

RESUMEN MODIFICACIONES REGLAMENTO

Asunto	Texto anterior	Texto Modificado
Readquisición	CAPÍTULO SÉPTIMO Emisión de los TIN	
	<p>7.3.5.1. Flujo de Caja Distribuible.</p> <p>El Flujo de Caja Distribuible es el valor disponible luego de pagar los costos y gastos, las obligaciones de la Universalidad y las apropiaciones que se requieran para el cumplimiento de la operación de la Universalidad.</p> <p>Los valores de los Rendimientos Distribuibles a los Tenedores corresponden al Flujo de Caja Distribuible el cual se calcula de la siguiente manera:</p> <p>(...)</p> <p>GO - Gastos Operativos de los Activos Inmobiliarios: Son todos aquellos gastos que corresponden a la operación de los distintos Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios enumerados en la Sección 11.2.3 literales c y g. (incisos i – iii, incisos v-viii, inciso x).</p> <p>GAU - Gastos de Administración de la Universalidad: Son todos aquellos gastos de la Universalidad que no están relacionados con la operación de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios, enumerados en la secciones 11.2.2 Egresos Iniciales y 11.2.3 Egresos Periódicos literales a., b., d., e., f. y g. (incisos iv, ix, xi, xii) más el h.</p>	<p>7.3.5.1. Flujo de caja Distribuible.</p> <p>El Flujo de Caja Distribuible es el valor disponible luego de pagar los costos y gastos, las obligaciones de la Universalidad y las apropiaciones que se requieran para el cumplimiento de la operación de la Universalidad.</p> <p>Los valores de los Rendimientos Distribuibles a los Tenedores corresponden al Flujo de Caja Distribuible el cual se calcula de la siguiente manera:</p> <p>(...)</p> <p>GO - Gastos Operativos de los Activos Inmobiliarios: Son todos aquellos gastos que corresponden a la operación de los distintos Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios enumerados en la Sección 11.2.3 literal g. (incisos i – iii, incisos v-vii, e inciso x).</p> <p>GAU - Gastos de Administración de la Universalidad: Son todos aquellos gastos de la Universalidad que no están relacionados con la operación de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios, enumerados en la secciones 11.2.2 Egresos Iniciales y 11.2.3 Egresos Periódicos literales a., b., c., d., e., f. y g. (incisos iv, viii, ix, xi, xii) más el h.</p>
	<p>7.4. Readquisición de Títulos</p> <p>Los Tenedores tendrán la opción de ofrecerle sus Títulos al Emisor, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, para que éste los readquiera, de acuerdo con el siguiente procedimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> Cada Tenedor podrá solicitar la readquisición de hasta el 10% de los Títulos que haya adquirido y mantenido durante un periodo superior a 10 años consecutivos e ininterrumpidos, contados a partir de la Fecha de Adquisición (los “Títulos Readquiribles”). La readquisición sólo podrá realizarse sobre unidades completas de Títulos. El valor de readquisición corresponderá al menor entre el valor de los Títulos publicado por el Emisor y el Valor de Mercado para Readquisición (de existir), previa deducción, a título de descuento, del 15% (el “Valor de Readquisición”). En caso de no existir transacciones sobre los Títulos en los últimos 12 meses, que permitan establecer el Valor de Mercado para Readquisición conforme a lo definido en este Reglamento, se tomará exclusivamente el valor de los Títulos publicado por el Emisor. Los respectivos valores se calcularán en la fecha en la que se presente la solicitud de readquisición. 	<p>7.4. Readquisición de Títulos</p> <p>7.4.1. Opción de readquisición por solicitud de los Tenedores</p> <p>Los Tenedores tendrán la opción de ofrecerle sus Títulos al Emisor, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, para que éste los readquiera, de acuerdo con el siguiente procedimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> Cada Tenedor podrá solicitar la readquisición de hasta el 10% de los Títulos que haya adquirido y mantenido durante un periodo superior a 10 años consecutivos e ininterrumpidos, contados a partir de la Fecha de Adquisición (los “Títulos Readquiribles”). La readquisición sólo podrá realizarse sobre unidades completas de Títulos. El valor de readquisición corresponderá al menor entre el valor de los Títulos publicado por el Emisor y el Valor de Mercado para Readquisición (de existir), previa deducción, a título de descuento, del 15% (el “Valor de Readquisición”). En caso de no existir transacciones sobre los Títulos en los últimos 12 meses, que permitan establecer el Valor de Mercado para Readquisición conforme a lo definido en este Reglamento, se tomará exclusivamente el valor de los Títulos publicado por el Emisor. Los respectivos valores se calcularán en la fecha en la que se presente la solicitud de readquisición.

El presente documento puede tener variaciones posteriores a la fecha de su envío y en este sentido la Titularizadora Colombiana S.A se reserva el derecho de modificarlo o actualizarlo en cualquier tiempo en atención a las discusiones que se adelanten con agentes reguladores y de mercado.

RESUMEN MODIFICACIONES REGLAMENTO

Asunto	Texto anterior	Texto Modificado
	<p>4. El Tenedor interesado en que el Emisor readquiera sus Títulos Readquiribles, deberá enviarle al Emisor una comunicación escrita ofreciéndole los Títulos Readquiribles, con una anticipación de al menos 180 días calendario a la fecha de la propuesta de readquisición, siempre que a la fecha de la respectiva solicitud se cumplan con las condiciones mencionadas en el numeral 1 de la presente Sección.</p> <p>5. El Emisor readquirirá los Títulos Readquiribles 180 días calendario después de recibida la solicitud del Tenedor (o el Día Hábil siguiente), de acuerdo con los términos aquí previstos.</p> <p>El Emisor provisionará, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, anualmente los recursos que la Junta Directiva considere necesarios para readquirir los Títulos Readquiribles (el "<u>Fondo de Readquisición</u>"), a partir del 5º año de operación de la Universalidad.</p> <p>En el caso en el que haya un faltante entre el Fondo de Readquisición y el valor de los Títulos Readquiribles en determinado año, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización deberá provisionar con cargo a la universalidad el faltante, si fuere posible, con anterioridad a la fecha de readquisición. De no ser posible provisionar la totalidad de los recursos, la Asamblea de Tenedores de Títulos, en su reunión ordinaria, tomará las medidas adecuadas para solucionar esta situación.</p>	<p>4. El Tenedor interesado en que el Emisor readquiera sus Títulos Readquiribles, deberá enviarle al Emisor una comunicación escrita ofreciéndole los Títulos Readquiribles, con una anticipación de al menos 180 días calendario a la fecha de la propuesta de readquisición, siempre que a la fecha de la respectiva solicitud se cumplan con las condiciones mencionadas en el numeral 1 de la presente Sección.</p> <p>5. El Emisor readquirirá los Títulos Readquiribles 180 días calendario después de recibida la solicitud del Tenedor (o el Día Hábil siguiente), de acuerdo con los términos aquí previstos.</p> <p>El Emisor provisionará, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, anualmente los recursos que el Comité Asesor la Junta Directiva considere necesarios para readquirir los Títulos Readquiribles (el "<u>Fondo de Readquisición</u>"), a partir del 5º año de operación de la Universalidad.</p> <p>En el caso en el que haya un faltante entre el Fondo de Readquisición y el valor de los Títulos Readquiribles en determinado año, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización deberá provisionar con cargo a la universalidad el faltante, si fuere posible, con anterioridad a la fecha de readquisición. De no ser posible provisionar la totalidad de los recursos, la Asamblea de Tenedores de Títulos, en su reunión ordinaria, tomará las medidas adecuadas para solucionar esta situación.</p>
	<p>NUEVO NUMERAL</p>	<p><u>7.4.2. Readquisición por Decisión del Emisor</u></p> <p><u>Por decisión del Comité Asesor la Universalidad TIN podrá realizar ofertas para readquirir Títulos que se encuentren en circulación hasta por un monto máximo del 10% del número total de Títulos en circulación (la "Readquisición por Decisión del Emisor"). El porcentaje es acumulativo y las operaciones se podrán realizar durante la vigencia del vehículo, sin exceder este porcentaje en ningún momento. Este monto se actualizará proporcionalmente en la medida que se hagan nuevas Emisiones de Títulos</u></p> <p><u>Para llevar a cabo la Readquisición por Decisión del Emisor se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:</u></p> <p><u>1. El Comité Asesor tendrá la facultad de establecer la procedencia de la Readquisición por Decisión del Emisor cuando lo considere necesario, teniendo en cuenta el comportamiento y evolución del mercado secundario de los Títulos. El mismo órgano revisará como mínimo anualmente una vez al año cualquier plan de Readquisición por Decisión del Emisor.</u></p>

El presente documento puede tener variaciones posteriores a la fecha de su envío y en este sentido la Titularizadora Colombiana S.A se reserva el derecho de modificarlo o actualizarlo en cualquier tiempo en atención a las discusiones que se adelanten con agentes reguladores y de mercado.

**RESUMEN
MODIFICACIONES REGLAMENTO**

Asunto	Texto anterior	Texto Modificado
		<p>2. <u>No podrán efectuarse operaciones de Readquisición por Decisión del Emisor durante los 15 días calendario anteriores a la transmisión de la información financiera trimestral y/o anual a la Superintendencia Financiera de Colombia o durante los 15 días calendario anteriores a una Fecha de Emisión.</u></p> <p>3. <u>La Readquisición por Decisión del Emisor se realizará en principio por medio de la BVC a través de sus sistemas transaccionales, o de manera excepcional, se podrá realizar a través de mecanismos independientes (operaciones especiales) cuando las condiciones del mercado lo ameriten; todo con sujeción al reglamento y circular de la BVC.</u></p> <p>4. <u>En caso que frente a los Títulos se encuentre vigente un programa de formador de liquidez, las órdenes de readquisición deberán ser ingresadas a través de una única sociedad comisionista de bolsa durante un mismo día de negociación. Dicha sociedad comisionista de bolsa por conducto de la cual se ingresen órdenes de readquisición no podrá ser participante del programa de formador de liquidez que este en curso.</u></p> <p>5. <u>Las ofertas de readquisición se formularán al Precio de Readquisición a Cargo del Emisor, el cual se determinará de la siguiente forma:</u></p> <p>i. <u>En primer lugar, se definirá el "Precio de Mercado de Readquisición", el cual será el equivalente al mayor valor entre: (a) el mayor valor de las órdenes de venta existentes el día bursátil inmediatamente anterior a la fecha de la readquisición, con una permanencia superior al 50% de la duración de la respectiva sesión de negociación; (b) el precio de cierre reportado por la BVC el día bursátil anterior a la fecha de la oferta de readquisición; y (c) el precio de valoración reportado el día bursátil anterior a la fecha de la oferta de readquisición, informado por el proveedor de precios que tome en cuenta, para efectos de valoración, las operaciones realizadas sobre Títulos por el menor filtro de monto..</u></p> <p>ii. <u>El Precio de Readquisición a Cargo del Emisor nunca podrá ser superior al Precio Máximo de Readquisición. El "Precio Máximo de Readquisición" se determina en la siguiente forma:</u></p> <p style="text-align: center;"><i>Precio Máximo de Readquisición = Precio Patrimonial * (1 – Costo del Endeudamiento Financiero)</i></p> <p>iii. <u>En caso de adelantar la oferta a través de mecanismos independientes y en caso de considerarse necesario por el Comité Asesor, se determinará el "Factor de Ajuste" en la siguiente forma:</u></p> $Factor\ de\ Ajuste = \left(1 - \frac{Precio\ de\ Mercado\ de\ Readquisición}{Precio\ Máximo\ de\ Readquisición} \right) * \left(1 - \frac{Precio\ de\ Mercado\ de\ Readquisición}{Precio\ Patrimonial} \right)$

El presente documento puede tener variaciones posteriores a la fecha de su envío y en este sentido la Titularizadora Colombiana S.A se reserva el derecho de modificarlo o actualizarlo en cualquier tiempo en atención a las discusiones que se adelanten con agentes reguladores y de mercado.

**RESUMEN
MODIFICACIONES REGLAMENTO**

Asunto	Texto anterior	Texto Modificado
		<p><u>El Factor de Ajuste nunca podrá superar el 10%.</u></p> <p>iv. <u>En caso en que así lo determine discrecionalmente el Comité Asesor y de adelantarse la Readquisición por Decisión del Emisor a través de mecanismos independientes, al Precio de Mercado de Readquisición le será aplicado el Factor de Ajuste, bien sea sumándose o restándose, según sea determinado por el Comité Asesor, para de esta forma obtener el "Precio de Readquisición a Cargo del Emisor". De considerar que no ha de aplicarse el Factor de Ajuste, el Precio de Readquisición a Cargo del Emisor, será equivalente al Precio de Mercado de Readquisición.</u></p> <p style="text-align: center;"><i>Precio de Readquisición a Cargo del Emisor = Precio Mercado de Readquisición * (1 ± Factor de Ajuste)</i></p> <p>v. <u>En casos de negociarse en los sistemas transaccionales de la BVC, el Precio de Readquisición a Cargo del Emisor deberá observar las limitaciones aplicables tanto en el reglamento y circular de la BVC y nunca podrá exceder el mayor valor entre: i) el precio más alto de demanda vigente al momento de ingresar la orden o ii) el último precio de negociación registrado en el sistema que haya marcado precio.</u></p> <p>6. <u>Por decisión del Comité Asesor, el Emisor constituirá el Fondo de Readquisición para llevar a cabo la Readquisición por Decisión del Emisor. El Fondo de Readquisición se podrá alimentar con recursos provenientes de una o varias de las siguientes fuentes de recursos:</u></p> <p>i. <u>Flujo de Caja Distribuible. Al apropiar el Flujo de Caja Distribuible destinado a la Readquisición por Decisión del Emisor se propenderá por que no se afecte negativamente el Dividend Yield por debajo del promedio histórico que ha tenido dicho Dividend Yield desde el inicio de la Universalidad. Sin embargo, el Comité Asesor tiene la facultad de autorizar la apropiación final requerida sin que esta pueda exceder el 30% del Flujo De Caja Distribuible de cada mes.</u></p> <p style="text-align: center;"><u>El Dividend Yield se determinará de la siguiente forma:</u></p> <p style="text-align: center;"><i>Dividend Yield = $\frac{\text{Flujo de Caja Distribuible de los últimos 30 días}}{\text{valor promedio de los títulos durante los últimos 30 días}} * 12$</i></p> <p>ii. <u>Enajenación de Activos.</u></p> <p>iii. <u>Endeudamiento Financiero alineado a los intereses de la Universalidad TIN.</u></p>
	<p>Conforme con lo establecido en el artículo 2 parágrafo 2 de la Ley 964 de 2005, cuando el Emisor readquiera Títulos Readquiribles, operará inmediatamente la confusión establecida en</p>	<p>7.4.3. Disposiciones comunes a la Readquisición de Títulos:</p> <p>Conforme con lo establecido en el artículo 2 parágrafo 2 de la Ley 964 de 2005, cuando el Emisor readquiera Títulos Readquiribles, operará inmediatamente la confusión establecida en</p>

El presente documento puede tener variaciones posteriores a la fecha de su envío y en este sentido la Titularizadora Colombiana S.A se reserva el derecho de modificarlo o actualizarlo en cualquier tiempo en atención a las discusiones que se adelanten con agentes reguladores y de mercado.

RESUMEN MODIFICACIONES REGLAMENTO

Asunto	Texto anterior	Texto Modificado
	el artículo 1724 del Código Civil respecto de las obligaciones derivadas de los Títulos readquiridos.	el artículo 1724 del Código Civil respecto de las obligaciones derivadas de los Títulos readquiridos.
CAPÍTULO NOVENO		
PARTES Y ÓRGANOS INTERVINIENTES EN EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN		
	<p>9.2.1. Junta Directiva</p> <p>La Junta Directiva del Administrador Maestro del Proceso de Titularización tendrá a su cargo las siguientes funciones, así como las expresamente indicadas en este Prospecto, en el Reglamento o en la ley aplicable:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aprobar el Programa de Emisión y Colocación y la realización de Tramos con cargo al Cupo Global, para lo cual no se requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores o del Representante Legal de Tenedores. 2. Designar y remover a los miembros del Comité Asesor. 3. Aprobar la celebración de los Contratos de Inversión en Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios, así como los Contratos de Explotación Económica inicial relacionados con dichas inversiones, con base en la opinión favorable del Comité Asesor emitida para el efecto. 4. Aprobar las directrices y cada una de las operaciones de Endeudamiento Financiero a cargo de la Universalidad, en los términos del presente Prospecto. 5. Aprobar las modificaciones a la Política de Inversión. 6. Definir los Lineamientos de Inversión. 7. Aprobar el aprovisionamiento de recursos para el Fondo de Readquisición en los términos estipulados en el presente Prospecto 8. Resolver las situaciones de conflicto de interés que puedan afectar a la mayoría de los miembros del Comité Asesor. 9. Aprobar la realización de operaciones de desinversión con el concepto previo y favorable del Comité Asesor. 10. Asignar y delegar al Comité Asesor las funciones que estime pertinentes relacionadas con el Programa, las Emisiones y el Proceso de Titularización. 11. Determinar qué Parte Interviniente deberá cumplir con actividades o funciones que no han sido expresamente asignadas en los documentos del Proceso de Titularización. 12. Las demás contempladas en el presente Prospecto de Información. 	<p>9.2.1. Junta Directiva</p> <p>La Junta Directiva del Administrador Maestro del Proceso de Titularización tendrá a su cargo las siguientes funciones, así como las expresamente indicadas en este Prospecto, en el Reglamento o en la ley aplicable:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aprobar el Programa de Emisión y Colocación y la realización de Tramos con cargo al Cupo Global, para lo cual no se requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores o del Representante Legal de Tenedores. 2. Designar y remover a los miembros del Comité Asesor. 3. Aprobar la celebración de los Contratos de Inversión en Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios, así como los Contratos de Explotación Económica inicial relacionados con dichas inversiones, con base en la opinión favorable del Comité Asesor emitida para el efecto. 4. Aprobar las directrices y cada una de las operaciones de Endeudamiento Financiero a cargo de la Universalidad, en los términos del presente Prospecto. 5. Aprobar las modificaciones a la Política de Inversión. 6. Definir los Lineamientos de Inversión. 7. Aprobar el aprovisionamiento de recursos para el Fondo de Readquisición en los términos estipulados en el presente Prospecto 7. Resolver las situaciones de conflicto de interés que puedan afectar a la mayoría de los miembros del Comité Asesor. 8. Aprobar la realización de operaciones de desinversión con el concepto previo y favorable del Comité Asesor. 9. Asignar y delegar al Comité Asesor las funciones que estime pertinentes relacionadas con el Programa, las Emisiones y el Proceso de Titularización. 10. Determinar qué Parte Interviniente deberá cumplir con actividades o funciones que no han sido expresamente asignadas en los documentos del Proceso de Titularización. 11. Las demás contempladas en el presente Prospecto de Información.
	<p>9.2.2.2. Funciones</p> <p>Serán funciones del Comité Asesor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Emitir su opinión, dirigida a la Junta Directiva, respecto de los Lineamientos de Inversión así como de otros asuntos que sean requeridos por la Junta Directiva. 2. Aprobar las Directrices para la Administración del Portafolio. 3. Aprobar y dar seguimiento al Plan Estratégico. 	<p>9.2.2.2. Funciones</p> <p>Serán funciones del Comité Asesor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Emitir su opinión, dirigida a la Junta Directiva, respecto de los Lineamientos de Inversión así como de otros asuntos que sean requeridos por la Junta Directiva. 2. Aprobar las Directrices para la Administración del Portafolio. 3. Aprobar y dar seguimiento al Plan Estratégico.

El presente documento puede tener variaciones posteriores a la fecha de su envío y en este sentido la Titularizadora Colombiana S.A se reserva el derecho de modificarlo o actualizarlo en cualquier tiempo en atención a las discusiones que se adelanten con agentes reguladores y de mercado.

RESUMEN MODIFICACIONES REGLAMENTO

Asunto	Texto anterior	Texto Modificado
	<p>4. Aprobar la composición del Portafolio de la Universalidad a partir de la Política de Inversión señalada en la Sección 10.7 de este Reglamento y de los Lineamientos de Inversión.</p> <p>5. Emitir su opinión, dirigida a la Junta Directiva, respecto de los Contratos de Inversión que se planeen celebrar, los contratos de desinversión de los Activos Inmobiliarios, así como de los Contratos de Explotación Económica inicial relacionados con dicha inversión.</p> <p>6. Aprobar la celebración, modificación y terminación de los Contratos de Explotación Económica salvo aquellos cuya celebración inicial deba ser aprobada por la Junta Directiva.</p> <p>7. Aprobar todo acto o contrato, gravamen, disposición o limitación del dominio que verse sobre los Activos Inmobiliarios o sobre los Derechos Fiduciarios y que exceda el equivalente a 400 salarios mínimos legales mensuales vigentes, siempre que el mismo no deba ser aprobado por la Junta Directiva.</p> <p>8. Aprobar su reglamento de funcionamiento interno.</p> <p>9. Monitorear el resultado de la rentabilidad del Portafolio.</p> <p>10. Aprobar el destino y el manejo de los ingresos extraordinarios de la Universalidad, conforme a lo previsto en la Política de Inversión.</p> <p>11. Conocer y administrar los conflictos de interés entre la Universalidad y las Partes Intervinientes.</p> <p>12. Elaborar el informe anual de gobierno corporativo para la Universalidad para aprobación de la Asamblea de Tenedores.</p> <p>13. Aprobar el presupuesto anual del Portafolio.</p> <p>14. Hacer las recomendaciones que el Administrador Maestro del Proceso de Titularización solicite en relación con el desarrollo del producto y su mercado.</p> <p>15. En el caso en que la Universalidad tenga que ser liquidada, aprobar el plan de liquidación que le presente el Administrador Maestro del Proceso de Titularización e informar acerca de dicho plan a la Asamblea de Tenedores de Títulos y obtener su ratificación.</p> <p>16. Ejercer las funciones que le sean delegadas por la Junta Directiva.</p> <p>17. Ordenar la devolución de capital de acuerdo con lo establecido en la Sección 7.3.6 del presente Reglamento.</p> <p>18. Evaluar los informes periódicos que le sean remitidos por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, el Gestor Portafolio Inmobiliario y el Administrador Inmobiliario.</p> <p>19. Definir el Precio de Suscripción de los Títulos en las emisiones de nuevos tramos en los términos del numeral 7.6.2 del presente Reglamento.</p>	<p>4. Aprobar la composición del Portafolio de la Universalidad a partir de la Política de Inversión señalada en la Sección 10.7 de este Reglamento y de los Lineamientos de Inversión.</p> <p>5. Emitir su opinión, dirigida a la Junta Directiva, respecto de los Contratos de Inversión que se planeen celebrar, los contratos de desinversión de los Activos Inmobiliarios, así como de los Contratos de Explotación Económica inicial relacionados con dicha inversión.</p> <p>6. Aprobar la celebración, modificación y terminación de los Contratos de Explotación Económica salvo aquellos cuya celebración inicial deba ser aprobada por la Junta Directiva.</p> <p>7. Aprobar todo acto o contrato, gravamen, disposición o limitación del dominio que verse sobre los Activos Inmobiliarios o sobre los Derechos Fiduciarios y que exceda el equivalente a 400 salarios mínimos legales mensuales vigentes, siempre que el mismo no deba ser aprobado por la Junta Directiva.</p> <p>8. Aprobar su reglamento de funcionamiento interno.</p> <p>9. Monitorear el resultado de la rentabilidad del Portafolio.</p> <p>10. Aprobar el destino y el manejo de los ingresos extraordinarios de la Universalidad, conforme a lo previsto en la Política de Inversión.</p> <p>11. Conocer y administrar los conflictos de interés entre la Universalidad y las Partes Intervinientes.</p> <p>12. Elaborar el informe anual de gobierno corporativo para la Universalidad para aprobación de la Asamblea de Tenedores.</p> <p>13. Aprobar el presupuesto anual del Portafolio.</p> <p>14. Hacer las recomendaciones que el Administrador Maestro del Proceso de Titularización solicite en relación con el desarrollo del producto y su mercado.</p> <p>15. En el caso en que la Universalidad tenga que ser liquidada, aprobar el plan de liquidación que le presente el Administrador Maestro del Proceso de Titularización e informar acerca de dicho plan a la Asamblea de Tenedores de Títulos y obtener su ratificación.</p> <p>16. Ejercer las funciones que le sean delegadas por la Junta Directiva.</p> <p>17. Ordenar la devolución de capital de acuerdo con lo establecido en la Sección 7.3.6 del presente Reglamento.</p> <p>18. Evaluar los informes periódicos que le sean remitidos por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, el Gestor Portafolio Inmobiliario y el Administrador Inmobiliario.</p> <p>19. Definir el Precio de Suscripción de los Títulos en las emisiones de nuevos tramos en los términos del numeral 7.6.2 del presente Reglamento.</p> <p>20. <u>Aprobar el aprovisionamiento de recursos para el Fondo de Readquisición en los términos estipulados en el presente Reglamento.</u></p> <p>21. <u>Definir la procedencia de la Readquisición de Títulos conforme a los establecido en el numeral 7.4. del presente Reglamento, así como revisar al menos una vez al año la ejecución del mecanismo de Readquisición de Títulos, definir el Precio de Mercado de Readquisición, determinar si se hace necesario utilizar el Factor de Ajuste aplicable al Precio de Mercado de Readquisición cuando sea el caso, determinar las apropiaciones y el volumen del Fondo de Readquisición, así como los mecanismos a través de los cuales se alimentará.</u></p> <p>22. Las demás contenidas en el presente Reglamento.</p>
	20. Las demás contenidas en el presente Reglamento.	

El presente documento puede tener variaciones posteriores a la fecha de su envío y en este sentido la Titularizadora Colombiana S.A se reserva el derecho de modificarlo o actualizarlo en cualquier tiempo en atención a las discusiones que se adelanten con agentes reguladores y de mercado.

RESUMEN MODIFICACIONES REGLAMENTO

Asunto	Texto anterior	Texto Modificado
	<p>Sin perjuicio de la diligencia requerida respecto del Comité Asesor y sus miembros, las obligaciones del Comité Asesor y de sus miembros son obligaciones de medio y no de resultado y, por lo tanto, aun cuando el Comité Asesor y sus miembros harán el mejor esfuerzo en su gestión, no pueden garantizar una rentabilidad o resultado financiero específico a los Tenedores.</p> <p>No serán responsabilidad del Comité Asesor o sus miembros las consecuencias que traigan para la Universalidad: (i) el caso fortuito, (ii) la fuerza mayor, (iii) fenómenos de mercado, incluyendo, pero sin limitarse a, la devaluación, revaluación, inflación, desvalorizaciones en los Títulos, oscilaciones de mercado, congelación, o variaciones en las tasas de interés o de rendimientos, (iv) actos de autoridad, (v) alteración del orden público, paro, huelga, motín, asonada y (vi) la desvalorización de los Activos Inmobiliarios por los eventos mencionados anteriormente.</p>	<p>Sin perjuicio de la diligencia requerida respecto del Comité Asesor y sus miembros, las obligaciones del Comité Asesor y de sus miembros son obligaciones de medio y no de resultado y, por lo tanto, aun cuando el Comité Asesor y sus miembros harán el mejor esfuerzo en su gestión, no pueden garantizar una rentabilidad o resultado financiero específico a los Tenedores.</p> <p>No serán responsabilidad del Comité Asesor o sus miembros las consecuencias que traigan para la Universalidad: (i) el caso fortuito, (ii) la fuerza mayor, (iii) fenómenos de mercado, incluyendo, pero sin limitarse a, la devaluación, revaluación, inflación, desvalorizaciones en los Títulos, oscilaciones de mercado, congelación, o variaciones en las tasas de interés o de rendimientos, (iv) actos de autoridad, (v) alteración del orden público, paro, huelga, motín, asonada y (vi) la desvalorización de los Activos Inmobiliarios por los eventos mencionados anteriormente.</p>
ANEXO 1 - DEFINICIONES		
	NUEVA DEFINICIÓN	<u>45. "Factor de Ajuste" Tiene el significado establecido en el numeral iii del numeral 4 de la Sección 7.4.2 del presente Reglamento.</u>
	NUEVA DEFINICIÓN	<u>83. "Precio de Mercado de Readquisición" Tiene el significado establecido en el numeral i del numeral 4 de la Sección 7.4.2 del presente Reglamento.</u>
	NUEVA DEFINICIÓN	<u>84. "Precio Patrimonial" Es el valor resultante de dividir a) el patrimonio de la Universalidad, determinado conforme los estados financieros del día bursátil anterior a aquel en el que se determine el Precio de Readquisición a Cargo del Emisor por b) el número de Títulos en circulación en poder de los Tenedores, al mismo corte de los estados financieros.</u>
	NUEVA DEFINICIÓN	<u>85. "Precio de Readquisición a cargo del Emisor" Tiene el significado establecido en el numeral iv del numeral 4 de la Sección 7.4.2. del presente Reglamento.</u>
	NUEVA DEFINICIÓN	<u>91. "Readquisición por Decisión del Emisor" Significa el proceso de readquisición que adelante la Universalidad TIN por decisión del Comité Asesor en los términos de la Sección 7.4.2 de este Reglamento.</u>
	CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DERECHOS Y DECLARACIONES DE LA TITULARIZADORA	
Ajuste cálculo de comisión	12.1.2 Comisión de Administración del Programa de Emisión y Colocación	12.1.2 Comisión de Administración del Programa de Emisión y Colocación
	Se causará mensualmente y será pagadera por cada Mes durante el Término de Vigencia, equivalente al 1% calculado sobre el Saldo Total de los TIN en cada Fecha de Liquidación.	Se causará mensualmente y será pagadera por cada Mes durante el Término de Vigencia, <u>equivalente al 1% calculado sobre el Saldo Total de los TIN en cada Fecha de Liquidación.</u>
	En todo caso, el monto de esta comisión podrá ser menor al monto aquí establecido, permitiendo que éste disminuya conforme a las políticas del Administrador Maestro del Proceso	<u>La Comisión de Administración del Administrador Maestro del Programa de Emisión y Colocación será calculada a partir de la Rentabilidad Real obtenida durante los últimos 12 meses calendario por la Universalidad en la siguiente forma:</u>

El presente documento puede tener variaciones posteriores a la fecha de su envío y en este sentido la Titularizadora Colombiana S.A se reserva el derecho de modificarlo o actualizarlo en cualquier tiempo en atención a las discusiones que se adelanten con agentes reguladores y de mercado.

**RESUMEN
MODIFICACIONES REGLAMENTO**

Asunto	Texto anterior	Texto Modificado
	Titularización, sin que para ello se requiera el consentimiento previo de la Asamblea de Inversionistas.	$\text{Rentabilidad Real} = \frac{1 + \text{Rentabilidad Total 12 Meses}}{(1 + \text{IPC 12 meses})} - 1$ <p><i>Donde:</i></p> <p><u>IPC 12 Meses: Equivale a la variación del IPC correspondiente a los últimos 12 meses calendario.</u></p> <p><u>Rentabilidad Total 12 Meses: TIR</u></p> <p><u>La comisión de administración tiene en cuenta el valor patrimonial del título y los rendimientos distribuibles, con base en la siguiente fórmula, a partir de la cual se calcula la TIR:</u></p> $VAN = -I_0 + \sum_{t=0}^{12} \frac{F_t}{(1 + TIR)^t} = 0$ $F_t = \frac{\text{Rendimientos Distribuibles}_t}{\text{Numero de Títulos en Circulación}_t}$ <p><i>Donde:</i></p> <p><i>t = número de periodos</i> <i>VAN = Valor Actual Neto</i> <i>TIR = Tasa Interna de Retorno = Rentabilidad Total 12 meses</i> <i>I₀ = Valor patrimonial del Título₀</i></p> <p><u>En desarrollo de la fórmula anterior, al obtener el valor de la TIR, se obtiene la Rentabilidad Total 12 meses que es la base con la que se determina la Comisión de Administración del Administrador Maestro del Programa de Emisión y Colocación.</u></p> <p><u>Una vez definida la Rentabilidad Real, se determina el Porcentaje Aplicable de conformidad con las siguientes fórmulas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Si: <i>Rentabilidad Real</i> ≤ 4,8% → <i>Porcentaje Aplicable</i> = 1,111% • Si: <i>Rentabilidad Real</i> ≥ 7,2% → <i>Porcentaje Aplicable</i> = 1,666% • Si: 4,8% < <i>Rentabilidad Real</i> < 7,2% → <i>Porcentaje Aplicable</i> = $\frac{1,389\%}{6\%} * \text{Rentabilidad Real}$

El presente documento puede tener variaciones posteriores a la fecha de su envío y en este sentido la Titularizadora Colombiana S.A se reserva el derecho de modificarlo o actualizarlo en cualquier tiempo en atención a las discusiones que se adelanten con agentes reguladores y de mercado.

**RESUMEN
MODIFICACIONES REGLAMENTO**

Asunto	Texto anterior	Texto Modificado																												
		<p>Al Porcentaje Aplicable determinado conforme a las fórmulas anteriores, se aplicará un ajuste de valoración que se adiciona o se sustrae, el cual depende del valor promedio simple de valoración, reportado por los proveedores de precios durante los últimos 12 meses, en relación con los Títulos.</p> <p>Valor Promedio de Valoración = Valor promedio reportado por proveedores de precios Ultimos 12 meses.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #336633; color: white;"> <th colspan="4">Valor Promedio de Valoración</th> </tr> <tr style="background-color: #336633; color: white;"> <th>Rango</th> <th>Desde</th> <th>Hasta</th> <th>Ajuste por valoración</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>1</u></td> <td><u>0%</u></td> <td><u><50%</u></td> <td><u>-0,050%</u></td> </tr> <tr> <td><u>2</u></td> <td><u>50%</u></td> <td><u><75%</u></td> <td><u>Teorema de proporcionalidad 1</u></td> </tr> <tr> <td><u>3</u></td> <td><u>75%</u></td> <td><u><90%</u></td> <td><u>Teorema de Proporcionalidad 2</u></td> </tr> <tr> <td><u>4</u></td> <td><u>90%</u></td> <td><u>100%</u></td> <td><u>0,000%</u></td> </tr> <tr> <td><u>5</u></td> <td><u>>100%</u></td> <td><u>N/A</u></td> <td><u>0,050%</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>Los rangos 2 y 3 se calculan por teorema de proporcionalidad, de la siguiente manera:</p> $Y = mX + b$ <p>Teorema de proporcionalidad aplicable al rango 2:</p> $m = \text{pendiente} = 0.100\%$ $b = -0.100\%$ <p>Teorema de proporcionalidad aplicable al, rango 3:</p> $m = 0.16666\%$ $b = -0.150\%$	Valor Promedio de Valoración				Rango	Desde	Hasta	Ajuste por valoración	<u>1</u>	<u>0%</u>	<u><50%</u>	<u>-0,050%</u>	<u>2</u>	<u>50%</u>	<u><75%</u>	<u>Teorema de proporcionalidad 1</u>	<u>3</u>	<u>75%</u>	<u><90%</u>	<u>Teorema de Proporcionalidad 2</u>	<u>4</u>	<u>90%</u>	<u>100%</u>	<u>0,000%</u>	<u>5</u>	<u>>100%</u>	<u>N/A</u>	<u>0,050%</u>
Valor Promedio de Valoración																														
Rango	Desde	Hasta	Ajuste por valoración																											
<u>1</u>	<u>0%</u>	<u><50%</u>	<u>-0,050%</u>																											
<u>2</u>	<u>50%</u>	<u><75%</u>	<u>Teorema de proporcionalidad 1</u>																											
<u>3</u>	<u>75%</u>	<u><90%</u>	<u>Teorema de Proporcionalidad 2</u>																											
<u>4</u>	<u>90%</u>	<u>100%</u>	<u>0,000%</u>																											
<u>5</u>	<u>>100%</u>	<u>N/A</u>	<u>0,050%</u>																											

El presente documento puede tener variaciones posteriores a la fecha de su envío y en este sentido la Titularizadora Colombiana S.A se reserva el derecho de modificarlo o actualizarlo en cualquier tiempo en atención a las discusiones que se adelanten con agentes reguladores y de mercado.

**RESUMEN
MODIFICACIONES REGLAMENTO**

Asunto	Texto anterior	Texto Modificado												
		<p><u>Finalmente, la tarifa aplicable al NOI últimos 12 meses definido en el numeral 7.3.5.1, se define de la siguiente manera:</u></p> <p style="text-align: center;"><i>Tarifa Final Aplicado al NOI</i> $= (\text{Porcentaje Aplicable}) + (\text{Ajuste de valoración})$</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Rentabilidad Real</th> <th>Porcentaje Aplicable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>$\leq -4,80\%$</td> <td><u>1,11%</u></td> </tr> <tr> <td><u>Entre 4,81% y 5,00%</u></td> <td><u>1,16%</u></td> </tr> <tr> <td><u>Entre 5,01% y 6,00%</u></td> <td><u>1,39%</u></td> </tr> <tr> <td><u>Entre 6,01% y 7,19%</u></td> <td><u>1,62%</u></td> </tr> <tr> <td>$\geq -7,20\%$</td> <td><u>1,67%</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>En todo caso, el monto de esta comisión podrá ser menor al monto aquí establecido, permitiendo que éste disminuya conforme a las políticas del Administrador Maestro del Proceso Titularización, sin que para ello se requiera el consentimiento previo de la Asamblea de Inversionistas.</p>	Rentabilidad Real	Porcentaje Aplicable	$\leq -4,80\%$	<u>1,11%</u>	<u>Entre 4,81% y 5,00%</u>	<u>1,16%</u>	<u>Entre 5,01% y 6,00%</u>	<u>1,39%</u>	<u>Entre 6,01% y 7,19%</u>	<u>1,62%</u>	$\geq -7,20\%$	<u>1,67%</u>
Rentabilidad Real	Porcentaje Aplicable													
$\leq -4,80\%$	<u>1,11%</u>													
<u>Entre 4,81% y 5,00%</u>	<u>1,16%</u>													
<u>Entre 5,01% y 6,00%</u>	<u>1,39%</u>													
<u>Entre 6,01% y 7,19%</u>	<u>1,62%</u>													
$\geq -7,20\%$	<u>1,67%</u>													
		ANEXO 1 - DEFINICIONES												
	NUEVA DEFINICIÓN	<p><u>96. "Rentabilidad Real" Tendrá el significado establecido en la Sección 12.1.2 del presente Reglamento.</u></p>												
Ajustes de Forma	N/A	<p>Cambios de forma, entre los cuales se incluyen: cambios en numeración, adición de direcciones, teléfonos y páginas web, cambios en el número indicativo de los teléfonos fijos. Ninguno de los cambios contemplados bajo el ajuste configuran modificaciones de fondo.</p>												

El presente documento puede tener variaciones posteriores a la fecha de su envío y en este sentido la Titularizadora Colombiana S.A se reserva el derecho de modificarlo o actualizarlo en cualquier tiempo en atención a las discusiones que se adelanten con agentes reguladores y de mercado.