la adjudicación a través del sistema MEC, para lo cual deberá instruir a Deceval en la realización de las entregas en la siguiente forma:



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- (i) Entrega de valores: La BVC solicitará, mediante instrucción electrónica, que realice la entrega de los valores del vendedor al comprador.
- (ii) Entrega de efectivo: La BVC solicitará, mediante instrucción electrónica simultánea a la indicada en el numeral anterior, que a su vez realice la entrega del efectivo del comprador al vendedor.

8.4.1.1 Condiciones de colocación del Primer Lote

La colocación del Primer Lote en desarrollo de la Subasta Holandesa se regirá por las siguientes reglas en los términos del Instructivo:

8.4.1.2.1 Presentación de demandas

Los destinatarios de la oferta podrán ser o no afiliados al MEC (Sistema Centralizado de Operaciones de Negociación y Registro – MEC– Mercado Electrónico Colombiano).

Si son afiliados al MEC, tendrán la opción de presentar sus solicitudes de demanda directamente a la BVC en el horario que el Emisor establezca en el Aviso de Oferta y en la forma y términos establecidos en el Instructivo Operativo de la BVC. Dichos afiliados al MEC podrán actuar por cuenta propia o por cuenta de terceros según lo permita su régimen legal. En caso de presentar sus demandas directamente, deberán asignarlas a uno de los Agentes Colocadores designados.

Aquellos destinatarios que son afiliados al MEC y que no deseen presentar sus solicitudes de demanda directamente a la BVC y aquellos destinatarios que no son afiliados al MEC, podrán presentar sus solicitudes de demanda a través de el (los) Agente(s) Colocador(es) definidos en el Aviso de Oferta respectivo, en el horario y a través de los medios de comunicación idóneos que el Emisor establezca en el Aviso de Oferta, para que dicha(s) entidad(es), a su vez, presente(n) por ellos tales demandas ante la BVC a través del sistema electrónico de adjudicación de la BVC.

Las demandas se entenderán en firme por el solo hecho de haberlas presentado, entendiéndose esto como el acto de haberlas enviado y que hayan sido recibidas por la BVC, siempre que las órdenes hayan sido recibidas apropiadamente por el (los) Agente(s) Colocador(es) definidos en el Aviso de Oferta respectivo. En todos los casos, por el hecho de presentar la demanda, se entenderá que tanto el Agente Colocador y/o el Afiliado al MEC como el inversionista aceptan las condiciones previstas en el Regalmento, en este Prospecto, en el Aviso de Oferta y en el Instructivo Operativo de la Bolsa de Valores de Colombia.

8.4.1.2.2 Criterios de rechazo o eliminación de demandas

Las demandas podrán ser objeto de rechazo o eliminación de conformidad con los siguientes criterios definidos en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote y en el Instructivo:

a. Por mínimos y múltiplo:





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Cuando la demanda no cumpla con los mínimos establecidos:

- (i) Cantidad mínima de demanda o inversión mínima: Será diez millones (\$10.000.000) de Pesos Colombianos
- (ii) Múltiplo nominal de demanda: Será cien mil (\$100.000) Pesos Colombianos al momento de la Emisión.

b. Por tasa:

Cuando la tasa sea mayor a la Tasa Facial Máxima.

c. Por horario:

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

d. Por exceso de demanda:

El monto total que el Inversionista demande en el Primer Lote no podrá ser superior al ofrecido para la Serie. En aquellos casos en los cuales un Inversionista demande directamente o a través de uno o más Agentes Colocadores del Primer Lote un monto total superior al total ofrecido en la Serie correspondiente, las demandas en exceso serán anuladas teniendo en cuenta el procedimiento establecido en el Instructivo.

e. Por otras razones:

Por cualquier otra razón no prevista en el Instructivo pero que impida tener certeza de la demanda presentada o que impidan la adjudicación de la Subasta Holandesa en los términos definidos en este Prospecto, en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote y en el Instructivo, y de acuerdo con el criterio de la BVC.

8.4.1.2.3 Derecho de Adjudicación Adicional

En el evento que el monto total demandado fuere superior al Monto Ofrecido del Primer Lote, la Titularizadora por decisión autónoma podrá a su discreción atender las demandas insatisfechas en el Primer Lote. Para el efecto la Titularizadora estará facultada para incrementar el Monto Ofrecido del Primer Lote, con parte o con la totalidad del Monto a Ofrecer Adicional del Primer Lote. En ningún caso dicho incremento excederá el Monto a Ofrecer Adicional del Primer Lote. El ejercicio del Derecho de Adjudicación Adicional por parte de la Titularizadora se sujetará a lo establecido en este Prospecto y en el Instructivo.

8.4.1.2.4 Condiciones de adjudicación

8.4.1.2.4.1 Clasificación preliminar de demandas





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Al cierre del horario establecido para presentar las demandas y como requisito de procedimiento previo a la adjudicación definitiva, la BVC procederá a adjudicar bajo el sistema de Subasta Holandesa con sujeción a las siguientes condiciones:

- a. La BVC procederá a clasificar las demandas presentadas, mediante su aceptación o rechazo, de acuerdo con los criterios establecidos en este Prospecto y los demás contenidos en el Instructivo.
- b. La BVC clasificará, ordenará y totalizará las demandas aceptadas por cada Serie ofrecida.
- c. Si la cantidad total demandada fuere inferior o igual al Monto Ofrecido del Primer Lote, la BVC procederá a adjudicar todas las demandas de conformidad con el procedimiento definido en el numeral 8.4.1.2.4.2 literal a. de este Prospecto y en el Instructivo.
- d. En caso que la cantidad demandada fuere superior al Monto Ofrecido del Primer Lote, la BVC pondrá en conocimiento de la Titularizadora la información de las demandas totales recibidas por tasas y montos (sin inversionistas finales). Con fundamento en la información recibida la Titularizadora definirá e informará a la BVC su intención de hacer o no uso de su facultad discrecional de adjudicación adicional.
- e. En caso que la Titularizadora decida no hacer uso de su facultad discrecional de adjudicación adicional, la BVC deberá realizar el procedimiento de adjudicación del Monto Ofrecido del Primer Lote de conformidad con el procedimiento definido en el numeral 8.4.1.2.4.2 literal b. de este Prospecto y según lo dispuesto en el Instructivo.
- f. En caso que la Titularizadora decida hacer uso de su facultad discrecional de adjudicación adicional, la BVC deberá realizar el procedimiento de adjudicación del Monto Ofrecido del Primer Lote incrementado con parte o con la totalidad del Monto a Ofrecer Adicional del Primer Lote, de conformidad con las instrucciones recibidas de la Titularizadora para el efecto, con sujeción al procedimiento definido en el numeral 8.4.1.2.4.3 de este Prospecto y en el Instructivo.

8.4.1.2.4.2 Procedimiento de adjudicación del Monto Ofrecido del Primer Lote

- a. Si la cantidad total demandada fuere inferior o igual al Monto Ofrecido del Primer Lote, se procederá a adjudicar todas las demandas aceptadas a la mayor tasa demandada, que nunca podrá ser superior a la Tasa Facial Máxima establecida en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote.
- b. En caso que la cantidad demandada fuere superior al Monto Ofrecido del Primer Lote, la BVC consolidará por Inversionista, válidara que no supere o exceda por inversionista el Monto Ofrecido del Primer Lote, procederá nuevamente a totalizar las demandas aceptadas, a ordenarlas de acuerdo con el criterio de tasa de demanda de menor a mayor y adjudicará de conformidad con las siguientes reglas:



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- (w) Establecerá la tasa de corte para la Serie que corresponderá a la tasa mayor a la cual se logre adjudicar el Monto Ofrecido del Primer Lote, la cual en ningún caso podrá ser superior a la Tasa Facial Máxima.
- (x) Todas las demandas presentadas a una tasa mayor a la tasa de corte establecida se rechazarán.
- (y) Aquellas demandas cuya tasa demandada sea menor que la tasa de corte establecida, serán adjudicadas en su totalidad a la tasa de corte establecida.
- (z) Aquellas demandas cuya tasa demandada sea igual a la tasa de corte serán prorrateadas de acuerdo con el monto demandado respetando el criterio de mínimo y múltiplo nominal de emisión, teniendo en cuenta las siguientes reglas:
 - Si por efectos del prorrateo y de las condiciones de mínimo y múltiplo del valor nominal de emisión, el total adjudicado pudiere resultar inferior al Monto Ofrecido del Primer Lote, este saldo resultante se adicionará a la demanda a la cual le fue asignada la menor cantidad por efectos del prorrateo siempre y cuando el valor adjudicado no supere el valor demandado.
 - En caso de que el valor por adjudicar supere el valor total demandado, sólo se adjudicará hasta el total demandado y la diferencia pendiente por adjudicar se adjudicará a la demanda siguiente con menor cantidad asignada, respetando también el valor total demandado de ésta y así sucesivamente hasta adjudicar el Monto Ofrecido del Primer Lote.
 - De presentarse dos o más demandas con igual monto se asignará por orden de llegada (según fecha y hora de ingreso de la demanda al sistema electrónico de adjudicación) y a igual orden de llegada por orden alfabético y;
 - Si surtido lo anterior el total adjudicado pudiese resultar inferior al Monto Ofrecido del Primer Lote este saldo pasará a hacer parte del Segundo Lote en los términos definidos en este Prospecto y en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote.

8.4.1.2.4.3 Procedimiento de adjudicación adicional

En el evento que la Titularizadora decida hacer uso de su Derecho de Adjudicación Adicional, deberá informar a la BVC la Tasa de Corte de Adjudicación Adicional, la cual en ningún caso podrá ser superior a la Tasa Facial Máxima. Con fundamento en la información recibida de la Titularizadora, la BVC realizará la consolidación por Inversionista y una vez valide que no se supere o exceda por Inversionista el total ofrecido en la Serie, adjudicará con base en el siguiente procedimiento:

- a. Procederá a ordenar las demandas aceptadas de acuerdo con el criterio de tasa de demanda de menor a mayor.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- b. Con base en la Tasa de Corte de Adjudicación Adicional se establecerá el Monto Total de Adjudicación, el cual en ningún caso podrá ser superior al Monto Ofrecido Total.
- c. Todas las demandas presentadas a una tasa mayor a la Tasa de Corte de Adjudicación Adicional establecida se rechazarán.
- d. Se adjudicarán todas las demandas aceptadas hasta completar el Monto Total de Adjudicación, de conformidad con el siguiente procedimiento y con lo dispuesto para el efecto en el instructivo:
 - (i) Si como resultado del procedimiento señalado en el literal a. anterior, la cantidad total demandada resultare ser inferior o igual al Monto Ofrecido Total, se procederá a adjudicar todas las demandas aceptadas a la Tasa de Corte de Adjudicación Adicional.
 - (ii) Si como resultado del procedimiento señalado en el literal a. anterior, la cantidad total demandada resultare ser superior al Monto Ofrecido Total, la BVC procederá a ordenar las demandas aceptadas y adjudicará de conformidad con las siguientes reglas:
 - (aa) Aquellas demandas cuya tasa demandada sea menor que la Tasa de Corte de Adjudicación Adicional, serán adjudicadas a la Tasa de Corte de Adjudicación Adicional.
 - (bb) Aquellas demandas cuya tasa demandada sea igual a la Tasa de Corte de Adjudicación Adicional serán prorrateadas de acuerdo con el monto demandado respetando el criterio de mínimo y múltiplo nominal de emisión, teniendo en cuenta las siguientes reglas:
 - Si por efectos del prorrateo y de las condiciones de mínimo y múltiplo del valor nominal de emisión, el total adjudicado pudiese resultar inferior al Monto Ofrecido Total para Adjudicación, este saldo resultante se adicionará a la demanda a la cual le fue asignada la menor cantidad por efectos del prorrateo siempre y cuando el valor adjudicado no supere el valor demandado.
 - En caso de que el valor por adjudicar supere el valor total demandado, sólo se adjudicará hasta el total demandado y la diferencia pendiente por adjudicar se adjudicará a la demanda siguiente con menor cantidad asignada, respetando también el valor total demandado de esta y así sucesivamente hasta adjudicar la cantidad total ofrecida.
 - De presentarse dos demandas con igual monto se asignará por orden de llegada (según fecha y hora de ingreso de la demanda al sistema electrónico de adjudicación) y a igual orden de llegada por orden alfabético y;



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- Si surtido lo anterior el total adjudicado pudiese resultar inferior al Monto Total de Adjudicación este saldo pasará a hacer parte del Segundo Lote en los términos definidos en este Prospecto y en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote.

8.4.1.2.4.4 Adjudicación desierta

En el evento en el cual no se presenten propuestas a la Subasta Holandesa la BVC la declarará desierta.

8.4.1.2.5 Liquidación y cumplimiento del Primer Lote

La liquidación, entendida como la determinación del valor a pagar en Pesos Colombianos resultante de la adjudicación de la Subasta Holandesa, será realizada por la BVC a través del sistema serializado del MEC. Todas las operaciones deberán compensarse bajo la modalidad DVP – Entrega contra Pago. Igualmente a través del sistema de cumplimiento del MEC los Agentes Colocadores del Primer Lote y los afiliados al MEC deberán dar la orden de compensación de la operación a Deceval. Las operaciones no admitirán anticipo ni aplazamiento en el cumplimiento por parte de los Agentes Colocadores del Primer Lote y por los afiliados al MEC y deberán cumplirse dentro del horario establecido. Todo el proceso de liquidación, cumplimiento y compensación de operaciones deberá realizarse en los términos previstos en este Prospecto, en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote y en el Instructivo.

8.4.1.2.6 Reserva sobre la información

Durante el horario establecido para la recepción de las demandas y hasta su adjudicación sólo podrán conocer la información recibida de los Agentes Colocadores y los afiliados al MEC, los funcionarios de la BVC asignados a la realización de la Subasta Holandesa.

En todo caso, la BVC entregará un reporte físico a la Titularizadora cada treinta (30) minutos, el cual contendrá únicamente la información de las demandas por Agente Colocador y afiliado al MEC y los montos demandados (sin inversionistas finales ni tasas demandadas).

El tiempo de entrega del reporte sólo podrá ser modificado por el Emisor.

Una vez realizada la adjudicación la BVC entregará al Emisor la información de la misma de conformidad con lo establecido en el Instructivo, quien será la única entidad que podrá hacerla pública e informar a cada uno de los Agentes Colocadores del Primer Lote las adjudicaciones respectivas y/o autorizar su publicación a través del sistema electrónico de adjudicación.

8.4.2 Mecanismo de colocación del Segundo Lote

La colocación de los TIPS A en caso de ser aplicable, TIPS B1 2030 y TIPS B2 2031 del Segundo Lote se realizará en la modalidad de underwriting al mejor esfuerzo en desarrollo de la oferta pública que se publicará el Día Hábil inmediatamente siguiente al de colocación del Primer Lote.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

8.4.2.1 Condiciones de colocación del Segundo Lote

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

- a. La colocación de los TIPS del Segundo Lote se realizará mediante oferta pública que se publicará el Día Hábil inmediatamente siguiente al de colocación de los TIPS del Primer Lote.
- b. La colocación del Segundo Lote de los TIPS A, en caso de ser aplicable, se realizará en la modalidad de underwriting al mejor esfuerzo. La tasa a la cual se ofrecerán en el Segundo Lote los TIPS A será la Tasa Facial Final TIPS A, a la cual se adjudicó el Primer Lote (tasa de corte definida en la Subasta Holandesa).
- c. En el evento que en desarrollo de la colocación del Primer Lote se llegare a declarar desierta la Subasta Holandesa en los términos señalados en este Prospecto, para efectos de la colocación del Segundo Lote la Tasa Facial Final TIPS A será igual a la Tasa Facial Máxima.
- d. La colocación del Segundo Lote de los TIPS B1 2030 y los TIPS B2 2031 se realizará en la modalidad de underwriting al mejor esfuerzo. La tasa a la cual se ofrecerán los TIPS B1 2030 y los TIPS B2 2031 será la Tasa Facial Final TIPS B1 2030 y la Tasa Facial TIPS B2 2031 en los términos del Reglamento y de este Prospecto.
- e. El precio de suscripción de los TIPS del Segundo Lote será el Precio Par calculado a la Fecha de Cumplimiento del Underwriting definida en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote.
- f. Los Inversionistas deberán presentar sus solicitudes de suscripción a través del Agente Colocador del Segundo Lote.

8.4.2.1.1 Presentación de demandas por parte del Agente Colocador del Segundo Lote

- a. Los Inversionistas deberán presentar sus demandas de suscripción a través del Agente Colocador del Segundo Lote. Para el cumplimiento de su gestión el Agente Colocador del Segundo Lote se sujetará a las condiciones establecidas en este Prospecto y en el Contrato de Underwriting.
- b. El Agente Colocador del Segundo Lote debe enviar a la Titularizadora sus demandas de compra por escrito utilizando el formato de demanda de compra incluido como anexo del Contrato de Underwriting. El formato deberá estar correcta y totalmente diligenciado y deberá expresar de manera clara la identificación del Inversionista, la tasa de demanda ofrecida y el monto en Pesos Colombianos demandado.
- c. Por el hecho de presentar la demanda de compra por conducto del Agente Colocador del Segundo Lote se entiende que el Inversionista (i) se encuentra debidamente facultado para formular demandas de compra y suscribir y pagar los TIPS adjudicados, (ii) ha formulado una demanda de compra en firme en desarrollo de lo cual acepta la totalidad de condiciones definidas en la presente



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

oferta para la adjudicación de demandas de compra y (iii) conoce en su totalidad las condiciones aplicables a los TIPS en los términos definidos en el Reglamento y en este Prospecto.

- d. No será aceptable ninguna demanda de compra presentada en formato distinto al definido como anexo del Contrato de Underwriting, ni aquella cuyo contenido esté enmendado, ilegible o incompleto.
- e. Las demandas de compra en los términos aquí señalados deberán ser presentadas por el Agente Colocador del Segundo Lote, y solo serán recibidas por la Titularizadora, en la fecha de publicación de Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote desde las 9:00 a.m. hasta las 10:00 a.m. Para el efecto, las demandas de compra deberán ser enviadas por el Agente Colocador a la Titularizadora en la ciudad de Bogotá, vía fax al número (+1) 6183018 o vía correo electrónico a las direcciones smoreno@titularizadora.com y mpadilla@titularizadora.com. En caso de falla sobre el número o los correos antes informados la Titularizadora asignará un nuevo número o un nuevo correo electrónico, los cuales serán informados vía telefónica a las personas que el Agente Colocador del Segundo Lote haya puesto en conocimiento de la Titularizadora previamente como contacto para el desarrollo de la operación. La presentación de las demandas de compra en los términos antes referidos se sujetará a la siguientes reglas particulares:
- (i) Las demandas de compra que sean enviadas a un número de fax o a un correo electrónico diferente al definido por la Titularizadora en los términos aquí establecidos se entenderán como no presentadas, no serán tenidas en cuenta para ningún efecto y en ningún caso tendrán efecto vinculante para la Titularizadora.
 - (ii) Cuando la transmisión de las demandas de compra se inicie dentro del horario de presentación de demandas establecido, las mismas serán consideradas como admisibles, así la finalización de la transmisión supere el horario establecido.
 - (iii) Si la transmisión se suspendiere por cualquier causa técnica al cierre del horario definido, solo será tenida en cuenta la información recibida hasta el momento de la suspensión.
 - (iv) Cuando dentro del horario establecido para la presentación de las demandas de compra, el formato recibido sea ilegible o presente imperfecciones que impidan conocer de manera clara y completa la información requerida para la adjudicación respectiva, el Agente Colocador del Segundo Lote podrá retransmitir el formato respectivo entendiéndose anulado el anterior. En caso de que el formato no sea retransmitido la demanda de compra se entenderá como no presentada, no será tenida en cuenta para ningún efecto y en ningún caso tendrá efecto vinculante para la Titularizadora.
 - (v) Para el envío de las demandas a través de correo electrónico se tendrá en cuenta que la hora oficial de ingreso del formato será la que registre en los correos electrónicos de la Titularizadora señalados anteriormente. Para todos los efectos, no será válida la hora del correo electrónico a través del cual el Agente Colocador remita a la Titularizadora el formato.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- f. El Agente Colocador del Segundo Lote deberá informar a la Titularizadora mediante comunicación escrita el nombre, cargo, número telefónico y correo electrónico de los funcionarios encargados de la comunicación con la Titularizadora en desarrollo de la presentación de las demandas de compra. Los funcionarios designados y autorizados por la Titularizadora para recibir comunicaciones, impartir instrucciones o resolver inquietudes sobre el procedimiento son los siguientes:
- (i) Mauricio Amador Andrade – Vicepresidente Financiero – Representante legal
 - (ii) Ricardo Molano León – Secretario General – Representante legal
 - (iii) Ana María Salcedo Ospina – Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercados
 - (iv) Héctor Andrés Giraldo - Director de Control Interno

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

8.4.2.2 Condiciones de adjudicación del Segundo Lote

8.4.2.2.1 Criterios de rechazo o eliminación de demandas de compra

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

- a. **Por mínimos y múltiplo:** Cuando la demanda de compra no cumpla con los mínimos establecidos de la siguiente forma:
- (i) Cantidad mínima de demanda o inversión mínima: Será diez millones (\$10.000.000) de Pesos Colombianos.
 - (ii) Múltiplo nominal de demanda: Será cien mil (\$100.000) Pesos Colombianos.
- b. **Por Tasa:** Cuando las tasas incluidas en la demanda de compra sean mayores a las relacionadas a continuación:
- * Cuando la tasa sea mayor a la Tasa Facial Máxima.
- c. **Por horario:** Cuando las demandas de compra se presenten por fuera del horario y fecha establecidas en este Prospecto y en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote.
- d. **Por otras razones:** Por cualquier razón no definida en este Prospecto siempre que impida a la Titularizadora tener certeza de las condiciones de la demanda de compra presentada por los Inversionistas a través del Agente Colocador del Segundo Lote.

8.4.2.2.2 Criterios de adjudicación





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

La adjudicación de las demandas de compra de los TIPS del Segundo Lote será realizada tomando como referencia (i) el monto total consolidado de las demandas de compra de todas las clases de los TIPS presentadas por cada Inversionista y subsidiariamente (ii) el orden de recepción. En caso que las demandas de compra superen el total de los TIPS ofrecidos por la Serie correspondiente, no habrá lugar a prorrateo para la adjudicación de demandas. Al cierre del horario establecido para presentar las demandas de compra, la Titularizadora procederá a seleccionar las demandas de compra presentadas por el Agente Colocador del Segundo Lote con sujeción a los siguientes criterios:

- a. Se clasifican las demandas de compra recibidas y se seleccionan las que deban ser objeto de rechazo o eliminación con sujeción a los criterios definidos en este Prospecto. Para el efecto se elaborará un acta suscrita por el representante legal de la Titularizadora fundamentando las razones que dan lugar a la eliminación o rechazo.
- b. Una vez seleccionadas las demandas de compra que cumplen con los requisitos para adjudicación, la Titularizadora clasificará las demandas de compra seleccionadas por monto total consolidado de las demandas de compra de todas las clases de TIPS presentadas por cada Inversionista. Para efectos de la adjudicación tendrán prelación los Inversionistas que hayan demandado en forma consolidada un mayor monto de TIPS de todas las clases.
- c. En caso que una vez seleccionadas las demandas de compra con sujeción al criterio del numeral b. anterior resulten montos de demanda consolidadas iguales entre dos o más Inversionistas, la Titularizadora clasificará las demandas de compra con montos consolidados iguales por orden de recepción de las demandas individuales tomando exclusivamente como referencia la hora en que se recibió el fax correspondiente o el correo electrónico. No se tomará en cuenta la hora de envío del fax o del correo electrónico por parte del Agente Colocador del Segundo Lote. Para el efecto, al listado de clasificación correspondiente se anexará la constancia de recepción de cada una de las demandas individuales recibidas. Para efectos de la adjudicación tendrán prelación los Inversionistas cuyas demandas individuales de compra con el mayor monto hayan sido recibidas con antelación a las otras demandas teniendo en cuenta su orden de recepción.
- d. Si la cantidad total de demandas de compra seleccionadas llegare a ser inferior o igual al monto total ofrecido de TIPS por la Serie correspondiente se clasificarán todas las demandas de compra seleccionadas y se les adjudicarán los TIPS teniendo en consideración el monto de TIPS por la Serie correspondiente y la tasa incluida en las demandas de compra.

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

- a. La Titularizadora informará al Agente Colocador del Segundo Lote el resultado de la adjudicación efectuada a su favor, cuando a ello haya lugar en los términos aquí definidos mediante comunicación telefónica o por correo electrónico, a los funcionarios encargados de la comunicación con la Titularizadora designados por el Agente Colocador del Segundo Lote.
- b. El Agente Colocador del Segundo Lote deberá informar a sus Inversionistas la aceptación o rechazo de la demanda de compra presentada por su conducto, sin que la Titularizadora asuma ninguna



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

responsabilidad por la no información oportuna del resultado de la adjudicación a los Inversionistas.

8.4.2.4 Liquidación y cumplimiento del Segundo Lote

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

8.4.3 Obligación especial del Agente Colocador

8.4.3.1 Prevención de actividades de lavado de activos y financiación del terrorismo

Con el fin de velar por el cumplimiento de las normas legales sobre prevención de actividades delictivas contenidas en la Ley 190 de 1995, el Agente Colocador que intervenga en el proceso de enajenación, deberá 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. El Agente Colocador deberá dejar constancia de haber efectuado las actividades de control necesarias y requeridas por la normatividad vigente, las cuales podrán ser solicitadas en cualquier momento por la BVC y la Titularizadora.

8.5 Agentes Colocadores

8.5.1 Primer lote

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

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

8.5.2 Segundo lote

Los Agentes Colocadores del Segundo Lote serán:





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Corredores Davivienda S.A. |
| <ul style="list-style-type: none">• Credicorp Capital Colombia S.A. |



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Sección 9 Calificación de la Emisión

9.1 Síntesis de la calificación de la Emisión

A continuación se presenta una síntesis de la calificación emitida por la Sociedad Calificadora de Valores a la Emisión. El reporte completo de la calificación otorgada a la Emisión puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com:

“FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN

El Comité Técnico de BRC Investor Services S. A. SCV asignó las calificaciones iniciales de deuda de largo plazo de ‘AAA’ a los Tips Pesos A N-13, de ‘A-’ a los Tips Pesos B1-2030 N-13, y de ‘BBB’ a los Tips Pesos B2-2031 N-13.

Las calificaciones se basan en el análisis de la calidad de la cartera titularizada, los mecanismos de cobertura de la emisión y en la calidad crediticia del emisor y administrador de la emisión, Titularizadora Colombiana.

BRC analizó la calidad de la cartera subyacente para todas las clases de la transacción Tips N-13 con el propósito de determinar el máximo nivel de mora que cada una podría mantener sin incumplir a los tenedores de los títulos. Este análisis evidenció que la capacidad de la estructura para resistir escenarios extremos de tensión es alta para la serie más senior y adecuada para las series subordinadas en relación con las tasas de cartera vencida que históricamente han mostrado las cosechas de Tips Pesos N, según el análisis de cosechas sin recuperación entregado por Titularizadora Colombiana.

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

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

Para el caso de la transacción Tips Pesos N-13, estas características son consistentes con la cartera arquetipo que BRC ha definido como referencia para las transacciones que se respaldan en créditos hipotecarios.

Para esta transacción, los mecanismos de cobertura de la emisión se fundamentan, entre otros factores, en el esquema de prioridad de pagos. Consideramos que este sistema de cascada de



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

pagos constituye un instrumento eficaz para la asignación de los recursos destinados a atender las obligaciones y los gastos a cargo de la universalidad. La subordinación de pagos existente entre las clases A, B1-2030 y B2-2031 (en ese orden de prioridad) proporciona mayor cobertura para la clase A.

Las calificaciones también ponderan positivamente el mecanismo de reducción de tasas de la estructura, cuyo objeto es mitigar el efecto de altos niveles de prepago derivados de la disminución de tasas de interés por condiciones de mercado. También consideramos como fortalezas para la calificación el mecanismo de cobertura parcial, el ajuste de balance de capital requerido y las causales de suspensión de pagos, los cuales favorecen al pago de la serie A, que representa un 89% del monto de la transacción.

También evaluamos las políticas y los procedimientos relacionados con la administración adecuada de la cartera por titularizar por cada originador o administrador, específicamente por Titularizadora Colombiana (calificación de riesgo de contraparte de 'AAA' asignada por BRC). El contexto regulatorio que enmarca la actividad de Titularizadora Colombiana mitiga el riesgo legal implícito en el proceso de titularización. Es importante señalar que el marco legal y regulatorio de la emisión es fundamental para el proceso de titularización. Este se deriva de la expedición de la Ley 546 de 1999, en virtud de la cual los activos de la Universalidad Tips Pesos N-13 quedan completamente aislados del patrimonio de Titularizadora Colombiana y del de los bancos originadores.

BRC aplicó diversos escenarios de estrés para evaluar la capacidad de pago de la transacción. Estos incluyeron pruebas de tensión en condiciones de renegociación de la tasa de la cartera hipotecaria y un análisis de la dinámica de los títulos bajo nuestros supuestos actualizados de la tasa anualizada de prepago para los Tips N. Los resultados de estos escenarios indican que los flujos de caja de la cartera por titularizar son suficientes para atender todas series más senior. En la estructura de los Tips, el prepago se traslada automáticamente a los inversionistas porque se produce una disponibilidad de recursos adicionales para pagar a los tenedores de los títulos de la universalidad Tips N-13. De esta forma, el prepago produce una mayor disponibilidad de recursos para la clase A, en concordancia con el esquema de prioridad de pagos definido y el mecanismo de ajuste de balance. Este comportamiento, a pesar de generar riesgos de reinversión, reduce el riesgo crediticio para los inversionistas puesto que disminuye la incertidumbre y agiliza el retorno de la inversión.

Las series subordinadas de la transacción Tips N-13 cuentan con niveles de cobertura superiores a los que generalmente se observaban en calificaciones iniciales de otras transacciones Tips N. Esto refleja una cobertura con colateral de al menos 100% que permite mitigar el riesgo de prepago frente a las series subordinadas que tradicionalmente estaban estructuradas con base en el excedente de intereses (excess spread, diferencia entre la tasa de cartera y la tasa de emisión más gastos).



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

9.2 Sociedad Calificadora de Valores - Información general

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

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Sección 10 Información del Emisor

10.1 Constitución y autorizaciones

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

10.2 Reformas estatutarias

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

10.3 Capital social

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

10.4 Composición accionaria

La composición accionaria de la Titularizadora es la siguiente:





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

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 Colpatría S.A.	3.800.369	6,35%
Compañía de Seguros Bolívar S.A.	78.723	0,13%
Compañía Inversora Colmena S.A.	78.723	0,13%
Seguros de Vida Alfa S.A.	30.292	0,05%
Total	59.855.375	100%

10.5 Relaciones de subordinación

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

10.6 Misión Corporativa

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

10.7 Principios y directrices

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

impuestos que se deriven a su cargo; igualmente implementará las medidas necesarias para constituir las reservas requeridas para el pago de sus obligaciones tributarias, cuando sea del caso.

10.8 Organización y administración

10.8.1 Junta Directiva

La Junta Directiva por el período 2015-2017 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
Juan Mario Laserna Jaramillo	Oscar Eduardo Gómez Colmenares
Diego Fernando Prieto Rivera	Jorge Alberto Linares Alarcón
Juan Camilo Ángel Mejía	Santiago Perdomo Maldonado

10.8.2 Presidente de la compañía y suplentes

El Presidente de la Titularizadora es el doctor Alberto Gutiérrez Bernal. Los representantes legales suplentes son los doctores Mauricio Amador Andrade y Ricardo Molano León, Vicepresidente Financiero y Secretario General de la Titularizadora respectivamente.

10.8.3 Grupo de Estructuración Financiera

El grupo de estructuración financiera está conformado por:

Vicepresidente Financiero	Mauricio Amador Andrade
Director de Estructuración y Riesgo	Jaime Valencia Giraldo
Coordinador de Estructuración y Riesgo	Andrés Henderson Benavides
Analista de Riesgo Crediticio	Ricardo Blanco Torres
Analista de Estructuración y Riesgo	Andrés Flórez Rojas

10.8.4 Grupo de Asesoría Legal

El grupo de asesoría legal está conformado por:

Secretario General	Ricardo Molano León
Coordinador Jurídico de Estructuración de Emisiones	Jorge Andrés Montero Corredor
Coordinador Jurídico de Administración de Emisiones	Bibiana Marcela Novoa Medina
Abogada Secretaría general	Eliana Carolina Mejía López



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

10.8.5 Grupo de Administración de la Emisión

El grupo de administración de la emisión está conformado por:

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

10.9 Evolución de la actividad comercial

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

10.10 Información financiera

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

10.11 Información sobre las relaciones laborales

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

10.12 Descripción del sector económico

La titularización hipotecaria se relaciona fundamentalmente con tres sectores de la economía colombiana: el sector hipotecario, el sector construcción y el mercado de capitales. El sector hipotecario se reactivará en la medida en que como consecuencia de las titularizaciones disminuyan las tasas de colocación de los créditos hipotecarios y se aumenten los volúmenes de los mismos. Igualmente al incrementarse la demanda por viviendas el sector de la construcción mostrará signos de recuperación. La reactivación de estos sectores contribuirá al crecimiento del producto y a la generación de empleo. Adicionalmente, la titularización hipotecaria permitirá el desarrollo del mercado de capitales que por problemas de liquidez, bajo volumen y baja homogeneización de papeles no ha alcanzado en Colombia los niveles deseados.

10.13 Políticas de Buen Gobierno Corporativo

Los requerimientos y prácticas de buen gobierno de la Titularizadora están recogidos tanto en los estatutos sociales como en el Código de Buen Gobierno de la compañía; éste último fue aprobado por la Junta Directiva mediante Acta No. 011 del 17 de abril de 2002 y sus modificaciones mediante Acta No.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

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 y Acta N°. 173 del 17 de noviembre de 2016. Puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com

10.14 Emisor Conocido y Recurrente

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

10.15 Reconocimiento IR

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

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

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Sección 11 Anexo de Definiciones

- 1. Activos Subyacentes**

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

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

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

Es la Bolsa de Valores de Colombia.
- 5. Agentes Colocadores del Primer Lote**

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

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

Es el pago de capital adicional que se debe realizar a los TIPS A en cada fecha de pago (después de haber efectuado los pagos de capital programado de los TIPS A) para que una vez realizado dicho pago de capital adicional, el saldo de capital resultante de la sumatoria del Saldo de Capital Total de los TIPS A y el Saldo de Capital Total de los TIPS B después de la fecha de pago sea igual al Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días en la fecha de corte inmediatamente anterior. En los casos en que a la Fecha de Corte no se cuente con la información relativa al Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días, para efectos de Ajuste de Balance de Capital Requerido TIPS A/TIPS B, se tomará como referencia el Saldo Estimado de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120)



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

días.

8. Ajuste de la Comisión de Disponibilidad TC

Corresponde en cada Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC a la cantidad resultante de restar (a) el Monto la Comisión de Disponibilidad TC correspondiente a la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC inmediatamente anterior menos (b) el resultado de multiplicar (i) la Tasa TC por (ii) el resultado de dividir (x) la sumatoria del Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC vigente en cada una de las Fechas de Liquidación correspondientes a los doce (12) Meses inmediatamente anteriores, entre (y) el número de Fechas de Liquidación acaecidas durante los doce (12) Meses inmediatamente anteriores. Sin perjuicio de lo anterior, en todos los casos se debe tener en cuenta (i) que el Ajuste de la Comisión de Disponibilidad TC será cero (0) para la primera Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC y (ii) el Ajuste de la Comisión de Disponibilidad TC puede resultar en un número positivo o negativo.

9. Año

Es un período de doce (12) Meses.

10. Año Fiscal

Es el período de doce (12) Meses transcurrido entre el primero (1) de enero y el treinta y uno (31) de diciembre de cada Año.

11. Asamblea de Tenedores de TIPS

Es la Asamblea de Tenedores de TIPS de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento.

12. Auditor Externo

Es Pricewaterhouse Coopers Ltda.

13. Auditoría Externa

Es la gestión definida en el numeral 6.3.3 de este Prospecto.

14. Autoridad Competente

Es la Superintendencia Financiera entidad encargada de la supervisión y control de la Titularizadora y del Proceso de Titularización.

15. Aviso de Oferta Pública del Primer Lote

Es el documento que contiene el aviso de oferta pública de los TIPS del Primer Lote.

16. Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote

Es el documento que contiene el aviso de oferta pública de los TIPS del Segundo Lote.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- 17. Banco de la República** Es la persona jurídica de derecho público de rango constitucional en su condición de administrador del FRECH.
- 18. BRP** Son los bienes recibidos en pago de Créditos Hipotecarios ya sea por adjudicación en remate o directamente del Deudor, de conformidad con las reglas establecidas en los Contratos de Administración.
- 19. BVC** Es la Bolsa de Valores de Colombia S.A.
- 20. Causales de Suspensión de Pagos** Son los eventos regulados en el numeral 8.2.1.5 de este Prospecto que dan lugar a (i) la suspensión de Pagos de Intereses de los TIPS B1 2030 y (ii) la suspensión de Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031.
- 21. Cesión de Créditos Hipotecarios** Es la opción consagrada a favor de los Deudores de Créditos Hipotecarios en el artículo 24 de la Ley 546 de 1999.
- 22. Clases** Son las clases en que se dividen los TIPS de la siguiente forma: TIPS A y TIPS B.
- 23. Cobertura FRECH** Es la cobertura condicionada otorgada por el Gobierno Nacional a los Deudores con cargo a los recursos del FRECH con el fin de promover la financiación de vivienda individual de conformidad con lo dispuesto en la Regulación FRECH, la cual consiste en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés que se pacte en créditos hipotecarios de vivienda nueva, bajo las condiciones y requisitos señalados en la Regulación FRECH.
- 24. Cobertura Adicional** Es la cobertura condicionada otorgada por los Vendedores Autorizados a los Deudores con cargo a sus propios recursos, aplicable exclusivamente al vencimiento del Término de Cobertura FRECH, por virtud de la cual se mantienen a favor de los Deudores durante el Término de Cobertura Adicional, las mismas condiciones aplicadas a los Crédito Hipotecarios con Cobertura FRECH durante el Término de Cobertura FRECH.
- 25. Código de Buen Gobierno** Documento que contiene las reglas de buen gobierno corporativo de la Titularizadora.
- 26. Comisión de Disponibilidad TC** Comisión a favor de la Titularizadora establecida en los términos definidos en el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 27. Comité de Inversionistas** Es el comité creado por la Titularizadora conformado por representantes de inversionistas institucionales.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

28. Condiciones Contractuales de los Créditos Hipotecarios

Son las condiciones de valor, plazo, tasa de interés y sistema de amortización de cada uno de los Créditos Hipotecarios, definidas en cada uno de los Pagarés.

29. Condiciones de Pago de Capital Anticipado de los TIPS A

Son las condiciones que dan lugar al Pago de Capital Anticipado de los TIPS A de conformidad con la siguiente relación: (i) en los casos en que haya lugar al Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A/TIPS B; (ii) en los casos en que hay lugar a la aplicación de cualquiera de las Causales de Suspensión de Pagos o; (iii) cuando quedaren remanentes del Flujo Recaudado una vez pagadas las obligaciones relacionadas en los numerales a. hastao. inclusive de la Prelación de Pagos.

30. Condiciones de Pago de Capital de los TIPS B1 2030

Son las condiciones que dan lugar al Pago de Capital de los TIPS B1 2030 de conformidad con la siguiente relación: (i) en los casos en que haya lugar a la aplicación de cualquiera de las Causales de Suspensión de Pagos durante el tiempo que tales Causales de Suspensión de Pagos estén vigentes siempre que el Saldo de Capital Total de los TIPS A sea igual a cero (0); o (ii) cuando quedaren remanentes del Flujo Recaudado una vez pagadas las obligaciones relacionadas en los numerales a. hasta p. inclusive de la Prelación de Pagos.

31. Constante de Estructuración

Es el resultado de dividir (a) 0,3625 % entre (b) el resultado de restar (x) 8,60% menos (y) 8,40%

32. Constante Escenario de Tensión

Es igual a 3,50. Corresponde al valor constante que se debe aplicar como referencia para la determinación de la Tasa Facial Final TIPS B1 2030, de manera que en ningún caso los escenarios de tensión fundamento de la calificación de riesgo de los TIPS A y TIPS B se deterioren.

33. Contratos de Administración

Son los Contratos de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios suscritos entre los Administradores Autorizados y la Titularizadora, en virtud de los cuales aquellos han recibido el encargo de administrar los Portafolios de Créditos Hipotecarios a su cargo.

34. Contratos de Compraventa

Son los Contratos de Compraventa suscritos entre la Titularizadora y el Banco Caja Social y entre la Titularizadora y el Banco Davivienda.

35. Contrato de Depósito y

Es el contrato suscrito entre la Titularizadora y Deceval, mediante el





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- Administración de la Emisión** cual se entrega en depósito y administración el Macrotítulo que contiene la totalidad de los TIPS emitidos.
- 36. Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Es el documento otorgado por la Titularizadora por medio del cual se regulan las condiciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, mecanismo de garantía destinado a cubrir parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado de la Universalidad TIPS.
- 37. Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa** Es el contrato de prestación de servicios suscrito entre la Titularizadora y el Auditor Externo que reglamenta los términos y condiciones en que se desarrollará la Auditoría Externa de la Universalidad TIPS para la Emisión.
- 38. Contrato de Representación Legal de Tenedores** Es el contrato suscrito entre la Titularizadora y el Representante Legal de Tenedores, el cual regula la gestión de Representación Legal de Tenedores de títulos de la Emisión y del Proceso de Titularización.
- 39. Contratos Maestros de Administración** Son los Contratos Maestros de Administración de Portafolios de Créditos Hipotecarios celebrados entre la Titularizadora y cada uno de los Administradores Autorizados y que rigen las relaciones entre las partes derivadas de los Contratos de Administración que se celebren periódicamente entre ellas. Para los efectos de este Prospecto es el Contrato Maestro de Administración Colmena(hoy Banco Caja Social) y el Contrato Maestro de Administración Davivienda.
- 40. Contratos Maestros de Compraventa** Son los Contratos Maestros de Compraventa de Portafolios de Créditos Hipotecarios celebrados entre la Titularizadora y cada uno de los Vendedores Autorizados y que rigen las relaciones entre las partes derivadas de los Contratos de Compraventa que se celebren periódicamente entre ellas. Para los efectos de este Prospecto es el Contrato Maestro de Compraventa Colmena (hoy Banco Caja Social) y el Contrato Maestro de Compraventa Davivienda.
- 41. Contrato Marco Cobertura FRECH** Son los contratos marco suscritos entre el Banco de la República y los Vendedores Autorizados a través de los cuales se regulan las condiciones aplicables a la administración y acceso a la Cobertura FRECH.
- 42. Contrato de Underwriting** Es el contrato de underwriting suscrito entre la Titularizadora y los Agentes Colocadores del Segundo Lote.
- 43. Costos del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Son los definidos en el numeral 8.2.1.2 literal c. de este Prospecto.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

44. Créditos Hipotecarios

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

45. Créditos No VIS

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

46. Créditos Vinculados

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

47. Créditos VIS

Son los créditos hipotecarios denominados en Pesos Colombianos otorgados para la financiación de vivienda de interés social subsidiable que cumplan las condiciones del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 y sus normas reglamentarias, así como los requisitos para la obtención del subsidio de vivienda familiar (en los términos definidos por la Ley 388 de 1997, la Ley 546 de 1999, el Decreto 4429 de 2005 y el Decreto 2190 de 2009 o en las normas que los modifiquen o sustituyan).

48. Cuenta de Depósito del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

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





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- 49. Cuenta de Recaudo** Es la cuenta SEBRA asignada por la Titularizadora en su calidad de administrador de la Universalidad TIPS, a la cual los Administradores Autorizados deberán transferir la totalidad del Flujo Recaudado de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Contratos de Administración, o cualquier otra cuenta que la Titularizadora designe en caso de que el SEBRA deje de operar.
- 50. Cuota Mensual** Es la suma a cargo de los Deudores pagadera periódicamente, determinada por el sistema de amortización que corresponde a cada Crédito Hipotecario, la cual incluye abonos ordinarios a capital, intereses corrientes y Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios.
- 51. Cupón Corrido** Es (a) la tasa de interés efectiva anual convertida en su modalidad de pago Mes vencido dividida entre treinta (30) días multiplicada por (b) el número de días transcurridos entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Cumplimiento de la Subasta o la Fecha de Cumplimiento del Underwriting (base de cálculo 360/360).
- 52. Custodios Designados** Son las entidades encargadas de la custodia de la Documentación de Originación de los Créditos Hipotecarios que conforman los Portafolios de Créditos Hipotecarios.
- 53. Deceval** Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A.
- 54. Defectos del Flujo Recaudado** Es el monto calculado (a) en cada Fecha de Liquidación resultante de restar (i) el Flujo Recaudado de (ii) el monto total a pagar por los conceptos relacionados en los literales a. hasta h. inclusive de la Prelación de Pagos o (b) en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión resultante de restar (i) el Flujo Recaudado en Liquidación Anticipada de (ii) el monto total a pagar por los conceptos relacionados en los literales a. hasta h. inclusive de la Prelación de Pagos. En ningún caso el Defecto del Flujo Recaudado será inferior a cero (0)
- 55. Derecho de Adjudicación Adicional** Es el definido en el numeral 8.4.1.2.3 de este Prospecto.
- 56. Deudores** Son las personas naturales titulares de los Créditos Hipotecarios y que deben realizar los pagos mensuales correspondientes de conformidad con las condiciones de los Pagarés y de las Garantías Hipotecarias por ellos otorgados.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- 57. Día Hábil** Es el día en que los establecimientos de crédito están abiertos al público en Bogotá, Colombia. El día sábado en ningún caso será considerado como Día Hábil.
- 58. Documentación de Originación** Son los documentos que deben ser entregados por los Vendedores Autorizados a la Titularizadora para el cumplimiento de su obligación de transferencia de la propiedad de cada uno de los Créditos Hipotecarios que conforman el Portafolio de Créditos Hipotecarios objeto de compraventa en los términos definidos en los Contratos Maestros de Compraventa y en los Contratos de Compraventa.
- 59. Egresos Periódicos Estimados** Corresponde a los Egresos de la Universalidad TIPS definidos en el numeral 10.2 del Reglamento proyectados por el Administrador de la Emisión para los siguientes doce (12) meses.
- 60. Emisión** Es la emisión TIPS-Pesos N-13 a través de la cual se titularizan los Créditos Hipotecarios y se emiten los TIPS.
- 61. Emisor** Es la Titularizadora Colombiana S.A en su condición de emisor de los TIPS, con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad TIPS.
- 62. Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente** Es el escenario definido por la Titularizadora para la estructuración del Proceso de Titularización a la Fecha de Emisión, bajo el cual el Flujo Recaudado sería suficiente para atender el pago de la totalidad del Saldo de Capital Total de los TIPS A, del Saldo de Capital Total de los TIPS B1 2030 y del Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031.
- 63. Exceso de Diferencial** Es el resultado de restar (i) la multiplicación de a) el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a 30 días y b) la Tasa PP Cartera, menos (ii) los Egresos Periódicos Estimados.
- 64. Exceso de Margen** Es uno de los Mecanismos de Cobertura de la Universalidad TIPS, que corresponde al excedente que existe entre los intereses pagados a los Créditos Hipotecarios y los intereses pagados a los Títulos. Éste mecanismo se encuentra regulado en el numeral 8.2.1.3 de este Prospecto.
- 65. Factor de Equivalencia del Pago Adicional** Es el número que resulta de elevar (a) el resultado de la sumatoria de (x) uno (1) mas (y) la tasa facial de los TIPS B2 2031, (b) al factor resultante de dividir (i) el número de días transcurridos entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Prepago de la Emisión inclusive



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

entre (ii) 360.

- 66. Fecha de Cierre** Es la fecha acordada por la Titularizadora con los Vendedores Autorizados y determinada en los Contratos de Compraventa de Créditos Hipotecarios, en la cual se lleva a cabo la transferencia de la propiedad de cada uno de los Créditos Hipotecarios así como de sus Garantías Hipotecarias y demás accesorios.
- 67. Fecha de Corte** Es la fecha que corresponde a los dos (2) Días Hábiles inmediatamente anteriores a la Fecha de Liquidación.
- 68. Fecha de Cumplimiento de la Subasta** Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote en que los suscriptores de los TIPS del Primer Lote deben pagar el valor de los TIPS.
- 69. Fecha de Cumplimiento del Underwriting** Es la fecha que se establece en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote en que los suscriptores de los TIPS del Segundo Lote deben pagar el valor de los TIPS.
- 70. Fecha de Desembolso del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Corresponde al Día Hábil inmediatamente anterior a (i) la Fecha de Pago o (ii) la Fecha de Prepago de la Emisión, según sea aplicable.
- 71. Fecha de Emisión** Es el Día Hábil en que se emiten los TIPS y corresponde a la fecha de creación de la Universalidad TIPS mediante la expedición del Reglamento.
- 72. Fecha de Liquidación** Corresponderá al día veinticuatro (24) de cada Mes contado a partir de la Fecha de Emisión. Cuando el día definido como Fecha de Liquidación no corresponda a un Día Hábil, la Fecha de Liquidación será el Día Hábil inmediatamente siguiente.
- 73. Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión** Corresponderá a los diez (10) Días Hábiles inmediatamente anteriores a la Fecha de Prepago de la Emisión. Cuando el día definido como Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión no corresponda a un Día Hábil, la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión será el Día Hábil inmediatamente siguiente.
- 74. Fechas de Pago** Corresponderá al día primero (1) de cada Mes contado a partir de la Fecha de Emisión. Cuando el día definido como Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediatamente siguiente.
- 75. Fecha de Pago de la** Para (i) la primera fecha de pago de la Comisión de Disponibilidad



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC**
- TC corresponde a la primera Fecha de Pago y; (ii) para los pagos subsiguientes será en cada Fecha de Pago inmediatamente siguiente al día del aniversario de la Fecha de Emisión de cada Año.
- 76. Fecha de Prepago de la Emisión**
- Es la fecha definida por la Titularizadora para realizar el Prepago de la Emisión en desarrollo del Procedimiento de Liquidación Anticipada.
- 77. Fecha Posterior de Pago**
- Es la fecha posterior a la primera Fecha de Pago en que la Titularizadora realiza pagos por concepto de egresos iniciales reembolsables a la Titularizadora.
- 78. Fecha de Verificación de Parámetros de Selección**
- Es el tres (3) de noviembre de 2016 para el Banco Caja Social y el cuatro (4) de noviembre de 2016 para el Banco Davivienda.
- 79. Flujo Recaudado**
- Corresponde a la totalidad de los recursos recaudados por los Administradores Autorizados y recibidos por la Universalidad TIPS por concepto de intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Créditos Hipotecarios, determinado en cada Fecha de Liquidación para el Período de Recaudo inmediatamente anterior a dicha Fecha de Liquidación. Hacen parte del Flujo Recaudado pero sin limitarse, las sumas correspondientes a (i) Prepagos de los Créditos Hipotecarios; (ii) recuperación de capital en mora incluyendo ventas de BRP y recaudos por remates a favor de terceros de Garantías Hipotecarias; (iii) recaudos por concepto de venta de BRP; (iv) saldos a favor en procesos de Sustitución de Créditos Hipotecarios; (v) pagos recibidos por concepto de la Recompra de Créditos Hipotecarios; (vi) pagos recibidos por concepto de la Cesión de Créditos Hipotecarios; (vii) pagos de Indemnizaciones Provenientes de Seguros; (viii) recaudos de valores por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de contratos de promesa de compraventa de BRP; (ix) recaudos por concepto de arrendamientos de BRP; (x) recursos derivados de la Cobertura FRECH y de la Cobertura Adicional; y (xi) cualquier otro derecho derivado directa o indirectamente de los Créditos Hipotecarios.
- 80. Flujo Recaudado en Liquidación Anticipada**
- Corresponde a la totalidad de los recursos recaudados por los Administradores Autorizados y recibidos por la Universalidad TIPS hasta la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión por concepto de (a) intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Créditos Hipotecarios incluyendo recursos derivados de la Cobertura FRECH y de la Cobertura



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

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

81. Fogafin

Es el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras.

82. FRECH

Es el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria definido en el artículo 48 de la Ley 546 de 1999 y el cual es administrado por el Banco de la República en los términos definidos por el Gobierno Nacional.

83. Garantía Hipotecaria

Es el gravamen hipotecario constituido por el Deudor con el fin de respaldar el pago de los Créditos Hipotecarios.

84. Indemnizaciones Provenientes de Seguros

Son las sumas de dinero desembolsadas por las aseguradoras a favor de la Universalidad TIPS, de conformidad con los términos y condiciones de los Seguros.

85. Indicador de mora de más de treinta (30) días

Es el resultado de dividir (i) el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora mayor a treinta (30) días entre (ii) el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios. Se calcula teniendo en cuenta el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

mora mayor a treinta (30) días y el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios al último día del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Liquidación.

86. Indicador de mora de más de ciento veinte (120) días

Es el resultado de dividir (i) la sumatoria del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora superior a ciento veinte (120) días y el Saldo de Capital Contable de BRP entre (ii) la sumatoria del Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios y el Saldo de Capital Contable de BRP. Se calcula teniendo en cuenta el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora mayor a ciento veinte (120) días, el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios y el Saldo de Capital Contable de BRP al último día del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Liquidación.

87. Instructivo

Es el instructivo operativo expedido por la BVC para reglamentar el proceso de adjudicación mediante mecanismo de Subasta Holandesa del Primer Lote de TIPS y su cumplimiento a través del sistema MEC.

88. Intereses sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC

Son los intereses por concepto de Utilizaciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC liquidados a la Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.

89. Inversiones Temporales

Son las inversiones de corto plazo (no superiores a noventa (90) días) realizadas con los recursos derivados del Flujo Recaudado.

90. Inversionistas

Son las personas naturales o jurídicas suscriptores o adquirentes de los TIPS.

91. Liquidación

Es la determinación del valor en pesos a pagar por las operaciones resultantes de la adjudicación a través de la metodología de la Subasta Holandesa la cual se realiza por la BVC a través del sistema serializado del MEC.

92. LTV

Es la relación entre el Saldo de Capital del Crédito Hipotecario y el valor de la Garantía Hipotecaria de dos formas: (i) original: al momento de la originación y (ii) actual: a la fecha de expedición del Reglamento de conformidad con la metodología definida en el **Anexo 8** de este Prospecto.

93. Macrotítulo

Es el instrumento propio de emisiones desmaterializadas que comprende un conjunto de derechos anotados en cuenta, respecto de los cuales no se han emitido títulos físicos individuales



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

representativos de cada inversión en los TIPS.

94. Manuales

Son (i) el Manual de Operaciones – Compraventa de Créditos Hipotecarios y (ii) el Manual de Administración de Cartera Productiva, documentos en los que se establecen todos los procedimientos y mecanismos de operación para el desarrollo de Contratos de Compraventa y de Contratos de Administración.

95. MEC

Es el Mercado Electrónico Colombiano administrado por la BVC.

96. Mecanismos de Cobertura de la Emisión

Son i) la subordinación de la Emisión, ii) el Mecanismo de Cobertura Parcial TC, iii) el Exceso de Margen, iv) el Ajuste de Balance de Capital Requerido, v) las Causales de Suspensión de Pagos y vi) el Mecanismo de Reducción de Tasa, conjuntamente considerados.

97. Mecanismo de Cobertura Parcial TC

Es el mecanismo de liquidez rotativo otorgado por la Titularizadora para proveer recursos a la Universalidad TIPS para cubrir parcialmente los Defectos del Flujo Recaudado de la Universalidad TIPS hasta en una proporción equivalente al Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.

98. Mecanismo de Reducción de Tasa

Mecanismo de cobertura por virtud del cual la Titularizadora por conducto de los Administradores Autorizados está facultada para reducir las tasas de interés de los Créditos Hipotecarios definido en el numeral 8.2.1.6 de este Prospecto.

99. Mes

Es un (1) mes calendario.

100. Monto a Ofrecer Adicional del Primer Lote

Es el monto determinado en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote, sobre el cual la Titularizadora puede ejercer a su discreción el Derecho de Adjudicación Adicional.

101. Monto de Intereses de los TIPS A

Es el valor establecido como el resultado de multiplicar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS A a la Fecha de Liquidación por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la Tasa Facial Final TIPS A entre (y) doce (12).

102. Monto de Intereses de los TIPS B1 2030

Es el valor establecido como el resultado de multiplicar (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS B1 2030 a la Fecha de Liquidación por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la Tasa Facial Final de los TIPS B1 2030 entre (y) doce (12).

103. Monto de Intereses

Es el valor establecido como el resultado de multiplicar (i) el Saldo



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- de los TIPS B2 2031** de Capital Total de los TIPS B2 2031 a la Fecha de Liquidación por (ii) el resultado de dividir (x) la tasa nominal anual Mes vencida equivalente a la tasa facial de los TIPS B2 2031 entre (y) doce (12).
- 104. Monto de la Comisión de Disponibilidad TC** Corresponde al resultado de multiplicar (i) la Tasa TC por (ii) el Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC calculado a la Fecha de Pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 105. Monto Disponible para Pago de Capital Programado de los TIPS A** Corresponde a los recursos del Flujo Recaudado con que se cuenta para el Pago de Capital Programado de los TIPS A en cada Fecha de Liquidación, en los casos en que el producto del Flujo Recaudado más los recursos derivados de la Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Capital Programado de los TIPS A a los Tenedores de los TIPS A.
- 106. Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS A** Corresponde a los recursos del Flujo Recaudado con que se cuenta para el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS A en cada Fecha de Liquidación, en los casos en que el producto del Flujo Recaudado más los recursos derivados de la Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de los TIPS A.
- 107. Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS B1 2030** Corresponde a los recursos del Flujo Recaudado con que se cuenta para el Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS B1 2030 en cada Fecha de Liquidación, en los casos en que el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B1 2030.
- 108. Monto Disponible para Pago de Intereses de los TIPS B2 2031** Corresponde a los recursos del Flujo Recaudado con que se cuenta para el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031 en cada Fecha de Liquidación, en los casos en que el producto del Flujo Recaudado no sea suficiente para realizar la totalidad de los Pagos de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031.
- 109. Monto Ofrecido del Primer Lote** Es el monto determinado en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote resultado de multiplicar los TIPS A ofrecidos en el Primer Lote por su valor nominal.
- 110. Monto Total de Adjudicación** Es la cantidad total de títulos adjudicada a los Inversionistas.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- 111. Monto Ofrecido Total** Es el resultado de sumar (i) el Monto Ofrecido del Primer Lote y (ii) el Monto a Ofrecer Adicional del Primer Lote definido por la Titularizadora en desarrollo del Derecho de Adjudicación Adicional.
- 112. Oficina de Atención de Inversionistas** Dependencia en cabeza de la dirección de inversiones de la Titularizadora encargada de atender y canalizar las solicitudes de los Inversionistas.
- 113. Originadores de los Créditos Hipotecarios** Son los definidos en el numeral 4.8.5 de este Prospecto.
- 114. Pagarés** Son los títulos valores otorgados por los Deudores en favor de cada Vendedor Autorizado, los cuales contienen los términos y condiciones de los respectivos Créditos Hipotecarios.
- 115. Pago Adicional de los TIPS B2 2031** Son los pagos realizados a favor de los Tenedores de los TIPS B2 2031 en los términos definidos en el numeral 8.1.19.2.5 de este Prospecto.
- 116. Pago de Capital Anticipado de los TIPS A** Son los pagos de capital que le corresponden a cada uno de los Tenedores de TIPS A de conformidad con el procedimiento definido en el numeral 8.1.19.2.2 de este Prospecto.
- 117. Pago de Capital Anticipado Total de los TIPS A** Es el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS A en los términos definidos en el numeral 8.1.19.2.2 de este Prospecto.
- 118. Pago de Capital de los TIPS** Es cualquier pago que se realice a los Tenedores de los TIPS por concepto de capital.
- 119. Pago de Capital de los TIPS B1 2030** Es el monto que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS B1 2030 determinado de conformidad con el procedimiento definido en el numeral 8.1.19.2.3 de este Prospecto.
- 120. Pago de Capital de los TIPS B2 2031** Es el monto que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS B2 2031 determinado de conformidad con el procedimiento definido en el numeral 8.1.19.2.4 de este Prospecto.
- 121. Pago de Capital Programado de los TIPS A** Es el monto que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS A determinado de conformidad con el procedimiento definido en el numeral 8.1.19.2.1 de este Prospecto.
- 122. Pago de Capital** Es el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS A y el cual



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- Programado Total de los TIPS A** corresponde al Pago Mínimo de Capital Total de los TIPS A.
- 123. Pago de Capital Total de los TIPS B1 2030** Es el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS B1 2030 derivado de la ocurrencia de alguna o la totalidad de las Condiciones de Pago de Capital de los TIPS B1 2030, en todos los casos de conformidad con la Prelación de Pagos.
- 124. Pago de Capital Total de los TIPS B2 2031** Es el monto total a pagar a los Tenedores de TIPS B2 2031 una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta q. inclusive de la Prelación de Pagos, en todos los casos de conformidad con la Prelación de Pagos.
- 125. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS A** Es el monto por intereses que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS A en la Fecha de Pago, determinado de conformidad con el procedimiento definido en el numeral 8.1.19.1.1 de este Prospecto.
- 126. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B1 2030** Es el monto por intereses que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS B1 2030 en la Fecha de Pago, determinado de conformidad con el procedimiento definido en el numeral 8.1.19.1.2.1 de este Prospecto.
- 127. Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031** Es el monto por intereses que le corresponde a cada uno de los Tenedores de TIPS B2 2031 en la Fecha de Pago, determinado de conformidad con el procedimiento definido en el numeral del numeral 8.1.19.1.2.2 de este Prospecto.
- 128. Pago Mínimo de Capital Total de los TIPS A** Corresponde a la diferencia denominada en Pesos Colombianos entre (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS A y (ii) el Saldo Máximo de Capital Total de los TIPS A que corresponda en la Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A, a la Fecha de Liquidación. En ningún caso dicha diferencia será inferior a cero (0).
- 129. Parámetros de Certificación** Son las condiciones establecidas por la Titularizadora que debe cumplir y mantener una persona jurídica para tener la calidad de Administrador Autorizado.
- 130. Parámetros de Selección** Son las características y condiciones que deben cumplir los Créditos Hipotecarios para ser adquiridos por la Titularizadora a los Vendedores Autorizados en los términos definidos en el Reglamento y en este Prospecto.
- 131. Partes Intervinientes** Son las relacionadas en el numeral 1.1 de este Prospecto.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

132. Período de Liquidación de Intereses

Para (i) el primer pago de intereses es el primer Mes transcurrido entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Pago y; para (ii) los pagos subsiguientes corresponde al período transcurrido entre el día siguiente a la Fecha de Pago inmediatamente anterior y la Fecha de Pago del Mes correspondiente. En ambos casos se tomará base de liquidación 360/360.

133. Período de Recaudo

Para (i) la primera Fecha de Liquidación será el período transcurrido entre la Fecha de Emisión y el día veintitres (23) del Mes de la Fecha de Emisión y; para (ii) las Fechas de Liquidación subsiguientes será el comprendido entre el día inmediatamente siguiente a la fecha de terminación del Período de Recaudo inmediatamente anterior y el día veintitres (23) de cada Mes.

134. Pesos Colombianos

Es la moneda legal colombiana.

135. Póliza de Seguro de Incendio y Terremoto

Es el contrato de seguro individual de deudores o el contrato de seguro de grupo deudores, cuyo beneficiario es la Titularizadora (en su condición de administradora del Proceso de Titularización) bajo el cual se amparan individualmente, a través de certificados de seguro, los riesgos de incendio, terremoto y riesgos afines que pesan sobre cada inmueble sobre el cual se constituye la Garantía Hipotecaria.

136. Póliza de Vida Deudores

Es el contrato de seguro individual de deudores o el contrato de seguro de grupo deudores, cuyo beneficiario es la Titularizadora (en su condición de administradora del Proceso de Titularización) bajo el cual se ampara individualmente a través de certificados de seguro la vida de cada Deudor.

137. Porcentaje Estimado de Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días

Es el porcentaje aplicado para determinar el Saldo Estimado de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días resultante de dividir (i) el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días entre (ii) el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios ambos a la fecha en que se disponga de la información más reciente del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días.

138. Portafolios de Créditos Hipotecarios

Son los Portafolios N°. 000000000320015 Portafolio Banco Caja Social y N° 000000000510037 Portafolio Banco Davivienda.





Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- 139. Precio Par** Es el definido en el numeral 8.1.7 de este Prospecto.
- 140. Prelación de Pagos** Es el orden y secuencia en el que se deben realizar los pagos a cargo de la Universalidad TIPS de conformidad con lo previsto en el Reglamento.
- 141. Prepago de la Emisión** Corresponde al (i) Pago de Capital de los TIPS con anterioridad a la fecha de su vencimiento final y (ii) al pago de todas las obligaciones de la Universalidad TIPS para con las Partes Intervinientes como consecuencia del Procedimiento de Liquidación Anticipada.
- 142. Prepago de los Créditos Hipotecarios** Corresponde a la ocurrencia de alguno de los siguientes eventos: (i) el pago total y/o parcial anticipado del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios; (ii) en los casos en que se reciban pagos por Cuotas Anticipadas a capital e intereses de los Créditos Hipotecarios; (iii) el pago total o parcial del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios como consecuencia del Reconocimiento de Indemnizaciones Provenientes de Seguros; (iv) el pago total o parcial del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios como resultado del remate de los bienes inmuebles que constituyen la Garantía Hipotecaria y; (v) cualquier otro evento en virtud del cual se reciban pagos de Saldos de Capital de los Créditos Hipotecarios en fechas anteriores a las establecidos en el Pagaré que documenta cada Crédito Hipotecario.
- 143. Primas de Seguros de los Créditos Hipotecarios** Son los valores que debe pagar mensualmente el Deudor de cada Crédito Hipotecario como precio de los Seguros. Estos valores no hacen parte de los ingresos de la Universalidad TIPS y podrán ser recaudados en la Cuota Mensual por el correspondiente Administrador Autorizado, quien procederá a realizar su traslado a las respectivas aseguradoras según se indica en el Reglamento.
- 144. Primer Lote** Son los TIPS A ofrecidos por la Titularizadora en desarrollo de la oferta pública de colocación de los TIPS A cuya adjudicación se realiza mediante la metodología de Subasta Holandesa.
- 145. Procedimiento de Liquidación Anticipada** Es el procedimiento de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS definido en el numeral 6.4.4 de este Prospecto y 12.4 del Reglamento con ocasión del acaecimiento de cualquiera de los casos de liquidación anticipada de la Universalidad TIPS señalados en el numeral 6.4.3 de este Prospecto y 12.3 del Reglamento.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- 146. Proceso de Titularización** Es el proceso de emisión de TIPS a partir de la titularización de los Créditos Hipotecarios.
- 147. Prospecto o Prospecto de Información** Es el presente prospecto de información de la Emisión.
- 148. Proveedor del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Es la Titularizadora Colombiana S.A.
- 149. Recompra de Créditos Hipotecarios** Procedimiento a cargo de los Vendedores Autorizados en desarrollo del Contrato Maestro de Compraventa cuando los Créditos Hipotecarios no cumplen con los Parámetros de Selección definidos por la Titularizadora, o en los casos en que no existiendo SDNC se obtiene autorización del Representante Legal de Tenedores. Obligación a cargo de los Vendedores Autorizados en desarrollo de los Contratos Maestros de Compraventa cuando los Créditos Hipotecarios no cumplen con los Parámetros de Selección definidos por la Titularizadora.
- 150. Recuperación Final de Créditos Hipotecarios** Es el recaudo en dinero que se obtiene como pago total y definitivo de un Crédito Hipotecario después de haber realizado todas las gestiones extrajudiciales y/o judiciales para su cobro. Si el pago final se obtiene mediante la recepción o adjudicación de un BRP, la recuperación final se entenderá realizada únicamente cuando se produzca el recaudo del precio de venta del BRP.
- 151. Registro Contable de la Valoración del Activo Subyacente** Es el registro contable correspondiente a la valoración de los flujos de caja derivados de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios incluyendo la Cobertura FRECH y del Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 152. Reglamento** Es el reglamento de Emisión de TIPS.
- 153. Reglas de Subordinación de la Emisión** Es el procedimiento al cual se sujeta el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B1 2030, Pagos de Capital de los TIPS B1 2030, el Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031 y el Pago de Capital de los TIPS B2 2031.
- 154. Regulación FRECH** Los decretos reglamentarios del FRECH actualmente se encuentran compilados en i) el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público (Decreto 1068 de 2015) el cual en su Libro 2, Parte 10, Título 1, Capítulos 4 y 5 compila los decretos 1143 y 1729 de 2009, 1176 de 2010, 4864 de 2011, 701



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

de 2013 y 154 de 2014 y ii) en el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda Ciudad y Territorio (Decreto 1077 de 2015) el cual en su libro 2, Parte 10, Título 3, Capítulo 1 compila el decreto 1190 de 2012; y las Resoluciones 954, 1274, 1707 y 3177 de 2009, 1139, 1291 y 2968 de 2010, 932, 1817, 2585, 3592 y 3971 de 2011, 535, 567 y 698 de 2012, 246, 499, 1007, 1263 y 4011 de 2013 y 015, 330 y 634 de 2014 todas del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y la Circular Externa 013 de 2009 de la Superintendencia Financiera y las demás normas que los modifiquen, sustituyan, complementen y/o desarrollen.

- | | |
|--|--|
| 155. Repago del Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC | Son los pagos de capital por concepto de las Utilizaciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC a ser efectuados a la Titularizadora. |
| 156. Representación Legal de Tenedores | Es la gestión desarrollada por el Representante Legal de Tenedores. |
| 157. Representante Legal de Tenedores | Helm Fiduriaria S.A. |
| 158. Residuos | Son los bienes en dinero o en especie resultantes después de pagar la totalidad de las obligaciones a cargo de la Universalidad TIPS relacionadas en los literales a. hasta s. de la Prelación de Pagos que corresponden a los Vendedores Autorizados. |
| 159. Riesgo Operativo | Es el riesgo definido en el numeral 5.6 de este Prospecto. |
| 160. Riesgo de Prepago | Es el riesgo definido en el numeral 5.2 de este Prospecto. |
| 161. Riesgo Sistémico | Es el riesgo definido en el numeral 5.5 de este Prospecto. |
| 162. Saldo de Capital Contable de BRP | Es el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios a la fecha en la cual fueron registrados como BRP en el balance de la Universalidad TIPS. |
| 163. Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios | Es el saldo de capital vigente de cada uno de los Créditos Hipotecarios denominado en Pesos Colombianos. |
| 164. Saldo de Capital Total de Créditos Hipotecarios | Es la sumatoria de los Saldos de Capital de los Créditos Hipotecarios denominada en Pesos Colombianos. |



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- 165. Saldo de Capital Total de los TIPS** Es la sumatoria de (i) el Saldo de Capital Total de los TIPS A, (ii) el Saldo de Capital Total de los TIPS B1 2030 y (iii) el Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031 denominada en Pesos Colombianos.
- 166. Saldo de Capital Total de los TIPS A** Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A denominada en Pesos Colombianos.
- 167. Saldo de Capital Total de los TIPS B** Es la Sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B.
- 168. Saldo de Capital Total de los TIPS B1 2030** Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B1 2030 denominada en Pesos Colombianos.
- 169. Saldo de Capital Total de los TIPS B2 2031** Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B2 2031 denominada en Pesos Colombianos.
- 170. Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS A** Es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval por concepto del saldo de capital de los TIPS A denominado en Pesos Colombianos.
- 171. Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B1 2030** Es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval por concepto del saldo de capital de los TIPS B1 2030 denominado en Pesos Colombianos.
- 172. Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS B2 2031** Es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval por concepto del saldo de capital de los TIPS B2 2031 denominado en Pesos Colombianos.
- 173. Saldo Disponible del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Corresponde en la Fecha de Emisión y en cada Fecha de Liquidación o en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión, a una cantidad denominada en Pesos Colombianos igual al resultado de restar (i) el Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC menos (ii) el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC, sin que en ningún caso sea menor a cero (0).
- 174. Saldo Estimado de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días** Es el valor que se toma como referencia para el Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A/TIPS B el cual se calcula como el resultado de restar (a) el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días a la fecha en que se disponga de la información más reciente menos (b) el resultado de multiplicar el Porcentaje Estimado de Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días por (i) el número de Días Hábiles transcurridos entre la Fecha de Corte y la



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

fecha en que se disponga de la información más reciente del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios con mora inferior a ciento veinte (120) días, y (ii) el promedio diario de pago de capital de los Créditos Hipotecarios del Mes inmediatamente anterior a la Fecha de Corte.

- 175. Saldo Máximo de Capital Total de los TIPS A**
Es el Saldo de Capital Total de los TIPS A que en cada Fecha de Liquidación corresponda al establecido en la Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A.
- 176. Saldo Máximo del Mecanismo de Cobertura Parcial TC**
Es el menor valor entre el equivalente en Pesos Colombianos a (i) \$3.141.845.000 y (ii) el 1,00% del Saldo de Capital Total de los TIPS A en cada Fecha de Liquidación o en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión, el cual en ningún caso será menor a cero (0).
- 177. Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC**
Es el valor denominado en Pesos Colombianos equivalente a la sumatoria de todas las Utilizaciones del Mecanismo de Cobertura Parcial TC que se encuentran pendientes de pago a la Titularizadora.
- 178. Scoring de Comportamiento**
Es el procedimiento para evaluación de Créditos Hipotecarios en relación con los cuales a la Fecha de Cierre, ha transcurrido un término igual o superior a doce (12) meses contados desde el momento de su originación y que cuenten con una calificación de riesgo de crédito "A", cuya metodología se describe en el **Anexo 12** de este Prospecto.
- 179. Scoring de Originación**
Es el procedimiento para evaluación de Créditos Hipotecarios en relación con los cuales a la Fecha de Cierre, ha transcurrido un término inferior a doce (12) meses contados desde el momento de su originación y que cuenten con una calificación de riesgo de crédito "A", cuya metodología se describe en el **Anexo 12** de este Prospecto
- 180. SDNC**
Significa situación de no conformidad de los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en los Contratos Maestros de Compraventa y en los Contratos de Compraventa.
- 181. SEBRA**
Sistema de transacciones electrónicas administrado por el Banco de la República.
- 182. Segundo Lote**
Son los TIPS colocados mediante underwriting en desarrollo de la oferta pública de los TIPS que realice la Titularizadora.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- 183. Seguros** Son la Póliza de Vida Deudores y la Póliza de Seguro de Incendio y Terremoto, riesgos afines y en general todos los seguros que amparen riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios, con los Deudores, con las Garantías Hipotecarias o con los BRP.
- 184. Series** Son las series en que están divididos los TIPS de la siguiente forma: (i) TIPS A: Serie única A 2026; (ii) TIPS B: Serie B1 2030, y (iii) TIPS B: Serie B2 2031.
- 185. Sociedad Calificadora de Valores** Es BRC Investor Services S.A. SCV
- 186. Subasta Holandesa** Es el mecanismo a través del cual se realizará la colocación y adjudicación por tasa del Primer Lote de TIPS por conducto de la BVC.
- 187. Superintendencia Financiera** Es la Superintendencia Financiera de Colombia, entidad encargada de la supervisión y control de la Titularizadora y del Proceso de Titularización.
- 188. Sustitución de Créditos Hipotecarios** Obligación a cargo de los Vendedores Autorizados en desarrollo de los Contratos Maestros de Compraventa cuando los Créditos Hipotecarios no cumplen con los Parámetros de Selección definidos por la Titularizadora.
- 189. Tabla de Saldo de Capital Programado Total de los TIPS A** Corresponde a la tabla en donde se relaciona para cada Fecha de Liquidación el Saldo Máximo Total de Capital de los TIPS A (**Anexo 5**).
- 190. Tasa de Comisión de Estructuración** Se define en función de la Tasa Facial Máxima de la siguiente forma: (a) 0,5625% en caso de que la Tasa Facial Máxima sea igual o menor a 8,40% o (b) el menor valor entre (y) 0,3625% y (z) el resultado de multiplicar (i) la Constante de Estructuración por (ii) el resultado de restar (p) 8,60% menos (q) la Tasa Facial Final TIPS A, sin que en ningún caso esta diferencia sea menor a cero, en ambos casos adicionado en 0,20%, en el evento de que la Tasa Facial Máxima sea mayor a 8,40%.
- 191. Tasa de Corte de Adjudicación Adicional** Corresponde a la tasa de corte definida por la Titularizadora como límite máximo para adjudicar el Monto Total de Adjudicación, la cual en ningún caso podrá ser superior a la Tasa Facial Máxima.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

192. Tasa de Estructuración	Es equivalente a 10,00%
193. Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos con Cobertura Adicional	Es equivalente a 13,50 %
194. Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos Hipotecarios sin Cobertura FRECH	Es equivalente a 12,31 %
195. Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH	Es equivalente a 13,47 %
196. Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos Hipotecarios	Equivalente a 12,43 %
197. Tasa de Interés sobre el Saldo Utilizado del Mecanismo de Cobertura Parcial TC	Es equivalente al 10,21%
198. Tasa Facial Final TIPS A	Es la tasa de interés aplicable a los TIPS A como resultado de la adjudicación por tasa realizada a través de la Subasta Holandesa. En el evento que ninguno de los TIPS A del Primer Lote se coloque a través de la Subasta Holandesa la Tasa Facial Final TIPS A será igual a la Tasa Facial Máxima.
199. Tasa Facial Final TIPS B1 2030	Es el resultado de sumar (a) el menor valor entre 10,00% y el porcentaje resultante de la sumatoria de (p) la Tasa Facial Inicial TIPS B1 2030 y (q) el resultado de multiplicar (i) la Constante Escenario de Tensión por (ii) el resultado de restar (w) 8,80% menos (x) la Tasa Facial Final TIPS A sin que en ningún caso esta diferencia sea menor a cero y (b) el resultado de multiplicar (i) la Constante Escenario de Tensión por (ii) el resultado de restar (y) 8,40% menos (z) la Tasa Facial Final TIPS A sin que en ningún caso



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- esta diferencia sea menor a cero.
- 200. Tasa Facial Inicial TIPS B1 2030** Es el equivalente a 9,15%
- 201. Tasa Facial TIPS B2 2031** Es el equivalente al 11,00%
- 202. Tasa Facial Máxima** Es la tasa facial definida para los TIPS A a la Fecha de Emisión, determinada en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote.
- 203. Tasa PP Cartera** Es la tasa promedio ponderado de los Créditos Hipotecarios al cierre de cada mes.
- 204. Tasa TC** Es el 6,16%
- 205. Tenedores** Son los suscriptores o adquirentes de los TIPS.
- 206. Término de Cobertura FRECH** Corresponde a los primeros siete (7) años de vigencia del Crédito Hipotecario en los términos de la Regulación FRECH.
- 207. Término de Cobertura Adicional** Corresponde al número de años definido por el respectivo Vendedor Autorizado contado a partir del día inmediatamente siguiente a la fecha de expiración del Término de Cobertura FRECH, durante el cual se mantienen vigentes y en aplicación las condiciones del crédito hipotecario aplicadas durante el Término de Cobertura FRECH.
- 208. Término de Vigencia de la Emisión** Quince (15) años contados a partir de la Fecha de Emisión.
- 209. Término de Vigencia de la Universalidad TIPS** Corresponde al Término de Vigencia de la Emisión.
- 210. TIPS** Son los siguientes títulos hipotecarios emitidos a partir de la Universalidad TIPS representativos de derechos sobre los Activos Subyacentes de la Universalidad TIPS: (i) TIPS-Pesos Clase A Serie única 2026 (TIPS A), (ii) TIPS-Pesos Clase B1 2030 (TIPS B1 2030) y (iii) TIPS-Pesos Clase B2 2031 (TIPS B2 2031).
- Individualmente los TIPS A, TIPS B1 2030 y TIPS B2 2031 también pueden denominarse como TIPS-Pesos A 2026 N-13, TIPS-Pesos B1 2030 N-13 y TIPS-Pesos B2 2031 N-13, respectivamente.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

- 211. TIPS B** Corresponde a los TIPS B1 2030 y los TIPS B2 2031.
- 212. TIR** Significa, tasa interna de retorno.
- 213. Titularizadora** Es la Titularizadora Colombiana S.A.
- 214. Universalidad o Universalidad TIPS** Es la Universalidad TIPS-Pesos N-13, conformada por los Activos Subyacentes a partir de la cual se emiten los TIPS.
- 215. Utilización del Mecanismo de Cobertura Parcial TC** Es el desembolso de recursos bajo el Mecanismo de Cobertura Parcial TC, una vez cumplidas las condiciones para dicho desembolso previstas en el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC.
- 216. Valor del Flujo de Caja TIPS B2 2031** Se calcula en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión como el resultado de descontar a la Fecha de Emisión a la tasa facial de los TIPS B2 2031, los flujos de caja por concepto de Pago de Intereses a los Tenedores de TIPS B2 2031 y Pagos de Capital de los TIPS B2 2031 realizados en cada Fecha de Pago, incluyendo el Pago de Capital a los TIPS B2 2031 que corresponda realizar en la Fecha de Prepago de la Emisión.
- 217. Vendedores Autorizados** Son el Banco Caja Social y el Banco Davivienda, personas jurídicas debidamente organizadas y existentes de conformidad con las leyes colombianas.
- 218. Vida Promedio Ponderada** Es el tiempo promedio ponderado durante el cual el capital de los TIPS es repagado.
- 219. Vida Promedio Ponderada de los TIPS A** Es el tiempo promedio ponderado durante el cual el capital de los TIPS A es repagado teniendo en cuenta las reglas de Pago de Capital Programado de los TIPS A.



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Sección 12 Requisitos formales

12.1 Autorización Junta Directiva

La Junta Directiva de la Titularizadora aprobó la realización de la Emisión como consta en el Acta N° 172. correspondiente a la reunión del día 20 de octubre de 2016.

12.2 Inscripción automática y autorización de oferta pública de los TIPS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.2.1.10 del Decreto 2555 de 2010, los TIPS se entienden inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores, y autorizada su oferta pública, por haberse presentado la totalidad de la documentación señalada en el mencionado Decreto.

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

Cargo	Nombre
Presidente	Alberto Gutiérrez Bernal
Vicepresidente Financiero	Mauricio Amador Andrade
Secretario General	Ricardo Molano León
Director de Estructuración y Riesgo	Jaime Valencia Giraldo
Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercados	Ana María Salcedo Ospina
Coordinador de Estructuración y Riesgo	Andrés Henderson Benavides
Coordinador Jurídico de Estructuración de Emisiones	Jorge Andrés Montero Corredor
Coordinador Jurídico de Administración de Emisiones	Bibiana Marcela Novoa Medina
Abogada Secretaría General	Eliana Carolina Mejía López
Analista de Inversiones	Sandra Moreno López
Analista de Mercados	Mónica Padilla Lozano
Analista de Riesgo Crediticio	Ricardo Blanco Torres
Analista de Estructuración	Andrés Felipe Flórez Rojas



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Sección 13 Anexos

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



Prospecto de Información TIPS-Pesos N-13

Certificación

Los suscritos representante legal y revisor fiscal de la Titularizadora Colombiana S.A, hacemos constar que dentro de nuestras respectivas competencias, se ha empleado la debida diligencia en la verificación del contenido del Prospecto de Información de la Emisión “Títulos Hipotecarios TIPS – Pesos N-13”. En desarrollo de lo anterior certificamos la veracidad y la no existencia de omisiones de información que revistan materialidad y que puedan afectar la decisión de los futuros inversionistas.

En constancia de lo anterior se expide en la ciudad de Bogotá D.C., Colombia, el primero (1) de diciembre de 2016.

Original firmado

Alberto Gutiérrez Bernal
c.c. N°. 10.235.220 de Manizales
Representante legal

Original firmado

Edgar Augusto Pedraza Pulido
Revisor Fiscal
c.c. No. 16.645.869 de Cali
Tarjeta Profesional No.19555-T

Anexo
Tablas de amortización teniendo en cuenta diferentes escenarios de prepago

Las proyecciones de los escenarios de Prepagos de Créditos Hipotecarios consideradas se han estructurado a partir de información histórica de los Créditos Hipotecarios desde 1997. La proyección del comportamiento histórico del Prepago de los Créditos Hipotecarios en ningún caso garantiza que el comportamiento futuro de los Prepagos de los Créditos Hipotecarios corresponda en todo o en parte al proyectado. Esto teniendo en cuenta que las condiciones y variables que dan lugar o que influyen o pueden influir en el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios pueden no ser similares al comportamiento histórico de tales Créditos Hipotecarios.

	VIDA PROMEDIO PONDERADA EN AÑOS
	TIPS A
ESCENARIO 1	2,42
ESCENARIO 2	3,05
ESCENARIO 3	3,63
ESCENARIO 4	4,41
ESCENARIO 5	2,49
ESCENARIO 6	3,14
ESCENARIO 7	3,74
ESCENARIO 8	4,32

ESCENARIO 1	
Tabla de amortización con un escenario de cero moras y un nivel de prepagos anual de 20%.	
Nro de Mes	TIPS A
1	2,441801%
2	2,438497%
3	2,387060%
4	2,365231%
5	2,315085%
6	2,266090%
7	2,217789%
8	2,170353%
9	2,124072%
10	2,078429%
11	2,033461%
12	1,971969%
13	2,014715%
14	2,026869%
15	1,985522%
16	1,944527%
17	1,903994%
18	1,864412%
19	1,825178%
20	1,787291%
21	1,750397%
22	1,714810%
23	1,679849%
24	1,626152%
25	1,582045%
26	1,581774%
27	1,547193%
28	1,515127%
29	1,483579%
30	1,452402%
31	1,422222%
32	1,389775%
33	1,360207%
34	1,332107%
35	1,304371%
36	1,257138%
37	1,229906%
38	1,224072%
39	1,198789%
40	1,173898%
41	1,149090%
42	1,125293%
43	1,101951%
44	1,078590%
45	1,055886%
46	1,034068%
47	1,011246%

ESCENARIO 2	
Tabla de amortización con un escenario de cero moras y un nivel de prepagos anual de 14%.	
Nro de Mes	TIPS A
1	1,777054%
2	1,799652%
3	1,774022%
4	1,777857%
5	1,752362%
6	1,727381%
7	1,702458%
8	1,677780%
9	1,653666%
10	1,629588%
11	1,605592%
12	1,564544%
13	1,623266%
14	1,658635%
15	1,636107%
16	1,613372%
17	1,590555%
18	1,568203%
19	1,545662%
20	1,524055%
21	1,503011%
22	1,482901%
23	1,462972%
24	1,423824%
25	1,387524%
26	1,406417%
27	1,384781%
28	1,365573%
29	1,346476%
30	1,327322%
31	1,308869%
32	1,287183%
33	1,268467%
34	1,251067%
35	1,233658%
36	1,196462%
37	1,172009%
38	1,182373%
39	1,166243%
40	1,150183%
41	1,133805%
42	1,118302%
43	1,102975%
44	1,087220%
45	1,071913%
46	1,057374%
47	1,041115%

ESCENARIO 3	
Tabla de amortización con un escenario de cero moras y un nivel de prepagos anual de 10%.	
Nro de Mes	TIPS A
1	1,356866%
2	1,391498%
3	1,378059%
4	1,394214%
5	1,380599%
6	1,367294%
7	1,353838%
8	1,340424%
9	1,327383%
10	1,314173%
11	1,300840%
12	1,270290%
13	1,336679%
14	1,384760%
15	1,372170%
16	1,359163%
17	1,345869%
18	1,332872%
19	1,319473%
20	1,306880%
21	1,294701%
22	1,283347%
23	1,272006%
24	1,241251%
25	1,208668%
26	1,239534%
27	1,225557%
28	1,214072%
29	1,202533%
30	1,190750%
31	1,179573%
32	1,164572%
33	1,152719%
34	1,142182%
35	1,131468%
36	1,100860%
37	1,077736%
38	1,099798%
39	1,090074%
40	1,080270%
41	1,069934%
42	1,060456%
43	1,051030%
44	1,040942%
45	1,031222%
46	1,022258%
47	1,011090%

ESCENARIO 4	
Tabla de amortización con un escenario de cero moras y un nivel de prepagos anual de 6%.	
Nro de Mes	TIPS A
1	0,953450%
2	0,996669%
3	0,992077%
4	1,017316%
5	1,012471%
6	1,007848%
7	1,002978%
8	0,998057%
9	0,993426%
10	0,988530%
11	0,983411%
12	0,961011%
13	1,032820%
14	1,091467%
15	1,086764%
16	1,081531%
17	1,075897%
18	1,070483%
19	1,064543%
20	1,059369%
21	1,054548%
22	1,050528%
23	1,046436%
24	1,022815%
25	0,992555%
26	1,034475%
27	1,027114%
28	1,022395%
29	1,017528%
30	1,012299%
31	1,007655%
32	0,998629%
33	0,993016%
34	0,988794%
35	0,984289%
36	0,959846%
37	0,937230%
38	0,971240%
39	0,967736%
40	0,964061%
41	0,959687%
42	0,956222%
43	0,952740%
44	0,948402%
45	0,944409%
46	0,941226%
47	0,935355%

48	0,968479%
49	0,956308%
50	0,948552%
51	0,928478%
52	0,908755%
53	0,888978%
54	0,870223%
55	0,851756%
56	0,833587%
57	0,815706%
58	0,798136%
59	0,780714%
60	0,741178%
61	0,740442%
62	0,730900%
63	0,715330%
64	0,700086%
65	0,685260%
66	0,670977%
67	0,656794%
68	0,642106%
69	0,628049%
70	0,614771%
71	0,601967%
72	0,565327%
73	0,575297%
74	0,563807%
75	0,551137%
76	0,522617%
77	0,000000%
78	0,000000%
79	0,000000%
80	0,000000%
81	0,000000%
82	0,000000%
83	0,000000%
84	0,000000%
85	0,000000%
86	0,000000%
87	0,000000%
88	0,000000%
89	0,000000%
90	0,000000%
91	0,000000%
92	0,000000%
93	0,000000%
94	0,000000%
95	0,000000%
96	0,000000%
97	0,000000%
98	0,000000%
99	0,000000%
100	0,000000%
101	0,000000%
102	0,000000%
103	0,000000%
104	0,000000%
105	0,000000%
106	0,000000%
107	0,000000%
108	0,000000%
109	0,000000%
110	0,000000%
111	0,000000%
112	0,000000%
113	0,000000%
114	0,000000%
115	0,000000%
116	0,000000%
117	0,000000%
118	0,000000%
119	0,000000%
120	0,000000%

48	1,004986%
49	0,992269%
50	0,997727%
51	0,983608%
52	0,969599%
53	0,955151%
54	0,941745%
55	0,928388%
56	0,915099%
57	0,901868%
58	0,888736%
59	0,875472%
60	0,840004%
61	0,836489%
62	0,837272%
63	0,825370%
64	0,813635%
65	0,802213%
66	0,791299%
67	0,780245%
68	0,768140%
69	0,756684%
70	0,746119%
71	0,736004%
72	0,701901%
73	0,708621%
74	0,704543%
75	0,693553%
76	0,683182%
77	0,673105%
78	0,663051%
79	0,653613%
80	0,643612%
81	0,633123%
82	0,623100%
83	0,612995%
84	0,578248%
85	0,592573%
86	0,585706%
87	0,576788%
88	0,567232%
89	0,557906%
90	0,537196%
91	0,000000%
92	0,000000%
93	0,000000%
94	0,000000%
95	0,000000%
96	0,000000%
97	0,000000%
98	0,000000%
99	0,000000%
100	0,000000%
101	0,000000%
102	0,000000%
103	0,000000%
104	0,000000%
105	0,000000%
106	0,000000%
107	0,000000%
108	0,000000%
109	0,000000%
110	0,000000%
111	0,000000%
112	0,000000%
113	0,000000%
114	0,000000%
115	0,000000%
116	0,000000%
117	0,000000%
118	0,000000%
119	0,000000%
120	0,000000%

48	0,980184%
49	0,966880%
50	0,983108%
51	0,973886%
52	0,964647%
53	0,954721%
54	0,945917%
55	0,937030%
56	0,928082%
57	0,919062%
58	0,910019%
59	0,900665%
60	0,869085%
61	0,863486%
62	0,873777%
63	0,865571%
64	0,857445%
65	0,849587%
66	0,842250%
67	0,834613%
68	0,825489%
69	0,817066%
70	0,809670%
71	0,802742%
72	0,771728%
73	0,776068%
74	0,779837%
75	0,771267%
76	0,763388%
77	0,755777%
78	0,748076%
79	0,741083%
80	0,733217%
81	0,724566%
82	0,716420%
83	0,708039%
84	0,675204%
85	0,686798%
86	0,686394%
87	0,679173%
88	0,670949%
89	0,662918%
90	0,654208%
91	0,647027%
92	0,640064%
93	0,633012%
94	0,624776%
95	0,617349%
96	0,582049%
97	0,599448%
98	0,594085%
99	0,587250%
100	0,580394%
101	0,572957%
102	0,329545%
103	0,000000%
104	0,000000%
105	0,000000%
106	0,000000%
107	0,000000%
108	0,000000%
109	0,000000%
110	0,000000%
111	0,000000%
112	0,000000%
113	0,000000%
114	0,000000%
115	0,000000%
116	0,000000%
117	0,000000%
118	0,000000%
119	0,000000%
120	0,000000%

48	0,909958%
49	0,895553%
50	0,923787%
51	0,919885%
52	0,915882%
53	0,910963%
54	0,907316%
55	0,903488%
56	0,899506%
57	0,895353%
58	0,891087%
59	0,886353%
60	0,859413%
61	0,851319%
62	0,873121%
63	0,869479%
64	0,865859%
65	0,862503%
66	0,859735%
67	0,856518%
68	0,851325%
69	0,846940%
70	0,843794%
71	0,841183%
72	0,814410%
73	0,816121%
74	0,830240%
75	0,825195%
76	0,820970%
77	0,817017%
78	0,812866%
79	0,809579%
80	0,805058%
81	0,799404%
82	0,794337%
83	0,788866%
84	0,759216%
85	0,767843%
86	0,776746%
87	0,772520%
88	0,766834%
89	0,761319%
90	0,754768%
91	0,750238%
92	0,745930%
93	0,741418%
94	0,735159%
95	0,729941%
96	0,696408%
97	0,710362%
98	0,712428%
99	0,707689%
100	0,702839%
101	0,697064%
102	0,692587%
103	0,686805%
104	0,681105%
105	0,673630%
106	0,667812%
107	0,660436%
108	0,624440%
109	0,643378%
110	0,636425%
111	0,627040%
112	0,615921%
113	0,604982%
114	0,597637%
115	0,263347%
116	0,000000%
117	0,000000%
118	0,000000%
119	0,000000%
120	0,000000%

Anexo
Tablas de amortización teniendo en cuenta diferentes escenarios de prepago

ESCENARIO 5	
Tabla de amortización con un escenario con moras esperadas y un nivel de prepagos anual de 20%.	
Nro de Mes	TIPS A
1	2,440335%
2	2,433419%
3	2,378449%
4	2,353120%
5	2,299661%
6	2,247495%
7	2,196334%
8	2,146167%
9	2,097528%
10	2,050068%
11	2,003535%
12	1,940848%
13	1,982541%
14	1,993977%
15	1,951977%
16	1,910499%
17	1,869579%
18	1,829529%
19	1,790126%
20	1,752047%
21	1,715048%
22	1,679374%
23	1,644342%
24	1,590596%
25	1,546162%
26	1,546627%
27	1,512330%
28	1,480583%
29	1,449531%
30	1,418992%
31	1,389649%
32	1,358039%
33	1,329424%
34	1,302220%
35	1,275433%
36	1,229145%
37	1,202175%
38	1,197802%
39	1,173335%
40	1,149194%
41	1,124997%
42	1,101723%
43	1,078870%
44	1,055985%
45	1,033755%
46	1,012283%
47	0,989847%

ESCENARIO 6	
Tabla de amortización con un escenario con moras esperadas y un nivel de prepagos anual de 14%.	
Nro de Mes	TIPS A
1	1,775587%
2	1,795217%
3	1,766652%
4	1,767540%
5	1,739240%
6	1,711551%
7	1,684187%
8	1,657158%
9	1,631026%
10	1,605431%
11	1,580133%
12	1,538120%
13	1,596008%
14	1,630809%
15	1,607771%
16	1,584671%
17	1,561560%
18	1,538812%
19	1,516149%
20	1,494379%
21	1,473236%
22	1,453023%
23	1,432987%
24	1,393737%
25	1,357108%
26	1,376608%
27	1,355168%
28	1,336166%
29	1,317441%
30	1,298793%
31	1,281032%
32	1,260050%
33	1,242133%
34	1,225462%
35	1,208829%
36	1,172400%
37	1,148121%
38	1,159671%
39	1,144163%
40	1,128657%
41	1,112694%
42	1,097504%
43	1,082453%
44	1,066961%
45	1,051905%
46	1,037474%
47	1,021382%

ESCENARIO 7	
Tabla de amortización con un escenario con moras esperadas y un nivel de prepagos anual de 10%.	
Nro de Mes	TIPS A
1	1,355399%
2	1,387470%
3	1,371483%
4	1,385058%
5	1,368983%
6	1,353296%
7	1,337703%
8	1,322223%
9	1,307429%
10	1,292948%
11	1,278542%
12	1,247236%
13	1,313001%
14	1,360681%
15	1,347746%
16	1,334529%
17	1,321082%
18	1,307816%
19	1,294412%
20	1,281758%
21	1,269573%
22	1,258193%
23	1,246811%
24	1,216008%
25	1,183188%
26	1,214660%
27	1,200909%
28	1,189644%
29	1,178480%
30	1,167200%
31	1,156702%
32	1,142401%
33	1,131324%
34	1,121481%
35	1,111504%
36	1,081614%
37	1,058682%
38	1,081785%
39	1,072605%
40	1,063272%
41	1,053264%
42	1,044000%
43	1,034744%
44	1,024810%
45	1,015222%
46	1,006233%
47	0,995110%

ESCENARIO 8	
Tabla de amortización con un escenario con moras esperadas y un nivel de prepagos anual de 6%.	
Nro de Mes	TIPS A
1	1,051342%
2	1,090448%
3	1,081676%
4	1,102623%
5	1,093665%
6	1,085006%
7	1,076351%
8	1,067721%
9	1,059695%
10	1,051889%
11	1,044065%
12	1,019276%
13	1,089503%
14	1,145468%
15	1,138804%
16	1,131757%
17	1,124381%
18	1,117112%
19	1,109598%
20	1,102789%
21	1,096389%
22	1,090759%
23	1,085049%
24	1,059817%
25	1,029008%
26	1,068917%
27	1,060314%
28	1,054291%
29	1,048285%
30	1,042062%
31	1,036590%
32	1,026903%
33	1,020614%
34	1,015600%
35	1,010362%
36	0,985166%
37	0,962779%
38	0,994762%
39	0,990266%
40	0,985537%
41	0,980001%
42	0,975229%
43	0,970400%
44	0,964741%
45	0,959395%
46	0,954669%
47	0,947454%

48	0,947334%
49	0,934518%
50	0,927692%
51	0,907703%
52	0,888004%
53	0,868269%
54	0,849432%
55	0,830816%
56	0,812455%
57	0,794319%
58	0,776425%
59	0,758645%
60	0,718671%
61	0,716524%
62	0,707417%
63	0,691293%
64	0,675480%
65	0,660042%
66	0,645117%
67	0,630292%
68	0,615010%
69	0,600343%
70	0,586420%
71	0,572954%
72	0,535665%
73	0,543844%
74	0,532937%
75	0,519718%
76	0,507058%
77	0,494754%
78	0,482653%
79	0,471090%
80	0,459387%
81	0,083023%
82	0,000000%
83	0,000000%
84	0,000000%
85	0,000000%
86	0,000000%
87	0,000000%
88	0,000000%
89	0,000000%
90	0,000000%
91	0,000000%
92	0,000000%
93	0,000000%
94	0,000000%
95	0,000000%
96	0,000000%
97	0,000000%
98	0,000000%
99	0,000000%
100	0,000000%
101	0,000000%
102	0,000000%
103	0,000000%
104	0,000000%
105	0,000000%
106	0,000000%
107	0,000000%
108	0,000000%
109	0,000000%
110	0,000000%
111	0,000000%
112	0,000000%
113	0,000000%
114	0,000000%
115	0,000000%
116	0,000000%
117	0,000000%
118	0,000000%
119	0,000000%
120	0,000000%

48	0,985263%
49	0,971763%
50	0,977775%
51	0,963479%
52	0,949227%
53	0,934557%
54	0,920790%
55	0,907003%
56	0,893239%
57	0,879470%
58	0,865730%
59	0,851830%
60	0,815637%
61	0,810548%
62	0,811350%
63	0,798593%
64	0,785983%
65	0,773637%
66	0,761757%
67	0,749742%
68	0,736749%
69	0,724375%
70	0,712837%
71	0,701720%
72	0,666629%
73	0,671305%
74	0,667420%
75	0,655581%
76	0,644338%
77	0,633390%
78	0,622496%
79	0,612199%
80	0,601421%
81	0,590230%
82	0,579498%
83	0,568728%
84	0,533272%
85	0,545500%
86	0,539328%
87	0,529768%
88	0,519666%
89	0,509805%
90	0,499623%
91	0,490534%
92	0,481688%
93	0,472888%
94	0,463446%
95	0,454621%
96	0,146414%
97	0,000000%
98	0,000000%
99	0,000000%
100	0,000000%
101	0,000000%
102	0,000000%
103	0,000000%
104	0,000000%
105	0,000000%
106	0,000000%
107	0,000000%
108	0,000000%
109	0,000000%
110	0,000000%
111	0,000000%
112	0,000000%
113	0,000000%
114	0,000000%
115	0,000000%
116	0,000000%
117	0,000000%
118	0,000000%
119	0,000000%
120	0,000000%

48	0,964071%
49	0,949944%
50	0,966450%
51	0,956883%
52	0,947228%
53	0,936909%
54	0,927555%
55	0,918044%
56	0,908423%
57	0,898665%
58	0,888810%
59	0,878616%
60	0,846097%
61	0,838849%
62	0,848795%
63	0,839497%
64	0,830255%
65	0,821223%
66	0,812658%
67	0,803795%
68	0,793540%
69	0,783940%
70	0,775290%
71	0,767067%
72	0,734768%
73	0,736898%
74	0,740456%
75	0,730764%
76	0,721726%
77	0,712950%
78	0,704116%
79	0,695956%
80	0,687023%
81	0,677400%
82	0,668265%
83	0,658945%
84	0,625104%
85	0,634395%
86	0,634283%
87	0,626122%
88	0,617082%
89	0,608246%
90	0,598828%
91	0,590816%
92	0,583028%
93	0,575187%
94	0,566312%
95	0,558192%
96	0,522317%
97	0,537384%
98	0,533078%
99	0,525597%
100	0,518123%
101	0,510156%
102	0,503068%
103	0,495254%
104	0,487570%
105	0,478891%
106	0,471303%
107	0,462858%
108	0,425872%
109	0,050852%
110	0,000000%
111	0,000000%
112	0,000000%
113	0,000000%
114	0,000000%
115	0,000000%
116	0,000000%
117	0,000000%
118	0,000000%
119	0,000000%
120	0,000000%

48	0,920457%
49	0,905588%
50	0,930791%
51	0,925086%
52	0,919219%
53	0,912515%
54	0,906864%
55	0,900975%
56	0,894897%
57	0,888599%
58	0,882130%
59	0,875200%
60	0,845946%
61	0,836862%
62	0,854948%
63	0,848820%
64	0,842695%
65	0,836762%
66	0,831327%
67	0,825477%
68	0,817892%
69	0,811019%
70	0,805226%
71	0,799889%
72	0,770413%
73	0,770499%
74	0,781193%
75	0,773806%
76	0,767146%
77	0,760740%
78	0,754193%
79	0,748411%
80	0,741607%
81	0,733871%
82	0,726667%
83	0,719158%
84	0,687298%
85	0,694236%
86	0,700388%
87	0,694054%
88	0,686532%
89	0,679192%
90	0,671028%
91	0,664583%
92	0,658357%
93	0,651995%
94	0,644227%
95	0,637356%
96	0,602438%
97	0,614789%
98	0,615383%
99	0,609054%
100	0,602666%
101	0,595559%
102	0,589542%
103	0,582497%
104	0,575553%
105	0,567210%
106	0,560242%
107	0,552055%
108	0,515282%
109	0,532602%
110	0,526149%
111	0,516517%
112	0,505549%
113	0,494778%
114	0,486906%
115	0,477456%
116	0,469294%
117	0,463704%
118	0,451925%
119	0,358191%
120	0,000000%

Anexo 2

Metodología de proyección de flujos de caja del activo subyacente y Estructuración Financiera de los TIPS Pesos N-13

Resumen ejecutivo

El presente documento desarrolla la metodología de proyección utilizada para determinar el Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente (en adelante el Escenario Esperado) y el modelo de proyección de los flujos de caja definido para la Estructuración Financiera de los TIPS-Pesos N-13. La proyección de los flujos futuros tiene en cuenta escenarios de Default/Siniestralidad y Prepago, teniendo en cuenta que el Prepago adelanta los flujos de caja y el Default los pospone.

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

Como fuente estadística para determinar la probabilidad de Prepago y Default esperados se utilizó una base histórica de 381.000 créditos desembolsados en el sistema desde enero de 2000 hasta agosto de 2013. Para determinar éstas probabilidades se aplicó una regresión multilogística, la cual tuvo en cuenta las características de originación de cada crédito como el LTV Original, Tipo de crédito (Vivienda de Interés Social VIS o no VIS), Sistema de amortización del crédito (Abono constante a capital, cuota constante), Ciudad y la Edad del crédito. El resultado de las ecuaciones de la regresión se aplicó a cada uno de los créditos a titularizar, definiendo así la curva de default y de prepago esperada de comportamiento de la cartera.

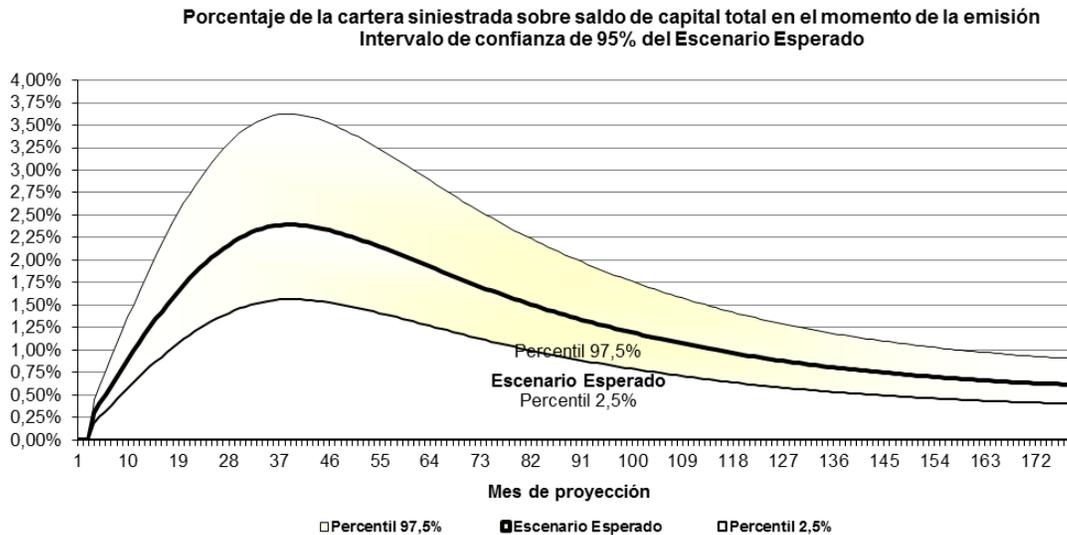
Para definir la pérdida dado el Default se tuvo en cuenta el comportamiento observado de las emisiones TIPS² y TECH³. El Escenario Esperado proyecta gastos jurídicos de 15,05% y pérdida neta de 4,90% en venta, para una pérdida neta de 19,95% sobre el saldo de capital recuperado en promedio después de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

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

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

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

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



La línea del centro muestra la media que corresponde al Escenario Esperado. Este escenario tiene en cuenta las características específicas de originación de los créditos y una tasa constante de prepago CPR de 13,11%. El área sombreada muestra el nivel de confiabilidad de noventa y cinco por ciento (95%) de ésta estadística. En la medida en que el Escenario Esperado se encuentre dentro de éstos límites de riesgo se entenderá que no se ha presentado una variación material de los Escenarios Esperados de Comportamiento del Activo Subyacente.

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

La información desarrollada en este anexo en relación con la metodología de definición del Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente tiene carácter exclusivamente informativo con el objeto de suministrar al Inversionista información sobre el procedimiento aplicado por la Titularizadora para la valoración de la Universalidad TIPS-Pesos N-13 de conformidad con lo dispuesto en la Circular Externa 047 de 2008 de la Superintendencia Financiera.

En los términos definidos en el Prospecto de Colocación N-13 y en el Reglamento de Emisión TIPS-Pesos N-13, en aquellos casos en que la Titularizadora evidencie que el Escenario Esperado ha variado o puede variar materialmente durante el Término de Vigencia, deberá realizar el ajuste del registro contable de la valoración de la Universalidad TIPS-Pesos N-13, tomando como referencia los factores de riesgo que dan lugar a la variación del Escenario Esperado tomando como referencia el nuevo Escenario Esperado definido por la Titularizadora al momento de realizar la valoración.

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

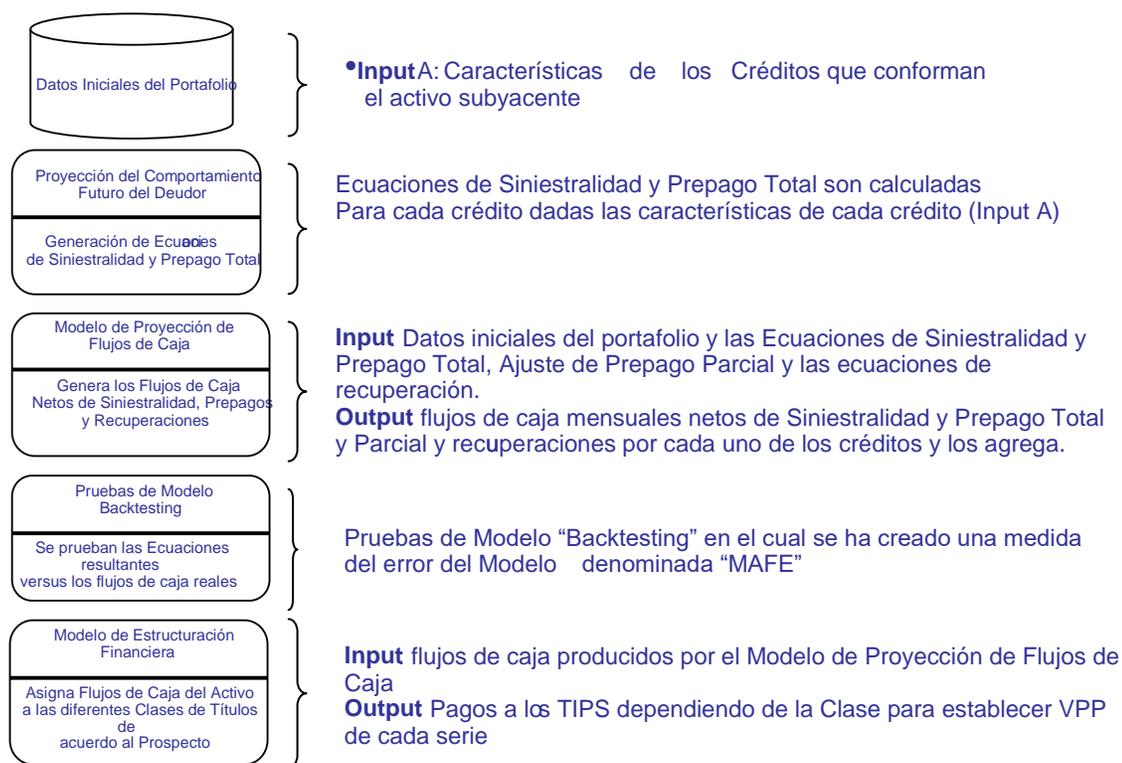
La Titularizadora llevará a cabo la revisión periódica del Escenario Esperado para determinar la ocurrencia, o posibilidad de ocurrencia, de variaciones materiales del Escenario Esperado que den lugar, o puedan dar lugar, al ajuste del registro contable de la valoración de la Universalidad TIPS-Pesos N-13. Dicha revisión será realizada como mínimo al cierre de cada Año Fiscal o con una periodicidad inferior, a discreción de la Titularizadora, en caso en que se presenten modificaciones en las condiciones de mercado que puedan implicar su ajuste inmediato. En tales eventos la Titularizadora informará a los Inversionistas y al mercado en general por los medios de comunicación definidos en el Prospecto y en el Reglamento y actualizará la información contenida en el presente anexo con referencia a la nueva proyección del Escenario Esperado.

Para los efectos anteriormente señalados, en ningún caso la Titularizadora certifica ni garantiza que las variables tenidas en cuenta en la definición del Escenario Esperado se mantendrán en el tiempo sin variación; en este sentido la Titularizadora en ningún evento será responsable por la exactitud del comportamiento de las variables consideradas para el desarrollo del modelo de proyección ni por la insuficiencia del flujo de caja estimado para el pago de los TIPS-Pesos N-13, en caso de que las variables consideradas para la estructuración del Escenario Esperado tengan un comportamiento diferente al proyectado a partir de la información histórica y estadística utilizada para el desarrollo del modelo de proyección.

Con fundamento en la información aquí contenida sobre la explicación y fundamento del modelo de proyección del Escenario Esperado, el Inversionista estará en capacidad de desarrollar y/o validar a partir de sus propios modelos, su propia proyección de comportamiento esperado del Activos Subyacente para efectos de su decisión de inversión en los TIPS-Pesos N-13 así como sus definiciones de valoración de los títulos adquiridos con base en las expectativas de comportamiento del flujo de caja en el Escenario Esperado, o en el escenario de comportamiento que el Inversionista a su mejor conveniencia defina.

1. Metodología de proyección de Flujos de Caja del Activo Subyacente y Estructuración Financiera de los TIPS Pesos N-13

El diseño conceptual de la metodología proyección de Flujos de Caja del Activo Subyacente y Estructuración Financiera de los TIPS Pesos N-13 es el siguiente:



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

2.1 Información histórica utilizada

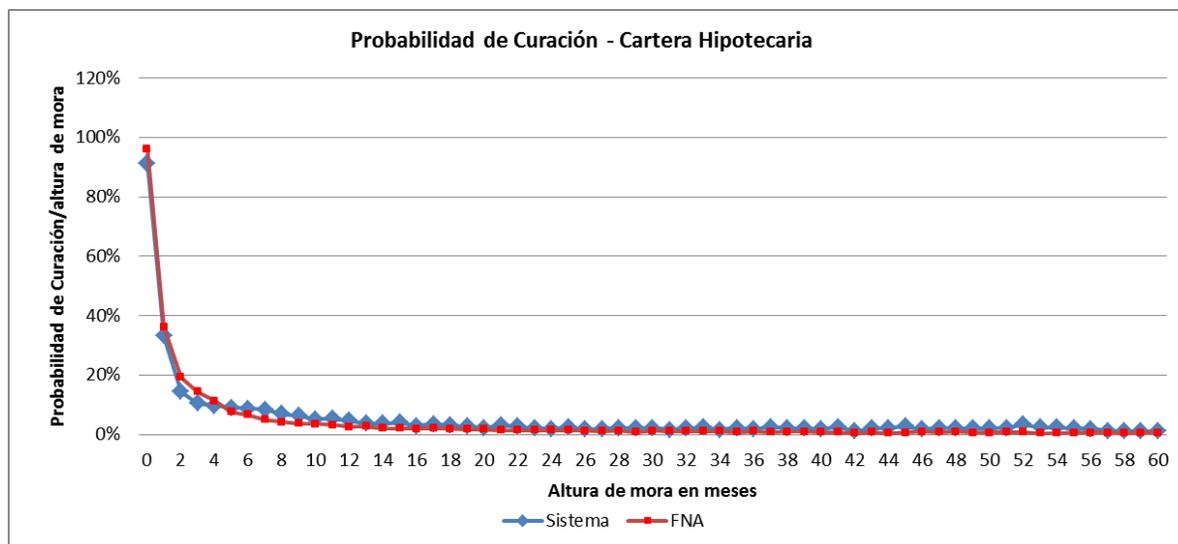
La base de datos histórica utilizada para aplicar la metodología tuvo en cuenta el comportamiento observado de 381.000 créditos de 5 entidades bancarias desde enero de 2000 hasta agosto de 2013.

Base de Datos Histórica, créditos desembolsados a partir del año 2000	
Número de créditos	381.000
Período	Enero de 2000- Agosto de 2013

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

2.2 Definición del evento de Default o Crédito Hipotecario siniestrado

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



Gráfica 1

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

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

2.3 Definición del evento de Prepago Total

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

2.4 Definición del evento de Prepago Parcial

Se define un evento de Prepago Parcial cuando se realizan amortizaciones al saldo de capital de un crédito hipotecario superiores a las amortizaciones contractuales. El Prepago Parcial es un evento que genera caja pero no es excluyente de los demás eventos, es decir, al realizar un Prepago Parcial el crédito sigue productivo (vigente) pero continúa generando flujos en una menor proporción. Por lo anterior el Prepago Parcial no se tiene en cuenta en

el desarrollo del Modelo mlogit. Sin perjuicio de lo anterior en el numeral 4. de este anexo “Metodología utilizada para proyectar el Prepago” se incluye la metodología aplicada para ajustar el modelo final e incluir el efecto generado por los Prepagos Parciales en el Flujo de Caja.

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

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ Ciudad
- ✓ Edad del crédito

- Teniendo en cuenta los grupos de variables independientes se han definido los siguientes Modelos:

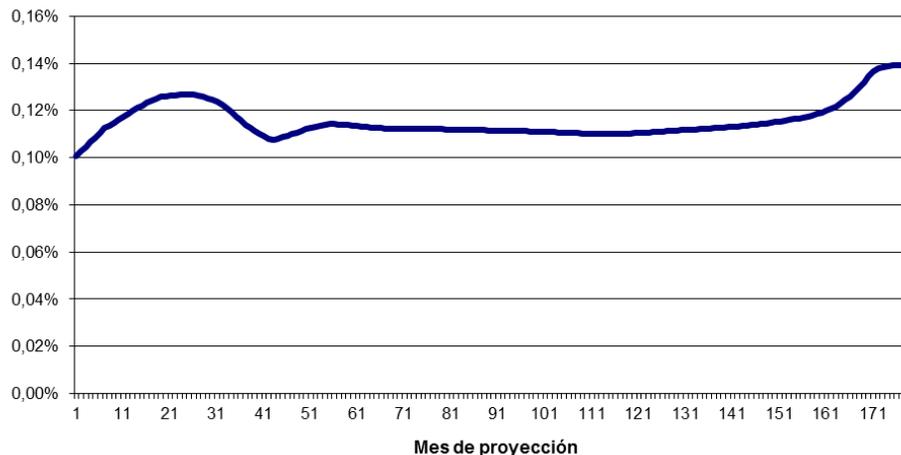
- Modelo 1: **“Baseline Hazard”** en el cual las probabilidades condicionales de las ecuaciones dependen solamente de la edad de los créditos hipotecarios.
- Modelo 2: Las probabilidades condicionales de las ecuaciones dependen de la **edad de los créditos hipotecarios** y de las **características de los créditos hipotecarios**.

- El efecto que tienen estas variables independientes es el siguiente:

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

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

Curva de default anualizada



Gráfica 2

Esta curva se ajusta por lo tanto a las características de los créditos en el portafolio a titularizar, de acuerdo al comportamiento histórico observado de los créditos en el sistema y los desde enero de 2000 hasta agosto de 2013. La curva proyecta la frecuencia esperada de créditos que entrarían en default como porcentaje del saldo vigente de la cartera en cada mes de la proyección.

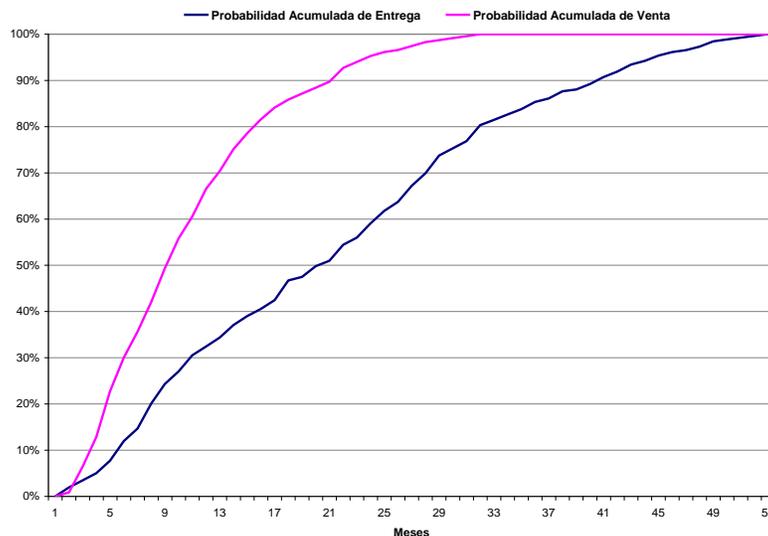
3. Metodología utilizada para proyectar la recuperación de los créditos siniestrados

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

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

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

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



Gráfica 3

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

Una vez establecida la probabilidad de entrega y la probabilidad de normalización, se modela la pérdida esperada dado el Default para el porcentaje de créditos que no se

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

normalizaron. Para esto también se utilizaron estadísticas de las emisiones TIPS y TECH⁶. El Escenario Esperado, una vez cumplidos los tiempos de recuperación contempla gastos jurídicos de 15,05% y una pérdida neta en venta de 4,90%. Sobre este escenario se estima una pérdida total de 19,95% sobre el saldo de capital.

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

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

4. Metodología utilizada para proyectar el Prepago

Se utilizó un modelo de regresión lineal que tuvo en cuenta el comportamiento de los créditos titularizados TIPS entre junio de 2002 y agosto de 2013. La información se agrupó en cohortes resultando en 1.523 registros mensuales observados de Prepago Agregado (Prepago Total y Parcial).

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

Prepago Total =

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

Prepago Parcial =

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

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

Donde las variables significativas son:

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

Aplicación de resultados al portafolio inicial de créditos TIPS Pesos N-13

Al aplicar los resultados del modelo de regresión al portafolio de créditos a titularizar, y utilizando una tasa de colocación de los créditos hipotecarios de 12,78% para créditos VIS y 12,34% para créditos No VIS, el prepago base que se obtiene es de CPR 13,11%.

Características del Portafolio Inicial

Tipo	Número de Créditos	Saldo Pesos	Tasa Total PP	Tasa Cliente PP	Plazo Restante PP	LTV Actual PP	% FRECH
No Vis	3762	304.571.010.156	12,22%	12,02%	159	48,65%	6,28%
Vis	2237	48.445.303.752	13,78%	11,81%	99	32,83%	37,15%
Total general	5999	353.016.313.907,55	12,43%	11,99%	151	46,48%	10,52%

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

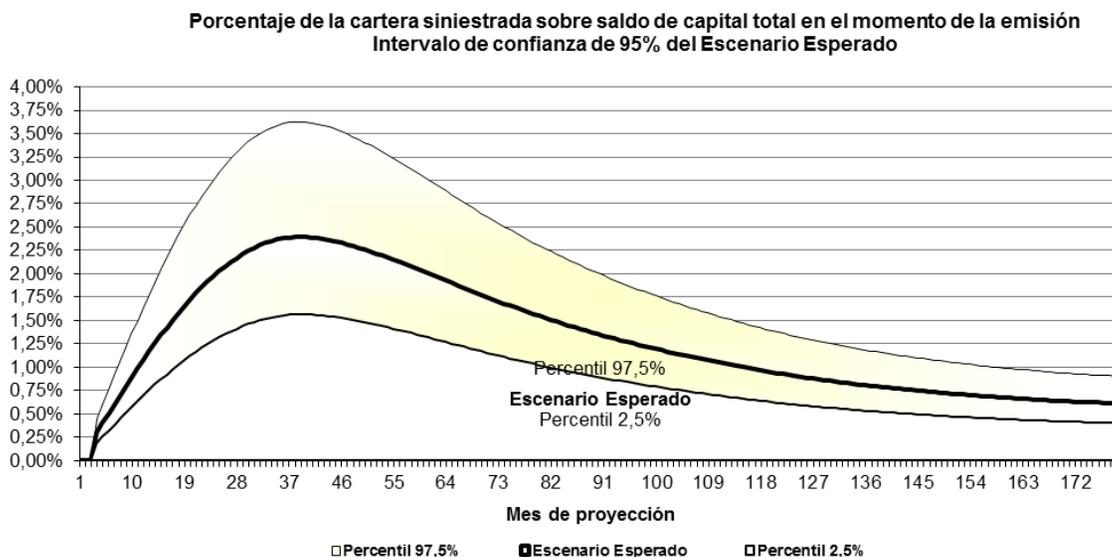
	Intervalo de Confianza 95%	Intervalo de Predicción 95%
Bajo	12,78%	4,15%
Medio	13,11%	13,11%
Alto	13,43%	41,45%

Sensibilidad Prepago Base CPR Esperado

Cartera Inicial TIPS Pesos N-13	Prepago Base Esperado	Sensibilidades Prepago Base						
		Tasas de colocación disminuyen 1,0%	Tasas de colocación disminuyen 2,0%	Tasas de colocación aumentan 1,0%	LTV aumenta 10%	LTV disminuye 10%	Edad aumenta 12 meses	Edad aumenta 12 meses, LTV disminuye 10%
Total	13,11%	19,87%	30,65%	10,62%	14,72%	11,56%	11,79%	10,25%

5. Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente

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



La línea del centro muestra la media que corresponde al Escenario Esperado. Este escenario tiene en cuenta las características específicas de originación de los créditos y una tasa constante de prepago CPR de 13,11%. El área sombreada muestra el nivel de confiabilidad de noventa y cinco por ciento (95%) de esta estadística. En la medida en que el Escenario

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

Esperado se encuentre dentro de éstos límites de riesgo se entenderá que no se ha presentado una variación material de los Escenarios Esperados de Comportamiento del Activo Subyacente.

En los términos definidos en el Prospecto de Colocación N-13 y en el Reglamento de Emisión TIPS-Pesos N-13, en aquellos casos en que la Titularizadora evidencie que el Escenario Esperado ha variado o puede variar materialmente durante el Término de Vigencia, deberá realizar el ajuste del registro contable de la valoración de la Universalidad TIPS-Pesos N-13, tomando como referencia los factores de riesgo que dan lugar a la variación del Escenario Esperado tomando como referencia el nuevo Escenario Esperado definido por la Titularizadora al momento de realizar la valoración.

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

La Titularizadora llevará a cabo la revisión periódica del Escenario Esperado para determinar la ocurrencia, o posibilidad de ocurrencia, de variaciones materiales del Escenario Esperado que den lugar, o puedan dar lugar, al ajuste del registro contable de la valoración de la Universalidad TIPS-Pesos N-13. Dicha revisión será realizada como mínimo al cierre de cada Año Fiscal o con una periodicidad inferior, a discreción de la Titularizadora, en caso en que se presenten modificaciones en las condiciones de mercado que puedan implicar su ajuste inmediato. En tales eventos la Titularizadora informará a los Inversionistas y al mercado en general por los medios de comunicación definidos en el Prospecto y en el Reglamento y actualizará la información contenida en el presente anexo con referencia a la nueva proyección del Escenario Esperado.

Para los efectos anteriormente señalados, en ningún caso la Titularizadora certifica ni garantiza que las variables tenidas en cuenta en la definición del Escenario Esperado se mantendrán en el tiempo sin variación; en este sentido la Titularizadora en ningún evento será responsable por la exactitud del comportamiento de las variables consideradas para el desarrollo del modelo de proyección ni por la insuficiencia del flujo de caja estimado para el pago de los TIPS-Pesos N-13, en caso de que las variables consideradas para la estructuración del Escenario Esperado tengan un comportamiento diferente al proyectado a partir de la información histórica y estadística utilizada para el desarrollo del modelo de proyección.

Con fundamento en la información aquí contenida sobre la explicación y fundamento del modelo de proyección del Escenario Esperado, el Inversionista estará en capacidad de desarrollar y/o validar a partir de sus propios modelos, su propia proyección de comportamiento esperado del Activos Subyacente para efectos de su decisión de inversión en los TIPS-Pesos N-13 así como sus definiciones de valoración de los títulos adquiridos con base en las expectativas de comportamiento del flujo de caja en el

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

6. Modelo de estructuración financiera

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

6.1 Proyección flujos de caja

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

6.1.1 Para Créditos Hipotecarios sin Cobertura FRECH

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

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

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

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

6.1.2 Para créditos con Cobertura FRECH sin Cobertura Adicional

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$A_{j_durante_el_Término_de_Cobertura_FRECH} = A_{j_cliente} + A_{j_cobertura}$$

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

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

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

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

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

6.1.3 Para Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH y Cobertura Adicional

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

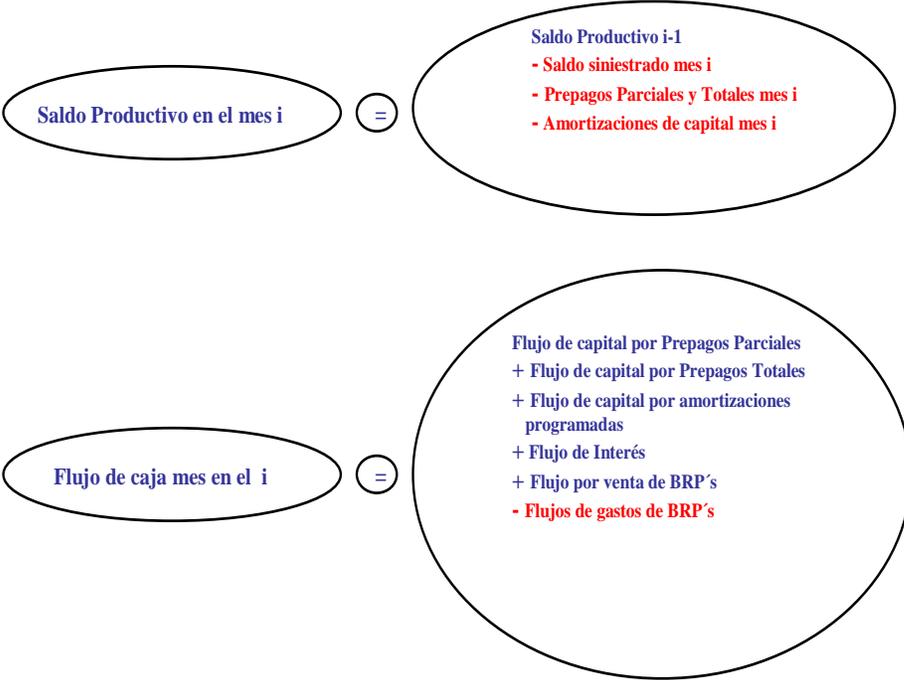
Así mismo, con el fin de mitigar el riesgo identificado en el literal (iii), se analizaron escenarios de estrés sobre el porcentaje de la Cobertura FRECH recibida por el Banco de la República en cada fecha de pago. En el evento que no se reciban pagos de la Cobertura FRECH durante la vida de la emisión,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

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

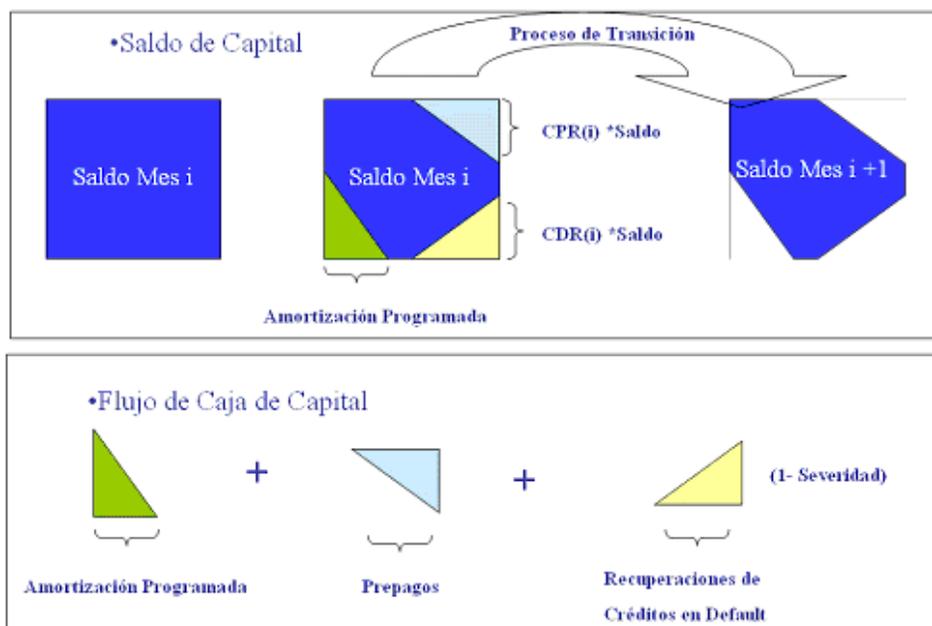
Adicionalmente se utilizaron las proyecciones de los flujos de caja de los Créditos Hipotecarios y sus características individuales en el momento de originación para definir los siguientes factores:

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

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



6.2 Esquema conceptual del Modelo de Proyección de Flujos de Caja



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

Los flujos de caja proyectados para los portafolios de créditos hipotecarios titularizados son la fuente de pago de las obligaciones establecidas en el Reglamento de Emisión TIPS-Pesos N-13, por lo tanto son los datos de entrada del Modelo de Estructuración Financiera de los TIPS¹⁰ de la Emisión; a través de los Modelos de Estructuración Financiera se asignan los recursos a los títulos de tal forma que se cumpla con lo establecido en la Prelación de Pagos de cada emisión.

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

6.3 Utilización del Modelo para realizar valoraciones de TIPS

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

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

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

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

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

7. Pruebas de modelo – “Backtesting”

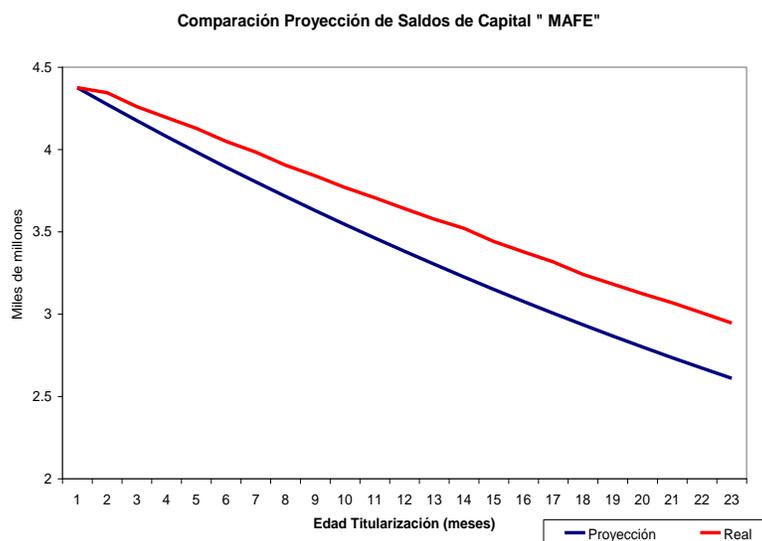
Para evaluar las ecuaciones estimadas en los Modelos con y sin ajuste por Prepago Parcial y escoger el Modelo que tenga la mayor precisión se proyectaron los saldos de capital de cada uno de los créditos hipotecarios de 9 portafolios seleccionados de la base histórica y se compararon con los saldos de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

- Características de los portafolios escogidos:

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

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

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



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

- Resultados:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En desarrollo de lo anterior la estructuración de los mecanismos de cobertura de la Emisión TIPS Pesos N-13 se llevó a cabo mediante un proceso. Para efectos descriptivos dicha estructuración considera tres partes principales:

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

La primera parte consiste en la definición de los mecanismos de mejoramiento crediticio y coberturas externas a implementar en la estructura de la emisión. En este proceso se genera la estructura pasiva y las prioridades de pago de la Universalidad. La composición de los pasivos de la universalidad determina el uso de los flujos generados por los Créditos Hipotecarios. Los mecanismos de cobertura empleados para la estructura particular de la Emisión TIPS Pesos N-13 son: Subordinación de la Emisión (clase B), el Mecanismo de

Cobertura Parcial TC, las Causales de Suspensión de Pagos y el Mecanismo de Reducción de Tasa.

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

Modelación de la estructura pasiva de la emisión

La segunda parte consiste en la modelación de la estructura pasiva y de las prioridades de pago de la universalidad. En este paso se construye un modelo que refleja la Emisión TIPS-Pesos N-13 con todos sus componentes. Este modelo permite simular y validar el funcionamiento de las cláusulas del Reglamento, bajo diferentes escenarios del flujo de los Créditos Hipotecarios. Esto permite evaluar la conveniencia así como el tamaño adecuado de cada uno de los mecanismos de cobertura, de acuerdo con el nivel de calificación esperado de cada uno de los títulos.

b. Calibración de la estructura y calificación

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

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

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

Una vez definidas las magnitudes de cada uno de los mecanismos de cobertura y la composición de los títulos en la Emisión TIPS-Pesos N-13, estos son remitidos a la

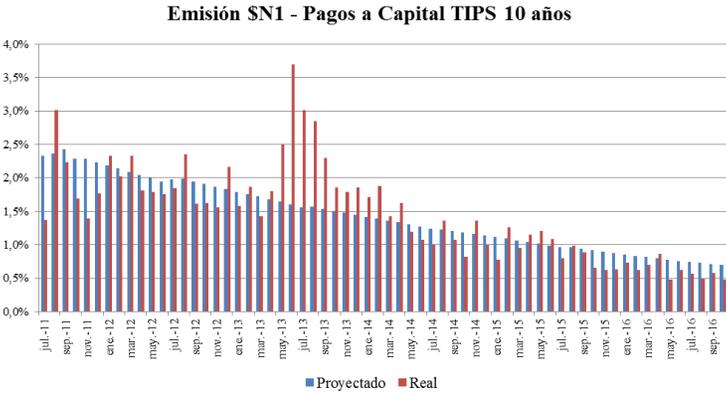
calificadora de valores. En la calificadora se realizan pruebas de tensión adicional, y se evalúan cada uno de los riesgos de las universalidades.

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

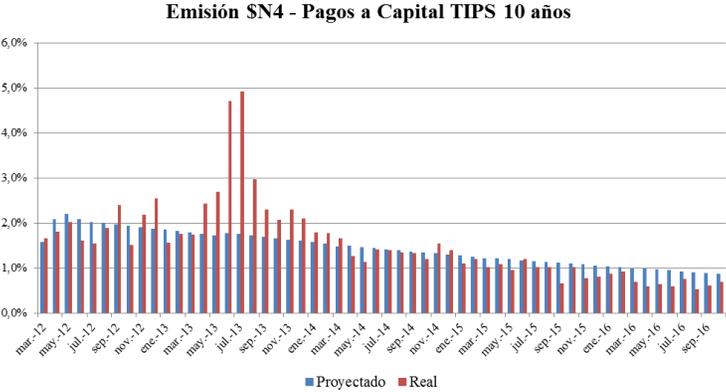
Se proyectaron los pagos de capital utilizando las ecuaciones del Modelo 2 desarrolladas con la base de datos TIPS con ajuste de Prepago Parcial y se compararon con los pagos de capital efectivamente realizados a cada una de las emisiones. Como medida de error se utilizó de nuevo el MAFE el cual es de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

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

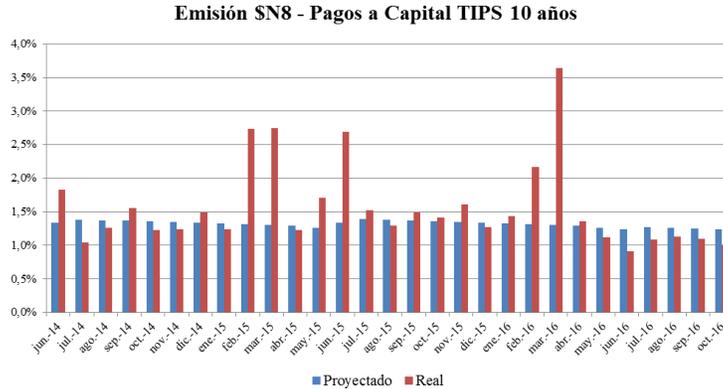
Pagos reales vs. Proyectados TIPS \$N-1 2021



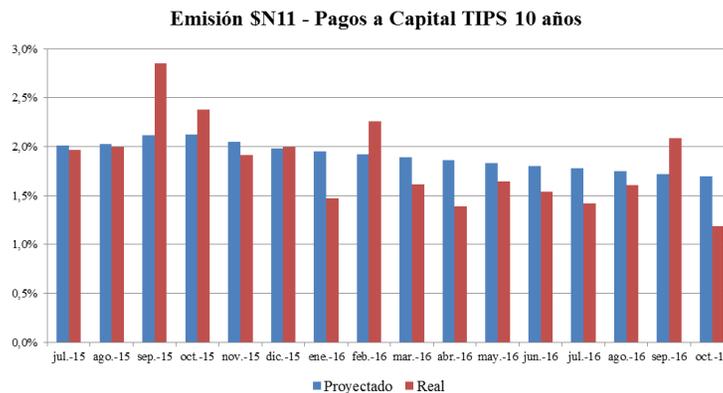
Pagos reales vs. Proyectados TIPS \$N-4 2022



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



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



10. Conclusiones

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

- d. Los Modelos desarrollados tuvieron en cuenta la metodología de proyección de flujos de caja de la “*The Bond Market Association*”, para valorar títulos hipotecarios.
- e. Los portafolios de créditos hipotecarios titularizados tienen un menor riesgo de crédito y un mayor riesgo de prepago que los portafolios históricos estudiados.
- f. Este modelo permite sensibilizar el comportamiento de las variables Prepagos y Default, para que así los inversionistas dependiendo de las expectativas que tengan sobre el comportamiento de las mismas puedan calcular la vida promedio ponderada esperada de los títulos y así contar con una herramienta adicional que ayude asignar un precio justo a su inversión.
- g. Actualmente los inversionistas (a través de las calculadoras de cada emisión) cuentan con escenarios amortizaciones mensuales que dependen de los flujos de caja de la cartera, dentro de los cuales y bajo sus perspectivas futuras de comportamiento, pueden estimar la valoración y el precio adecuado para sus títulos hipotecarios. Con fundamento en la información aquí contenida sobre la explicación y fundamento del modelo de proyección del Escenario Esperado, el Inversionista estará en capacidad de desarrollar y/o validar a partir de sus propios modelos, su propia proyección de comportamiento esperado del Activos Subyacente para efectos de su decisión de inversión en los TIPS-Pesos N-13 así como sus definiciones de valoración de los títulos adquiridos con base en las expectativas de comportamiento del flujo de caja en el Escenario Esperado, o en el escenario de comportamiento que el Inversionista a su mejor conveniencia defina.

11. Bibliografía

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

Anexo 3
Descripción Cobertura FRECH y Cobertura Adicional

1. Descripción de la Cobertura FRECH

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

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

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

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

a. Regulación FRECH I:

Regulación FRECH I	Requisitos Exigidos								
<p><u>Decreto 1143 de 2009</u> <u>Decreto 4864 de 2011</u></p>	<p>Condiciones generales para acceder a la Cobertura FRECH:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se aplica a un sólo Crédito Hipotecario otorgado por establecimiento de crédito. - Créditos desembolsados con posterioridad al 1 de abril de 2009 y hasta el 31 de marzo de 2012. <p>Los recursos de los Créditos Hipotecarios objeto de cobertura deben estar destinados a la construcción de vivienda propia o a la compra de vivienda nueva.</p> <p>- Vigencia de la cobertura: Máximo 7 años.</p>								
<p><u>Decreto 1143 de 2009</u> <u>Resolución 954 de 2009</u> <u>Resolución 1274 de 2009</u> <u>Resolución 932 de 2011</u></p>	<p>Graduación de la Cobertura FRECH: La Cobertura FRECH se aplica gradualmente de acuerdo al valor comercial de la vivienda nueva objeto de financiación de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, dentro de los siguientes rangos:</p> <table border="1" data-bbox="587 1037 1364 1169"> <thead> <tr> <th>Valor comercial</th> <th>% Cobertura FRECH</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 hasta 135 SMLMV</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>136 a 235 SMLMV</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>236 a 335 SMLMV</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Alcance del beneficio de la Cobertura FRECH:</p> <p>Durante la vigencia de la Cobertura FRECH el Deudor pagará mensualmente la tasa de interés pactada menos el equivalente mensual del porcentaje de Cobertura FRECH según sea aplicable de acuerdo a los criterios de graduación de la Cobertura FRECH.</p> <p>Funcionamiento de la permuta financiera de la Cobertura FRECH</p> <p>En desarrollo de la permuta financiera la Titularizadora en su condición de cesionaria del Crédito Hipotecario, se compromete a entregar al FRECH por conducto del Banco de la República, el equivalente mensual a la tasa de interés pactada en el Crédito Hipotecario, menos el equivalente mensual del porcentaje de Cobertura FRECH según sea aplicable de acuerdo a los criterios de graduación de la Cobertura FRECH, liquidados sobre el saldo remanente del Crédito Hipotecario. Por su parte el FRECH por conducto del Banco de la República se compromete a entregar a la Titularizadora en su condición de cesionaria del Crédito Hipotecario, el equivalente mensual a la tasa de interés pactada en el Crédito Hipotecario liquidado sobre el saldo remanente del Crédito Hipotecario.</p>	Valor comercial	% Cobertura FRECH	1 hasta 135 SMLMV	5%	136 a 235 SMLMV	4%	236 a 335 SMLMV	3%
Valor comercial	% Cobertura FRECH								
1 hasta 135 SMLMV	5%								
136 a 235 SMLMV	4%								
236 a 335 SMLMV	3%								
<p><u>Resolución 954 de 2009</u></p>	<p>Cobro y aplicación de los intereses de mora: En caso de mora en el Crédito Hipotecario, los intereses de mora se calcularán</p>								

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

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

b. Regulación FRECH II:

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

Regulación FRECH II	Requisitos Exigidos						
	<p>Decreto 1190 de 2012.</p> <p>-No haber sido beneficiario a cualquier título de la cobertura establecida en el Decreto 1143 de 2009</p> <p>-El deudor debe señalar expresamente que conoce y acepta los términos y condiciones de acceso, vigencia y terminación anticipada de la cobertura.</p> <p>-El deudor debe aceptar que el Fondo Nacional de Vivienda –Fonvivienda, revise en cualquier momento la consistencia y/o veracidad de la información suministrada para acceder a la cobertura.</p> <p>-Que se obliga a restituir los recursos desembolsados si Fonvivienda llegare a detectar inconsistencias en los datos suministrados en la solicitud de acceso a la cobertura y/o en los documentos que la acompañan o en las condiciones para el acceso a la cobertura.</p>						
<p><u>Decreto 1190 de 2012</u> <u>Resolución 330 de 2014</u> <u>Resolución 535 de 2012</u></p>	<p>*Graduación: Vivienda cuyo valor de venta o comercial de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito sea: *</p> <table border="1" data-bbox="571 853 1331 954"> <thead> <tr> <th>Valor comercial</th> <th>% Cobertura FRECH</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 hasta 70 SMLMV</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>70 a 135 SMLMV</td> <td>4%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Los anteriores porcentajes se liquidaran sobre el saldo remanente del crédito hipotecario.</p> <p>Alcance del beneficio de la Cobertura FRECH:</p> <p>Durante la vigencia de la Cobertura FRECH, el Deudor pagará mensualmente la tasa de interés pactada para el respectivo periodo menos el equivalente mensual del porcentaje de cobertura FRECH según sea aplicable de acuerdo a los criterios de graduación de la Cobertura FRECH.</p> <p>Funcionamiento de la permuta financiera de la Cobertura FRECH</p> <p>En desarrollo de la permuta financiera la Titularizadora en su condición de cesionaria del Crédito Hipotecario, se compromete a entregar al FRECH por conducto del Banco de la República, el equivalente mensual a la tasa de interés pactada en el Crédito Hipotecario, menos el equivalente mensual del porcentaje de Cobertura FRECH según sea aplicable de acuerdo a los criterios de graduación de la Cobertura FRECH, liquidados sobre el saldo remanente del Crédito Hipotecario. Por su parte el FRECH por conducto del Banco de la República se compromete a entregar a la Titularizadora en su condición de cesionaria del Crédito Hipotecario, el equivalente mensual a la tasa de interés pactada en el Crédito Hipotecario liquidado sobre el saldo remanente del Crédito Hipotecario.</p>	Valor comercial	% Cobertura FRECH	1 hasta 70 SMLMV	5%	70 a 135 SMLMV	4%
Valor comercial	% Cobertura FRECH						
1 hasta 70 SMLMV	5%						
70 a 135 SMLMV	4%						
<p><u>Resolución 535 de 2012</u></p>	<p>Cobro y aplicación de los intereses de mora:</p> <p>En caso de retraso o mora en el crédito, el establecimiento de crédito calculará y cobrará los intereses de mora correspondientes sobre el capital vencido, sin que ello afecte la continuidad en su aporte ni el cálculo de la cobertura, la cual se liquidará sobre la misma base que se utiliza para el cálculo del interés pactado.</p>						
<p><u>Decreto 1190 de 2012</u></p>	<p>La pérdida de la Cobertura FRECH en cabeza del Deudor se produce por:</p>						

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

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

c. Regulación FRECH III – “Contracíclico”

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

Regulación FRECH Contracíclico	Requisitos Exigidos						
	<p>-Que cumple con las condiciones para ser beneficiarios de la cobertura de que trata el Decreto 0701 de 2013.</p> <p>- No haber sido beneficiario a cualquier título de la cobertura establecida en el Decreto 1143 de 2009 y 1190 de 2012</p> <p>-El deudor debe señalar expresamente que conoce y acepta los términos y condiciones de acceso, vigencia y terminación anticipada de la cobertura, y en particular que el beneficio de la cobertura estará sujeto a la disponibilidad de coberturas para los créditos.</p>						
<p><u>Decreto 0701 de 2013</u> <u>Resolución 1263 de 2013</u> <u>Resolución 634 de 2014</u></p>	<p>Graduación: Vivienda cuyo valor de venta o comercial de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito sea:</p> <table border="1" data-bbox="587 763 1366 864"> <thead> <tr> <th>Valor comercial</th> <th>% Cobertura FRECH</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mayor a 135 y hasta 235 SMLMV</td> <td>2,5%</td> </tr> <tr> <td>Mayor a 235 hasta 335 SMLMV</td> <td>2,5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2013 salario mínimo \$589.500.00)</p> <p>Alcance del beneficio de la Cobertura FRECH:</p> <p>Durante la vigencia de la Cobertura FRECH el Deudor pagará mensualmente la tasa de interés pactada menos el equivalente mensual del porcentaje de Cobertura FRECH según sea aplicable de acuerdo a los criterios de graduación de la Cobertura FRECH.</p> <p>Funcionamiento de la permuta financiera de la Cobertura FRECH</p> <p>En desarrollo de la permuta financiera la Titularizadora en su condición de cesionaria del Crédito Hipotecario, se compromete a entregar al FRECH por conducto del Banco de la República, el equivalente mensual a la tasa de interés pactada en el Crédito Hipotecario, menos el equivalente mensual del porcentaje de Cobertura FRECH según sea aplicable de acuerdo a los criterios de graduación de la Cobertura FRECH, liquidados sobre el saldo remanente del Crédito Hipotecario. Por su parte el FRECH por conducto del Banco de la República se compromete a entregar a la Titularizadora en su condición de cesionaria del Crédito Hipotecario, el equivalente mensual a la tasa de interés pactada en el Crédito Hipotecario liquidado sobre el saldo remanente del Crédito Hipotecario.</p>	Valor comercial	% Cobertura FRECH	Mayor a 135 y hasta 235 SMLMV	2,5%	Mayor a 235 hasta 335 SMLMV	2,5%
Valor comercial	% Cobertura FRECH						
Mayor a 135 y hasta 235 SMLMV	2,5%						
Mayor a 235 hasta 335 SMLMV	2,5%						
<p><u>Resolución 1263 de 2013</u></p>	<p>Cobro y aplicación de los intereses de mora:</p> <p>En caso de retraso o mora en el crédito, el establecimiento de crédito calculará y cobrará los intereses de mora correspondientes sobre el capital vencido, sin que ello afecte la continuidad en su aporte ni el cálculo de la cobertura, la cual se liquidará sobre la base que se utiliza para el cálculo del interés pactado.</p>						
<p><u>Decreto 0701 de 2013</u> <u>Resolución 1263 de 2013</u></p>	<p>La pérdida de la Cobertura FRECH en cabeza del deudor se produce por:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Por pago anticipado del crédito -Mora por más de tres meses consecutivos -Cuando el deudor lo solicite -Por aceleración del plazo por la aplicación de las causales de aceleración establecidas 						

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

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

d. Regulación FRECH VI - “NO VIS”

Regulación FRECH	Requisitos Exigidos						
<p><u>Decreto 2500 de 2015</u> <u>Decreto 1068 de 2015</u> <u>Resolución 201 de 2016</u> <u>Circular Externa 007 de 2016</u></p>	<p>Condiciones generales para acceder a la Cobertura</p> <ul style="list-style-type: none"> -No haber sido beneficiarios a cualquier título, de las coberturas establecidas en el Decreto -Deberá manifestar por escrito al establecimiento de crédito su intención de recibirla antes del desembolso del crédito señalando que conoce los términos y condiciones de tal cobertura. -El derecho a la cobertura se adquirirá al momento del respectivo desembolso del crédito. -Los establecimientos de crédito deberán verificar y controlar lo relativo a la condición de acceso a la cobertura establecida en el Decreto. 						
	<p>Graduación de la Cobertura</p> <p>La Cobertura FRECH se aplica gradualmente de acuerdo al valor comercial de la vivienda nueva objeto de financiación de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito, dentro de los siguientes rangos:</p> <table border="1" data-bbox="435 976 1209 1077"> <thead> <tr> <th>Valor comercial</th> <th>% Cobertura FRECH</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mayor a 135 a 235 SMLMV</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>Mayor a 235 a 335 SMLMV</td> <td>2.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>Parágrafo 1. El deudor del crédito o locatario del leasing habitacional beneficiario de la cobertura, durante la vigencia de la misma, pagará mensualmente a los establecimientos de crédito, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada para el respectivo período, descontando lo correspondiente a la cobertura. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional se convertirá a pesos.</p> <p>En el evento que por cualquier circunstancia el establecimiento de crédito cobre al deudor o locatario una tasa de interés diferente a la pactada, la tasa de interés efectivamente cobrada será la utilizada para el cálculo del intercambio de flujos derivado de la cobertura. En ningún caso la cobertura resultante podrá ser superior a la tasa pactada o a la efectivamente cobrada al deudor o locatario según sea el caso.</p> <p>Parágrafo 2. Por vivienda urbana nueva, se entenderá la que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción y la que estando terminada no haya sido habitada.</p>	Valor comercial	% Cobertura FRECH	Mayor a 135 a 235 SMLMV	2.5	Mayor a 235 a 335 SMLMV	2.5
Valor comercial	% Cobertura FRECH						
Mayor a 135 a 235 SMLMV	2.5						
Mayor a 235 a 335 SMLMV	2.5						
	<p>Condiciones especiales</p> <p>En cualquier caso, no se considerarán elegibles para efectos de la cobertura los siguientes créditos o contratos de leasing habitacional.</p> <ul style="list-style-type: none"> a). Los otorgados para la reparación, subdivisión o ampliación del inmueble. b). Los originados en las reestructuraciones, refinanciaciones o consolidaciones. 						
	<p>Terminación de la cobertura</p>						

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

2. Descripción de la Cobertura Adicional

Se trata de una cobertura condicionada adicional a la Cobertura FRECH otorgada por los Vendedores Autorizados a los Deudores, sobre la tasa de interés pactada en los Créditos Hipotecarios para la financiación de vivienda nueva desembolsados a partir del 1 de abril de 2009 y hasta su agotamiento. Dicha Cobertura Adicional tiene vigencia hasta por un término de ocho (8) años a discreción de los Vendedores Autorizados a partir del vencimiento del Término de Cobertura FRECH.

Para efectos de la emisión TIPS Pesos N-13 se incluyen Créditos Hipotecarios con Cobertura Adicional originados por los Vendedores Autorizados.

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

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

FRECH II

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

FRECH III – “Contracíclico”

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

FRECH VI – “NO VIS”

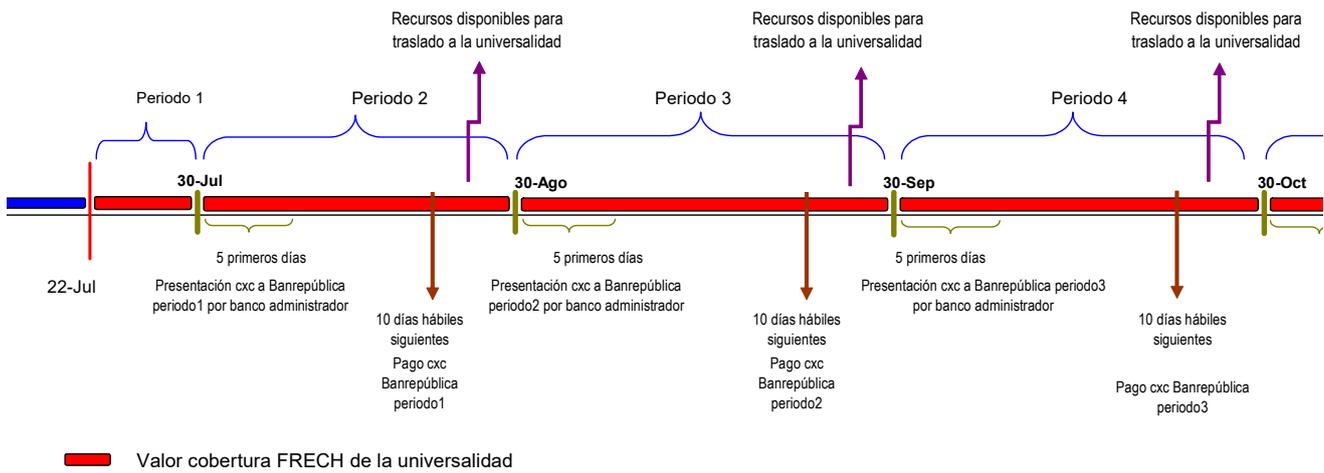
Valor comercial	% Cobertura FRECH
Mayor a 135 a 235 SMLMV	2.5
Mayor a 235 a 335 SMLMV	2.5

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

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

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

Anexo 4 Flujograma funcionamiento operativo de la Cobertura FRECH.



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

Anexo 5
Tabla de Saldo de Capital Programado Total TIPS Pesos A N-13
(Informativo)

Fecha de Pago	A 2026
1 de Diciembre de 2016	314.184.500.000
1 de Enero de 2017	314.184.500.000
1 de Febrero de 2017	314.184.500.000
1 de Marzo de 2017	310.127.184.204
1 de Abril de 2017	308.749.177.271
1 de Mayo de 2017	307.358.141.106
1 de Junio de 2017	305.953.946.895
1 de Julio de 2017	304.536.468.963
1 de Agosto de 2017	303.105.578.494
1 de Septiembre de 2017	301.661.146.674
1 de Octubre de 2017	300.203.041.544
1 de Noviembre de 2017	298.733.267.602
1 de Diciembre de 2017	297.249.575.287
1 de Enero de 2018	295.751.829.499
1 de Febrero de 2018	294.241.924.770
1 de Marzo de 2018	292.718.268.187
1 de Abril de 2018	291.181.783.450
1 de Mayo de 2018	289.634.022.631
1 de Junio de 2018	288.073.339.404
1 de Julio de 2018	286.501.094.187
1 de Agosto de 2018	284.915.307.618
1 de Septiembre de 2018	283.316.696.038
1 de Octubre de 2018	281.704.298.043
1 de Noviembre de 2018	280.080.454.305
1 de Diciembre de 2018	278.443.769.848
1 de Enero de 2019	276.794.788.209
1 de Febrero de 2019	275.130.939.359
1 de Marzo de 2019	273.452.653.732
1 de Abril de 2019	271.760.512.568
1 de Mayo de 2019	270.055.870.003
1 de Junio de 2019	268.340.353.512
1 de Julio de 2019	266.611.861.202
1 de Agosto de 2019	264.886.626.985
1 de Septiembre de 2019	263.152.256.282
1 de Octubre de 2019	261.403.627.887
1 de Noviembre de 2019	259.641.806.885
1 de Diciembre de 2019	257.865.844.438
1 de Enero de 2020	256.076.017.030
1 de Febrero de 2020	254.276.544.157
1 de Marzo de 2020	252.462.851.294
1 de Abril de 2020	250.635.569.951
1 de Mayo de 2020	248.797.398.974
1 de Junio de 2020	246.944.822.637
1 de Julio de 2020	245.077.884.927
1 de Agosto de 2020	243.199.928.766
1 de Septiembre de 2020	241.309.622.012
1 de Octubre de 2020	239.403.763.126
1 de Noviembre de 2020	237.493.050.089
1 de Diciembre de 2020	235.570.071.290
1 de Enero de 2021	233.633.243.237
1 de Febrero de 2021	231.682.239.180
1 de Marzo de 2021	229.718.589.197
1 de Abril de 2021	227.742.720.579
1 de Mayo de 2021	225.758.425.532
1 de Junio de 2021	223.760.516.871
1 de Julio de 2021	221.749.751.780
1 de Agosto de 2021	219.726.786.905
1 de Septiembre de 2021	217.692.363.722
1 de Octubre de 2021	215.646.994.350

1 de Noviembre de 2021	213.592.714.706
1 de Diciembre de 2021	211.527.526.576
1 de Enero de 2022	209.455.611.756
1 de Febrero de 2022	207.368.996.244
1 de Marzo de 2022	205.268.983.904
1 de Abril de 2022	203.155.486.765
1 de Mayo de 2022	201.027.364.338
1 de Junio de 2022	198.882.012.033
1 de Julio de 2022	196.721.374.652
1 de Agosto de 2022	194.554.230.510
1 de Septiembre de 2022	192.377.092.159
1 de Octubre de 2022	190.184.458.229
1 de Noviembre de 2022	187.973.884.363
1 de Diciembre de 2022	185.745.822.989
1 de Enero de 2023	183.501.775.907
1 de Febrero de 2023	181.249.534.893
1 de Marzo de 2023	178.990.491.785
1 de Abril de 2023	176.720.980.049
1 de Mayo de 2023	174.439.802.643
1 de Junio de 2023	172.147.760.736
1 de Julio de 2023	169.840.012.747
1 de Agosto de 2023	167.518.886.782
1 de Septiembre de 2023	165.189.994.175
1 de Octubre de 2023	162.850.180.516
1 de Noviembre de 2023	160.500.988.449
1 de Diciembre de 2023	158.141.651.365
1 de Enero de 2024	155.769.297.617
1 de Febrero de 2024	153.386.544.362
1 de Marzo de 2024	150.994.277.600
1 de Abril de 2024	148.599.820.972
1 de Mayo de 2024	146.202.555.535
1 de Junio de 2024	143.807.885.262
1 de Julio de 2024	141.405.995.029
1 de Agosto de 2024	138.995.898.297
1 de Septiembre de 2024	136.578.741.839
1 de Octubre de 2024	134.163.545.892
1 de Noviembre de 2024	131.745.239.519
1 de Diciembre de 2024	129.330.656.232
1 de Enero de 2025	126.913.660.009
1 de Febrero de 2025	124.495.127.423
1 de Marzo de 2025	122.071.841.225
1 de Abril de 2025	119.644.561.743
1 de Mayo de 2025	117.218.344.204
1 de Junio de 2025	114.786.556.174
1 de Julio de 2025	112.356.307.648
1 de Agosto de 2025	109.927.422.683
1 de Septiembre de 2025	107.509.728.970
1 de Octubre de 2025	105.094.671.264
1 de Noviembre de 2025	102.691.031.024
1 de Diciembre de 2025	100.299.100.439
1 de Enero de 2026	97.917.110.652
1 de Febrero de 2026	95.558.951.760
1 de Marzo de 2026	93.225.226.996
1 de Abril de 2026	90.926.266.747
1 de Mayo de 2026	88.661.851.084
1 de Junio de 2026	86.412.481.717
1 de Julio de 2026	84.190.242.181
1 de Agosto de 2026	81.986.847.431
1 de Septiembre de 2026	79.784.410.944
1 de Octubre de 2026	77.628.747.104
1 de Noviembre de 2026	75.565.550.904
1 de Diciembre de 2026	-

Anexo 6
Tabla de Amortización Contractual TIPS Pesos A N-13
(Informativo)

Fecha de Pago	A 2026
1 de Diciembre de 2016	
1 de Enero de 2017	0,0000000%
1 de Febrero de 2017	0,0000000%
1 de Marzo de 2017	1,2913800%
1 de Abril de 2017	0,4385980%
1 de Mayo de 2017	0,4427450%
1 de Junio de 2017	0,4469330%
1 de Julio de 2017	0,4511610%
1 de Agosto de 2017	0,4554300%
1 de Septiembre de 2017	0,4597400%
1 de Octubre de 2017	0,4640920%
1 de Noviembre de 2017	0,4678060%
1 de Diciembre de 2017	0,4722360%
1 de Enero de 2018	0,4767090%
1 de Febrero de 2018	0,4805790%
1 de Marzo de 2018	0,4849560%
1 de Abril de 2018	0,4890390%
1 de Mayo de 2018	0,4926280%
1 de Junio de 2018	0,4967410%
1 de Julio de 2018	0,5004210%
1 de Agosto de 2018	0,5047310%
1 de Septiembre de 2018	0,5088130%
1 de Octubre de 2018	0,5132010%
1 de Noviembre de 2018	0,5168440%
1 de Diciembre de 2018	0,5209310%
1 de Enero de 2019	0,5248450%
1 de Febrero de 2019	0,5295770%
1 de Marzo de 2019	0,5341720%
1 de Abril de 2019	0,5385820%
1 de Mayo de 2019	0,5425610%
1 de Junio de 2019	0,5460220%
1 de Julio de 2019	0,5501520%
1 de Agosto de 2019	0,5491150%
1 de Septiembre de 2019	0,5520230%
1 de Octubre de 2019	0,5565610%
1 de Noviembre de 2019	0,5607600%
1 de Diciembre de 2019	0,5652610%
1 de Enero de 2020	0,5696740%
1 de Febrero de 2020	0,5727440%
1 de Marzo de 2020	0,5772700%
1 de Abril de 2020	0,5815950%
1 de Mayo de 2020	0,5850610%
1 de Junio de 2020	0,5896460%
1 de Julio de 2020	0,5942170%
1 de Agosto de 2020	0,5977240%
1 de Septiembre de 2020	0,6016550%
1 de Octubre de 2020	0,6066050%
1 de Noviembre de 2020	0,6081500%
1 de Diciembre de 2020	0,6120540%
1 de Enero de 2021	0,6164620%
1 de Febrero de 2021	0,6209740%
1 de Marzo de 2021	0,6249990%
1 de Abril de 2021	0,6288880%
1 de Mayo de 2021	0,6315700%
1 de Junio de 2021	0,6359030%
1 de Julio de 2021	0,6399950%
1 de Agosto de 2021	0,6438780%
1 de Septiembre de 2021	0,6475250%
1 de Octubre de 2021	0,6510090%

1 de Noviembre de 2021	0,6538450%
1 de Diciembre de 2021	0,6573170%
1 de Enero de 2022	0,6594580%
1 de Febrero de 2022	0,6641370%
1 de Marzo de 2022	0,6684010%
1 de Abril de 2022	0,6726930%
1 de Mayo de 2022	0,6773480%
1 de Junio de 2022	0,6828320%
1 de Julio de 2022	0,6876970%
1 de Agosto de 2022	0,6897680%
1 de Septiembre de 2022	0,6929490%
1 de Octubre de 2022	0,6978810%
1 de Noviembre de 2022	0,7035910%
1 de Diciembre de 2022	0,7091570%
1 de Enero de 2023	0,7142450%
1 de Febrero de 2023	0,7168530%
1 de Marzo de 2023	0,7190180%
1 de Abril de 2023	0,7223500%
1 de Mayo de 2023	0,7260630%
1 de Junio de 2023	0,7295210%
1 de Julio de 2023	0,7345200%
1 de Agosto de 2023	0,7387780%
1 de Septiembre de 2023	0,7412500%
1 de Octubre de 2023	0,7447260%
1 de Noviembre de 2023	0,7477110%
1 de Diciembre de 2023	0,7509400%
1 de Enero de 2024	0,7550830%
1 de Febrero de 2024	0,7583930%
1 de Marzo de 2024	0,7614210%
1 de Abril de 2024	0,7621180%
1 de Mayo de 2024	0,7630120%
1 de Junio de 2024	0,7621860%
1 de Julio de 2024	0,7644840%
1 de Agosto de 2024	0,7670960%
1 de Septiembre de 2024	0,7693430%
1 de Octubre de 2024	0,7687190%
1 de Noviembre de 2024	0,7697090%
1 de Diciembre de 2024	0,7685240%
1 de Enero de 2025	0,7692920%
1 de Febrero de 2025	0,7697810%
1 de Marzo de 2025	0,7712940%
1 de Abril de 2025	0,7725650%
1 de Mayo de 2025	0,7722270%
1 de Junio de 2025	0,7740000%
1 de Julio de 2025	0,7735100%
1 de Agosto de 2025	0,7730760%
1 de Septiembre de 2025	0,7695140%
1 de Octubre de 2025	0,7686750%
1 de Noviembre de 2025	0,7650410%
1 de Diciembre de 2025	0,7613140%
1 de Enero de 2026	0,7581500%
1 de Febrero de 2026	0,7505650%
1 de Marzo de 2026	0,7427880%
1 de Abril de 2026	0,7317230%
1 de Mayo de 2026	0,7207280%
1 de Junio de 2026	0,7159390%
1 de Julio de 2026	0,7073040%
1 de Agosto de 2026	0,7013060%
1 de Septiembre de 2026	0,7010010%
1 de Octubre de 2026	0,6861140%
1 de Noviembre de 2026	0,6566830%
1 de Diciembre de 2026	24,0513300%

Anexo 7
Créditos Hipotecarios
Relación de Créditos Hipotecarios

1. BCS

0132200906836	0132201220612	0132201324160	0132201447025	0132201497912	0132201518833
0132201538356	0132201597141	0132201625243	0132201628367	0132201667906	0132201770934
0132201785272	0132201807033	0132201818761	0132201833304	0132201910477	0132201936710
0132201991262	0132201991781	0132202008079	0132202032584	0132202051131	0132202056681
0132202057987	0132202139675	0132202154600	0132202158032	0132202204980	0132202233666
0132202293822	0132202339057	0132202342426	0132202376866	0132202400156	0132202400322
0132202422889	0132202423084	0132202443139	0132202446657	0132202495589	0132202499771
0132202499795	0132202512840	0132202522258	0132202531978	0132202553346	0132202562155
0132202567439	0132202569360	0132202572474	0132202583114	0132202584434	0132202595542
0132202603866	0132202604059	0132202607907	0132202629286	0132202632895	0132202635541
0132202637535	0132202660186	0132202687547	0132202703588	0132202706311	0132202712474
0132202714949	0132202730775	0132202805408	0132202874435	0132202875870	0132202899484
0132202904216	0132202913669	0132202920321	0132202954090	0132202963126	0132202982999
0132202987348	0132202999776	0132204022677	0132204031878	0132204050906	0132204056536
0132204059763	0132204063490	0132204067632	0132204067884	0132204083088	0132204084334
0132204104909	0132204108280	0132204126721	0132204134359	0132204137081	0132204173594
0132204188464	0132204189291	0132204206297	0132204206754	0132204213858	0132204214255
0132204226239	0132204226431	0132204226443	0132204231135	0132204231173	0132204236293
0132204237361	0132204247159	0132204254796	0132204256451	0132204260669	0132204260835
0132204261004	0132204271450	0132204274447	0132204278285	0132204281236	0132204285947
0132204285973	0132204286154	0132204291757	0132204295444	0132204304204	0132204308117
0132204309122	0132204313417	0132204317142	0132204353631	0132204367039	0132204368599
0132204369605	0132204374385	0132204382533	0132204382785	0132204388202	0132204392838
0132204395510	0132204401117	0132204401193	0132204404786	0132204405044	0132204407139
0132204409402	0132204419315	0132204422900	0132204440136	0132204442411	0132204442459
0132204444948	0132204474627	0132204476368	0132204477385	0132204477397	0132204484693
0132204487438	0132204494328	0132204501613	0132204510511	0132204519304	0132204530743
0132204530779	0132204532600	0132204537251	0132204541914	0132204542208	0132204544141
0132204551067	0132204555540	0132204561526	0132204566076	0132204568541	0132204570880
0132204571124	0132204586258	0132204589954	0132204593807	0132204596527	0132204604548
0132204606683	0132204607434	0132204611464	0132204611527	0132204616320	0132204616483
0132204650926	0132204654221	0132204655705	0132204671276	0132204672178	0132204677820
0132204689335	0132204696629	0132204707702	0132204727201	0132204733794	0132204759330
0132204761465	0132204762420	0132204762494	0132204765417	0132204769089	0132204770919
0132204773956	0132204781558	0132204784898	0132204785031	0132204785156	0132204794357
0132204797053	0132204798272	0132204799504	0132204801438	0132204801779	0132204811454

0132204814035	0132204828762	0132204853826	0132204858718	0132204862798	0132204867072
0132204867349	0132204869624	0132204871634	0132204872865	0132204874239	0132204874493
0132204881547	0132204889806	0132204899098	0132204903980	0132204908264	0132204923958
0132204934282	0132204937130	0132204937267	0132204937318	0132204938020	0132204941146
0132204946038	0132204947649	0132204954337	0132204954589	0132204956888	0132204960793
0132204961912	0132204962991	0132204969093	0132204970656	0132204972448	0132204979045
0132204983239	0132204986771	0132204991742	0132204991843	0132204999013	0132205001306
0132205001661	0132205003718	0132205009122	0132205009350	0132205013342	0132205017039
0132205018602	0132205041784	0132205042016	0132205045560	0132205047605	0132205048127
0132205056298	0132205061144	0132205065247	0132205068311	0132205076355	0132205077017
0132205078060	0132205078084	0132205079493	0132205082684	0132205083815	0132205083839
0132205086321	0132205086864	0132205097566	0132205098963	0132205100619	0132205102970
0132205104762	0132205110053	0132205110116	0132205110142	0132205112162	0132205113773
0132205121793	0132205122900	0132205125505	0132205126445	0132205143426	0132205153012
0132205159806	0132205159995	0132205160508	0132205165236	0132205166582	0132205169822
0132205173991	0132205175442	0132205179444	0132205180261	0132205183549	0132205185216
0132205187111	0132205187248	0132205190592	0132205190833	0132205198419	0132205200521
0132205204410	0132205210143	0132205214979	0132205216747	0132205217699	0132205222177
0132205222191	0132205229724	0132205236044	0132205236183	0132205237338	0132205240339
0132205241786	0132205248078	0132205249893	0132205249982	0132205255297	0132205255451
0132205259693	0132205262997	0132205263926	0132205264664	0132205265934	0132205275809
0132205280503	0132205286169	0132205292753	0132205304168	0132205305313	0132205307650
0132205307927	0132205314007	0132205316041	0132205321543	0132205326942	0132205327022
0132205327161	0132205327832	0132205333363	0132205334099	0132205335357	0132205351044
0132205361236	0132205362621	0132205370831	0132205376978	0132205380857	0132205380922
0132205381836	0132205388508	0132205389929	0132205396338	0132205396732	0132205403560
0132205405833	0132205407473	0132205408111	0132205409518	0132205410830	0132205412521
0132205412761	0132205414642	0132205415455	0132205417401	0132205417728	0132205424149
0132205426549	0132205433314	0132205436440	0132205437772	0132205438686	0132205452442
0132205453813	0132205455934	0132205456937	0132205457055	0132205460804	0132205466357
0132205466458	0132205467019	0132205468238	0132205470983	0132205471417	0132205473879
0132205476020	0132205476690	0132205479409	0132205488028	0132205488434	0132205488989
0132205489223	0132205489677	0132205491358	0132205495514	0132205499403	0132205501426
0132205508251	0132205509949	0132205513537	0132205513575	0132205513880	0132205513955
0132205515634	0132205518099	0132205520148	0132205520883	0132205521569	0132205523363
0132205523414	0132205525838	0132205526780	0132205527670	0132205527808	0132205528483
0132205532110	0132205537393	0132205537951	0132205540180	0132205541296	0132205542528
0132205543165	0132205543444	0132205544726	0132205544827	0132205544865	0132205546429
0132205546479	0132205546493	0132205546518	0132205546859	0132205546936	0132205547220
0132205547321	0132205547523	0132205547674	0132205547751	0132205547775	0132205547826
0132205547876	0132205549048	0132205550043	0132205551313	0132205552304	0132205552556

0132205554944	0132205555098	0132205555670	0132205556899	0132205557513	0132205558542
0132205558578	0132205561632	0132205563335	0132205564275	0132205565393	0132205568950
0132205569371	0132205570174	0132205571761	0132205571937	0132205574316	0132205577101
0132205577745	0132205577810	0132205580001	0132205583062	0132205585979	0132205586023
0132205586578	0132205586629	0132205586693	0132205586732	0132205587406	0132205587420
0132205588865	0132205588928	0132205592023	0132205592415	0132205596974	0132205597840
0132205598374	0132205598615	0132205600335	0132205600640	0132205601869	0132205603435
0132205604779	0132205604995	0132205610250	0132205611481	0132205611760	0132205614454
0132205616537	0132205617465	0132205617720	0132205618343	0132205619132	0132205622602
0132205623441	0132205623910	0132205623946	0132205624177	0132205624343	0132205624672
0132205627126	0132205627378	0132205629413	0132205630254	0132205630381	0132205631613
0132205634080	0132205634131	0132205634155	0132205635184	0132205635312	0132205635449
0132205635780	0132205635817	0132205635918	0132205636086	0132205636581	0132205636644
0132205636795	0132205637255	0132205637332	0132205637534	0132205637685	0132205638210
0132205638400	0132205638424	0132205639097	0132205639326	0132205639415	0132205639439
0132205639655	0132205639756	0132205639908	0132205640763	0132205640903	0132205641069
0132205641716	0132205641831	0132205642048	0132205642341	0132205642529	0132205642834
0132205642884	0132205643091	0132205643142	0132205658872	0132205668280	0132205670202
0132205683518	0132205685146	0132205685653	0132205690573	0132205690713	0132205695439
0132205699227	0132205720001	0132205725917	0132205727115	0132205727571	0132205729680
0132205730039	0132205736924	0132205737410	0132205737446	0132205738398	0132205748910
0132205751377	0132205753741	0132205760237	0132205764366	0132205773252	0132205777711
0132205781967	0132205801811	0132205802408	0132205803475	0132205803881	0132205804404
0132205804670	0132205805596	0132205806208	0132205807946	0132205809029	0132205810175
0132205810757	0132205811267	0132205823075	0132205828260	0132205840640	0132205847855
0132205857376	0132205871055	0132205873948	0132205881829	0132205884765	0132205893409
0132205899130	0132205899243	0132205899267	0132205899407	0132205912057	0132205923723
0132205940615	0132205957795	0132205973456	0132205975527	0132205977939	0132205980029
0132205987498	0132205989785	0132205994910	0132206017765	0132206022661	0132206023791
0132206032156	0132206035092	0132206035244	0132206043175	0132206060017	0132206060916
0132206074605	0132206083147	0132206089412	0132206092780	0132206095739	0132206110777
0132206119255	0132206124632	0132206126020	0132206126260	0132206128759	0132206167754
0132206187063	0132206187099	0132206192729	0132206199667	0132206205985	0132206207169
0132206209052	0132206213626	0132206215230	0132206215747	0132206216702	0132206216839
0132206220617	0132206220679	0132206236910	0132206245298	0132206250132	0132206258732
0132206260716	0132206261531	0132206268760	0132206274025	0132206277074	0132206280784
0132206285979	0132206291311	0132206291816	0132206316157	0132206317023	0132206333051
0132206334371	0132206346963	0132206348058	0132206348387	0132206362410	0132206372804
0132206374723	0132206379398	0132206379805	0132206380571	0132206384927	0132206387128
0132206387940	0132206387952	0132206388006	0132206388032	0132206388107	0132206399607
0132206413870	0132206415597	0132206416413	0132206433040	0132206434841	0132206443193

0132206443218	0132206443737	0132206446368	0132206447169	0132206448201	0132206449949
0132206453068	0132206453272	0132206459206	0132206459422	0132206459876	0132206460097
0132206460150	0132206462106	0132206462269	0132206462776	0132206463957	0132206466540
0132206483038	0132206483076	0132206499533	0132206499773	0132206513960	0132206514165
0132206521132	0132206529566	0132206531033	0132206531300	0132206535883	0132206536393
0132206536898	0132206544301	0132206552939	0132206565562	0132206573669	0132206579720
0132206593118	0132206595669	0132206600720	0132206601533	0132206602586	0132206602928
0132206603882	0132206605737	0132206611319	0132206614421	0132206615979	0132206616251
0132206616326	0132206616528	0132206617519	0132206617800	0132206618031	0132206618500
0132206618916	0132206619882	0132206620077	0132206623254	0132206623937	0132206623949
0132206624904	0132206627864	0132206632037	0132206647577	0132206648443	0132206651951
0132206657175	0132206663985	0132206676847	0132206681539	0132206693082	0132206693309
0132206696310	0132206698796	0132206700252	0132206701178	0132206705358	0132206716303
0132206718878	0132206728262	0132206734262	0132206770193	0132206770927	0132206771881
0132206774551	0132206780171	0132206781996	0132206783411	0132206784933	0132206791734
0132206794377	0132206795560	0132206795700	0132206796119	0132206820803	0132206822924
0132206823573	0132206826407	0132206827347	0132206835658	0132206840287	0132206846778
0132206847593	0132206851725	0132206852499	0132206856011	0132206858245	0132206860495
0132206860609	0132206861828	0132206862085	0132206862631	0132206862756	0132206863002
0132206863482	0132206865729	0132206866342	0132206868449	0132206881454	0132206892649
0132206900569	0132206910422	0132206913091	0132206914929	0132206915871	0132206919859
0132206920715	0132206921922	0132206922115	0132206922622	0132206926864	0132206927893
0132206928733	0132206930046	0132206930200	0132206930488	0132206930515	0132206932523
0132206932876	0132206933778	0132206934214	0132206934353	0132206935902	0132206936373
0132206947722	0132206951144	0132206951889	0132206957433	0132206959085	0132206963053
0132206963089	0132206963849	0132206965148	0132206965629	0132206968414	0132206968779
0132206968983	0132206971655	0132206972076	0132206973144	0132206976206	0132206979243
0132206979293	0132206979394	0132206980008	0132206981506	0132206982547	0132206983223
0132207000145	0132207001871	0132207003512	0132207004995	0132207005140	0132207005710
0132207006496	0132207007184	0132207008290	0132207010666	0132207011657	0132207012890
0132207015724	0132207017910	0132207018191	0132207021320	0132207025079	0132207030343
0132207034799	0132207035564	0132207037192	0132207037990	0132207041499	0132207048349
0132207050424	0132207051352	0132207051996	0132207052002	0132207052470	0132207052800
0132207066979	0132207080266	0132207080406	0132207085348	0132207085413	0132207085778
0132207087558	0132207087673	0132207089910	0132207091021	0132207091590	0132207091730
0132207092074	0132207101290	0132207103359	0132207120215	0132207124178	0132207127711
0132207129349	0132207136607	0132207137268	0132207138021	0132207138247	0132207140118
0132207144780	0132207313062	0132207323874	0132207333434	0132207336534	0132207339824
0132207341315	0132207344554	0132207345242	0132207366388	0132207371688	0132207376253
0132207378160	0132207380081	0132207380497	0132207380574	0132207380663	0132207381488
0132207381729	0132207385000	0132207385202	0132207385985	0132207392849	0132207400149

0132207401180	0132207406539	0132207411423	0132207411574	0132207416000	0132207419186
0132207421057	0132207423306	0132207425174	0132207426646	0132207427764	0132207436749
0132207438074	0132207438365	0132207452830	0132207457075	0132207459867	0132207477904
0132207485936	0132207494202	0132207496119	0132207498216	0132207498646	0132207498797
0132207502146	0132207502259	0132207502689	0132207503632	0132207513634	0132207519240
0132207520865	0132207521818	0132207528299	0132207542283	0132207542978	0132207544506
0132207544669	0132207545725	0132207546184	0132207547137	0132207548116	0132207548368
0132207550582	0132207551232	0132207552728	0132207557521	0132207566025	0132207570485
0132207573460	0132207575694	0132207576635	0132207579622	0132207580665	0132207583955
0132207583993	0132207584819	0132207586625	0132207586675	0132207586980	0132207587022
0132207588431	0132207588481	0132207588607	0132207588734	0132207589636	0132207591052
0132207591216	0132207591266	0132207591305	0132207591595	0132207592815	0132207596057
0132207597175	0132207597834	0132207599967	0132207602301	0132207602678	0132207604422
0132207604977	0132207604989	0132207612884	0132207615009	0132207617120	0132207621706
0132207621910	0132207622393	0132207625772	0132207625948	0132207626181	0132207626484
0132207627122	0132207628985	0132207632131	0132207635320	0132207635801	0132207636044
0132207636157	0132207637174	0132207640238	0132207640923	0132207645497	0132207646541
0132207648977	0132207650507	0132207652010	0132207654953	0132207655704	0132207657546
0132207658133	0132207658830	0132207659023	0132207660206	0132207661386	0132207662226
0132207662240	0132207662670	0132207663661	0132207663902	0132207665756	0132207666103
0132207666848	0132207667930	0132207668313	0132207668349	0132207670676	0132207671578
0132207672165	0132207674147	0132207676989	0132207677184	0132207677350	0132207680604
0132207681126	0132207682802	0132207687768	0132207687770	0132207691875	0132207696402
0132207697784	0132207697986	0132207700089	0132207701246	0132207705008	0132207705349
0132207706025	0132207706049	0132207706518	0132207707547	0132207707573	0132207707674
0132207707775	0132207707939	0132207708297	0132207708324	0132207708350	0132207708398
0132207708425	0132207709276	0132207711553	0132207712695	0132207713167	0132207713357
0132207713701	0132207720122	0132207721480	0132207724679	0132207729876	0132207731329
0132207731660	0132207732043	0132207733767	0132207734760	0132207735509	0132207736590
0132207738419	0132207739145	0132207739347	0132207739513	0132207739967	0132207740188
0132207740215	0132207744077	0132207745830	0132207747418	0132207747886	0132207750077
0132207751424	0132207752186	0132207752237	0132207752302	0132207754221	0132207754271
0132207756025	0132207757624	0132207759341	0132207760992	0132207762518	0132207762772
0132207763066	0132207767020	0132207768388	0132207775331	0132207776409	0132207779903
0132207786259	0132207786538	0132207786552	0132207789234	0132207790417	0132207794091
0132207794700	0132207797759	0132207798827	0132207799060	0132207804816	0132207805059
0132207811516	0132207814250	0132207816612	0132207816624	0132207816989	0132207818606
0132207819940	0132207820907	0132207831736	0132207831926	0132207832676	0132207834761
0132207834836	0132207836224	0132207837948	0132207838701	0132207841017	0132207841598
0132207841738	0132207842452	0132207842933	0132207843025	0132207843429	0132207844282
0132207844600	0132207846442	0132207846632	0132207846656	0132207848373	0132207848587

0132207848614	0132207848830	0132207849908	0132207850701	0132207852288	0132207861732
0132207865671	0132207868113	0132207868707	0132207869952	0132207871405	0132207872763
0132207873603	0132207876070	0132207880644	0132207882525	0132207883085	0132207883287
0132207883504	0132207885346	0132207886197	0132207889742	0132207891497	0132207892488
0132207892541	0132207892692	0132207897306	0132207897914	0132207900334	0132207901717
0132207901767	0132207902102	0132207902847	0132207903446	0132207909610	0132207914302
0132207916322	0132207916637	0132207918190	0132207918784	0132207919775	0132207921189
0132207922473	0132207923678	0132207928217	0132207928863	0132207930277	0132207931814
0132207931939	0132207932300	0132207936150	0132207937545	0132207938992	0132207941828
0132207943038	0132207948653	0132207950079	0132207952897	0132207954689	0132207959343
0132207962344	0132207962421	0132207964744	0132207965115	0132207969472	0132207969903
0132207970338	0132207974835	0132207976730	0132207977808	0132207987153	0132207987660
0132208000845	0132208001507	0132208002308	0132208007757	0132208010506	0132208011799
0132208011864	0132208011939	0132208012158	0132208012742	0132208013531	0132208013555
0132208015373	0132208015931	0132208021804	0132208026342	0132208033458	0132208034095
0132208037208	0132208040172	0132208042825	0132208050112	0132208050756	0132208052271
0132208053565	0132208056778	0132208057543	0132208057581	0132208061155	0132208061496
0132208061535	0132208062312	0132208065359	0132208065563	0132208065614	0132208065878
0132208066326	0132208066403	0132208067165	0132208068889	0132208071486	0132208071929
0132208075870	0132208077573	0132208082037	0132208087981	0132208091000	0132208091769
0132208099876	0132208103047	0132208103150	0132208104901	0132208104951	0132208106034
0132208106262	0132208108307	0132208110557	0132208112387	0132208113203	0132208114903
0132208117724	0132208118866	0132208123192	0132208123926	0132208125198	0132208126735
0132208127916	0132208128452	0132208129277	0132208133423	0132208134111	0132208138872
0132208140844	0132208141986	0132208142105	0132208143374	0132208144416	0132208144543
0132208144769	0132208146119	0132208146993	0132208147340	0132208147984	0132208148836
0132208149411	0132208149459	0132208150822	0132208156945	0132208156969	0132208159110
0132208159312	0132208159362	0132208161031	0132208163506	0132208168450	0132208168474
0132208168727	0132208171540	0132208172480	0132208173243	0132208173508	0132208174171
0132208178111	0132208178363	0132208178426	0132208180260	0132208180842	0132208180967
0132208182189	0132208182507	0132208183524	0132208183586	0132208183738	0132208184654
0132208184969	0132208185378	0132208185479	0132208185621	0132208185998	0132208186345
0132208186698	0132208186802	0132208187007	0132208187083	0132208188339	0132208188682
0132208188771	0132208189039	0132208189128	0132208189483	0132208189508	0132208189510
0132208190325	0132208191746	0132208193867	0132208195990	0132208196272	0132208196765
0132208198228	0132208199182	0132208201509	0132208202716	0132208202728	0132208203353
0132208203377	0132208203442	0132208205335	0132208207913	0132208208005	0132208208245
0132208208877	0132208210546	0132208211513	0132208213090	0132208214550	0132208214586
0132208215779	0132208216114	0132208218223	0132208220017	0132208220473	0132208220485
0132208221008	0132208222431	0132208222811	0132208223181	0132208224968	0132208225151
0132208225923	0132208225985	0132208226407	0132208227563	0132208227587	0132208228871

0132208229468	0132208229999	0132208230855	0132208231581	0132208232267	0132208232421
0132208232685	0132208233107	0132208233171	0132208233854	0132208234124	0132208234592
0132208234910	0132208234922	0132208235141	0132208236461	0132208236954	0132208237046
0132208237060	0132208237185	0132208237262	0132208237399	0132208237488	0132208237781
0132208238114	0132208238518	0132208242411	0132208243806	0132208244417	0132208246766
0132208247199	0132208248128	0132208250025	0132208251446	0132208251939	0132208252487
0132208252778	0132208253947	0132208254255	0132208254394	0132208254469	0132208254635
0132208254875	0132208254899	0132208255575	0132208255614	0132208256338	0132208257583
0132208259565	0132208259995	0132208261878	0132208262415	0132208262542	0132208262578
0132208262857	0132208262869	0132208263216	0132208263468	0132208263797	0132208263850
0132208264310	0132208264827	0132208264992	0132208265010	0132208265135	0132208266912
0132208267131	0132208267369	0132208267434	0132208267597	0132208268057	0132208268413
0132208268944	0132208268968	0132208269606	0132208270384	0132208270497	0132208270827
0132208271452	0132208271666	0132208275668	0132208276534	0132208280259	0132208280552
0132208281074	0132208282318	0132208283195	0132208285406	0132208286257	0132208287363
0132208287705	0132208287743	0132208289321	0132208289674	0132208291898	0132208292221
0132208296083	0132208296855	0132208298128	0132208298534	0132208299260	0132208300456
0132208300468	0132208300987	0132208302034	0132208303215	0132208305211	0132208305273
0132208305932	0132208306199	0132208306480	0132208306529	0132208306682	0132208307370
0132208307394	0132208308549	0132208309566	0132208309617	0132208309706	0132208310509
0132208311196	0132208311273	0132208311413	0132208311576	0132208311843	0132208311994
0132208312466	0132208313229	0132208314638	0132208315251	0132208315287	0132208315922
0132208317118	0132208318034	0132208318591	0132208320448	0132208323699	0132208325784
0132208326066	0132208331049	0132208331710	0132208332751	0132208335697	0132208335863
0132208337148	0132208338432	0132208340581	0132208340783	0132208340884	0132208342272
0132208344002	0132208344165	0132208344189	0132208345435	0132208346058	0132208347366
0132208347493	0132208347544	0132208348092	0132208348268	0132208348383	0132208350418
0132208351372	0132208351776	0132208351889	0132208352109	0132208352515	0132208352604
0132208353049	0132208353152	0132208353493	0132208353859	0132208353900	0132208353998
0132208354232	0132208355247	0132208357736	0132208358296	0132208358323	0132208362341
0132208362733	0132208363421	0132208363495	0132208364575	0132208364804	0132208366634
0132208366761	0132208367586	0132208368200	0132208370347	0132208370575	0132208372153
0132208372545	0132208372608	0132208372709	0132208373396	0132208374678	0132208374680
0132208374907	0132208375075	0132208375102	0132208376511	0132208377615	0132208377728
0132208377792	0132208377893	0132208378428	0132208379534	0132208379700	0132208380452
0132208382066	0132208382117	0132208382799	0132208384252	0132208384353	0132208384579
0132208384632	0132208384783	0132208384858	0132208384947	0132208385281	0132208385849
0132208387136	0132208387237	0132208387263	0132208387299	0132208387364	0132208387491
0132208387681	0132208389512	0132208390517	0132208390668	0132208391166	0132208391368
0132208391837	0132208392513	0132208394064	0132208395207	0132208395346	0132208395548
0132208398054	0132208398369	0132208398802	0132208398838	0132208399160	0132208400041

0132208400750	0132208402061	0132208402097	0132208403646	0132208404827	0132208404928
0132208405034	0132208405135	0132208406998	0132208407410	0132208408413	0132208409252
0132208409682	0132208409935	0132208409985	0132208410221	0132208410548	0132208411325
0132208411933	0132208413193	0132208413484	0132208413597	0132208414716	0132208414879
0132208414881	0132208415581	0132208416065	0132208416659	0132208416762	0132208417018
0132208417335	0132208417450	0132208417688	0132208417703	0132208418186	0132208418566
0132208419406	0132208419797	0132208420021	0132208420259	0132208420348	0132208421264
0132208421771	0132208421822	0132208421872	0132208421947	0132208422015	0132208422053
0132208422279	0132208422306	0132208422558	0132208423056	0132208423070	0132208423385
0132208423424	0132208423462	0132208425393	0132208425432	0132208425735	0132208426207
0132208426550	0132208427111	0132208427161	0132208427197	0132208428760	0132208429977
0132208430150	0132208430388	0132208430592	0132208430629	0132208431329	0132208431367
0132208433565	0132208436021	0132208436235	0132208436247	0132208436564	0132208436893
0132208437404	0132208437923	0132208438178	0132208438510	0132208438964	0132208438976
0132208439498	0132208440188	0132208440328	0132208440417	0132208440455	0132208440467
0132208440568	0132208441701	0132208441787	0132208441953	0132208441977	0132208442134
0132208442261	0132208442312	0132208443492	0132208448358	0132208448372	0132208448663
0132208448738	0132208448853	0132208449072	0132208449111	0132208449135	0132208449197
0132208449628	0132208450875	0132208451107	0132208451424	0132208451448	0132208454752
0132208456354	0132208457307	0132208457802	0132208459769	0132208459884	0132208460156
0132208462532	0132208462897	0132208463167	0132208463725	0132208464641	0132208465480
0132208466243	0132208466332	0132208468352	0132208468403	0132208468996	0132208469014
0132208469812	0132208469901	0132208470425	0132208470475	0132208470502	0132208473296
0132208474302	0132208475052	0132208475583	0132208475622	0132208477503	0132208477553
0132208479511	0132208480035	0132208482182	0132208484924	0132208485787	0132208486071
0132208486576	0132208486742	0132208487101	0132208487339	0132208487442	0132208487620
0132208487745	0132208488041	0132208488394	0132208488558	0132208488712	0132208501590
0185200000220	0185200000775	0185200000838	0185200001007	0185200001110	0185200001134
0185200001158	0185200001285	0185200001374	0185200001449	0185200002000	0185200002048
0185200002125	0185200002214	0185200002276	0185200002492	0185200002505	0185200002606
0185200002618	0185200002620	0185200002745	0185200002771	0185200002783	0185200002961
0185200003180	0185200003243	0185200003356	0185200003471	0185200003685	0185200003736
0185200003801	0185200003825	0185200003899	0185200003914	0185200003938	0185200004006
0185200004094	0185200004133	0185200004753	0185200004804	0185200004816	0185200004828
0185200004967	0185200005097	0185200005100	0185200005186	0185200005225	0185200005326
0185200005491	0185200005718	0185200005794	0185200006002	0185200006153	0185200006331
0185200006519	0185200006622	0185200006735	0185200006862	0185200006975	0199172954515
0199173555492	0199173576437	0199173591638	0199173612042	0199173698109	0199173721268
0199173751682	0199173755862	0199173755975	0199173772665	0199173843219	0199173845455
0199173874434	0199173900465	0199173900934	0199173912247	0199173922035	0199173940677
0199173945292	0199173951317	0199173963884	0199173969971	0199173971006	0199173976772

0199173978576	0199173984451	0199173988441	0199173988617	0199173993967	0199173994768
0199174000433	0199174000990	0199174001311	0199174002617	0199174003090	0199174007751
0199174008146	0199174018047	0199174025153	0199174028075	0199174034885	0199174046465
0199174050661	0199174052174	0199174052441	0199174052718	0199174054219	0199174054233
0199174054536	0199174055856	0199174057256	0199174060550	0199174081646	0199174081925
0199174089246	0199174094801	0199174094825	0199174096249	0199174112317	0199174113790
0199174119700	0199174121760	0199174126486	0199174129877	0199174133112	0199174134913
0199174140987	0199174141170	0199174142224	0199174146581	0199174148690	0199174155150
0199174155477	0199174155681	0199174156292	0199174156684	0199174156963	0199174159671
0199174166345	0199174169534	0199174172939	0199174173956	0199174176272	0199174178292
0199174179827	0199174180187	0199174180365	0199174181940	0199174185435	0199174195881
0199174200132	0199174200372	0199174200675	0199174205098	0199174205909	0199174205923
0199174208439	0199174211860	0199174213690	0199174220198	0199174229551	0199174237040
0199174242744	0199174256748	0199174257082	0199174257575	0199174268203	0199174280796
0199174281686	0199174282780	0199174282831	0199174284419	0199174285284	0199174292984
0199174294435	0199174298146	0199174300183	0199174304402	0199174306434	0199174317148
0199174317201	0199174324406	0199174325497	0199174326325	0199174326440	0199174327532
0199174343332	0199174343356	0199174343902	0199174345580	0199174347740	0199174351441
0199174354111	0199174354604	0199174357057	0199174357108	0199174357843	0199174357956
0199174359154	0199174359382	0199174359421	0199174359508	0199174359522	0199174360957
0199174376971	0199174380468	0199174380608	0199174386808	0199174386923	0199174389528
0199174392000	0199174393887	0199174395162	0199174396115	0199174396191	0199174398527
0199174400019	0199174400449	0199174401353	0199174405850	0199174412322	0199174412384
0199174429022	0199174429767	0199174461848	0199174475842	0199174476390	0199174477610
0199174489531	0199174496154	0199174499709	0199174533445	0199174540183	0199174541996
0199174542557	0199174544301	0199174548947	0199174550464	0199174565031	0199174565788
0199174565841	0199174566933	0199174570329	0199174575108	0199174580662	0199174583457
0199174584830	0199174585338	0199174592634	0199174594426	0199174597499	0199174603553
0199174611840	0199174612514	0199174614952	0199174620611	0199174621462	0199174623622
0199174628110	0199174639610	0199174640730	0199174654479	0199174657531	0199174672693
0199174673898	0199174682037	0199174684324	0199174684540	0199174684956	0199174685048
0199174688477	0199174694706	0199174697527	0199174726658	0199174729188	0199174731528
0199174731910	0199174736624	0199174745267	0199174749120	0199174749207	0199174754711
0199174765413	0199174767344	0199174773116	0199174777651	0199174781009	0199174783106
0199174785722	0199174787932	0199174789976	0199174792624	0199174797059	0199174807898
0199174820219	0199174821818	0199174821995	0199174825783	0199174827979	0199174829696
0199174831810	0199174831935	0199174849373	0199174849828	0199174851737	0199174853137
0199174858714	0199174866568	0199174879646	0199174882279	0199174887325	0199174892346
0199174894152	0199174894190	0199174897050	0199174898281	0199174899993	0199174901485
0199174901625	0199174903342	0199174904004	0199174904535	0199174905691	0199174905716
0199174906353	0199174906668	0199174906834	0199174910547	0199174916557	0199174916696

0199174918616	0199174920208	0199174921631	0199174922280	0199174924072	0199174926078
0199174927817	0199174928618	0199174931330	0199174931924	0199174934101	0199174934733
0199174935433	0199174935635	0199174935988	0199174937124	0199174937807	0199174937996
0199174938975	0199174943275	0199174943693	0199174944533	0199174944672	0199174945675
0199174945702	0199174945738	0199174954903	0199174955451	0199174956923	0199174957344
0199174959922	0199174963039	0199174964359	0199174966747	0199174967384	0199174967637
0199174967649	0199174968298	0199174968692	0199200001809	0199200004149	0199200005368
0199200005522	0199200005635	0199200006789	0199200008646	0199200008672	0199200015714
0199200016604	0199200024561	0199200025350	0199200032149	0199200040272	0199200041617
0199200049433	0199200055697	0199200057984	0199200068890	0199200070533	0199200081817
0199200082416	0199200082620	0199200082834	0199200085364	0199200086216	0199200086470
0199200091833	0199200093738	0199200093764	0199200101127	0199200103159	0199200103440
0199200106158	0199200107226	0199200109424	0199200113339	0199200114015	0199200114611
0199200115993	0199200116009	0199200116908	0199200117002	0199200119349	0199200132227
0199200134184	0199200137979	0199200141416	0199200150100	0199200150681	0199200163656
0199200164584	0199200164659	0199200178160	0199200179430	0199200190413	0199200190831
0199200206729	0199200217635	0199200220206	0199200221881	0199200223130	0199200223471
0199200223510	0199200223976	0199200225100	0199200230260	0199200234301	0199200234818
0199200243855	0199200244606	0199200247528	0199200249245	0199200252892	0199200253338
0199200253578	0199200254999	0199200269718	0199200275364	0199200281807	0199200285190
0199200290630	0199200294618	0199200294721	0199200295293	0199200300518	0199200301193
0199200309630	0199200316239	0199200317484	0199200318843	0199200322695	0199200324386
0199200340148	0199200342118	0199200343680	0199200344152	0199200344936	0199200346261
0199200350037	0199200366823	0199200367838	0199200377486	0199200389852	0199200390681
0199200390934	0199200391292	0199200392358	0199200401548	0199200406187	0199200410092
0199200410105	0199200411196	0199200413724	0199200417649	0199200421554	0199200434428
0199200435407	0199200436234	0199200438280	0199200438406	0199200440808	0199200448193
0199200454597	0199200462187	0199200465782	0199200467372	0199200470323	0199200481164
0199200482547	0199200484543	0199200484719	0199200487566	0199200487833	0199200487845
0199200489360	0199200494090	0199200495233	0199200496678	0199200497378	0199200498458
0199200498787	0199200500837	0199200503040	0199200512734	0199200512758	0199200513218
0199200513698	0199200521048	0199200522952	0199200523284	0199200523296	0199200524528
0199200524530	0199200524732	0199200524871	0199200525836	0199200526194	0199200526649
0199200526738	0199200527135	0199200528392	0199200530489	0199200530770	0199200534316
0199200535395	0199200536615	0199200537808	0199200538712	0199200542348	0199200543391
0199200547634	0199200551703	0199200557939	0199200588154	0199200589145	0199200599197
0199200601590	0199200603988	0199200609556	0199200610361	0199200610854	0199200614262
0199200617336	0199200617475	0199200620539	0199200620591	0199200621532	0199200621772
0199200622511	0199200622535	0199200628963	0199200629601	0199200629916	0199200630795
0199200639728	0199200640886	0199200651918	0199200652240	0199200654133	0199200654501
0199200656064	0199200656709	0199200658820	0199200660171	0199200660575	0199200662999

0199200663877	0199200664224	0199200664755	0199200665556	0199200665657	0199200670553
0199200672117	0199200674430	0199200675382	0199200675471	0199200679992	0199200680036
0199200680618	0199200682082	0199200683201	0199200683946	0199200687241	0199200687342
0199200688422	0199200688749	0199200689552	0199200691346	0199200692325	0199200693102
0199200695122	0199200695603	0199200695956	0199200696098	0199200701729	0199200703030
0199200703371	0199200703458	0199200703799	0199200704071	0199200705098	0199200705923
0199200707385	0199200708756	0199200708768	0199200713145	0199200714302	0199200714629
0199200715038	0199200715951	0199200718481	0199200724443	0199200724671	0199200725737
0199200726158	0199200728003	0199200728116	0199200728293	0199200730188	0199200732968
0199200736326	0199200738473	0199200738839	0199200738865	0199200739135	0199200739476
0199200739553	0199200739995	0199200740142	0199200740762	0199200742681	0199200743850
0199200744651	0199200746809	0199200747371	0199200751894	0199200752291	0199200752809
0199200763311	0199200763715	0199200764299	0199200764718	0199200766283	0199200768037
0199200768176	0199200768962	0199200777214	0199200778495	0199200778510	0199200779765
0199200781496	0199200781662	0199200782627	0199200782829	0199200784851	0199200784863
0199200787824	0199200790849	0199200794257	0199200794358	0199200794562	0199200796796
0199200798615	0199200798778	0199200800703	0199200800739	0199200804159	0199200804868
0199200805366	0199200805873	0199200806939	0199200806941	0199200813526	0199200815130
0199200815217	0199200815445	0199200815596	0199200815611	0199200815851	0199200815938
0199200816311	0199200816385	0199200816967	0199200820226	0199200822436	0199200824797
0199200825067	0199200826868	0199200826921	0199200827304	0199200827431	0199200827467
0199200827607	0199200827657	0199200827897	0199200828167	0199200828472	0199200828496
0199200828965	0199200829134	0199200829259	0199200829538	0199200830963	0199200831687
0199200831714	0199200831942	0199200832755	0199200833582	0199200834460	0199200834561
0199200834600	0199200834802	0199200834814	0199200836923	0199200837229	0199200837673
0199200838107	0199200838311	0199200838323	0199200838892	0199200839059	0199200839073
0199200839946	0199200840066	0199200840915	0199200841615	0199200842454	0199200842719
0199200842846	0199200844169	0199200845566	0199200847928	0199200847980	0199200848224
0199200848488	0199200848971	0199200849405	0199200849518	0199200850234	0199200850549
0199200850626	0199200850931	0199200851302	0199200851857	0199200855493	0199200855621
0199200855948	0199200856054	0199200857665	0199200858771	0199200859724	0199200859736
0199200859748	0199200859774	0199200859875	0199200860109	0199200860793	0199200864707
0199200865584	0199200866878	0199200866905	0199200867011	0199200868189	0199200868204
0199200868482	0199200868800	0199200869067	0199200869168	0199200869841	0199200870391
0199200870531	0199200870618	0199200870694	0199200870721	0199200870858	0199200871180
0199200871419	0199200871433	0199200871748	0199200872070	0199200872260	0199200874494
0199200875170	0199200875687	0199200875891	0199200875930	0199200876919	0199200877227
0199200877289	0199200877784	0199200878129	0199200878410	0199200878547	0199200878939
0199200879312	0199200879401	0199200879475	0199200879564	0199200880507	0199200881435
0199200881726	0199200883114	0199200883556	0199200884282	0199200884624	0199200884989
0199200885019	0199200885071	0199200885184	0199200885196	0199200885312	0199200885641

0199200885716	0199200886151	0199200886404	0199200886947	0199200887798	0199200887902
0199200890953	0199200891110	0199200891211	0199200891362	0199200892391	0199200894854
0199200895605	0199200895946	0199200896026	0199200896141	0199200897106	0199200897170
0199200898046	0199200898135	0299170632769	0299170707036	0299170771943	0299170817015
0299170831035	0299170839217	0299170846993	0299170848343	0299170857126	0299170862755
0299170863683	0299170864270	0299170869693	0299170870751	0299170871108	0299170873089
0299170874830	0299170875883	0299170876456	0299170876622	0299170879114	0299170883562
0299170884440	0299170888048	0299170890844	0299170891809	0299170894062	0299170897857
0299170900328	0299170906871	0299170911032	0299170919909	0299170922506	0299170925290
0299170925555	0299170926433	0299170928225	0299170930285	0299170931264	0299170932027
0299170934629	0299170936675	0299170936738	0299170984504	0299170984732	0299170988633
0299171003662	0299171004742	0299171008617	0299171011656	0299200013795	0299200016388
0299200016528	0299200018980	0299200028817	0299200028881	0299200030714	0299200031046
0299200053844	0299200058990	0299200092370	0299200099028	0299200100480	0299200132634
0299200136028	0299200137146	0299200137689	0299200142852	0299200165893	0299200168498
0299200168830	0299200168842	0299200173445	0299200176711	0299200179354	0299200179657
0299200181287	0299200183497	0299200184692	0299200184717	0299200186624	0299200189318
0299200191760	0299200195483	0299200197908	0299200200380	0299200201143	0299200203911
0299200207874	0299200212263	0299200212287	0299200212299	0299200214966	0299200215060
0299200215363	0299200217369	0299200217751	0299200219808	0299200220473	0299200221515
0299200222380	0299200222758	0299200222772	0299200222912	0299200222924	0299200223004
0299200224677	0299200225517	0299200225579	0299200227208	0299200227210	0299200227311
0299200230211	0299200230235	0299200230576	0299200231113	0299200232089	0299200233842
0299200235660	0399170548543	0399170560860	0399170644287	0399170762806	0399170785342
0399170844481	0399170855400	0399170864790	0399170866215	0399170866873	0399170867371
0399170869000	0399170869492	0399170869555	0399170871678	0399170876887	0399170878744
0399170882813	0399170883501	0399170884794	0399170887844	0399170888467	0399170891874
0399170892702	0399170893666	0399170894392	0399170894455	0399170895395	0399170895662
0399170895737	0399170902185	0399170904193	0399170904612	0399170904775	0399170907394
0399170908563	0399170909693	0399170911918	0399170913039	0399170914486	0399170917687
0399170921136	0399170921720	0399170921756	0399170925520	0399170929685	0399170931520
0399170935712	0399170938785	0399170941077	0399170941142	0399170944177	0399170945132
0399170945726	0399170949300	0399170949603	0399170949881	0399170950797	0399170950848
0399170951017	0399170951702	0399170952197	0399170954066	0399170954220	0399170954965
0399170957217	0399170958018	0399170958664	0399170960181	0399170960270	0399170960888
0399170960927	0399170961982	0399170962769	0399170962795	0399170963748	0399170963801
0399170963952	0399170964006	0399170964486	0399170964979	0399170965047	0399170965516
0399170966280	0399170966723	0399170967310	0399170969912	0399170974919	0399170979267
0399170980894	0399170980983	0399170988177	0399171004058	0399171006220	0399171008707
0399171008771	0399171012357	0399171016638	0399171024951	0399171027532	0399171029122
0399171033316	0399171034410	0399171062775	0399171063552	0399171070579	0399171074519

0399171075067	0399171076616	0399171076856	0399171082363	0399171082375	0399171084876
0399171086240	0399171087356	0399200000860	0399200002056	0399200003061	0399200005017
0399200005245	0399200006642	0399200009110	0399200016668	0399200022959	0399200023469
0399200024830	0399200025073	0399200025439	0399200025465	0399200026634	0399200026660
0399200027384	0399200027548	0399200027699	0399200028060	0399200028072	0399200028159
0399200028313	0399200028490	0399200028969	0399200029277	0399200029328	0399200029443
0399200029645	0399200030222	0399200030525	0399200030537	0399200030727	0399200031338
0399200031390	0399200031415	0399200031908	0399200031972	0399200031984	0399200035998
0399200062793	0399200067382	0399200098848	0399200110609	0399200115731	0399200131086
0399200143476	0399200144912	0399200150897	0399200154849	0399200166772	0399200169339
0399200171426	0399200175606	0399200182560	0399200183145	0399200185660	0399200191230
0399200196122	0399200200432	0399200200735	0399200213659	0399200214878	0399200215972
0399200215984	0399200217106	0399200219291	0399200221554	0399200222204	0399200224161
0399200227514	0399200229130	0399200229647	0399200230298	0399200231188	0399200232218
0399200232725	0411170054424	0411170060854	0411170062406	0441200000754	0441200001062
0441200001365	0441200002320	0441200002786	0498170090237	0498170114765	0498170115403
0498170123548	0498170123562	0498170127007	0498170127160	0498170128632	0498170130399
0498200000008	0499170211037	0499170227924	0499170297017	0499170306916	0499170308568
0499170312776	0499170313022	0499170313058	0499170313096	0499170315028	0499170315155
0499170319741	0499170330762	0499170336760	0499170338160	0499170338285	0499170339923
0499170341337	0499170344108	0499170344588	0499170347715	0499170348009	0499170348693
0499170349684	0499170350754	0499170353486	0499170355470	0499170356411	0499170358936
0499170363971	0499170364342	0499170365078	0499170371357	0499170385250	0499170385351
0499170385604	0499170387193	0499170387523	0499170388108	0499170388552	0499170389543
0499170389822	0499170391654	0499170394261	0499170394982	0499170396990	0499170400084
0499170400806	0499170406626	0499170410935	0499170411091	0499170412690	0499170412741
0499200004243	0499200007228	0499200007836	0499200008132	0499200010471	0499200012251
0499200012352	0499200012770	0499200016126	0499200023268	0499200046273	0499200046300
0499200059553	0499200062693	0499200063026	0499200068956	0499200071286	0499200071717
0499200073597	0499200080300	0499200090201	0499200091925	0499200092360	0499200099676
0499200100672	0499200101093	0499200102933	0499200104903	0499200106947	0499200110256
0499200112454	0499200114753	0499200114955	0499200116874	0499200117473	0499200118642
0499200119013	0499200119873	0499200120436	0499200121340	0499200127829	0499200128000
0499200129344	0499200129370	0499200129902	0499200130565	0499200130731	0499200132395
0499200132751	0499200133386	0499200135445	0499200135887	0499200136260	0499200136640
0499200137415	0499200137427	0499200138076	0499200138913	0499200138963	0499200140098
0499200141609	0499200142436	0501170227694	0501170268330	0501170271052	0501170271088
0501170273717	0501170276386	0501170279385	0501170286148	0501170287468	0501170289743
0501170299656	0501170301009	0501170301732	0501170302545	0501170307780	0501170308050
0501170310565	0501170311431	0501170311443	0501170313564	0501170322169	0501170324925
0501170328927	0501170330735	0501170331461	0501170332589	0501170332666	0501170332781

0501170335552	0501170337382	0501170339162	0501170342454	0501170342682	0501170343039
0501170345934	0501170347081	0501170347132	0501170347877	0501170351504	0501170351516
0501170352189	0501170353322	0501170355532	0501170359609	0501170359786	0501170359798
0501200002056	0501200002121	0501200004064	0501200005409	0501200006084	0501200011980
0501200012250	0501200012921	0501200013126	0501200013291	0501200018133	0501200018676
0501200045750	0501200054848	0501200064927	0501200065653	0501200068094	0501200068222
0501200068498	0501200068905	0501200069059	0501200072012	0501200072579	0501200073368
0501200073370	0501200073798	0501200073851	0501200074020	0501200074032	0501200074436
0501200076088	0501200076216	0501200076468	0501200077031	0501200078983	0501200079493
0501200079556	0501200079734	0501200080195	0501200081198	0501200082090	0501200082937
0501200084539	0501200084729	0501200085835	0501200086775	0501200086939	0501200087122
0501200087540	0501200087552	0501200087918	0501200087944	0501200087970	0501200088480
0501200088896	0501200089192	0501200089661	0501200089673	0501200090185	0501200090476
0501200090488	0501200090945	0501200091253	0501200091366	0501200091532	0501200091657
0501200091746	0501200092078	0501200092117	0501200093704	0503200002141	0503200010236
0503200015469	0503200016448	0503200017186	0503200017718	0503200018482	0503200019219
0504170043441	0504200001634	0504200002168	0504200009880	0504200015094	0504200016011
0504200017494	0504200017610	0504200018396	0505170051402	0505170051604	0505170059723
0505170061517	0505170066182	0505200001245	0505200001663	0505200002515	0505200008044
0505200008311	0505200010395	0505200013964	0505200015302	0505200017271	0505200018921
0505200019520	0505200019708	0505200020133	0505200020979	0506170039164	0506170046701
0506170050995	0506170051354	0506170051695	0506170054187	0506170054707	0506170055041
0506170056070	0506170056171	0506170056715	0506170057667	0506170058331	0506170058759
0506170058848	0506170058850	0506200002429	0506200002594	0506200023527	0509200002858
0509200006090	0509200007194	0509200011427	0509200011958	0509200014298	0511170111063
0511170154147	0511170155607	0511170156612	0511170182224	0511170186113	0511200007217
0511200007700	0511200008385	0511200022696	0511200030161	0511200037845	0511200053619
0511200058400	0511200059035	0511200060270	0512200008578	0512200014390	0512200018645
0512200019282	0512200019446	0512200020504	0512200020528	0513170097492	0513170100393
0513170102438	051320000705	0513200001001	0513200001203	0513200001568	0513200003350
0513200012056	0513200012690	0513200016084	0513200017087	0513200018991	0513200019211
0513200019564	0515170056598	0515170060364	0515170063185	0515200001386	0515200008452
0515200014298	0515200019091	0515200019178	0515200021037	0515200023653	0515200025659
0515200027794	0515200028103	0515200028610	0515200028759	0516170136865	0516170141076
0516170147822	0516170150722	0516170153101	0516170153202	0516170154015	0516170154647
0516170155602	0516170155804	0516170160635	0516170160748	0516170161210	0516170162679
0516170164992	0516170168829	0516170169050	0516170170106	0516170170675	0516170170891
0516170173585	0516170173648	0516170173802	0516170176736	0516170178011	0516170179800
0516170180247	0516170180817	0516170182104	0516170182825	0516170183260	0516170183816
0516200000437	0516200000716	0516200002875	0516200003272	0516200003525	0516200004441
0516200004996	0516200005292	0516200005355	0516200005444	0516200005684	0516200006233

0516200018382	0516200025587	0516200029705	0516200040714	0516200040827	0516200044780
0516200044982	0516200045985	0516200046926	0516200047640	0516200048136	0516200048213
0516200048465	0516200049127	0518170034206	0518170035754	0518170035778	0518170042810
0518200002275	0518200002287	0518200002415	0518200010699	0518200012873	0518200013484
0518200013573	0518200015517	0518200016116	0518200016887	0520170083528	0520170095970
0520170101933	0520170102645	0520170105632	0520170106596	0520170108201	0520170109533
0520170110158	0520170110639	0520170112798	0520170116182	0520170117729	0520170118291
0520170119270	0520170119888	0520170120465	0520170125345	0520170126172	0520170126576
0520170128332	0520170129246	0520170130645	0520170131117	0520170131460	0520170132019
0520170133113	0520170136439	0520170136667	0520170136770	0520170136833	0520170137557
0520170139539	0520170141082	0520170141171	0520170141462	0520200000140	0520200000518
0520200001434	0520200002881	0520200004976	0520200007634	0520200016948	0520200025997
0520200026332	0520200028922	0520200034237	0520200035999	0520200038900	0520200038924
0520200039422	0520200040542	0520200041040	0520200041672	0520200041696	0520200043717
0520200044265	0520200046590	0520200047404	0520200047480	0520200048089	0520200048142
0520200048180	0520200048940	0520200049145	0520200049208	0520200049791	0520200049993
0520200050291	0520200050518	0520200050760	0525170102486	0525170110406	0525170111663
0525170112010	0525170112349	0525170113467	0525170115588	0525170115982	0525170118020
0525170118462	0525170120179	0525170127269	0525170129354	0525170132204	0525200005431
0525200020238	0525200031384	0530170162980	0530170171042	0530170183420	0530170191008
0530170192657	0530170193713	0530170200527	0530170205522	0530170208418	0530170208571
0530170209853	0530170211990	0530170214850	0530170215815	0530170215841	0530170216678
0530170217760	0530170218078	0530170218876	0530170221384	0530170223380	0530170225742
0530170230915	0530170236622	0530170238185	0530170238452	0530200002225	0530200002972
0530200003191	0530200006974	0530200007840	0530200030996	0530200031153	0530200038344
0530200038495	0530200039094	0530200039498	0530200040479	0530200042641	0530200042754
0530200045056	0530200046439	0530200046693	0530200047709	0530200048170	0530200048334
0530200048702	0530200048803	0535170097303	0535200000589	0535200018446	0535200020898
0538200002875	0538200007236	0538200013349	0538200014417	0538200015725	0538200015864
0538200017113	0538200017656	0538200017846	0538200017959	0538200017973	0540170054226
0540170057958	0540170060430	0540200003472	0540200010437	0540200012154	0540200014718
0540200015088	0540200015090	0541170017585	0541170023472	0541200010935	0541200013542
0541200019108	0541200019401	0542200001939	0542200010609	0542200010837	0542200011347
0542200013711	0545170068201	0545170069519	0545170072623	0545170072786	0545170077224
0545170081595	0545170093478	0545170093505	0545200001534	0545200002602	0545200010812
0545200011334	0545200023279	0545200026898	0545200027322	0545200028755	0546170067972
0546170074569	0546170074761	0546170075930	0546200001880	0546200006455	0546200006861
0546200010562	0546200010827	0546200015238	0548200000439	0548200000592	0548200000922
0548200001177	0548200001759	0548200003945	0548200008356	0548200009690	0548200010126
0548200010330	0548200010885	0548200011220	0548200012514	0548200012855	0548200012968
0548200013428					

2. DAVIVIENDA

0570000400139046	0570000400139475	0570000400239127	0570000500081882	0570000500096096	0570000500096591
0570000500115029	0570000700098173	0570000700099395	0570000700101894	0570000700106125	0570000700108113
0570000700109574	0570000700110309	0570000700113105	0570000700113121	0570000700113618	0570000700116652
0570000700120084	0570000700199062	0570000700208715	0570000700213467	0570000900088107	0570000900125297
0570000900252067	0570000900255367	0570000900263403	0570000900265523	0570001000090050	0570001000145508
0570001000147223	0570001000148452	0570001000150581	0570001000151407	0570001000153833	0570001000154005
0570001000154500	0570001000155481	0570001000159251	0570001000162818	0570001000163212	0570001100315233
0570001100335058	0570001100340074	0570001300070737	0570001300071511	0570001300190436	0570001400190104
0570001400194395	0570001500260815	0570001500285754	0570001600206205	0570001600207997	0570001600378228
0570001600392179	0570001600408405	0570001600411086	0570001600412845	0570001600413421	0570001600414155
0570001700208424	0570001700212558	0570001800107773	0570001800123689	0570001800123713	0570001800125395
0570001800208449	0570001800244675	0570001800259376	0570001800262958	0570001900368481	0570001900395393
0570001900395674	0570001900400896	0570001900402397	0570001900418229	0570002100147147	0570002100199155
0570002100225703	0570002300085931	0570002300104823	0570002300131222	0570002300139803	0570002300141536
0570002400140156	0570002400246730	0570002400249676	0570002400250252	0570002400251813	0570002400254668
0570002500329782	0570002600330086	0570002600358699	0570002700103649	0570002700115239	0570002700117748
0570002800565341	0570002800613083	0570002800618173	0570002800623678	0570002800627885	0570002800628229
0570003800247211	0570003800257384	0570003800272383	0570003900125093	0570003900133055	0570003900149218
0570003900154275	0570003900163441	0570003900232519	0570003900258621	0570003900263944	0570003900270329
0570004000116016	0570004000215313	0570004000220594	0570004000231104	0570004000238455	0570004200308462
0570004300454950	0570004300454976	0570004400157453	0570004400180703	0570004400191668	0570004400224758
0570004400329144	0570004500318278	0570004500332535	0570004500346550	0570004500359082	0570004500370303
0570004600245207	0570004800162236	0570004800185898	0570004800228771	0570004800353918	0570004800378766
0570004900172804	0570004900202197	0570004900211099	0570004900216981	0570004900236716	0570004900255203
0570005000131848	0570005000144189	0570005002419092	0570005002449859	0570005002494830	0570005002521939
0570005002570605	0570005002738970	0570005002848258	0570005100185926	0570005300153575	0570005300327807
0570005300330587	0570005300348902	0570005300350577	0570005700364236	0570005800138357	0570005800145519
0570005800219918	0570005900129199	0570005900265258	0570005900265845	0570006002510294	0570006002712015
0570006003360640	0570006003404067	0570006003436705	0570006003448551	0570006003451514	0570006003456380
0570006003471017	0570006003472791	0570006003475513	0570006003548772	0570006003580999	0570006003598967
0570006003606364	0570006003612594	0570006003616751	0570006003663829	0570006003674578	0570006100249696
0570006100374395	0570006100541787	0570006100566032	0570006100573616	0570006200305737	0570006200311818
0570006200409802	0570006200482288	0570006200570835	0570006200577921	0570006200581626	0570006200587391
0570006200593787	0570006200596384	0570006200604196	0570006200606829	0570006200610177	0570006300660882
0570006300665782	0570006300670055	0570006300678215	0570006300679924	0570006300704441	0570006300718763
0570006300721221	0570006300733168	0570006400582358	0570006400604830	0570006400627898	0570006400633284
0570006600309107	0570006700223323	0570006700351181	0570006800412651	0570006800451295	0570006800452806
0570006800479429	0570006800480716	0570006800487307	0570006800494519	0570006800499708	0570006800507898
0570006800509068	0570006800513508	0570006800514746	0570006800522186	0570006800523697	0570006800525569

05700006800529280	05700006800530346	05700006800530924	05700006900247551	05700006900250415	05700006900419168
05700006900449579	05700007000386802	05700007000748126	05700007000766953	05700007000770922	05700007000771177
05700007000777380	05700007000797412	05700007100330163	05700007100657003	05700007100663167	05700007100691481
05700007200654967	05700007300201719	05700007300206049	05700007300266753	05700007300299630	05700007300299911
05700007300326474	05700007300468144	05700007300476006	05700007300498281	05700007400392715	05700007400429178
05700007400450950	05700007400473978	05700007400477391	05700007400670573	05700007400677958	05700007400705064
05700007400715964	05700007400716376	05700007400741861	05700007400742273	05700007500161317	05700007500196289
05700007500203663	05700007500250235	05700007500253510	05700007500254047	05700007500260697	05700007500261885
05700007500263865	05700007500399016	05700007500408783	05700007500412587	05700007500412868	05700007600119546
05700007600147646	05700007600153891	05700007600156811	05700007600232166	05700007600233370	05700007700274456
05700007700380501	05700007700471334	05700007700490078	05700007900381762	05700007900459832	05700007900722874
05700007900741981	05700007900742492	05700008000247929	05700008000252705	05700008000271895	05700008000401583
05700008000416631	05700008000420385	05700008000422415	05700008000425525	05700008000430368	05700008100450506
05700008200151954	05700008300243800	05700008300252231	05700008300269342	05700008300271454	05700008300276552
05700008300388274	05700008400095449	05700008400102781	05700008500131557	05700008500149161	05700008500156554
05700008500159624	05700008500216978	05700008600359884	05700008600382175	05700008600512110	05700008600524578
05700008600526706	05700008600528520	05700008600528546	05700008600535434	05700008700248227	05700008700273498
05700008700277895	05700008700279974	05700008700293009	05700008700297885	05700008800217726	05700008800428497
05700008800448842	05700008900287769	05700008900356903	05700008900596334	05700008900630539	05700008900631412
05700008900632139	05700008900633236	05700008900640140	05700008900642955	05700008900645461	05700008900650263
05700008900652202	05700008900653572	05700008900660999	05700008900662938	05700008900663027	05700008900663159
05700008900665709	05700008900668091	05700008900677829	05700008900677860	05700009000173370	05700009000204936
05700009000343783	05700009000360464	05700009000362841	05700009000366040	05700009000367782	05700009100249831
05700009100259558	05700009100261778	05700009100266173	05700009100270944	05700009100277964	05700009200490418
05700009200501404	05700009300233254	05700009300236877	05700009300237776	05700009300237867	05700009300365940
05700009300403360	05700009400450295	05700009400478684	05700009400481472	05700009400506625	05700009400518273
05700009400525062	05700009400531631	05700009400554138	05700009500163533	05700009500198877	05700009600391455
05700009600564002	05700009600590320	05700009600896537	05700009600920865	05700009800416235	05700009800421367
05700009800600325	05700009800604731	05700009800613799	05700009800618616	05700009800625769	05700009900313530
05700009900500581	05700323001761566	05700323001788122	05700323001806494	05700323001825460	05700323001925591
05700323001928355	05700323001929734	05700323001974169	05700323002012720	05700323002028924	05700323002088431
05700323002116612	05700323002147484	05700323002153086	05700323002167532	05700323002170742	05700323002191250
05700323002206538	05700323002230587	05700323002281580	05700323002343349	05700323002417242	05700323002477824
05700323002579413	05700323002586806	05700323002647640	05700323002668414	05700323002721932	05700323002726618
05700323002731394	05700323002877098	05700323002884037	05700323002967949	05700323002970968	05700323003039649
05700323003057278	05700323003066196	05700323003121348	05700323003258272	05700323003263918	05700323003283643
05700323003291661	05700323003295555	05700323003323456	05700323003343454	05700323003357199	05700323003357686
05700323003365614	05700323003379516	05700323003394283	05700323003420740	05700323003423710	05700323003436233
05700323003466206	05700323003498514	05700323003510227	05700323003524970	05700323003554159	05700323003567425
05700323003627708	05700323003628334	05700323003656079	05700323003704630	05700323003708466	05700323003713375
05700323003717806	05700323003720495	05700323003734884	05700323003749817	05700323003755939	05700323003784715

05700323003792452	05700323003798723	05700323003801758	05700323003804059	05700323003815576	05700323003821293
05700323003826615	05700323003827407	05700323003830336	05700323003862834	05700323003880166	05700323003887252
05700323003890629	05700323003906169	05700323003932751	05700323003937453	05700323003937701	05700323003944996
05700323003946488	05700323003948377	05700323003950100	05700323003951272	05700323003951306	05700323003961297
05700323003968052	05700323003972088	05700323003973458	05700323003977202	05700323003979372	05700323003980990
05700323003981394	05700323003982749	05700323003983291	05700323003984695	05700323003987250	05700323003989421
05700323003989777	05700323003991260	05700323003993332	05700323003998471	05700323003998752	05700323004005672
05700323004006456	05700323004007942	05700323004010367	05700323004018816	05700323004029375	05700323004030142
05700323004038913	05700323004038988	05700323004039424	05700323004042584	05700323004044184	05700323004044283
05700323004045330	05700323004046270	05700323004050058	05700323004054050	05700323004056790	05700323004060214
05700323004061733	05700323004064158	05700323004070254	05700323004070346	05700323004070403	05700323004071138
05700323004084750	05700323004084768	05700323004091284	05700323004091292	05700323004099923	05700323004100390
05700323004105530	05700323004106553	05700323004106991	05700323004107999	05700323004113039	05700323004115851
05700323004117485	05700323004117840	05700323004119184	05700323004131387	05700323004131627	05700323004135842
05700323004137681	05700323004142160	05700323004145189	05700323004147649	05700323004147680	05700323004147763
05700323004149140	05700323004149371	05700323004149868	05700323004151021	05700323004153100	05700323004155014
05700323004155956	05700323004159156	05700323004159594	05700323004163539	05700323004166201	05700323004166706
05700323004167282	05700323004168744	05700323004174387	05700323004180384	05700323004181002	05700323004181549
05700323004190409	05700323004191654	05700323004192074	05700323004196778	05700323004200414	05700323004202766
05700323004203673	05700323004207914	05700323004209688	05700323004210538	05700323004211213	05700323004213003
05700323004213896	05700323004216162	05700323004217509	05700323004221600	05700323004226013	05700323004230361
05700323004231617	05700323004231765	05700323004232854	05700323004233241	05700323004238968	05700323004254817
05700323004259873	05700323004261077	05700323004264303	05700323004268957	05700323004269542	05700323004272835
05700323004274666	05700323004274955	05700323004282107	05700323004285191	05700323004286884	05700323004287197
05700323004287692	05700323004291561	05700323004294144	05700323004297394	05700323004305171	05700323004321491
05700323004335863	05700323004352025	05700323004398648	05700323004406581	05700323004469902	05700323004528244
05700323004539688	05700323004552293	05700323004620520	05700323004620546	05700323004622203	05700323004652788
05700323004674170	05700323004684237	05700323004702609	05700323004740187	05700323004759229	05700323004763312
05700323004767081	05700323004775621	05700323004778146	05700323004788566	05700323004803282	05700323004822043
05700323004844948	05700323004849103	05700323004878763	05700323004934574	05700323004938955	05700323004941231
05700323004973648	05700323004978621	05700323004993471	05700323005004922	05700323005046618	05700323005048770
05700323005072309	05700323005072481	05700323005075930	05700323005079056	05700323005080435	05700323005080658
05700323005121924	05700323005169469	05700323005200397	05700323005205156	05700323005243066	05700323005969322
05700323006142432	05700323006172660	05700323006183949	05700323006221913	05700323006226912	05700323006265118
05700323006278517	05700323006282220	05700323006303174	05700323006393605	05700323006396814	05700323006407744
05700323006443921	05700323006444911	05700323006488934	05700348000426648	05700348000458898	05700348000908074
05700348000940747	05700348000940762	05700348000941646	05700348000946827	05700348000952296	05700348000966080
05700348001143598	05700406000173873	05700406000250770	05700406000258039	05700406000273442	05700406000277666
05700406000279266	05700406000280108	05700406000280140	05700406000283706	05700406100026062	05700406100038679
05700406100049163	05700406100049189	05700406100051235	05700406100102616	05700406100108712	05700406100117275
05700406100118588	05700450200128402	05700450200202611	05700450200224706	05700450200227691	05700450200229408

05700450400082854	05700450600112477	05700450600180326	05700450600184047	05700450600190952	05700450600194251
05700450700056103	05700450700126856	05700450700140667	05700450800251703	05700451400019847	05700451500025785
05700451500045155	05700451500093189	05700451500115651	05700451701682145	05700451701701127	05700451800012038
05700451800020619	05700451800089317	05700451800103142	05700451800105279	05700451800114537	05700452900055828
05700452900062071	05700452900070942	05700455000001907	05700455000008464	05700455000008779	05700455000025062
05700455000038024	05700455000038750	05700455000050243	05700455000055028	05700455000112951	05700455000125664
05700455000129450	05700455200006565	05700455200006623	05700455200007738	05700455200144101	05700455200170288
05700455200172680	05700455400000608	05700455400053045	05700455400060537	05700455900009935	05700455900018142
05700455900019777	05700455900023597	05700455900079482	05700455900079805	05700455900084243	05700456000032876
05700456100045984	05700456100046925	05700456100047675	05700456100053178	05700456100104724	05700456100111174
05700456100111315	05700456100113550	05700456100114111	05700456100114335	05700456100114590	05700456100115597
05700456100118013	05700456100118336	05700456100118781	05700456100123062	05700456100127691	05700456100127824
05700456100128525	05700456100129432	05700456100130117	05700456100130653	05700456100132477	05700456100132782
05700456100134838	05700456100135470	05700456100137112	05700456100139712	05700456100142526	05700456100145230
05700456100145297	05700456100147350	05700456100147459	05700456100149356	05700456100153358	05700456100155312
05700456300131436	05700456300133549	05700456300140445	05700456300176605	05700456300177173	05700456400077901
05700456800007524	05700456800028389	05700456800030419	05700456800042166	05700456800050052	05700456800073997
05700456800075364	05700456800082816	05700456800178184	05700457000195390	05700457000219323	05700457200057598
05700457200159105	05700457200178493	05700457200180564	05700457200187072	05700457200188294	05700457300197906
05700457300305137	05700457300311861	05700457300319856	05700457300329095	05700457400048298	05700457400082172
05700457400110304	05700457400198176	05700457400198721	05700457400201954	05700457400205815	05700457400217307
05700457500134444	05700457500180637	05700457600145845	05700457600148666	05700457600149656	05700457800074159
05700457800112603	05700457800132478	05700457900043617	05700457900046651	05700457900131230	05700458100119496
05700458200112417	05700458200125864	05700458200126300	05700459200224475	05700459200227205	05700459300010485
05700459300010600	05700459300011731	05700462100008535	05700462100026255	05700462100026289	05700462100026339
05700462100026933	05700462100027410	05700462100029432	05700462100030232	05700462100032246	05700462100043870
05700462100082332	05700462100093909	05700462100099930	05700462200029290	05700462200030546	05700462200034415
05700462200035305	05700462300065285	05700462300068602	05700462300082280	05700462400057513	05700462400066183
05700462400074385	05700462400077354	05700462400077917	05700462400084442	05700462400089045	05700462500054857
05700462600014652	05700462800005914	05700462800080610	05700462900084645	05700462900094438	05700462900103346
05700462900103585	05700462900105333	05700463300013960	05700463300029040	05700463300036391	05700463300037324
05700463300039460	05700463300042548	05700463300045343	05700463300128602	05700463300154707	05700463500003043
05700463500025160	05700466100032791	05700466100040737	05700466500032011	05700466600005339	05700466600043983
05700466600047778	05700466600047786	05700466700140622	05700466700145811	05700466700147171	05700466700151553
05700466700163962	05700466700181642	05700466800012325	05700466900059697	05700466900065447	05700468000032111
05700468000035510	05700468000036120	05700468000038407	05700468200007897	05700468200047547	05700468200049626
05700468200050012	05700468200051713	05700468200054667	05700468200055409	05700468200055961	05700468200058478
05700468200063007	05700468300024867	05700468400010410	05700468400041027	05700468400041860	05700468400044229
05700468500017935	05700468500018180	05700469400009162	05700472800016977	05700472800016985	05700472900068266
05700472900255368	05700472900275630	05700472900277776	05700472900281398	05700472900295869	05700473000022443
05700473000036294	05700473000120924	05700473000121294	05700473200030220	05700473200046655	05700473200110949

05700473200113026	05700473200130228	05700473200132174	05700473200138247	05700473200143148	05700473200149426
05700473200150390	05700473300006153	05700473300006765	05700473400122488	05700473400122934	05700473400124096
05700473400124708	05700473400132313	05700473700015309	05700473800012099	05700473900159881	05700474100020295
05700474100060028	05700474400032412	05700474400081864	05700474600010150	05700474600019730	05700474600034697
05700474600047111	05700474600048697	05700474900038075	05700474900038521	05700474900041889	05700474900048272
05700474900048710	05700475000020178	05700475000075438	05700475100009790	05700475100010681	05700475100012364
05700475100075031	05700475100083159	05700475100084355	05700475100084454	05700475100084603	05700475100084637
05700475100086038	05700475100086178	05700475100087689	05700475100089305	05700475100089990	05700475100091830
05700475100093273	05700475100093869	05700475100095252	05700475100095542	05700475500002205	05700475500102419
05700475500109208	05700475600007732	05700475600034348	05700475600075184	05700475600076927	05700475600079970
05700475600081265	05700475600081919	05700475600082735	05700475600083196	05700475600084475	05700475600084517
05700475600085811	05700475600086017	05700475600086777	05700475600087072	05700475600087593	05700475600088385
05700475600091777	05700475700008770	05700475700036946	05700475700085349	05700475700132422	05700475700158195
05700475700161348	05700475800026144	05700475800089076	05700475900022746	05700476000022172	05700476000022735
05700476000023618	05700476000097182	05700476000102818	05700476000106769	05700476100009038	05700476100017353
05700476100022049	05700476100077803	05700476200069544	05700476200076069	05700476600029585	05700476600084200
05700476600084416	05700476600088318	05700476600097657	05700476600098051	05700476700011822	05700476700036324
05700476700036803	05700476700038601	05700476700076668	05700477000027468	05700477000028565	05700477000095325
05700477000096810	05700477000097206	05700477000108672	05700477100136466	05700477300021112	05700477300119585
05700477400015311	05700477400048825	05700477400056604	05700477400061398	05700477500078177	05700477700078316
05700477700086772	05700477700087036	05700477700088166	05700477700092663	05700477700096326	05700477700096649
05700477700097019	05700477700098173	05700477700100946	05700477800035059	05700477800070015	05700477800074744
05700477900062292	05700478100019363	05700478100069038	05700478200031730	05700478300005725	05700478500004031
05700478500007349	05700478900008053	05700479400029532	05700479400031298	05700480200009954	05700480200001309
05700480200001622	05700480200002547	05700480200003172	05700480200004303	05700480200005524	05700480200007884
05700480200009153	05700480200010078	05700480200010250	05700480200015556	05700480200016364	05700480200016752
05700480200017016	05700480200017578	05700480200017651	05700480200019756	05700480200020283	05700480200020390
05700480200023253	05700480200028708	05700480200028781	05700480200031686	05700480200039176	05700480200041909
05700480200042345	05700480200046890	05700480200057871	05700480200061402	05700480200062434	05700480700028745
05700480800030096	05700480900034436	05700480900043262	05700480900045689	05700481600001170	05700481700003480
05700481700008703	05700481700031184	05700481700033180	05700481700037736	05700481700040672	05700481700045606
05700481800054342	05700481800054409	05700481800071734	05700482300059708	05700482400035913	05700484000000768
05700484600023087	05700485800012937	05700485900002689	05700485900003349	05700485900006763	057004895000000291
05700489800001916	05701010100039171	05701010100121722	05701010200085330	05701010200119220	05701010200123859
05701010200192771	05701010200218972	05701010400020111	05701010400029187	05701010400031043	05701010500016746
05701010500029129	05701010500083134	05701011800124560	05701012200002307	05701012200002331	05701012200009443
05701012200010797	05701012200012488	05701012200024673	05701012200062012	05701012300035140	05701012300078736
05701012300103542	05701012300106180	05701012400080632	05701012500019712	05701012500022542	05701012500086422
05701012600007369	05701012700011949	05701012700021435	05701012700036748	05701012700075589	05701012700082221
05701012700090158	05701012900009651	05701012900009891	05701013200073595	05701013400021196	05701013400030593
05701013400033159	05701013400039503	05701013500009463	05701013500047414	05701013900019500	05701014800011373

05701015100021327	05701015100078467	05701015200009347	05701015300007845	05701015300016978	05701015300071163
05701015300076220	05701015500016786	05701015500067615	05701015500079727	05701015700003972	05701015700007411
05701015700014011	05701015700077224	05701015700095960	05701015900017491	05701015900019109	05701016000595683
05701016000865557	05701016001703047	05701016001707907	05701016001848735	05701016001892402	05701016002097928
05701016002135645	05701016002182134	05701016002240304	05701016002311600	05701016002492764	05701016002597596
05701016002669445	05701016002671755	05701016002717350	05701016002824958	05701016002919592	05701016002952163
05701016002953609	05701016003459978	05701016003510077	05701016003546691	05701016003578181	05701016003625461
05701016003688311	05701016003711808	05701016003718274	05701016003737787	05701016003753974	05701016003764146
05701016003783179	05701016003804710	05701016100082525	05701016100110243	05701016100117511	05701016100191615
05701016100204426	05701016100208229	05701016100222964	05701016100223608	05701016100223863	05701016200085352
05701016200085535	05701016200088786	05701016200099908	05701016200103452	05701016200113014	05701016200130927
05701016200139571	05701016200234059	05701016200236682	05701016300085864	05701016300092019	05701016300107973
05701016300197438	05701016400131311	05701016400131378	05701016400238926	05701016500093296	05701016500105322
05701016500110694	05701016500210650	05701016500217424	05701016500217747	05701016500222747	05701016500236853
05701016600109026	05701016600114919	05701016600156654	05701016600294968	05701016600296716	05701016700096594
05701016700101733	05701016700102400	05701016700112714	05701016700139899	05701016700157917	05701016700158394
05701016700345207	05701016900168045	05701017000238936	05701017000251939	05701017000263637	05701017200062557
05701017200070956	05701017200074768	05701017200243645	05701017200259096	05701017200266216	05701017200268246
05701017200268766	05701017300087819	05701017300113573	05701017500052332	05701017500054551	05701017500136572
05701017500137588	05701017500137810	05701017500139782	05701017500144048	05701017500148098	05701017600108836
05701017600260066	05701017600266006	05701017800074937	05701017800088945	05701017800156452	05701017800164779
05701017900046991	05701017900051835	05701017900069134	05701017900125415	05701018000073851	05701018000155658
05701018200120999	05701018400111749	05701018500038883	05701018500051522	05701018500118362	05701019000003914
05701019000004623	05701019000009416	05701019000016338	05701019000062100	05701019100023556	05701019100074765
05701019300003150	05701019400015377	05701019400063807	05701019400070786	05701196000056736	05701196000231099
05701196000248739	05701196000261872	05701196000264058	05701196000298536	05701196000475621	05701196000479631
05701196000484805	05701196000488509	05701196100013009	05701196100048708	05701196100063319	05701196100183802
05701197000131305	05701197000138219	05701197000145826	05701197000146980	05701216000094915	05701216000108376
05701376000118575	05701376000127113	05701376000236682	05701378900010191	05702023500002391	05702025600044850
05702025700028308	05702025700028688	05702025700095729	05702025700101105	05702025800012343	05702025800043934
05702026000519111	05702026000532924	05702026100259576	05702026100273643	05702026100307078	05702026100430516
05702026100482095	05702026100495980	05702026200125461	05702026200189384	05702026200217698	05702026300402976
05702026300963894	05702026300963985	05702026301230723	05702026301280249	05702026301312646	05702026301353202
05702026301441767	05702026301479874	05702026301494667	05702026301964156	05702026301972100	05702026500176933
05702026600345388	05702026600365329	05702026600370972	05702026600373257	05702026600382365	05702026600388982
05702026800064177	05702027000126881	05702027000136468	05702027000149834	05702027000151483	05702027200004742
05702027200049081	05702027500086585	05702027500357333	05702027500366888	05702027500395861	05702027700094090
05702027900029920	05702027900129183	05702027900133938	05702028000062787	05702028400104643	05702028400114881
05702028500093555	05702028500094025	05702028500098976	05702028600061833	05702028600063714	05702028600069133
05702028600069687	05702028700066922	05702029600054125	05702029600055692	05702029600057466	05702029700056574
05703030100181896	05703030100184783	05703030100192182	05703030200055925	05703030200192009	05703030200193718

05703030200205033	05703030200207617	05703031400026831	05703031500004837	05703031500043561	05703031500049345
05703033800023855	05703033800027831	05703033800028243	05703033800031379	05703035100000012	05703035100075113
05703035500050682	05703035800041985	05703035900007514	05703035900007696	05703036002221862	05703036002247479
05703036002272808	05703036002389834	05703036002521469	05703036002627878	05703036002761313	05703036003224949
05703036003335968	05703036003357343	05703036003569590	05703036004328947	05703036004416940	05703036004449529
05703036004483999	05703036004500883	05703036004515394	05703036004533165	05703036004547306	05703036004552199
05703036004552843	05703036004573906	05703036004582212	05703036004635051	05703036100129884	05703036200131178
05703036200156639	05703036200173410	05703036200343567	05703036400060722	05703036400106509	05703036400235167
05703036400249242	05703036400269950	05703036500205821	05703036500216240	05703036600080512	05703036600177706
05703036600191939	05703036600198637	05703036700138061	05703037000085317	05703037100204818	05703037100206821
05703037200169663	05703037300153658	05703037300165751	05703037400330800	05703037400330867	05703037400336179
05703037400350048	05703037500294948	05703037500331013	05703037600136445	05703037600308432	05703037700171771
05703037800134802	05703037800163702	05703037800165061	05703037800173321	05703037800173941	05703037900062259
05703038000111020	05703038000116748	05703038000118215	05703038100063907	05703038200153608	05703038200153640
05703038200153947	05703038200155074	05703038200156007	05703038200157773	05703038400153853	05703038400154455
05703038400156138	05703038400158894	05703038500093777	05703038500215453	05703038900068551	05703038900085605
05703038900195818	05703038900196881	05703039100038634	05703039200122635	05703039200166574	05703039200170121
05703039200172135	05703039300093454	05703039300093496	05703039300095343	05703039400031156	05703039400125693
05703039700013755	05703039700061101	05703039700063172	05703039800097633	05703039800100106	05703039800111848
05703039800113976	05703393600005456	05703393700014457	05703393700016221	05703393700017419	05703393700126798
05703393900053412	05703393900061654	05703393900064401	05703395400013648	05703395400064971	05703395400071356
05703396100153486	05703396100153965	05703396400106655	05703396400107877	05703396700024061	05703396700097349
05703396700101075	05703396700101083	05703396700109268	05703397100038461	05703397400050935	05703397600007875
05703397600020712	05703398300015739	05703398300024418	05703398300024566	05703398300026595	05703398300124226
05703398500039331	05703398700005272	05703398800023860	05703398900005478	05703399200019144	05703399300110678
05703399400042920	05703399600019793	05703399600069111	05703399900045779	05704042200021855	05704046000551946
05704046000886375	05704046001032656	05704046001041053	05704046001053751	05704046001067348	05704046001071274
05704046001079103	05704046001095414	05704046001115634	05704046001163410	05704046001164681	05704046001369850
05704046001876375	05704046001882977	05704046001895367	05704046001895466	05704046001896118	05704046001914796
05704046100252247	05704046100264812	05704046100284117	05704046100294405	05704046200233808	05704046200245745
05704046200250703	05704046200258714	05704046200267780	05704046200268390	05704046200269299	05704046300055762
05704046300146546	05704046300150019	05704046300151207	05704046400072394	05704046400165107	05704046400167079
05704046500052288	05704046500134961	05704046500138236	05704046600063649	05704046600067517	05704046600121074
05704046600130216	05704046600133277	05704046700033617	05704046700107692	05704047000183748	05704047200063427
05704047200063567	05704047300075677	05704047300078218	05704047300082103	05704047300082186	05704047300083788
05704047600079841	05704047600180094	05704047600189061	05704047700016503	05704047700073975	05704047700074940
05704047800025719	05704047800103078	05704047900010868	05704047900021766	05704047900108241	05704048000009875
05704048000010246	05704048000016128	05704048000024825	05704048000068863	05704048200014535	05704048300079321
05704048400078199	05704048400081656	05704048400083348	05704048700012476	05704048700069112	05704048700072140
05704146000331529	05704146200027794	05704146200103256	05705055900007379	05705056000677558	05705056000711761
05705056000717842	05705056000742683	05705056000755776	05705056000760495	05705056000769660	05705056000770098

05705056000772284	05705056000772912	05705056000776301	05705056000786169	05705056000790054	05705056000792472
05705056000793991	05705056000813518	05705056000814474	05705056000814508	05705056000822972	05705056001254720
05705056001270130	05705056100053122	05705056100077824	05705056100124196	05705056100124667	05705056100127207
05705056100127835	05705056100139707	05705056300068854	05705056300070017	05705056300072690	05705056300074845
05705056300081600	05705056300086054	05705056300088738	05705056300091484	05705056300092201	05705056300092219
05705056300095832	05705056300096715	05705056300098174	05705056300106290	05705056300109336	05705056300170213
05705056300173191	05705056300176376	05705056400039516	05705056500070544	05705056600070634	05705056600078421
05705056600143050	05705056600150154	05705057000098431	05705057000113966	05705057100040655	05705057100057600
05705057100127528	05705057300061261	05705057300157762	05705057300158182	05705057500004004	05705057500009706
05705057500015539	05705057500016214	05705057500017006	05705057500021578	05705057500068066	05705057500073397
05705057700069427	05705057700071225	05705057800025733	05705057900007763	05705057900021202	05705057900084572
05705058000091129	05705058000106042	05705058200043847	05705058200050511	05705058200050602	05705058200128143
05705058200134471	05705058200138852	05705058200139744	05705058200140940	05705058200163892	05705058200174121
05705058500078469	05705059100026494	05706066000991635	05706066001409686	05706066001412052	05706066001415139
05706066001420030	05706066001435707	05706066100113759	05706066100131496	05706066100220034	05706066100221578
05706066300076350	05706066300160725	05706066300172274	05706066300179501	05706066800115955	05706066800117316
05706067000040910	05706067000103718	05706067100065239	05706067500151365	05706067600025006	05706068000000367
05706068000059496	05706068000069263	05706226000107810	05706226000234937	05706506000013195	05706506000013203
05706506000034548	05706506000042046	05706506100018755	05706506100039249	05706506100107210	05706506100107459
05706506100109547	05706506100120171	05706506400074094	05706506400090017	05706506400090082	05706506400090744
05706506400095396	05706506400095552	05706506400096949	05707076000683578	05707076001303663	05707076001315899
05707076001363881	05707076200088370	05707076200200595	05707076300024986	05707076300087991	05707076500007252
05707076700126837	05707076800061751	05707076900110177	05707077200110594	05707077300039511	05707077300106377
05707077700018529	05707077700077145	05707078000023144	05707078000024795	05707078100025353	05707496000060827
05708083000001156	05708084100008927	05708084200012209	05708084200025417	05708084200025425	05708084200032249
05708084300019757	05708084300083951	05708084300096854	05708084400077069	05708084500099799	05708084500100779
05708084700045634	05708085100007553	05708085100032650	05708085100036651	05708085100040489	05708085200024888
05708085200095581	05708085400004078	05708085600067826	05708085600073295	05708085700023612	05708085900040846
05708086000221682	05708086000292279	05708086000568546	05708086000644297	05708086000675200	05708086000679814
05708086000679905	05708086000685613	05708086000693450	05708086000723257	05708086000783871	05708086000866452
05708086000873177	05708086000879257	05708086000886559	05708086000887839	05708086001088171	05708086001105520
05708086001107138	05708086100162323	05708086100334542	05709091500006103	05709091500011608	05709091500011632
05709091500048725	05709091500049970	05709091500050564	05709091500051786	05709091700031893	05709091700033790
05709091800057145	05709091800077341	05709091800079768	05709091800080279	05709091800084545	05709096000645268
05709096000661240	05709096000663436	05709096000715277	05709096000763699	05709096000820317	05709096000875634
05709096001239251	05709096001253526	05709096001268730	05709096001287615	05709096001325415	05709096200100452
05709096200189125	05709096200197797	05709096200201755	05709096400014974	05709096400019577	05709096400035375
05709096400035979	05709096400041969	05709096400098654	05709096400101995	05709096400102753	05709096400104668
05709096400108131	05709096400109063	05709096400112869	05709096400117827	05709096400121464	05709096400121795
05709096600004072	05709096600025937	05709096600048293	05709096600133707	05709096600148218	05709096900005332
05709096900145161	05709096900164535	05709097000040377	05709097000085794	05709097000114297	05709097000114388

05709097100025716	05709097100027076	05709097100027092	05709097100085322	05709097100088755	05709097100095792
05709099100010144	05709099100010334	05709176900045015	05709286000191963	05709286000193290	05709286000193951
05709286100095650	05709286100095916	05709286100103785	05710101300038110	05710101300043300	05710101300045230
05710105800088020	05710105800091404	05710105800102995	05710106000289392	05710106000632013	05710106000660964
05710106000787320	05710106000981667	05710106100205926	05710106100206825	05710106400028119	05710106400032707
05710106400035411	05710106400038035	05710106600030451	05710106600189562	05710106600189620	05710106600191287
05710106800042694	05710106800113289	05710106800115607	05710109100011245	05710109100011799	05710346000177912
05710346000241379	05710346000254323	05711110500007816	05711110500007824	05711110500042276	05711116000226970
05711116000391717	05711116000395452	05711116000422181	05711116000430994	05711116000431059	05711116000725765
05711116000726847	05711116000736002	05711116000748726	05711116000748742	05711116000754088	05711116100138232
05711116100141400	05711116500014207	05711116500062883	05711116500072528	05711116600019338	05711116600032661
05711116600071255	05711116600082278	05711117100048900	05711117100055624	05711117300009876	05712122300021649
05712126000525122	05712126000538356	05712126000550872	05712126000561952	05712126000611567	05712126000637786
05712126000650714	05712126000676248	05712126000681529	05712126000688581	05712126000705492	05712126000741844
05712126000748674	05712126000782657	05712126000810623	05712126001392175	05712126001392738	05712126001434480
05712126100113159	05712126100215954	05712126100217059	05712126200044932	05712126200050335	05712126200055649
05712126200059971	05712126200120708	05712126200141407	05712126300177616	05712126600068515	05712126600072202
05712126600073853	05712127000163724	05712127000180405	05712127200021912	05712127200052297	05712127300019840
05712127400091277	05712127500088249	05712127500101356	05712127600036825	05712127600092471	05712127900013995
05712128000084456	05712128000096443	05712128300010862	05712128400084049	05712128600141805	05713132000000180
05713136000505320	05713136000641125	05713136000671197	05713136000728245	05713136000807791	05713136001162972
05713136001180826	05713136100227973	05713136100229292	05713136200102951	05713136200105988	05713136200186830
05713136200192309	05713136200196938	05713136200197159	05713136200200144	05713136200200896	05713136400066261
05713136400069190	05713136400078183	05713136400085824	05713136400088273	05713136400088562	05713136400175146
05713136600025182	05713136700061186	05713137300007686	05713137300043467	05713137300044994	05713137300049134
05713137500041162	05713137500045940	05713137600005620	05713137600037094	05713138000043583	05713138000049952
05713138100004394	05713138100004667	05713138100049159	05713138100052872	05715151700006899	05715152900007083
05715152900010665	05715156000572326	05715156000580766	05715156000601455	05715156000667977	05715156000834601
05715156000857222	05715156000871504	05715156000891007	05715156000891148	05715156000913900	05715156000915830
05715156000927553	05715156200101264	05715156200109945	05715156200110232	05715157000043631	05715157000092547
05715157000094055	05715157000098007	05715157000099641	05715157000102353	05715157000102841	05715157000103476
05715157000110935	05715157000111529	05716162500013802	05716162500074036	05716166000775364	05716166000948367
05716166001002222	05716166001055816	05716166001389538	05716166001401671	05716166200089301	05716166200195173
05716166200198169	05716166200202052	05716166200203472	05716166200209438	05716166300023069	05716166300035113
05716166300124842	05716166300132399	05716166300136010	05716166300143925	05716166300150003	05716166600137650
05716166600145745	05716166600148749	05716166700090056	05716166800123435	05716166900019178	05716167400019510
05716167600034202	05716167700112296	05716168700015067	05716168700032294	05716356000204057	05716356000215855
05716356000222174	05716356200020196	05716356200060606	05716356200064319	05716356200070316	05716359600006617
05716359600007953	05716359600009405	05716359600012433	05716446000243013	05717176000512278	05717176000540360
05717176000625450	05717176000661257	05717176000686783	05717176000945460	05717176000947763	05717176000991688
05717176000998238	05717176000999210	05717176200043538	05717176200047018	05717176300093763	05717176300099091

05717176300099703	05717176300100147	05717176400030368	05717176400039575	05717176500095352	05717176500100277
05717176500101705	05717176700038640	05717176700039754	05717176800011976	05717176800017478	05717176800048200
05717179700014447	05717179700059442	05717186000397547	05717186000401802	05717186000402305	05717186000407874
05717186000411132	05717186000414888	05717186000420067	05717186000426486	05717246000137929	05717246000169682
05717246000306797	05717246000313801	05717386000164992	05717386000173928	05717416000022021	05720206000488164
05720206000501354	05720206000604117	05720206000609728	05720206000828641	05720206000828773	05720206000831447
05720206000839705	05720206000840851	05720206000844341	05720206200028620	05720206200030436	05720206200094531
05720206200103688	05720206200110030	05720206500003679	05720206500016739	05723236000196233	05723236000203054
05723236000210489	05723236000307335	05723236000330261	05723236000330717	05723236000333182	05723236800054996
05725067300082791	05725254700007392	05725254700007863	05725254700009034	05725254700009265	05725254700010180
05725256000486754	05725256000499104	05725256000547084	05725256000553157	05725256000555640	05725256000606112
05725256000612417	05725256000621913	05725256000646381	05725256000836057	05725256000839879	05725256000852161
05725256000854266	05725256000860834	05725256000861873	05725256000867912	05725256000868431	05725256000869447
05725256000869702	05725256000870841	05725256000877945	05725256000878331	05725256000890724	05725256300009611
05725256300031003	05725256300034379	05725256300036036	05725256300037117	05725256300037554	05725256300039725
05725256500014023	05725256500016218	05725256500020327	05725256500026951	05725256500029922	05725256500033114
05725256500034682	05725256500036976	05725256500072906	05725256500078440	05725256500078515	05725256500079679
05725256500083770	05725256500087599	05725256500091641	05725256600047683	05725257100004398	05725257100008688
05725257100009082	05725257100039105	05725257100044949	05725257100048338	05725257100048767	05725257100050953
05725257100051514	05725257100052009	05725257100052108	05726266000244425	05726266000486877	05700007000805140
05703036400217413	05700473200131101	05707076900116786	05700451100067260	05700406000288473	05725256000896234
05709096400122553	05700455900098474	05700009500291177	05723256700063186	05706506100121666	05707076001328215
05707076700134393	05717186000422808	05700000700217658	05717176001004481	05700406100133140	05709176900046591
05701196000484656	05706066001444360	05710106000634001	05700323004773576		

Anexo 8 Descripción y características Créditos Hipotecarios

1. Condiciones de los Créditos Hipotecarios

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

Capital Vigente por Originador y Características de los Créditos Hipotecarios						
Entidad	Créditos con Cobertura FRECH (1)		Créditos sin Cobertura FRECH		Total créditos	
	No. de Créditos	Saldo en Pesos Colombianos	No. de Créditos	Saldo en Pesos Colombianos	No. de Créditos	Saldo en Pesos Colombianos
Banco Caja Social	150	4.417.825.413,15	3505	179.768.831.444,57	3655	184.186.656.857,72
Banco Davivienda	863	32.725.089.795,73	1481	136.104.567.254,10	2344	168.829.657.049,83
Total	1013	37.142.915.208,88	4986	315.873.398.698,67	5999	353.016.313.907,55

(1) Se incluyen 903 Créditos Hipotecarios con Cobertura Adicional.

Capital Vigente por Originador y Características de los Créditos No VIS						
Entidad	Créditos con Cobertura FRECH (1)		Créditos sin Cobertura FRECH		Total créditos	
	No. de Créditos	Saldo en Pesos Colombianos	No. de Créditos	Saldo en Pesos Colombianos	No. de Créditos	Saldo en Pesos Colombianos
Banco Caja Social	32	1.624.221.282,44	2359	157.541.481.042,98	2391	159.165.702.325,42
Banco Davivienda	230	17.520.407.025,05	1141	127.884.900.805,08	1371	145.405.307.830,13
Total	262	19.144.628.307,49	3500	285.426.381.848,06	3762	304.571.010.155,55

(1) Dentro de este número se incluyen 234 Créditos No VIS con Cobertura Adicional.

Capital Vigente por Originador y Características de los Créditos VIS						
Entidad	Créditos con Cobertura FRECH (1)		Créditos sin Cobertura FRECH		Total créditos	
	No. de Créditos	Saldo en Pesos Colombianos	No. de Créditos	Saldo en Pesos Colombianos	No. de Créditos	Saldo en Pesos Colombianos
Banco Caja Social	118	2.793.604.130,71	1146	22.227.350.401,59	1264	25.020.954.532,30
Banco Davivienda	633	15.204.682.770,68	340	8.219.666.449,02	973	23.424.349.219,70
Total	751	17.998.286.901,39	1486	30.447.016.850,61	2237	48.445.303.752,00

(1) Dentro de este número se incluyen 669 Créditos VIS con Cobertura Adicional.

2. Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH y Cobertura Adicional

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

Tipo de Cobertura	Número de Créditos Hipotecarios	Capital Vigente Pesos Colombianos	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
FRECH	1013	37.142.915.208,88	10,5	135,1	13,5	9,3	42,4
Adicional	903	33.954.949.063,34	9,6	137,4	13,5	9,4	43,2

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

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

Tipo de Cobertura	Número de Créditos No VIS	Capital Vigente Pesos Colombianos	Capital Vigente / Créditos No VIS (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
FRECH	262	19.144.628.307,49	6,3	162,1	13,2	10,1	51,1
Adicional	234	17.681.873.720,17	5,8	166,7	13,2	10,2	52,8

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

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

Tipo de Cobertura	Número de Créditos VIS	Capital Vigente Pesos Colombianos	Capital Vigente / Créditos VIS (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
FRECH	751	17.998.286.901,39	37,2	106,3	13,8	8,5	33,2
Adicional	669	16.273.075.343,17	33,6	105,7	13,8	8,5	32,9

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

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

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

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

Capital vigente, Edad y calificación por Rango de edad restante de Créditos Hipotecarios							
Tipo de Crédito	Número de Créditos	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP%
No VIS	3762	304.571.010.155,55	86,3	158,9	12,2	12,0	48,7
VIS	2237	48.445.303.752,00	13,7	99,3	13,8	11,8	32,8
Total	5999	353.016.313.907,55	100,0	150,7	12,4	12,0	46,5

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

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

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

Capital Vigente y LTV Actual de los Créditos Hipotecarios por calificación							
Calificación	No. Créditos	Capital Vigente (Pesos Colombianos)	Capital Vigente %	Plazo restante PP (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP %
A	5999	353.016.313.907,55	100,0	150,7	12,4	12,0	46,5
Total	5999	353.016.313.907,55	100,0	150,7	12,4	12,0	46,5

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

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

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

Capital Vigente y LTV Actual de los Créditos No VIS por calificación							
Calificación	No. Créditos No VIS	Capital Vigente (Pesos Colombianos)	Capital Vigente %	Plazo restante PP (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP %
A	3762	304.571.010.155,55	100,0	158,9	12,2	12,0	48,7
Total	3762	304.571.010.155,55	100,0	158,9	12,2	12,0	48,7

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

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

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

Capital Vigente y LTV Actual de los Créditos VIS por calificación							
Calificación	No. Créditos VIS	Capital Vigente (Pesos Colombianos)	Capital Vigente %	Plazo restante PP (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP %
A	2237	48.445.303.752,00	100,0	99,3	13,8	11,8	32,8
Total	2237	48.445.303.752,00	100,0	99,3	13,8	11,8	32,8

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

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

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

Capital Vigente y Plazo por Rango de Scoring Originación Créditos Hipotecarios								
Rango Score	Cantidad Créditos Hipotecarios	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Score PP	Edad restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
994-999	70	4.649.980.816,40	2,7	995,9	107,5	11,7	11,6	29,4
992-994	229	20.917.833.334,08	12,1	993,5	152,2	12,0	11,7	42,2
991-992	82	7.143.463.337,51	4,1	992,0	175,7	12,1	11,9	48,6
988-991	618	64.965.003.919,09	37,5	989,7	177,9	12,0	11,8	56,3
987-988	13	1.057.907.364,00	0,6	988,0	168,6	12,0	12,0	47,5
984-987	265	19.931.875.689,33	11,5	986,1	171,4	12,3	12,0	57,0
982-984	102	10.355.845.457,10	6,0	983,5	185,8	12,2	11,9	58,2
980-982	15	1.780.417.549,85	1,0	981,9	177,2	12,1	11,7	55,6
977-980	113	8.695.943.096,78	5,0	979,2	173,7	12,4	12,1	56,5
973-977	37	4.537.614.854,52	2,6	976,7	176,5	11,9	11,7	58,5
969-973	67	7.094.139.220,41	4,1	972,0	176,7	12,2	11,8	60,0
964-969	36	2.854.623.496,38	1,6	966,5	179,4	12,1	11,9	56,6
959-964	27	3.017.244.992,93	1,7	962,3	175,1	12,4	12,4	60,3
952-959	30	2.414.008.260,15	1,4	955,3	176,2	12,2	12,1	57,2
939-952	35	4.153.026.085,42	2,4	945,1	184,0	11,9	11,7	59,4
918-939	24	1.901.796.525,76	1,1	929,2	163,4	12,0	11,9	49,8
878-918	12	1.298.442.715,74	0,8	898,0	182,1	11,0	11,0	48,3
801-878	27	2.066.991.450,27	1,2	840,3	163,9	12,3	12,1	39,4
686-801	40	4.066.573.348,55	2,3	734,8	187,3	12,0	11,9	48,5
0-686	2	185.378.629,71	0,1	478,0	226,6	12,3	12,2	41,9
Total	1844	173.088.110.143,98	100,0	975,9	172,2	12,1	11,8	53,6

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

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

Capital Vigente y Plazo por Rango de Scoring Comportamiento Créditos Hipotecarios								
Rango Score	Cantidad Créditos Hipotecarios	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Score PP	Edad restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
988 - 990	95	2.242.500.352,86	1,2	989,7	80,2	14,2	12,4	27,2
987 - 988	419	8.517.506.457,35	4,7	988,0	70,3	14,0	12,8	21,7
986 - 987	320	8.334.986.720,70	4,6	987,0	85,8	13,8	12,1	28,2
984 - 986	688	26.404.505.448,14	14,7	985,2	122,5	12,8	12,3	30,7
981 - 984	1148	57.746.398.373,97	32,1	982,5	133,5	12,7	12,2	38,2
953 - 981	978	57.475.866.289,17	31,9	977,0	149,5	12,3	11,7	50,7
937 - 953	127	4.123.873.687,18	2,3	944,3	109,6	13,5	12,7	31,7
907 - 937	152	7.071.237.123,06	3,9	926,3	135,8	12,8	12,1	43,3
873 - 907	81	2.792.135.806,19	1,6	891,7	117,8	13,2	12,3	38,0
826 - 873	62	2.300.310.719,90	1,3	849,4	122,2	13,2	12,6	38,0
691 - 826	58	1.994.349.026,21	1,1	759,7	113,9	13,6	13,4	32,9
484 - 691	27	924.533.758,84	0,5	639,8	107,9	13,7	13,7	30,8
Total	4155	179.928.203.763,57	100,0	971,3	129,9	12,8	12,1	39,7

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

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

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

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

Capital Vigente y Plazo por Rango de Scoring Originación Créditos No VIS								
Rango Score	Cantidad Créditos No VIS	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Score PP	Edad restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
994-999	70	4.649.980.816,40	2,7	995,9	107,5	11,7	11,6	29,4
992-994	229	20.917.833.334,08	12,1	993,5	152,2	12,0	11,7	42,2
991-992	82	7.143.463.337,51	4,1	992,0	175,7	12,1	11,9	48,6
988-991	618	64.965.003.919,09	37,5	989,7	177,9	12,0	11,8	56,3
987-988	13	1.057.907.364,00	0,6	988,0	168,6	12,0	12,0	47,5
984-987	265	19.931.875.689,33	11,5	986,1	171,4	12,3	12,0	57,0

Capital Vigente y Plazo por Rango de Scoring Originación Créditos No VIS								
Rango Score	Cantidad Créditos No VIS	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Score PP	Edad restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
982-984	102	10.355.845.457,10	6,0	983,5	185,8	12,2	11,9	58,2
980-982	15	1.780.417.549,85	1,0	981,9	177,2	12,1	11,7	55,6
977-980	113	8.695.943.096,78	5,0	979,2	173,7	12,4	12,1	56,5
973-977	37	4.537.614.854,52	2,6	976,7	176,5	11,9	11,7	58,5
969-973	67	7.094.139.220,41	4,1	972,0	176,7	12,2	11,8	60,0
964-969	36	2.854.623.496,38	1,6	966,5	179,4	12,1	11,9	56,6
959-964	27	3.017.244.992,93	1,7	962,3	175,1	12,4	12,4	60,3
952-959	30	2.414.008.260,15	1,4	955,3	176,2	12,2	12,1	57,2
939-952	35	4.153.026.085,42	2,4	945,1	184,0	11,9	11,7	59,4
918-939	24	1.901.796.525,76	1,1	929,2	163,4	12,0	11,9	49,8
878-918	12	1.298.442.715,74	0,8	898,0	182,1	11,0	11,0	48,3
801-878	27	2.066.991.450,27	1,2	840,3	163,9	12,3	12,1	39,4
686-801	40	4.066.573.348,55	2,3	734,8	187,3	12,0	11,9	48,5
0-686	2	185.378.629,71	0,1	478,0	226,6	12,3	12,2	41,9
Total	1844	173.088.110.143,98	100,0	975,9	172,2	12,1	11,8	53,6

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

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

Capital Vigente y Plazo por Rango de Scoring Comportamiento Créditos No VIS								
Rango Score	Cantidad Créditos No VIS	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Score PP	Edad restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
988 - 990	18	754.765.815,31	0,6	989,6	83,3	13,2	11,2	30,0
987 - 988	76	3.569.472.181,79	2,7	988,0	69,8	13,1	12,5	22,3
986 - 987	43	2.644.410.398,84	2,0	987,0	85,2	12,7	12,6	27,9
984 - 986	330	19.447.773.836,89	14,8	985,2	130,4	12,5	12,2	30,4
981 - 984	673	45.326.561.982,65	34,5	982,5	139,9	12,6	12,5	38,9
953 - 981	609	47.747.991.856,03	36,3	977,1	157,6	12,1	11,9	53,0
937 - 953	35	2.250.952.323,83	1,7	944,5	121,7	12,8	12,3	32,6
907 - 937	67	5.031.532.349,12	3,8	926,0	148,0	12,5	12,4	46,6
873 - 907	27	1.722.524.566,95	1,3	892,4	129,1	12,7	12,4	41,5
826 - 873	17	1.285.711.841,85	1,0	850,2	136,3	12,9	12,7	40,7

Capital Vigente y Plazo por Rango de Scoring Comportamiento Créditos No VIS								
Rango Score	Cantidad Créditos No VIS	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Score PP	Edad restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
691 - 826	16	1.131.865.664,65	0,9	756,8	128,7	13,1	13,1	33,6
484 - 691	7	569.337.193,66	0,4	645,7	120,2	13,5	13,5	32,3
Total	1918	131.482.900.011,57	100,0	972,6	141,2	12,4	12,3	42,2

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

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

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

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

Capital Vigente y Plazo por Rango de Scoring Comportamiento Créditos VIS								
Rango Score	Cantidad créditos VIS	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Score PP	Edad restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
988 - 990	77	1.487.734.537,55	3,1	989,7	78,6	14,7	13,1	25,8
987 - 988	343	4.948.034.275,56	10,2	988,0	70,6	14,8	13,0	21,3
986 - 987	277	5.690.576.321,86	11,7	987,0	86,1	14,3	11,9	28,4
984 - 986	358	6.956.731.611,25	14,4	985,3	100,4	13,7	12,5	31,7
981 - 984	475	12.419.836.391,32	25,6	982,5	110,5	13,2	11,2	36,0
953 - 981	369	9.727.874.433,14	20,1	976,4	109,6	13,5	10,8	39,1
937 - 953	92	1.872.921.363,35	3,9	944,1	95,1	14,3	13,2	30,8
907 - 937	85	2.039.704.773,94	4,2	926,9	105,5	13,6	11,5	35,4
873 - 907	54	1.069.611.239,24	2,2	890,6	99,7	13,9	12,0	32,3
826 - 873	45	1.014.598.878,05	2,1	848,4	104,3	13,6	12,4	34,5
691 - 826	42	862.483.361,56	1,8	763,6	94,4	14,3	13,8	31,9
484 - 691	20	355.196.565,18	0,7	630,4	88,2	13,9	13,9	28,2
Total	2237	48.445.303.752,00	100,0	967,8	99,3	13,8	11,8	32,8

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

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

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

La edad promedio ponderado de los Créditos Hipotecarios es de 31,2 meses. Fueron originados entre el año 2004 y el año 2016. El plazo original promedio ponderado del total de los Créditos Hipotecarios es de 181,9 meses, mientras que el plazo restante promedio ponderado es de 150,7 meses.

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

Capital vigente, Plazo y tasa por Rango de Plazo restante Créditos Hipotecarios						
Rango de Plazo Restante	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Entre 1 y 36 meses	1.891.192.877,12	0,5	28,4	14,2	13,0	18,3
Entre 36 y 72 meses	9.926.491.927,22	2,8	56,6	12,9	12,5	25,8
Entre 72 y 108 meses	41.344.670.442,99	11,7	95,0	13,3	12,3	35,0
Entre 108 y 154 meses	100.693.559.918,13	28,5	128,3	12,8	12,0	39,6
Entre 154 y 180 meses	155.315.327.019,12	44,0	166,4	12,1	11,9	53,1
Más de 180 meses	43.845.071.722,97	12,4	225,5	11,9	11,7	55,5
Total	353.016.313.907,55	100,0	150,7	12,4	12,0	46,5

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

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

Capital vigente, Plazo inicial y tasa por Rango de Plazo inicial Créditos Hipotecarios						
Rango Plazo Inicial	Capital vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Menor o igual a 72 meses	2.114.758.965,25	0,6	45,4	12,3	12,1	33,7
Entre 72 y 108 meses	2.550.361.327,33	0,7	75,3	11,9	11,6	40,4
Entre 108 y 154 meses	25.675.246.146,77	7,3	95,5	12,3	11,9	42,2
Entre 154 y 180 meses	277.283.543.041,32	78,5	145,6	12,5	12,1	45,7
Más de 180 meses	45.392.404.426,88	12,9	222,0	12,0	11,7	54,9
Total	353.016.313.907,55	100,0	150,7	12,4	12,0	46,5

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

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

La edad promedio ponderado de los Créditos No VIS es de 24,0 meses. Fueron originados entre el año 2006 y el año 2016. El plazo original promedio ponderado del total de los Créditos No VIS es de 182,8 meses, mientras que el plazo restante promedio ponderado es de 158,9 meses.

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

Capital vigente, Plazo y tasa por Rango de Plazo restante Créditos No VIS						
Rango de Plazo Restante	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Entre 1 y 36 meses	639.826.402,60	0,2	30,0	12,9	12,3	25,8
Entre 36 y 72 meses	6.716.499.822,66	2,2	57,7	12,6	12,3	26,7
Entre 72 y 108 meses	19.431.836.179,86	6,4	96,6	12,2	11,6	39,9
Entre 108 y 154 meses	78.622.449.008,34	25,8	131,8	12,6	12,5	40,2
Entre 154 y 180 meses	155.315.327.019,12	51,0	166,4	12,1	11,9	53,1
Más de 180 meses	43.845.071.722,97	14,4	225,5	11,9	11,7	55,5
Total	304.571.010.155,55	100,0	158,9	12,2	12,0	48,7

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

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

Capital vigente, Plazo inicial y tasa por Rango de Plazo inicial Créditos No VIS						
Rango Plazo Inicial	Capital vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Menor o igual a 72 meses	2.114.758.965,25	0,7	45,4	12,3	12,1	33,7
Entre 72 y 108 meses	2.418.864.924,41	0,8	78,2	11,8	11,7	41,7
Entre 108 y 154 meses	22.188.007.337,00	7,3	102,9	12,1	11,8	45,3
Entre 154 y 180 meses	232.845.384.023,33	76,5	153,6	12,3	12,1	47,9
Más de 180 meses	45.003.994.905,56	14,8	223,2	11,9	11,7	55,0
Total	304.571.010.155,55	100,0	158,9	12,2	12,0	48,7

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

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

Plazo inicial, plazo restante y edad de los Créditos VIS

La edad promedio ponderado de los Créditos VIS es de 76,8 meses. Fueron originados entre el año 2004 y el año 2011. El plazo original promedio ponderado del total de los Créditos VIS es de 176,1 meses, mientras que el plazo restante promedio ponderado es de 99.3 meses.

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

Capital vigente, Plazo y tasa por Rango de Plazo restante Créditos VIS						
Rango de Plazo Restante	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Entre 1 y 36 meses	1.251.366.474,52	2,6	27,7	14,8	13,4	14,5
Entre 36 y 72 meses	3.209.992.104,56	6,6	54,3	13,6	12,8	23,9
Entre 72 y 108 meses	21.912.834.263,13	45,2	93,6	14,3	13,0	30,6
Entre 108 y 154 meses	22.071.110.909,79	45,6	115,6	13,3	10,4	37,4
Total	48.445.303.752,00	100,0	99,3	13,8	11,8	32,8

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

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

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

Capital vigente, Plazo inicial y tasa por Rango de Plazo inicial Créditos VIS						
Rango Plazo Inicial	Capital vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Entre 72 y 108 meses	131.496.402,92	0,3	23,2	13,2	9,9	15,6
Entre 108 y 154 meses	3.487.238.809,77	7,2	47,9	13,8	12,6	22,2
Entre 154 y 180 meses	44.438.159.017,99	91,7	103,7	13,8	11,7	33,7
Más de 180 meses	388.409.521,32	0,8	90,5	13,3	13,2	36,7
Total	48.445.303.752,00	100,0	99,3	13,8	11,8	32,8

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

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

7. Tasa de interés y unidad de denominación de los Créditos Hipotecarios

Todos los Créditos Hipotecarios se encuentran denominados en Pesos Colombianos. La Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos Hipotecarios Sin Cobertura FRECH reconocida en Pesos Colombianos es de 12,3%, mientras que la Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos Hipotecarios Con Cobertura FRECH reconocida en Pesos Colombianos es de 13,5%.

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

Capital vigente y Plazo por Tasa Créditos Hipotecarios						
Rango tasa	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Entre 9% y 10%	17.979.360.130,57	5,1	169,1	9,6	9,6	51,6
Entre 10% y 11%	25.751.662.102,44	7,3	175,7	10,6	10,5	52,7
Entre 11% y 12%	101.232.598.419,85	28,7	155,7	11,9	11,9	49,5
Entre 12% y 13%	105.424.878.268,45	29,9	151,4	12,6	12,6	46,1
Entre 13% y 14%	89.917.217.957,38	25,5	142,9	13,4	12,0	43,4
Entre 14% y 15%	3.742.895.855,99	1,1	95,2	14,4	12,1	29,0
Entre 15% y 16%	3.011.406.755,74	0,9	77,8	15,8	14,2	25,1
Entre 16% y 17%	5.647.606.920,82	1,6	79,4	16,5	16,1	27,6
Mayor al 17%	308.687.496,31	0,1	84,3	17,7	15,0	26,2
Total	353.016.313.907,55	100,0	150,7	12,4	12,0	46,5

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

Tasa de interés y unidad de denominación de los Créditos No VIS

Todos los Créditos No VIS se encuentran denominados en Pesos Colombianos. La Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos No VIS Sin Cobertura FRECH reconocida en Pesos Colombianos es de 12,2%, mientras que la Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos No VIS Con Cobertura FRECH reconocida en Pesos Colombianos es de 13,2%.

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

Capital vigente y Plazo por Tasa Créditos No VIS						
Rango tasa	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Entre 9% y 10%	17.940.175.706,25	5,9	169,2	9,6	9,6	51,6
Entre 10% y 11%	25.224.226.329,84	8,3	177,3	10,6	10,5	53,0
Entre 11% y 12%	100.462.598.428,76	33,0	156,1	11,9	11,9	49,6
Entre 12% y 13%	91.669.409.660,76	30,1	159,1	12,6	12,6	48,0
Entre 13% y 14%	67.466.349.441,44	22,2	154,6	13,4	12,6	46,3
Entre 14% y 15%	1.231.410.416,43	0,4	107,5	14,3	13,1	28,5
Entre 15% y 16%	251.124.628,06	0,1	79,1	15,9	15,7	23,7
Entre 16% y 17%	244.515.253,65	0,1	79,9	16,9	16,9	21,4
Mayor al 17%	81.200.290,36	0,0	81,4	18,0	16,2	22,6
Total	304.571.010.155,55	100,0	158,9	12,2	12,0	48,7

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

Tasa de interés y unidad de denominación de los Créditos VIS

Todos los Créditos VIS se encuentran denominados en Pesos Colombianos. La Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos VIS Sin Cobertura FRECH reconocida en Pesos Colombianos es de 13,8%, mientras que la Tasa de Interés Promedio Ponderada de los Créditos VIS Con Cobertura FRECH reconocida en Pesos Colombianos es de 13,8%.

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

Capital vigente y Plazo por Tasa Créditos VIS						
Rango tasa	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Entre 9% y 10%	39.184.424,32	0,1	113,0	9,9	9,9	40,9
Entre 10% y 11%	527.435.772,60	1,1	96,9	10,9	10,9	34,8
Entre 11% y 12%	769.999.991,09	1,6	102,7	11,7	11,6	35,0
Entre 12% y 13%	13.755.468.607,69	28,4	99,7	12,7	12,5	33,6
Entre 13% y 14%	22.450.868.515,94	46,3	107,7	13,6	10,1	34,8
Entre 14% y 15%	2.511.485.439,56	5,2	89,1	14,4	11,6	29,3
Entre 15% y 16%	2.760.282.127,68	5,7	77,6	15,7	14,1	25,2

Capital vigente y Plazo por Tasa Créditos VIS						
Rango tasa	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Entre 16% y 17%	5.403.091.667,17	11,2	79,4	16,5	16,1	27,9
Mayor al 17%	227.487.205,95	0,5	85,3	17,6	14,6	27,5
Total	48.445.303.752,00	100,00	99,3	13,8	11,8	32,8

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

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

8. Estado de Morosidad de los Créditos Hipotecarios

La mora promedio de la totalidad de los Créditos Hipotecarios es actualmente de 1,56 días

Estado de Morosidad de los Créditos No VIS

La mora promedio de la totalidad de los Créditos No VIS es actualmente de 1,39 días.

Estado de morosidad de los Créditos VIS

La mora promedio de la totalidad de los Créditos VIS es actualmente de 2,63 días.

9. LTV de los Créditos Hipotecarios

Los Créditos Hipotecarios presentan un indicador LTV Original de 57,7%. La relación LTV Actual promedio ponderado de los Créditos Hipotecarios es de 46,5%. La composición de los Créditos Hipotecarios por rangos de LTV Original y Actual teniendo en cuenta los criterios de (i) capital vigente, (ii) plazo restante y (iii) tasa promedio ponderada se describe a continuación:

Capital Vigente y Plazo por Rango de LTV Original Créditos Hipotecarios						
Rango LTV Original	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Menor o igual al 10%	47.278.011,41	0,0	100,1	13,4	13,4	5,2
Entre 10% y 20%	2.357.934.812,24	0,7	137,7	12,1	12,1	15,5
Entre 20% y 30%	9.520.468.653,92	2,7	145,5	12,4	12,1	22,1
Entre 30% y 40%	23.514.913.583,93	6,7	146,7	12,4	12,0	29,6
Entre 40% y 50%	54.440.019.603,77	15,4	148,6	12,3	11,9	37,8
Entre 50% y 60%	75.170.641.438,55	21,3	153,3	12,5	12,0	45,3
Entre 60% y 70%	185.538.751.102,96	52,6	151,7	12,5	12,0	53,3

Capital Vigente y Plazo por Rango de LTV Original Créditos Hipotecarios						
Rango LTV Original	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Entre 70% y 80%	2.426.306.700,77	0,7	108,7	13,3	10,7	44,9
Total	353.016.313.907,55	100,0	150,7	12,4	12,0	46,5

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

Capital Vigente y Plazo por Rango de LTV Actual Créditos Hipotecarios						
Rango LTV Actual	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Menor o igual al 10%	742.390.481,91	0,2	81,3	13,1	12,2	7,8
Entre 10% y 20%	11.615.312.217,36	3,3	98,9	13,0	12,3	16,2
Entre 20% y 30%	39.774.767.395,72	11,3	115,2	13,2	12,3	25,7
Entre 30% y 40%	71.445.150.592,43	20,2	130,4	12,8	12,2	35,1
Entre 40% y 50%	71.195.475.461,52	20,2	151,7	12,3	12,0	44,7
Entre 50% y 60%	75.088.566.292,54	21,3	166,4	12,0	11,9	55,3
Entre 60% y 70%	79.661.796.384,77	22,6	177,6	12,1	11,8	63,9
Entre 70% y 80%	3.492.855.081,30	1,0	184,3	12,3	11,4	72,8
Total	353.016.313.907,55	100,0	150,7	12,4	12,0	46,5

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

Para efectos de actualizar el valor de las Garantías Hipotecarias y calcular el indicador LTV actual, la Titularizadora aplica una metodología basada en el ajuste del valor de registro inicial del inmueble de acuerdo a un índice de precios de vivienda resultado de combinar los índices de Camacol y del DANE. Del año 1986 hacia atrás el índice toma en todo momento un valor de 100. A partir de 1986 y hasta el año 1996 el índice parte de un valor de 100, ajustándose de conformidad con las variaciones del índice de precios de Camacol.

Del año 1997 en adelante se ajusta con las variaciones del índice de precios del DANE por ciudad y estrato socioeconómico. Como complemento de lo anterior y para mitigar posibles desviaciones por falta de información derivada de la inexistencia de índice para una ciudad determinada, o información relacionada con el estrato socioeconómico, el índice se ajusta teniendo en cuenta los siguientes factores: (i) para los inmuebles ubicados en ciudades en donde no existe un índice de precios de vivienda se aplica el índice aplicable a la ciudad más cercana geográficamente; y (ii) para los inmuebles en relación con las cuales no se conozca el estrato, el índice a utilizar se estructura a partir de una tabla en la que se integra el valor del avalúo original del inmueble con un determinado estrato.

LTV de los Créditos No VIS

Los Créditos No VIS presentan un indicador LTV Original de 57,5%. La relación LTV Actual promedio ponderado de los Créditos No VIS es de 48,7%.

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

Capital Vigente y Plazo por Rango de LTV Original Créditos No VIS						
Rango LTV Original	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Menor o igual al 10%	29.404.454,27	0,0	108,0	11,5	11,5	6,0
Entre 10% y 20%	2.330.191.670,64	0,8	138,2	12,1	12,1	15,6
Entre 20% y 30%	8.717.650.596,55	2,9	149,7	12,2	12,2	22,6
Entre 30% y 40%	20.411.347.272,23	6,7	153,9	12,2	12,1	30,4
Entre 40% y 50%	45.251.407.046,84	14,9	158,5	12,1	11,9	39,3
Entre 50% y 60%	65.048.781.801,58	21,4	161,2	12,3	12,1	47,2
Entre 60% y 70%	162.782.227.313,44	53,4	159,4	12,2	12,0	56,0
Total	304.571.010.155,55	100,0	158,9	12,2	12,0	48,7

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

Capital Vigente y Edad por Rango de LTV Actual Créditos No VIS						
Rango LTV Actual	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Menor o igual al 10%	454.819.154,39	0,1	103,1	12,4	12,1	7,6
Entre 10% y 20%	7.861.110.839,82	2,6	113,6	12,3	12,1	16,3
Entre 20% y 30%	25.922.315.303,04	8,5	128,2	12,7	12,4	25,8
Entre 30% y 40%	51.500.355.607,08	16,9	140,2	12,5	12,3	35,2
Entre 40% y 50%	62.113.470.523,71	20,4	157,5	12,2	12,1	44,9
Entre 50% y 60%	73.916.748.317,88	24,3	167,3	12,0	11,9	55,4
Entre 60% y 70%	79.358.129.334,62	26,1	177,8	12,1	11,8	63,9
Entre 70% y 80%	3.444.061.075,01	1,1	185,2	12,3	11,4	72,8
Total	304.571.010.155,55	100,0	158,9	12,2	12,0	48,7

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

LTV de los Créditos VIS

Los Créditos VIS presentan un indicador LTV Original de 58,6%. La relación LTV Actual promedio ponderado de los Créditos VIS es de 32,8%.

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

Capital Vigente y Plazo por Rango de LTV Original						
Créditos VIS						
Rango LTV Original	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Menor o igual al 10%	17.873.557,14	0,0	87,0	16,5	16,5	3,8
Entre 10% y 20%	27.743.141,60	0,1	98,5	15,0	11,3	12,5
Entre 20% y 30%	802.818.057,37	1,7	100,7	13,7	11,5	17,5
Entre 30% y 40%	3.103.566.311,70	6,4	99,2	13,7	11,2	23,7
Entre 40% y 50%	9.188.612.556,93	19,0	100,0	13,6	11,6	30,2
Entre 50% y 60%	10.121.859.636,97	20,9	102,4	13,6	11,5	33,2
Entre 60% y 70%	22.756.523.789,52	47,0	96,7	14,0	12,2	34,3
Entre 70% y 80%	2.426.306.700,77	5,0	108,7	13,3	10,7	44,9
Total	48.445.303.752,00	100,0	99,3	13,8	11,8	32,8

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

Capital Vigente y Edad por Rango de LTV Actual						
Créditos VIS						
Rango LTV Actual	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Menor o igual al 10%	287.571.327,52	0,6	46,9	14,3	12,3	8,1
Entre 10% y 20%	3.754.201.377,54	7,7	68,1	14,4	12,6	16,1
Entre 20% y 30%	13.852.452.092,68	28,6	90,8	14,2	12,2	25,6
Entre 30% y 40%	19.944.794.985,35	41,2	105,2	13,6	11,7	34,9
Entre 40% y 50%	9.082.004.937,81	18,7	111,9	13,4	11,2	43,1
Entre 50% y 60%	1.171.817.974,66	2,4	111,0	13,5	10,9	52,9
Entre 60% y 70%	303.667.050,15	0,6	116,1	13,5	9,2	64,4
Entre 70% y 80%	48.794.006,29	0,1	119,0	13,5	8,1	73,4

Capital Vigente y Edad por Rango de LTV Actual						
Créditos VIS						
Rango LTV Actual	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
Total	48.445.303.752,00	100,0	99,3	13,8	11,8	32,8

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

10. Distribución geográfica de los Créditos Hipotecarios

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

Capital Vigente, Tasa y LTV por Ciudad Créditos Hipotecarios						
Ciudad	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
BARRANQUILLA	11.089.521.055,09	3,14	160,3	12,4	12,2	47,0
BOGOTA	219.691.583.814,71	62,23	145,2	12,5	12,2	44,7
CALI	14.448.097.638,57	4,09	145,4	12,7	11,7	50,1
CARTAGENA	4.511.624.683,12	1,28	158,8	12,3	11,3	47,0
CUCUTA	3.905.720.837,72	1,11	156,2	12,3	12,1	49,3
IBAGUE	4.319.336.366,63	1,22	144,6	12,5	12,4	45,8
MADRID	4.306.250.086,22	1,22	159,3	12,6	12,0	53,2
MEDELLIN	10.977.363.422,01	3,11	153,1	12,3	11,9	44,0
VALLEDUPAR	4.943.591.715,98	1,40	185,1	12,3	11,7	52,0
VILLAVICENCIO	5.357.217.240,64	1,52	167,0	12,7	12,1	47,2
OTRAS	69.466.007.046,86	19,68	162,4	12,3	11,5	50,5
TOTAL	353.016.313.907,55	100,00	150,7	12,4	12,0	46,5

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

Distribución geográfica de los Créditos No VIS

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

Capital Vigente, Tasa y LTV por Ciudad Créditos No VIS						
Ciudad	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
BARRANQUILLA	9.518.289.019,80	3,13	170,7	12,1	12,0	48,7
BOGOTA	192.433.082.835,93	63,18	152,0	12,3	12,2	46,7
CALI	10.286.663.050,34	3,38	164,3	12,1	11,5	53,8
CARTAGENA	3.284.203.141,05	1,08	179,4	11,7	11,5	52,0
CUCUTA	3.552.668.635,77	1,17	161,2	12,2	12,0	50,7
IBAGUE	3.541.532.001,74	1,16	156,9	12,1	12,0	49,5
MADRID	4.124.743.109,93	1,35	161,7	12,6	12,1	54,4
MEDELLIN	9.436.129.177,83	3,10	163,0	12,0	11,7	46,5
VALLEDUPAR	4.408.656.279,11	1,45	194,7	12,1	11,8	54,2
VILLAVICENCIO	4.845.384.562,33	1,59	173,4	12,6	12,1	48,8
OTRAS	59.139.658.341,72	19,42	172,4	12,1	11,6	53,4
TOTAL	304.571.010.155,55	100,00	158,9	12,2	12,0	48,7

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

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

Distribución geográfica de los Créditos VIS

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

Capital Vigente, Tasa y LTV por Ciudad Créditos VIS						
Ciudad	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
BARRANQUILLA	1.571.232.035,29	3,24	97,3	14,2	13,5	37,2
BOGOTA	27.258.500.978,78	56,27	97,3	13,8	12,0	31,2
CALI	4.161.434.588,23	8,59	98,8	14,1	12,1	40,9
CARTAGENA	1.227.421.542,07	2,53	103,9	13,8	10,8	33,6
CUCUTA	353.052.201,95	0,73	106,1	13,0	12,8	34,4
IBAGUE	777.804.364,89	1,61	88,5	14,2	14,1	28,6
MADRID	181.506.976,29	0,37	105,5	13,9	9,0	24,4

Capital Vigente, Tasa y LTV por Ciudad Créditos VIS						
Ciudad	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)	Plazo restante (meses)	Tasa con Cobertura FRECH PP (%) (1)	Tasa Deudor PP (%) (2)	LTV Actual PP
MEDELLIN	1.541.234.244,18	3,18	93,0	14,1	13,0	28,4
VALLEDUPAR	534.935.436,87	1,10	106,0	14,0	10,8	33,9
VILLAVICENCIO	511.832.678,31	1,06	106,9	13,6	12,4	32,4
OTRAS	10.326.348.705,14	21,32	105,3	13,5	10,8	34,1
TOTAL	48.445.303.752,00	100,00	99,3	13,8	11,8	32,8

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

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

11. Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios por sistemas de amortización

A continuación se describe la relación del saldo de capital de los Créditos Hipotecarios de acuerdo a los sistemas de amortización aplicados:

Capital vigente por Sistema de Amortización		
Sistema de amortización	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)
Cuota Fija	337.834.316.281,16	95,7
Abono Constante a Capital	555.348.815,55	0,2
Sistema FRECH	14.626.648.810,84	4,1
Total	353.016.313.907,55	100,0

Saldo de Capital de los Créditos No VIS por sistemas de amortización

A continuación se describe la relación del saldo de capital de los Créditos No VIS de acuerdo a los sistemas de amortización aplicados:

Capital vigente por Sistema de Amortización Créditos No VIS		
Sistema de amortización	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)
Cuota Fija	297.309.108.453,68	97,6
Abono Constante a Capital	407.681.928,76	0,1
Sistema FRECH	6.854.219.773,11	2,3
Total	304.571.010.155,55	100,0

Saldo de Capital de Créditos VIS por sistemas de amortización

A continuación se describe la relación del saldo de capital de los Créditos VIS de acuerdo a los sistemas de amortización aplicados:

Capital vigente por Sistema de Amortización Créditos VIS		
Sistema de amortización	Capital Vigente (Pesos)	Capital Vigente (%)
Cuota Fija	40.525.207.827,48	83,7
Abono Constante a Capital	147.666.886,79	0,3
Sistema FRECH	7.772.429.037,73	16,0
Total	48.445.303.752,00	100,0

12. Descripción de los sistemas de amortización en Pesos

Los Créditos No Vis están denominados en Pesos según tres sistemas de amortización: (i) cuota fija, (ii) abono constante a capital y (iii) sistema de amortización FRECH en Pesos:

12.1 Cuota fija

Bajo este sistema, el Deudor amortiza capital e intereses en cuotas de igual valor en Pesos a lo largo de la vida del Crédito No Vis. Las cuotas de amortización se determinan de conformidad con la siguiente fórmula.

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

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

12.2 Abono constante a capital

Bajo este sistema el Deudor amortiza un porcentaje fijo del capital inicial en cada cuota y los intereses se pagan cada mes, sobre el saldo vigente. Así, la cuota total, incluyendo capital e intereses está dada por

$$A_j = \frac{P}{n} + P \left(1 - \frac{(j-1)}{n} \right) r$$

Donde el primer término corresponde a la amortización de capital, el segundo término a los intereses y A_j = Cuota del mes j en Pesos; r = Tasa real (mensual); n = plazo del crédito en meses; P = Saldo original

12.3 Sistema de amortización FRECH en Pesos

Consiste en una cuota decreciente en Pesos mientras se encuentre vigente la cobertura, de tal forma que al combinarse con ésta, la cuota que deba pagar el cliente (Cuota cliente) sea fija en Pesos.

Este sistema tendría la siguiente formulación mientras esté vigente la cobertura:

$$A_j = A_{j_cliente} + A_{j_cobertura}$$

Donde A_j = Cuota total del crédito; $A_{j_cliente}$ = Cuota que paga el cliente en el mes j en Pesos; $A_{j_cobertura}$ = Cobertura FRECH en el mes j en Pesos.

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

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

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

Donde: $A_{j_cobertura}$ = Cobertura FRECH en el mes j en Pesos; i_{neta} = Tasa neta mensual ($r - i_{cobertura}$); n = plazo del crédito en meses; P = Saldo original; r = Tasa real pactada (mensual); $i_{cobertura}$ = tasa cobertura mensual.

13. Metodología de valoración.

El valor actualizado de los Créditos No Vis se establece a partir del descuento de los flujos proyectados teniendo en consideración las Condiciones Contractuales de los Créditos No Vis descontados a la tasa de negociación acordada con el Vendedor Autorizado.

14. Tipo de vivienda

Los inmuebles que garantizan los Créditos No Vis corresponden a edificaciones unifamiliares o multifamiliares destinadas a vivienda, las cuales se encuentran ubicadas dentro del perímetro urbano o anillo vial de las ciudades donde fueron originados.

15. Información sintética sobre refinanciaciones y políticas de refinanciación

En cuanto a la normalización de los Créditos No Vis, la Titularizadora ha definido los planes de normalización que el Administrador Autorizado podrá ofrecer a los Deudores que se encuentren mora. Dichos planes pueden ser aplicados por el Administrador Autorizado sin autorización previa por parte de la Titularizadora siempre que el Deudor cumpla con los requisitos definidos para su evaluación, y las nuevas condiciones de la obligación se ajusten a las condiciones definidas por la Titularizadora para el efecto. Los tipos de normalización de Créditos No Vis definidos son los siguientes:

Tipo de reestructuración	1. Ampliación de plazo
	2. Cambio de sistema de amortización (de una cuota alta a una más baja (ofreciendo al deudor el sistema que más se ajuste a sus condiciones de pago).
	3. Reestructuración global: Cambiar más de una condición del Crédito Hipotecario.

En la actualidad los planes de normalización manejados por el Administrador Autorizado contemplan atribuciones de condonación de capital o intereses en los términos definidos en el Manual de Administración de Cartera Productiva. En el evento de que las propuestas presentadas por los Deudores o por el Administrador Autorizado correspondiente excedan las atribuciones otorgadas por la Titularizadora al mismo, o dicha propuesta implique la condonación de uno o más de los conceptos que conforman el saldo insoluto de la deuda, cada solicitud debe ser remitida a la Titularizadora para su evaluación y decisión con la información soporte, previa evaluación y definición de viabilidad por parte del Administrador Autorizado.

No obstante lo anterior, dependiendo de la situación del mercado hipotecario en general y de la cartera titularizada en particular la Titularizadora podrá realizar la definición de atribuciones graduales con el objetivo de permitir al Administrador Autorizado una mayor efectividad de respuesta al Deudor al momento de normalizar las obligaciones que se encuentran en mora.

16. Flujo de fondos proyectado de los Créditos Hipotecarios

El flujo de fondos proyectado en Pesos de los Créditos Hipotecarios teniendo en cuenta escenario de prepagó y mora esperada se presenta a continuación:

Mes	Pago Total	Pago de Capital	Pago de Intereses	Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios
0	-	-	-	353.016.313.908
1	8.774.812.846	5.433.865.817	3.340.947.029	347.582.448.091
2	8.646.809.087	5.362.149.650	3.284.659.436	342.220.298.440
3	8.520.275.609	5.291.165.749	3.229.109.860	336.929.130.149
4	8.486.799.057	5.221.404.961	3.265.394.096	331.707.704.068
5	8.361.571.611	5.152.760.161	3.208.811.450	326.554.888.306

6	8.238.963.578	5.085.436.041	3.153.527.536	321.469.335.032
7	8.117.544.982	5.019.440.775	3.098.104.207	316.449.687.382
8	7.998.052.819	4.954.897.491	3.043.155.328	311.494.458.163
9	7.881.607.019	4.891.903.228	2.989.703.790	306.602.058.999
10	7.766.987.688	4.830.894.357	2.936.093.331	301.770.443.404
11	7.653.809.593	4.769.475.818	2.884.333.775	296.999.986.973
12	7.544.723.671	4.711.406.536	2.833.317.136	292.287.305.031
13	7.437.842.662	4.654.738.739	2.783.103.923	287.630.963.663
14	7.330.762.883	4.597.195.703	2.733.567.179	283.031.835.296
15	7.226.458.478	4.541.953.428	2.684.505.050	278.487.604.360
16	7.122.222.645	4.486.807.795	2.635.414.850	273.998.164.185
17	7.018.350.565	4.431.185.505	2.587.165.061	269.563.987.074
18	6.916.367.293	4.377.491.030	2.538.876.263	265.183.150.786
19	6.814.403.383	4.323.484.799	2.490.918.584	260.855.962.805
20	6.715.874.862	4.271.694.554	2.444.180.308	256.580.208.314
21	6.619.475.741	4.219.843.176	2.399.632.565	252.355.957.486
22	6.526.737.147	4.169.598.964	2.357.138.183	248.181.593.370
23	6.434.536.626	4.117.725.584	2.316.811.041	244.058.773.556
24	6.342.364.597	4.067.615.776	2.274.748.821	239.985.732.982
25	6.245.695.668	4.017.663.519	2.228.032.149	235.962.320.403
26	6.143.614.505	3.970.517.725	2.173.096.780	231.985.714.903
27	6.048.288.367	3.923.592.794	2.124.695.572	228.055.700.033
28	5.960.974.971	3.876.775.286	2.084.199.685	224.172.174.482
29	5.875.003.859	3.830.123.245	2.044.880.614	220.334.949.111
30	5.789.157.528	3.782.798.560	2.006.358.968	216.544.709.081
31	5.706.419.580	3.737.981.431	1.968.438.150	212.798.927.071
32	5.613.884.468	3.682.778.965	1.931.105.504	209.108.003.855
33	5.531.148.646	3.636.685.493	1.894.463.153	205.462.832.492
34	5.452.695.701	3.594.276.318	1.858.419.384	201.859.747.672
35	5.374.598.307	3.551.655.646	1.822.942.661	198.298.969.176
36	5.298.085.055	3.510.052.460	1.788.032.596	194.779.491.158
37	5.222.859.942	3.468.348.560	1.754.511.382	191.301.442.430
38	5.145.750.400	3.424.239.972	1.721.510.428	187.867.250.035
39	5.072.224.621	3.383.188.601	1.689.036.020	184.473.878.302
40	4.999.058.411	3.342.009.755	1.657.048.655	181.121.471.677
41	4.924.712.476	3.299.164.038	1.625.548.438	177.811.730.885
42	4.853.054.476	3.258.522.222	1.594.532.254	174.542.476.312
43	4.782.141.565	3.218.157.446	1.563.984.119	171.313.443.163
44	4.709.884.036	3.175.996.010	1.533.888.026	168.126.451.045
45	4.639.345.653	3.135.104.540	1.504.241.113	164.980.232.786
46	4.571.018.591	3.095.991.868	1.475.026.723	161.873.036.039
47	4.497.427.365	3.051.206.177	1.446.221.187	158.810.548.540
48	4.428.658.807	3.010.786.978	1.417.871.829	155.788.418.446
49	4.361.372.120	2.971.431.445	1.389.940.674	152.805.596.685

50	4.294.804.768	2.932.394.122	1.362.410.646	149.861.781.629
51	4.228.037.413	2.892.760.096	1.335.277.317	146.957.583.370
52	4.161.652.030	2.853.105.354	1.308.546.676	144.093.037.499
53	4.094.120.216	2.811.906.452	1.282.213.764	141.269.694.436
54	4.029.733.704	2.773.438.087	1.256.295.617	138.484.844.967
55	3.965.510.784	2.734.748.560	1.230.762.224	135.738.726.095
56	3.901.588.504	2.695.974.704	1.205.613.800	133.031.434.007
57	3.837.881.717	2.657.028.165	1.180.853.552	130.363.156.738
58	3.774.499.861	2.618.020.333	1.156.479.528	127.733.971.891
59	3.710.818.757	2.578.329.831	1.132.488.926	125.144.574.076
60	3.648.681.141	2.539.801.020	1.108.880.121	122.593.816.621
61	3.585.303.249	2.499.660.960	1.085.642.290	120.083.320.830
62	3.526.319.655	2.463.526.967	1.062.792.688	117.609.087.543
63	3.467.332.523	2.427.034.100	1.040.298.423	115.171.485.699
64	3.409.046.440	2.390.892.963	1.018.153.477	112.770.169.592
65	3.351.849.774	2.355.494.285	996.355.489	110.404.405.728
66	3.296.406.411	2.321.515.838	974.890.573	108.072.778.731
67	3.240.715.154	2.286.969.553	953.745.601	105.775.861.750
68	3.181.982.659	2.249.060.777	932.921.882	103.517.021.970
69	3.125.523.091	2.213.072.039	912.451.052	101.294.340.673
70	3.072.056.824	2.179.744.007	892.312.817	99.105.158.437
71	3.020.192.077	2.147.710.148	872.481.929	96.948.183.468
72	2.968.766.737	2.115.821.445	852.945.293	94.823.270.628
73	2.917.355.692	2.083.654.669	833.701.023	92.730.698.953
74	2.863.590.575	2.048.838.746	814.751.829	90.673.117.168
75	2.810.079.558	2.013.958.409	796.121.149	88.650.589.176
76	2.758.765.964	1.980.951.840	777.814.123	86.661.239.801
77	2.708.627.616	1.948.816.275	759.811.340	84.704.197.157
78	2.658.853.886	1.916.818.727	742.035.158	82.779.321.132
79	2.611.267.058	1.887.018.517	724.248.541	80.884.411.708
80	2.562.237.429	1.856.757.131	705.480.298	79.019.927.863
81	2.512.002.290	1.824.910.091	687.092.199	77.187.453.297
82	2.463.500.190	1.794.631.580	668.868.610	75.385.417.000
83	2.415.048.606	1.764.251.124	650.797.482	73.613.918.283
84	2.369.497.919	1.734.573.423	634.924.496	71.872.251.789
85	2.325.623.589	1.706.280.699	619.342.890	70.159.030.110
86	2.281.534.898	1.677.512.664	604.022.234	68.474.725.873
87	2.237.838.728	1.648.871.769	588.966.959	66.819.209.268
88	2.192.472.294	1.618.296.915	574.175.378	65.194.411.576
89	2.148.095.118	1.588.426.366	559.668.751	63.599.625.668
90	2.102.795.070	1.557.352.562	545.442.508	62.036.052.100
91	2.061.374.589	1.529.869.892	531.504.696	60.500.096.984
92	2.020.933.286	1.503.118.081	517.815.205	58.991.026.655
93	1.980.795.749	1.476.430.745	504.365.005	57.508.773.909

94	1.938.627.128	1.447.475.265	491.151.863	56.055.604.109
95	1.898.716.578	1.420.524.519	478.192.059	54.629.509.853
96	1.857.507.387	1.392.037.539	465.469.848	53.232.024.754
97	1.818.826.262	1.365.828.610	452.997.652	51.860.868.106
98	1.780.574.881	1.339.811.916	440.762.965	50.515.845.174
99	1.743.903.044	1.315.138.225	428.764.820	49.195.610.564
100	1.707.646.079	1.290.655.019	416.991.060	47.899.971.459
101	1.670.631.961	1.265.195.785	405.436.176	46.629.901.730
102	1.636.074.230	1.241.966.701	394.107.529	45.383.169.132
103	1.600.206.125	1.217.219.410	382.986.715	44.161.289.899
104	1.565.037.582	1.192.951.396	372.086.186	42.963.782.911
105	1.527.966.850	1.166.563.802	361.403.048	41.792.765.938
106	1.493.830.705	1.142.873.292	350.957.413	40.645.540.180
107	1.458.113.550	1.117.387.526	340.726.024	39.523.899.214
108	1.423.046.933	1.092.323.342	330.723.592	38.427.419.821
109	1.389.131.758	1.068.182.196	320.949.561	37.355.177.405
110	1.352.523.890	1.041.132.201	311.391.690	36.310.079.255
111	1.316.598.537	1.014.516.903	302.081.634	35.291.689.144
112	1.279.043.631	986.031.945	293.011.686	34.301.875.234
113	1.242.449.230	958.251.181	284.198.049	33.339.931.815
114	1.211.240.630	935.607.722	275.632.908	32.400.720.083
115	1.177.948.358	910.670.776	267.277.581	31.486.532.028
116	1.147.301.501	888.150.237	259.151.264	30.594.949.746
117	1.121.303.492	870.071.882	251.231.610	29.721.529.573
118	1.085.750.230	842.272.888	243.477.341	28.875.990.670
119	1.041.246.898	805.273.746	235.973.151	28.067.531.722
120	1.008.242.102	779.459.161	228.782.941	27.284.966.716
121	984.446.150	762.638.864	221.807.285	26.519.299.913
122	963.303.542	748.317.957	214.985.585	25.768.030.483
123	942.899.958	734.606.146	208.293.812	25.030.547.892
124	920.756.264	719.030.349	201.725.915	24.308.714.693
125	900.092.535	704.791.060	195.301.475	23.601.192.962
126	879.673.702	690.665.960	189.007.741	22.907.867.102
127	858.791.199	675.947.796	182.843.403	22.229.328.778
128	837.628.771	660.813.631	176.815.140	21.565.992.602
129	815.034.164	644.108.451	170.925.713	20.919.428.210
130	794.777.611	629.587.275	165.190.336	20.287.450.227
131	772.420.901	612.832.534	159.588.368	19.672.290.861
132	752.246.373	598.103.882	154.142.491	19.071.922.677
133	734.447.487	585.615.475	148.832.012	18.484.104.103
134	714.144.833	570.510.032	143.634.800	17.911.450.864
135	695.274.413	556.697.774	138.576.639	17.352.668.485
136	676.989.706	543.344.098	133.645.608	16.807.297.112
137	660.377.156	531.539.913	128.837.243	16.273.785.999

138	643.353.224	519.218.049	124.135.175	15.752.651.585
139	627.865.018	508.319.839	119.545.179	15.242.468.997
140	612.242.404	497.190.186	115.052.218	14.743.468.476
141	599.513.695	488.855.446	110.658.249	14.252.853.925
142	587.442.123	481.104.815	106.337.308	13.770.040.067
143	575.408.508	473.324.684	102.083.824	13.295.055.257
144	563.422.267	465.524.065	97.898.202	12.827.918.854
145	550.010.352	456.229.573	93.780.779	12.370.123.623
146	535.971.336	446.225.961	89.745.376	11.922.377.593
147	521.847.104	436.048.583	85.798.522	11.484.853.460
148	509.254.392	427.312.657	81.941.735	11.056.108.721
149	496.174.893	418.012.882	78.162.012	10.636.706.196
150	482.983.363	408.518.899	74.464.463	10.226.839.084
151	468.807.813	397.957.313	70.850.500	9.827.574.004
152	455.167.914	387.837.343	67.330.571	9.438.468.376
153	440.194.714	376.293.981	63.900.732	9.060.944.655
154	425.085.939	364.511.101	60.574.838	8.695.241.442
155	410.522.754	353.167.795	57.354.959	8.340.918.272
156	398.809.308	344.571.855	54.237.454	7.995.226.907
157	383.276.198	332.079.927	51.196.271	7.662.062.486
158	368.822.828	320.555.749	48.267.079	7.340.456.430
159	354.274.194	308.832.496	45.441.699	7.030.607.005
160	338.286.506	295.563.544	42.722.962	6.734.059.120
161	325.215.374	285.091.770	40.123.604	6.448.014.827
162	307.322.345	269.703.186	37.619.160	6.177.390.181
163	291.906.073	256.651.711	35.254.362	5.919.847.334
164	275.882.063	242.874.743	33.007.320	5.676.111.056
165	259.067.202	228.184.460	30.882.741	5.447.093.952
166	237.652.414	208.761.013	28.891.401	5.237.528.490
167	217.200.900	190.127.909	27.072.991	5.046.623.643
168	197.208.212	171.786.317	25.421.895	4.874.087.229
169	181.619.479	157.682.988	23.936.491	4.715.680.325
170	159.010.830	136.432.860	22.577.970	4.578.549.078
171	140.059.918	118.643.883	21.416.035	4.459.231.696
172	122.679.875	102.260.245	20.419.630	4.356.322.204
173	108.451.558	88.877.442	19.574.116	4.266.819.136
174	99.240.536	80.391.296	18.849.239	4.185.825.209
175	89.554.776	71.356.105	18.198.671	4.113.888.844
176	81.602.172	63.974.084	17.628.087	4.049.356.249
177	79.675.034	62.554.208	17.120.826	3.986.264.660
178	78.024.262	61.400.730	16.623.532	3.924.347.063
179	76.403.144	60.269.352	16.133.792	3.863.580.743
180	1.736.432.113	1.720.780.612	15.651.502	-

17. Otras condiciones

Todos los Créditos Hipotecarios se encuentran documentados en Pagarés, debidamente garantizados por Garantías Hipotecarias de primer grado y están amparados con un Seguro de Vida Grupo Deudor sobre el saldo insoluto de la deuda, y un Seguro de Incendio y Terremoto, sobre el valor destructible del inmueble (de conformidad con la relación incluida en el **Anexo de Seguros de los Créditos Hipotecarios (Anexo 9)**).

Los Créditos Hipotecarios pueden prepagarse total o parcialmente por los Deudores en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales el Deudor tiene derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación.

La tasa de interés calculada sobre la Pesos se cobra en todos los casos en forma vencida y no se capitaliza.

En cualquier momento los Créditos Hipotecarios pueden ser cedidos a petición del Deudor a favor de una entidad financiera que haya pagado el valor correspondiente, de conformidad con lo estipulado en el artículo 24 de la Ley 546 de 1999.

Anexo 9

Seguros de los Créditos Hipotecarios

DAVIVIENDA	
POLIZA	VIDA
COMPAÑÍA	SEGUROS BOLIVAR
POLIZA NRO.	DE-209
AMPAROS	VIDA BASICA, INCAPACIDAD TOTAL Y PERMANENTE.
VIGENCIA DESDE	31/03/2016
HASTA	31/03/2017

DAVIVIENDA	
POLIZA	INCENDIO Y TERREMOTO DEUDORES
COMPAÑÍA	SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A
POLIZA NRO.	5131500000002
AMPAROS	INCENDIO Y TERREMOTO
ANEXOS	TEMBLOR, ERUPCIÓN VOLCÁNICA, MAREMOTO, MAREJADA, TSUNAMI, ASÍ COMO EL INCENDIO ORIGINADO POR TALES FENÓMENOS. ASONADA, MOTÍN, CONMOCIÓN CIVIL O POPULAR, HUELGA, Y ACTOS MAL INTENCIONADOS DE TERCEROS.
VIGENCIA DESDE	01/04/2016
HASTA	01/04/2017

BANCO CAJA SOCIAL	
POLIZA	VIDA
COMPAÑIA	COLMENA VIDA Y RIESGOS PROFESIONALES
POLIZA NRO.	34-012015-001
AMPAROS	VIDA, INCAPACIDAD TOTAL Y PERMANENTE, ENFERMEDADES GRAVES Y BENEFICIOS PARA HOSPITALIZACIÓN
VIGENCIA DESDE	01/01/2015
HASTA	31/12/2016

BANCO CAJA SOCIAL	
POLIZA	INCENDIO Y TERREMOTO
COMPAÑIA	LIBERTY SEGUROS S.A.
POLIZA NRO.	IN 1458
AMPAROS	INCENDIO.
ANEXOS	INCENDIO Y PELIGROS ALIADOS - TERREMOTO, MAREMOTO, TEMBLOR Y ERUPCIÓN VOLCÁNICA, HUELGA, ASONADA, MOTÍN, CONMOCIÓN CIVIL O POPULAR Y ACTOS MAL INTENCIONADOS DE TERCEROS, COBERTURAS COMPLEMENTARIAS
VIGENCIA DESDE	01/01/2015
HASTA	31/12/2016

Anexo 10
Datos de los Administradores Autorizados
Fuente: Superfinanciera – Titularizadora Colombiana

A. Banco Davivienda

1. Información General

Fuente: Banco Davivienda

En 1972 Se crea la Corporación Colombiana de Ahorro y Vivienda con el nombre Coldeahorro y en 1973 cambia su nombre por Corporación Colombiana de Ahorro y Vivienda, Davivienda. Desde entonces la entidad ocupa los primeros lugares en el sector financiero colombiano, innovando con productos y servicios. Hace parte del Grupo Empresarial Bolívar, que por más de 70 años ha acompañado a las personas, a las familias y a las empresas en el cumplimiento de sus objetivos. El portafolio integral de productos y servicios atiende las necesidades de personas, empresas, sector rural, minería y energía, con innovación constante y ofertas exclusivas para cada segmento.

2. Aspectos Corporativos (Junio 2016)

Grupo Económico:

Número de empleados (Consolidado*): **17.105**

Número de oficinas (Consolidado*): **730**

Cobertura nacional: 916 municipios de Colombia. 600 oficinas en Colombia y el resto en Panamá, Costa Rica, Honduras, El Salvador y Miami.

*Incluido Colombia y fuera de Colombia.

3. Estructura Financiera (Millones de Pesos) (Agosto 2016)

Valor del Activo: **70.449.817**

Valor del Pasivo: **62.210.670**

Valor del Patrimonio: **8.239.146**

4. Aspectos Comerciales (Millones de Pesos) (cifras a Agosto 2016)

Saldo de captación total: **43.605.372** *Cuenta Corriente, Ahorros y CDT

Saldo cartera de vivienda administrada (No incluye Leasing Habitacional): **1.520.377**

Saldo de cartera de vivienda propia (No Incluye Leasing Habitacional): **6.155.288**

5. Experiencia en la administración de Créditos Hipotecarios (Agosto 2016)

Sin Leasing

Participación cartera hipotecaria en la cartera total de créditos corresponde al **13.54%**

Indicador de calidad de cartera hipotecaria: **1.65%**

Con Leasing

Participación cartera hipotecaria en la cartera total de créditos corresponde al **22.85%**

Indicador de calidad de cartera hipotecaria: **1.40%**

B. Banco Caja Social

1. Información General

Fuente: Banco Caja Social

El Banco Caja Social fue fundado en 1911 y hace parte del grupo empresarial liderado por la Fundación Social y, en tal sentido, existe para apoyar con su actividad bancaria el propósito de la Organización: contribuir a superar las causas estructurales de la pobreza en Colombia, para promover una sociedad justa, solidaria, productiva y en paz. Es así como el Banco Caja Social se ha orientado, durante 100 años, a la provisión de servicios financieros para los segmentos de menores ingresos de la población colombiana, es decir, hacia el mercado masivo con énfasis en la atención de sectores populares, microempresarios y pequeñas y medianas empresas, contribuyendo al desarrollo del país y al progreso económico y social de estas personas y sus familias.

2. Aspectos Corporativos (Junio 2016)

Grupo Económico:

Número de empleados (Consolidado*): **7.096**

Número de oficinas (Consolidado*): **264**

Cobertura nacional: 67 municipios de Colombia.

*Incluido Colombia y fuera de Colombia.

3. Estructura Financiera (Millones de Pesos) (Agosto 2016)

Valor del Activo: **12.829.548**

Valor del Pasivo: **11.254.784**

Valor del Patrimonio: **1.574.763**

4. Aspectos Comerciales (Millones de Pesos) (Agosto 2016)

Saldo de captación total: **10.018.935** *Cuenta Corriente, Ahorros y CDT

Saldo cartera de vivienda administrada (No incluye Leasing Habitacional): **616.937**

Saldo de cartera de vivienda propia (No Incluye Leasing Habitacional): **4.554.482**

5. Experiencia en la administración de Créditos Hipotecarios (Agosto 2016)

Sin Leasing

Participación cartera hipotecaria en la cartera total de créditos corresponde al **47.59%**

Indicador de calidad de cartera hipotecaria: **1.82%**

Con Leasing

Participación cartera hipotecaria en la cartera total de créditos corresponde al **48.11%**

Indicador de calidad de cartera hipotecaria: **1.80%**

Anexo 11
Condiciones de Liquidación y Cumplimiento
TIPS-Pesos N-13 Segundo Lote

1. Adjudicación de TIPS-Pesos N-13-Segundo Lote y registro de las operaciones en MEC

La Titularizadora Colombiana (la Titularizadora) en su condición de Emisor y administradora del Proceso de Titularización a través de la Emisión TIPS-Pesos N-13, será la encargada de realizar la adjudicación de los TIPS-Pesos N-13 del Segundo Lote, con sujeción a las condiciones descritas en el Prospecto de Colocación.

Los Agentes Colocadores se encargarán de registrar las operaciones primarias en el Sistema MEC Plus de la Bolsa de Valores de Colombia, a través del ingreso de operaciones en la rueda TRD, en la opción “Registro Primarios”. Se debe registrar cada una de las operaciones por separado.

2. Cumplimiento de la oferta pública

El cumplimiento, entendido como la anotación de cada título adjudicado en la cuenta del inversionista y el pago del valor en pesos por las operaciones resultantes de la adjudicación, se realizará a través de Deceval.

La liquidación, entendida como la determinación del valor en pesos a pagar por las operaciones resultantes de la adjudicación de la oferta Pública, será realizada por la Titularizadora.

La compensación de la operación la realizarán los Agentes Colocadores o los Inversionistas a través de la activación de la misma en el CUD.

Para la liquidación, cumplimiento y compensación de operaciones los Agentes Colocadores deberán tener en cuenta el siguiente procedimiento:

2.1 Generación operaciones en Deceval

Por cada demanda presentada que haya sido objeto de adjudicación, la Titularizadora generará una operación primaria en el sistema Deceval según la estructura de un archivo que el Deceval ha diseñado para el Ingreso Masivo de Colocaciones Primarias.

Con el fin de optimizar los procesos operativos de los Agentes Colocadores, inversionistas y el Emisor, además de garantizar la recepción del título por parte de los inversionistas, los Agentes Colocadores deberán enviar la información pertinente de las contrapartes para la construcción de ese archivo de Ingreso Masivo de Colocaciones Primarias, de acuerdo con el numeral 2.3 siguiente.

2.2 Datos de las contrapartes para el cumplimiento

La información que los Agentes Colocadores deberán enviarle a la Titularizadora para el cumplimiento de cada una de las demandas adjudicadas, con el fin de cargar el archivo masivo a Deceval es:

- Agente Comprador: Código Depositante Directo en Deceval del agente que compra el título.
- Cuenta SEBRA Agente Comprador: Indicar el número de la cuenta SEBRA de donde se van a solicitar tomar los fondos para pagar la compra.
- Cuenta Inversionista compradora: Número de la cuenta del inversionista comprador en Deceval

Para esto la Titularizadora enviará un formato en Excel construido a partir de los datos de adjudicación, que debe ser llenado con esa información por los Agentes Colocadores.

2.3 Ingreso Masivo de la emisión al Deceval

La Titularizadora compilará la información recibida de los Agentes Colocadores y la transmitirá a Deceval. Este ingreso al depósito lo ejecuta la Titularizadora a través del sistema del Deceval.

2.4 Autorización de cuentas SEBRA

La Titularizadora informará a los Agentes Colocadores la cuenta SEBRA del banco compensador seleccionado para el manejo de fondos. Los Agentes Colocadores deberán enviar al Deceval la autorización de inscripción de dicha cuenta por lo menos un (1) día antes a la fecha de cumplimiento.

Adicionalmente, es obligación de los Agentes Colocadores adelantar del trámite de autorización de cuentas SEBRA de sus clientes ante el Deceval, a más tardar un (1) día antes a la fecha de cumplimiento

2.5 Tipo de Cumplimiento

Todas las operaciones deberán compensarse bajo la modalidad DVP – ENTREGA CONTRA PAGO.

2.6 Asignación de cupos en depósito

La Titularizadora registrará en Deceval los cupos asignados a los Agentes Colocadores según el monto adjudicado.

2.7 Activación de operaciones en Deceval

Será responsabilidad de los Agentes Colocadores que se efectúe la activación de las operaciones en el Deceval para autorizar el traslado de los títulos a los Inversionistas.

2.8 Horario límite de cumplimiento

El cumplimiento de las operaciones deberá realizarse en la Fecha de Cumplimiento del Underwriting definida en el Aviso de Oferta Pública del Segundo Lote, antes de las 5:00 p.m.

2.9 Incumplimiento

En caso de incumplimiento será la Titularizadora quien decida si concede plazo adicional para el cumplimiento de la operación o la declara resuelta.

2.10 Aplazamientos y anticipo

Las operaciones no admitirán anticipo ni aplazamiento en el cumplimiento por parte del Agente Colocador.

Anexo 12

Anexo explicativo del desarrollo y aplicación de la metodología de cálculo del Score

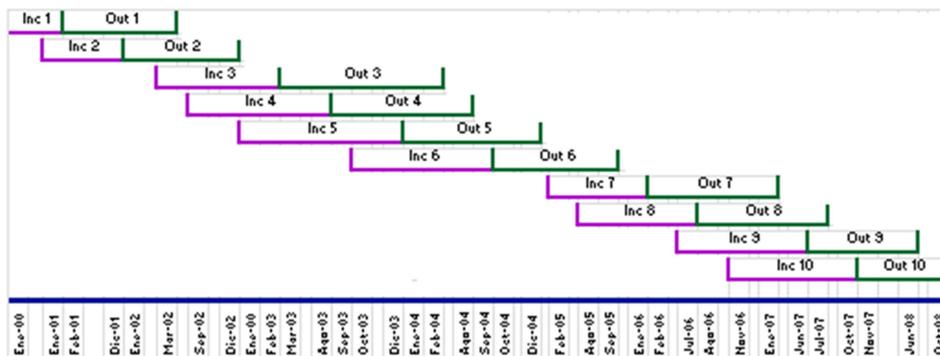
La Titularizadora Colombiana ha desarrollado y actualizado modelos estadísticos de clasificación de Créditos Hipotecarios: (1) el Modelo de Score de Comportamiento con el cual se clasifican los Créditos Hipotecarios, que tengan una historia crediticia mayor o igual a un año, de acuerdo a su probabilidad de Default, y (2) el Modelo de Score de Originación con el cual se clasifican los Créditos Hipotecarios, que tengan una historia crediticia menor a un año, de acuerdo a su probabilidad de no pago.

El Score de Comportamiento y el Score de Originación son modelos estadísticos que le permiten a la Titularizadora calificar, clasificar y tener reglas de decisión sobre compra de cartera, prediciendo estadísticamente el futuro comportamiento crediticio de los deudores hipotecarios y de esta forma estimar la probabilidad de no pago (Default).

1. Score de Comportamiento

El Score de Comportamiento actualizado, se aplica a partir de julio de 2012, para los Créditos Hipotecarios con historia crediticia mayor o igual a (1) un año, con base en esta información y otras variables adicionales se determinan los Créditos Hipotecarios sujetos de titularizar.

El Score fue construido con las bases de datos históricas de 4 entidades hipotecarias. Con el fin de desarrollar un modelo más ajustado a las condiciones actuales de los créditos y obtener una regla de clasificación más sensible, se incluyeron 10 ventanas de tiempo:



A continuación se presenta el detalle de las 10 ventanas de tiempo que incluyen una *ventana income* (tiempo en el que se verifican las variables independientes) y su correspondiente *ventana outcome* (tiempo en el que se verifica el default).

Muestra	Ventana income	Ventana outcome
1	Ene-00 a Dic-00	Ene-01 a Dic-02
2	Ene-01 a Dic-01	Ene-02 a Dic-02
3	Mar-02 a Feb-03	Mar-03 a Feb-04
4	Sep-02 a Ago-03	Sep-03 a Ago-04
5	Ene-03 a Dic-03	Ene-04 a Dic-04
6	Oct-03 a Sep-04	Oct-04 a Sep-05
7	Feb-05 a Ene-06	Feb-06 a Ene-07
8	Ago-05 a Jul-06	Ago-06 a Jul-07
9	Jul-06 a Jun-07	Jul-07 a Jun-08
10	Nov-06 a Oct-07	Nov-07 a Oct-08

Se definió mal comportamiento o Default en el “Outcome” si al año siguiente de la aplicación del Score, el Crédito Hipotecario alcanza en algún momento una mora de 90.

Para la construcción del scoring se utilizó la técnica estadística de Regresión Logística; encontrando que las variables significativas en la determinación del Default futuro de los créditos son:

- Variables que reflejan el Comportamiento Crediticio en la Ventana de Evaluación de las variables independientes:
 - Altura de mora al momento de la aplicación del score.
 - Número de moras de 60 días o más en el último año.
 - Ancho de la racha: es el tiempo (meses) máximo sin interrupciones que se estuvo en mora en el último año.
 - Plazo restante en meses.
- Variables que reflejan el Nivel de Patrimonio que el deudor tiene invertido en la vivienda:
 - LTV actual: razón entre el saldo de capital de la deuda y el valor actualizado de la garantía.
- Variables Demográficas
 - Tipo de cartera: UVR o Pesos.
 - Región: categorizada en zona más riesgosa, zona de menor riesgo y zona de riesgo intermedio.

En el siguiente cuadro se presenta una relación de cómo inciden las variables del modelo sobre el Default:

Variable Característica del Crédito	Efecto en Probabilidad de Default
↑ Altura de mora al momento de la aplicación del score	↑ Incrementa
↑ Número de moras de 60 días o más en el último año	↑ Incrementa
↑ Ancho de la racha	↑ Incrementa
↑ Plazo restante en meses	↑ Incrementa
↑ LTV actual	↑ Incrementa
Tipo de cartera (1= Pesos)	↑ Incrementa
Regiones (menos riesgosa)	Menor que el Resto del País
Regiones (Resto del País)	Base
Regiones (más riesgosa)	Mayor que el Resto del País

Para la evaluación del score se utilizó la medida K-S, esta mide que tanto se separan las funciones de distribución acumulada de créditos buenos y malos con el score y así determinar la predictibilidad del score. El K-S del modelo actual es 65.3% frente a un K-S del modelo anterior de 66%, estos valores indican buen poder de discriminación.

Los valores del Error Tipo I que se obtienen con el Score de Comportamiento actualizado son menores a los valores del modelo anterior. Es decir, el porcentaje de créditos comprados con mal comportamiento es inferior en el modelo actual.

Bases - Score	Error Tipo I
Población de desarrollo - Score anterior	7,40%
Población (2006-2008) - Score anterior	4,50%
Población de desarrollo - Score actual	3,30%
Población de validación - Score actual	3,50%

Anualmente, se realiza el monitoreo del Score de Comportamiento a través de: análisis de estabilidad, análisis de características, cálculo de los Errores Estadísticos.

Los siguientes corresponden a los valores de Error Tipo I en las dos últimas emisiones que han cumplido un año de colocación:

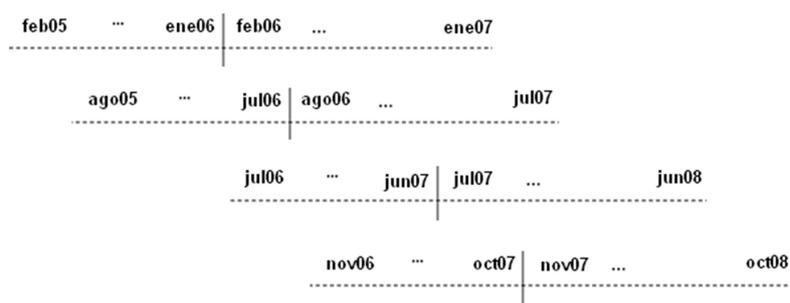
ERROR TIPO I. SCORE COMPORTAMIENTO	
Cartera Titularizada TIPS Pesos N9.	1,74%
Créditos que pasaron Score. Población inicial N9.	2,33%
Cartera Titularizada TIPS Pesos N10.	3,09%
Créditos que pasaron Score. Población inicial N10.	2,81%
Cartera Titularizada TIPS Pesos N11.	1,79%
Créditos que pasaron Score. Población inicial N11.	1,93%

Los valores del Error Tipo I al cabo de un año del cálculo del Score de Comportamiento son inferiores a los valores esperados.

2. Score de Originación

El Score de Originación actualizado, se aplica a partir de julio de 2012, para los Créditos Hipotecarios con historia crediticia menor a un año, con base en información de variables de originación se determinan los Créditos Hipotecarios sujetos de titularizar.

El Score fue construido con las bases de datos históricas de 4 entidades hipotecarias. Con el fin de desarrollar un modelo más ajustado a las condiciones actuales de los créditos y obtener una regla de clasificación más sensible, se incluyeron 4 ventanas de tiempo:



A continuación se muestra el detalle de las 4 ventanas de tiempo con la correspondiente *ventana outcome*.

Muestra	Ventana outcome
1	Feb-06 a Ene-07
2	Ago-06 a Jul-07
3	Jul-07 a Jun-08
4	Nov-07 a Oct-08

Se define mal comportamiento cuando el crédito en el siguiente año a la originación alcanza en algún momento una mora de 90 ó si el número de moras de 60 es superior a 6 en el año.

La técnica estadística utilizada para construir este modelo fue la Regresión Logística, el Score tuvo en cuenta las variables iniciales del crédito al momento de la originación:

- Variables que reflejan el Nivel de Patrimonio que el deudor tiene invertido en la vivienda:
 - LTV original.
 - Avalúo de la garantía al desembolso en salarios mínimos.
- Variable que reflejan el Comportamiento Crediticio con el Sistema Financiero:
 - Score genérico: Acierta '+’.
- Variables Demográficas:

- Tipo de crédito: Vis, Mayor a Vis.
- Tipo de cartera: UVR, Pesos.
- Región: categorizada en zona más riesgosa, zona de menor riesgo y zona de riesgo intermedio.
- Plazo original en meses.

En el siguiente cuadro se presenta una relación de cómo inciden en el Default cada una de las variables anteriores:

Variable Característica del Crédito	Efecto en Probabilidad de Default
Tipo de crédito (1= VIS)	↓ Disminuye
Tipo de cartera (1= Pesos)	↓ Disminuye
↑LTV Original	↑ Incrementa
↑ Plazo original en meses	↑ Incrementa
↑ Avalúo de la garantía al desembolso	↓ Disminuye
Regiones (menos riesgosa)	Menor que el Resto del País
Regiones (Resto del País)	Base
Regiones (más riesgosa)	Mayor que el Resto del País
↑ Puntaje Score Acierta '+'	↓ Disminuye

Para la evaluación del score se utilizó la medida K-S, esta mide que tanto se separan las funciones de distribución acumuladas de créditos buenos y malos con el score y así determinar la predictibilidad del score. El K-S del modelo actual es 53.01% frente a un K-S del modelo anterior de 39.2%, estos valores indican buen poder de discriminación.

Los valores del Error Tipo I que se obtienen con el Score de Origenación actualizado son menores a los valores del modelo anterior. Es decir, el porcentaje de créditos comprados con mal comportamiento es inferior en el modelo actual.

Bases - Score	Error Tipo I
Población de desarrollo - Score anterior	4,10%
Población de desarrollo - Score actual	2,20%
Población de validación - Score actual	2,30%

Anualmente, se realiza el monitoreo del Score de Origenación a través de: análisis de estabilidad, análisis de características, cálculo de los Errores Estadísticos.

Los siguientes corresponden a los valores de Error Tipo I en las tres últimas emisiones que han cumplido un año de colocación:

ERROR TIPO I. SCORE ORIGINACIÓN	
Cartera Titularizada Tips Pesos N9.	0,83%
Créditos que pasaron Score Tips Pesos N9.	0,96%
Cartera Titularizada Tips Pesos N10.	0,62%

Créditos que pasaron Score Tips Pesos N10.	1,23%
Cartera Titularizada Tips Pesos N11.	0,72%
Créditos que pasaron Score Tips Pesos N11.	0,84%

Los valores del Error Tipo I al cabo de un año del cálculo del Score de Originación son inferiores a los valores esperados.

Anexo 13

Procedimiento de distribución de Residuos

1. Antecedentes

La estructura de la Emisión considera la participación de distintos Portafolios de Vendedores Autorizados individuales que se integran como Activo Subyacente de la Universalidad.

Considerados individualmente los Portafolios de Vendedores Autorizados pueden tener comportamientos diferentes en términos de nivel de prepago, de morosidad o eficiencia en recuperaciones. Lo anterior a pesar de que tales Portafolios de Vendedores Autorizados se estructuran de manera homogénea con base en los Parámetros de Selección definidos para la Emisión

La estructura de la Emisión considera que los derechos sobre los Residuos se asignen en cabeza de los Vendedores Autorizados

La asignación de los derechos sobre los Residuos en cabeza de cada uno de los Vendedores Autorizados se hace con referencia en la Proporción de Distribución

Se define para la Emisión un procedimiento de distribución de Residuos, de manera que la Proporción de Distribución se establezca con referencia a la contribución en términos de nivel de prepago, morosidad y eficiencia en recuperaciones, que tenga cada Portafolio del Vendedor Autorizado sobre el Flujo Recaudado y en últimas en la generación de Residuos durante el Término de Vigencia.

2. Condición de pago de los Residuos

Habrà lugar al pago de los Residuos de conformidad con la Proporción de Distribución una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta s. inclusive de la Prelación de Pagos.

3. Determinación de la Proporción de Distribución

Habrà lugar a la determinación de la Proporción de Distribución siempre que en la Fecha de Cálculo de Proporción de Distribución el saldo de la Cuenta de Derechos Residuales/Déficit de la Universalidad TIPS sea mayor a cero.

4. Periodicidad

La Proporción de Distribución en cabeza de cada uno de los Vendedores Autorizados se establecerà en la Fecha de Cálculo de la Proporción de Distribución. Sin perjuicio de lo anterior la Proporción de Distribución se calcularà a la Fecha de la Emisión y al cierre de cada Año Fiscal o con una periodicidad inferior, a discreción de la Titularizadora para efectos de

realizar la valoración de los derechos sobre los Residuos en cabeza de los Vendedores Autorizados de conformidad con el procedimiento de valoración de la Universalidad.

5. Determinación de la Proporción de Distribución y monto de los Residuos

La Proporción de Distribución se establece en la Fecha de Cálculo de Proporción de Distribución como el porcentaje resultante de dividir (i) la Contribución del Flujo Diferencial Individual entre (ii) la Contribución del Flujo Diferencial Total

El monto de los Residuos que le corresponde a cada Vendedor Autorizado será el resultado de multiplicar la Proporción de Distribución correspondiente a cada Vendedor Autorizado por el valor contable de los Residuos en la Fecha de Cálculo de Proporción de Distribución.

5.1 Metodología de cálculo de la Contribución del Flujo Diferencial Individual

5.1.1 Concepto

La Contribución del Flujo Diferencial Individual es el aporte individual del Portafolio de Créditos Hipotecarios del Vendedor Autorizado en la generación de los Residuos. Dicha participación se establece con referencia al Flujo Diferencial Individual del Portafolio del Vendedor Autorizado.

5.1.2 Procedimiento

La determinación del Flujo Diferencial Individual del Portafolio del Vendedor Autorizado se hace con referencia a la diferencia de (a) la sumatoria de (i) el Flujo Recaudado del Portafolio del Vendedor Autorizado más (ii) la Proporción de Rendimientos de Inversiones Temporales del Vendedor Autorizado menos (b) los pagos por concepto del Pasivo Correlativo de la Emisión.

Para tal efecto se determina el Pasivo Individual Correlativo del Vendedor Autorizado como la proporción que le corresponde al Portafolio del Vendedor Autorizado en los pagos por concepto del Pasivo Correlativo de la Emisión

Una vez establecido el Flujo Diferencial Individual del Portafolio del Vendedor Autorizado se calcula el Valor Futuro del Flujo Diferencial Individual del Portafolio del Vendedor Autorizado. Para este fin se descuenta el valor futuro del Flujo Diferencial del Portafolio del Vendedor Autorizado a la TIR del Pasivo Correlativo, tasa con la que el valor presente de los flujos de caja correspondientes a los pagos de capital e intereses de TIPS es igual al Monto de la Emisión

La sumatoria del Valor Futuro del Flujo Diferencial Individual del Portafolio del Vendedor Autorizado más el Valor de los Residuos del Portafolio del Vendedor Autorizado, la cual en ningún caso podrá ser menor a cero, corresponde a la Contribución del Flujo Diferencial Individual

5.2 Metodología de cálculo de la Contribución del Flujo Diferencial Total

5.2.1 Concepto

Es la participación de los Activos Subyacentes en la generación de los Residuos. Dicha participación se establece con referencia a la Contribución del Flujo Diferencial Individual

5.2.2 Procedimiento

Se establece la Contribución del Flujo Diferencial Individual correspondiente a cada uno de los Vendedores Autorizados

La sumatoria, de la Contribución del Flujo Diferencial Individual cada uno de los Vendedores Autorizados la cual en ningún caso podrá ser menor a cero, corresponde a la Contribución del Flujo Diferencial Total

6. Proporción de Distribución a la Fecha de Emisión

De conformidad con la metodología aquí definida la proyección inicial de la Proporción de Distribución de los Residuos en cabeza de cada uno de los Vendedores Autorizados a la Fecha de Emisión es la siguiente:

Vendedor Autorizado	Proporción de Distribución
BCS	55,42%
Banco Davivienda	44,58%
Total	100,00%

7. Definiciones

A continuación se relacionan las Definiciones aplicables al procedimiento de distribución de Residuos de la Universalidad. Los términos en mayúscula aplicables al procedimiento de distribución de Residuos no definidos en este numeral tienen el significado contenido en la Sección 11 del Prospecto de Información.

Contribución del Flujo Diferencial Individual

Es el resultado de la sumatoria entre (i) el Valor Futuro del Flujo Diferencial Individual y (ii) el Valor de los Residuos del Portafolio del Vendedor Autorizado, sin que en ningún caso dicha sumatoria sea menor a cero

Contribución del Flujo Diferencial Total

Es el resultado de la sumatoria de la Contribución del Flujo Diferencial Individual de cada uno de los Vendedores Autorizados

Flujo Contractual de Créditos Hipotecarios

Son los flujos de pagos por concepto de capital e intereses de los Créditos Hipotecarios del Portafolio del Vendedor

Autorizado de acuerdo a las Condiciones Contractuales de los Créditos Hipotecarios incluyendo pagos derivados de Cobertura FRECH en los casos aplicables

Fecha de Cálculo de la Proporción de Distribución

Es (i) la Fecha de Liquidación en la cual el Saldo de Capital Total de los TIPS sea igual a cero (0) o (ii) la Fecha de Liquidación del Mes en que se formalice la liquidación anticipada de la Universalidad TIPS de conformidad con el procedimiento definido en el numeral 12.4.1 del Reglamento

Fecha de Emisión

Es el 01 de diciembre de 2016

Flujo Diferencial Individual del Portafolio del Vendedor Autorizado

Es el resultado de restar mensualmente en cada Fecha de Liquidación (a) el monto resultante de sumar (i) el Flujo Recaudado del Portafolio del Vendedor Autorizado mas (ii) la Proporción de Rendimientos de Inversiones Temporales del Vendedor Autorizado en ambos casos en cada Período de Recaudo menos (b) el flujo del Pasivo Individual Correlativo del Portafolio del Vendedor Autorizado

Flujo Recaudado del Portafolio del Vendedor Autorizado

Corresponde a la totalidad de los recursos recaudados y recibidos en la Universalidad por concepto de intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Créditos Hipotecarios del Portafolio del Vendedor Autorizado, determinado en (i) cada Fecha de Liquidación para el Período de Recaudo inmediatamente anterior a dicha Fecha de Liquidación o (ii) en la Fecha de Liquidación de Prepago de la Emisión

Gastos del Proceso

Corresponde a la sumatoria de la totalidad de los gastos incurridos en la estructuración y desarrollo del Proceso de Titularización, relacionados en los literales a. hasta f. de la Prelación de Pagos. En los Gastos del Proceso no se incluyen los pagos de capital e intereses de los TIPS

Monto de la Emisión

Es la sumatoria a la Fecha de Emisión del Saldo de Capital Total de los TIPS A, Saldo de Capital Total de los TIPS B

Participación del Vendedor Autorizado en Gastos del Proceso

Es valor resultante de multiplicar mensualmente (i) el Porcentaje Inicial de Participación del Portafolio del Vendedor Autorizado por (ii) los Gastos del Proceso en cada Fecha de Liquidación

Participación del Vendedor Autorizado en el pago de TIPS A/B

Es valor resultante de multiplicar mensualmente (i) el Porcentaje Inicial de Participación del Portafolio del Vendedor Autorizado por (ii) los pagos de intereses y

capital de los TIPS Clase A y Clase B en cada Fecha de Liquidación

Pasivo Correlativo de la Emisión

Corresponde a los pagos que se deben realizar con cargo a la Universalidad por concepto de (i) pagos de intereses y capital de los TIPS y (ii) gastos incurridos en la estructuración y desarrollo del Proceso de Titularización, relacionados en los literales a. hasta g. de la Prelación de Pago.

Pasivo Individual Correlativo del Vendedor Autorizado

Corresponde a la sumatoria en cada Fecha de Liquidación de (i) la Participación del Vendedor Autorizado en Gastos del Proceso, (ii) la Participación del Vendedor Autorizado en el pago de TIPS A/B

Porcentaje Inicial de Participación del Portafolio del Vendedor Autorizado

Es el resultado de dividir a la Fecha de Cierre (i) el Saldo Final de los Créditos Hipotecarios del Portafolio del Vendedor Autorizado entre (ii) el Saldo de Capital Total de los Créditos Hipotecarios

Portafolio del Vendedor Autorizado

Es el Portafolio de Créditos Hipotecarios relacionado en el numeral 139 de la Sección 11 del Prospecto de Información.

Proporción de Rendimientos de Inversiones Temporales del Vendedor Autorizado

Es valor resultante de multiplicar Mensualmente (i) el Porcentaje Inicial de Participación del Portafolio del Vendedor Autorizado por (ii) el saldo de los Rendimientos de las Inversiones Temporales en cada Fecha de Liquidación

Rendimientos de las Inversiones Temporales

Son los rendimientos derivados de las Inversiones Temporales durante su vigencia

TIR del Pasivo Correlativo

Corresponde a la TIR del pasivo correspondiente a los TIPS desde la Fecha de Emisión, tomando como referencia al Escenario Esperado de Comportamiento del Activo Subyacente

Valor Futuro del Flujo Diferencial Individual del Portafolio del Vendedor Autorizado

Es el monto resultante de calcular en la Fecha de Cálculo de la Proporción de Distribución, el valor futuro del Flujo Diferencial del Portafolio del Vendedor Autorizado descontado a la TIR del Pasivo Correlativo

**Valor Futuro del Flujo
Diferencial Total**

Es el monto resultante de calcular en la Fecha de Cálculo de la Proporción de Distribución, el valor futuro del Flujo Diferencial Total descontado a la TIR del Pasivo Correlativo

**Valor de los Residuos del
Portafolio del Vendedor
Autorizado**

Corresponde en la Fecha de Cálculo de Proporción de Distribución al valor contable de los Créditos Hipotecarios y BRP que correspondan al Portafolio del Vendedor Autorizado