

**EXTRACTO DEL REGLAMENTO DE EMISIÓN  
PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS TIN DEL PROCESO DE  
TITULARIZACIÓN INMOBILIARIA  
TREINTA Y UNO (31) DE AGOSTO DE 2018  
ADENDA N° 3  
DOS (2) DE AGOSTO DE 2021**

**TABLA DE CONTENIDO**

[...]

<b>Capítulo Cuarto Creación, separación, objeto y régimen legal de la Universalidad TIN .....</b>	<b>3</b>
4.1. Creación y Separación Patrimonial .....	3
4.2. Objeto .....	4
4.2.1. Separación Patrimonial y emisión de los TIN.....	4
4.3. Régimen Legal.....	4
4.3.1. Normas aplicables.....	4
4.3.2. Aislamiento patrimonial .....	4
4.3.3. Destinación específica .....	4
4.3.4. Derechos económicos derivados de la separación y aislamiento patrimonial de los Activos Subyacentes.....	5

[...]

## **Reglamento de Emisión de Títulos No Hipotecarios Inmobiliarios de Contenido Participativo**

### **Consideraciones**

1. La Titularizadora Colombiana S.A. (la Titularizadora), es una sociedad anónima de servicios técnicos y administrativos, constituida mediante escritura pública N°. 2989 del 13 de julio de 2001 de la Notaría 18 del Círculo de Bogotá, cuyo objeto social consiste en la adquisición y movilización de activos hipotecarios y no hipotecarios mediante su titularización a través de los sistemas establecidos en la Ley 546 de 1999, la Ley 1328 de 2009, Ley 1753 de 2015 y el Decreto 2555 del 2010 y demás disposiciones modificatorias o reglamentarias, incluyendo pero sin limitarse a la facultad de (i) originar, estructurar y administrar procesos de titularización de activos hipotecarios y no hipotecarios, (ii) emitir valores y (iii) colocarlos mediante oferta pública o privada.
2. En desarrollo de su objeto social, la Titularizadora compra portafolios de activos hipotecarios y no hipotecarios a entidades vendedoras autorizadas para su posterior titularización mediante la emisión de valores a partir de universalidades de activos hipotecarios y no hipotecarios conformadas entre otros por los activos adquiridos por la Titularizadora.
3. Los activos hipotecarios y no hipotecarios que sean objeto de titularización se entienden para todos los efectos separados patrimonialmente de los activos de la Titularizadora una vez conformada la universalidad de dichos activos. Los activos hipotecarios y no hipotecarios y los flujos que éstos generan se destinan de manera exclusiva al pago de los valores emitidos a partir de la universalidad y de los gastos, garantías y mecanismos de cobertura del proceso de titularización en las condiciones previstas en el respectivo reglamento de emisión.
4. Para la conformación de universalidades de activos hipotecarios y no hipotecarios se requiere la expedición de un reglamento de emisión.
5. La Titularizadora ha adquirido un conjunto de inmuebles (activos no hipotecarios) con el objeto de titularizarlos mediante una emisión de títulos no hipotecarios. Para tal fin es necesario conformar una universalidad de activos no hipotecarios separada e independiente, para todos los efectos, del patrimonio de la Titularizadora.
6. En desarrollo de lo antes mencionado, la Titularizadora, por medio del presente Reglamento (i) constituye la Universalidad, (ii) define su estructura y reglas de funcionamiento y (iii) establece los términos y condiciones aplicables a la emisión de títulos no hipotecarios que se realice a partir de dicha Universalidad, a los Tenedores, a la Titularizadora en su calidad de emisor de los títulos no hipotecarios y en general al proceso de titularización desarrollado por este Reglamento.
7. La Universalidad TIN se constituye en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN, cuyo Prospecto de Información de Constitución del Programa de Emisión y Colocación puede ser consultado en el sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

Se precisa que el Proceso de Titularización que se emprende dentro del presente Programa de Emisión y Colocación consiste en estructurar, con cargo a un Cupo Global, la realización de Emisiones de Títulos TIN, a partir de la titularización de Activos Inmobiliarios, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN, para ser colocados mediante Oferta Pública dirigida al público en general durante el término establecido para el efecto.

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

El Cupo Global del Programa de Emisión y Colocación es de hasta dos billones de Pesos Colombianos (\$2'000.000.000.000) moneda legal colombiana. Previo cumplimiento de las autorizaciones correspondientes, dicho monto podrá ser ampliado.

9. El aumento del Cupo Global podrá ser solicitado cuando el Cupo Global vigente haya sido colocado en forma total o al menos en un 50%, siempre que se encuentre vigente el plazo de la autorización de la oferta.

[...]

## **Capítulo Cuarto**

### **Creación, separación, objeto y régimen legal de la Universalidad TIN**

#### **4.1. Creación y Separación Patrimonial**

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

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

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

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

## **4.2. Objeto**

### **4.2.1. Separación Patrimonial y emisión de los TIN**

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

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

## **4.3. Régimen Legal**

### **4.3.1. Normas aplicables**

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

### **4.3.2. Aislamiento patrimonial**

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

### **4.3.3. Destinación específica**

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

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

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

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

[...]

En atención a lo anterior, el suscrito Representante Legal Suplente de la Titularizadora Colombiana S.A. da constancia de que la información contenida en este extracto es fiel copia del **Reglamento de Emisión del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN del Proceso de Titularización Inmobiliaria** publicado el treinta (31) de agosto de 2018 cuya última fecha de actualización corresponde a la Adenda N° 3 de fecha dos (2) de agosto de 2021.

Dada en Bogotá, D.C., a los dieciséis (16) días del mes de septiembre de 2022.

***Original Firmado***

**Ricardo Molano León**

Representante legal suplente