

**INFORME DE REPRESENTACIÓN LEGAL DE TENEDORES DE  
BONOS  
TITULARIZACIÓN CCVIII DAVIVIENDA**

**BANCO DAVIVIENDA**

---

JUNIO DE 2012

**ENTIDAD EMISORA**

El Banco Davivienda es una entidad privada, que se constituyó mediante Escritura Pública número 3892 del 16 de Octubre de 1972. El Banco forma parte del Grupo Empresarial Sociedades Bolívar y tiene por objeto social celebrar o ejecutar todas las operaciones y contratos legalmente permitidos a los establecimientos bancarios de carácter comercial con sujeción a los requisitos y limitaciones de la ley colombiana.

La reforma estatutaria más representativa:

Mediante escritura pública No. 7019 del 29 de agosto de 2007, de la Notaría Sesenta y uno, del circuito de Bogotá, inscrita el 3 de Septiembre de 2007 en la cámara de comercio, el Banco Davivienda formalizó la absorción mediante fusión de Granbanco S.A. En consecuencia Granbanco se disolvió sin liquidarse y la empresa y patrimonio fueron absorbidos por el Banco el 1 de septiembre de 2007.

Al cierre de diciembre de 2007, operaba con 9103 empleados a través de quinientas cuarenta oficinas 540 en 22 sucursales y agencias y sucursales en el territorio nacional.

En el segundo semestre de 2010 se aprobó la conversión de la filial Bancafé internacional, en una sucursal de Davivienda, operación que refuerza la capacidad de generación de negocios con residentes, además en el transcurso de 2009-2010 Davivalores ha realizado ajustes a su estructura organizacional que le permiten generar mayor confianza y calidad con importantes estándares de servicio.

Por su participación dentro de la familia Bolívar la cultura de esta entidad está muy enfocada a los principios y valores del ser humano y se reconoce como un grupo empresarial sólido y estable.

## ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN

Davivienda, con respaldo exclusivo en la Universalidad Títulos CCV III (Cartera Castigada de Vivienda) y sin garantía de su patrimonio emitió títulos de titularización hipotecaria por un monto equivalente a 48.000.000 UVR. Los títulos CCV III tienen un plazo de 8 años contados a partir de la fecha de emisión, con amortizaciones trimestrales sucesivas en los trimestres veintitrés (23) a treinta y dos (32) del período de la emisión. Las cuotas que no alcancen a pagarse en una fecha de pagos se acumularán a la cuota pagadera en la siguiente fecha de pagos. En todo caso el saldo total del capital deberá pagarse a más tardar en la última fecha de pagos estipulada en la tabla de amortizaciones (trimestre 32).

En la siguiente tabla se presenta el cronograma de amortización de los títulos:

Trimestre	Pago Capital (UVR)
23	678.876
24	2.871.295
25	6.409.679
26	6.393.144
27	4.193.664
28	6.195.606
29	10.971.733
30	3.428.666
31	3.428.666
32	3.428.671
<b>TOTAL</b>	<b>48.000.000</b>

Fuente: Davivienda

Vencimiento:

UNIVERSALIDAD	DESDE	HASTA
CCV III	Dic - 22 -04	Dic - 22 - 12

Los títulos son de carácter mixto, tienen un rentabilidad incierta y no garantizada, derivada de los recaudos que se logre obtener provenientes de la cartera castigada base del proceso, neto de gastos, durante el plazo de los títulos, con sujeción a la prelación de pagos estipulada en el prospecto de colocación. Asimismo, los títulos están exentos del impuesto de renta y complementarios, de conformidad con el artículo 16 de la Ley 546 de 1999.

La estructura de la emisión no cuenta con mecanismos de apoyo crediticio que mitiguen los riesgos inherentes de la cartera como son el riesgo crediticio, la incertidumbre con relación a la efectividad y duración de los procesos y la desvalorización y comerciabilidad de los inmuebles.



La estructura de la emisión no cuenta con mecanismos de apoyo crediticio. El originador de los créditos titularizados es Davivienda, establecimiento de crédito que ha otorgado los créditos titularizados que integran la Universalidad Títulos CCV III. El administrador del portafolio de cartera castigada es Davivienda, entidad encargada de realizar las labores de administración y cobranza judicial y extrajudicial de los créditos que conforman el portafolio de cartera castigada de vivienda, así como la administración y venta de BRP, de conformidad con los términos del contrato de administración de cartera castigada.

La cartera de la titularización se compone de un portafolio de Cartera Castigada de Vivienda que se trasladó a través de un proceso de titularización, la cartera de este portafolio fue separada del patrimonio y del balance del Banco Davivienda S.A., de acuerdo a lo establecido en la ley 546 de 1999 artículo 12, reglamentada por la resolución 775 de 2001 de la anterior Superintendencia de Valores mediante la conformación de una universalidad denominada TÍTULOS CCV II.

La cartera sobre la cual se realizó la emisión estuvo conformada por 4.711 créditos castigados de vivienda junto con sus garantías hipotecarias otorgadas por Davivienda cuyo saldo a Noviembre 29 de 2004 era de 683.146.264,74 unidades UVR equivalente a \$99.554.768.531,54.

Teniendo en cuenta las características de estos títulos, los cuales se detallan claramente en el reglamento, la rentabilidad será incierta y estará derivada de los recaudos que se logren obtener provenientes de la cartera castigada base del proceso, netos de gastos, durante el plazo de los títulos. Según la información suministrada por el EMISOR se han pagado \$75,811 millones de pesos de rendimientos.

El Representante Legal de los tenedores de títulos es Helm Fiduciaria S.A. antes Helm Trust, quien asume el compromiso de vigilar el cumplimiento de las previsiones contenidas en el reglamento de emisión de los títulos CCV III, en el prospecto de colocación, y en los demás contratos celebrados por Davivienda para el desarrollo del proceso de titularización. El representante legal de los tenedores de títulos ha asumido además la obligación de llevar la vocería de los inversionistas ante Davivienda y ante las autoridades, y de adelantar las gestiones necesarias para la defensa de los intereses de los tenedores de títulos CCV III.

## DATOS RELEVANTES

### CALIFICACION

El Comité Técnico de Calificación de Fitch Ratings Colombia S.A. Sociedad Calificadora de Valores, en reunión del 26 de diciembre de 2012, después de efectuar el correspondiente estudio y análisis, con ocasión de la revisión anual de los Títulos Hipotecarios CCV III emitidos por el Banco Davivienda S.A., con respaldo exclusivo en la Universalidad Títulos CCV III (Cartera Castigada de Vivienda) y sin garantía de su propio patrimonio, decidió bajar la calificación de los Títulos CCV III a "D(col)" desde "C(col)", debido a que no se realizó por completo el pago final de capital (ultímate) el cual debía ser realizado por completo el día 24 de Diciembre de 2012, es decir que la emisión debe declararse en incumplimiento.

La calificadora se sustenta en el incumplimiento y la insuficiencia de recursos para el pago a los tenedores, además resalta que los títulos no se encuentran respaldados ni garantizados por DAVIVIENDA.

De acuerdo a lo informado por BANCO DAVIVIENDA S.A. en su calidad de emisor y ratificado por Fitch Ratings Colombia S.A. en su calidad de sociedad calificadora<sup>1</sup> el banco realizó el primer pago programado en el trimestre número 25 por un valor de 3.550.171 UVR a la fecha los pagos programados han correspondido a un 56% del capital total, quedando un saldo pendiente de 21.257.736 UVR el cual corresponde al 44% del saldo inicial del capital.

El día 30 de enero de 2013 Helm Fiduciaria en su calidad de Representante Legal de los Tenedores de Títulos CCV III recibió comunicación por parte de Banco Davivienda en la cual solicitan convocar una asamblea de tenedores de títulos para aprobar la terminación y liquidación de la Universalidad, debido al vencimiento del término de vigencia de la emisión y al incumplimiento de los pagos a los tenedores en las fechas establecidas.

---

<sup>1</sup> Tomado del comunicado de la calificadora de fecha 26 de diciembre de 2013

La Asamblea de Tenedores de Títulos CCV III se realizó el día 24 de mayo de 2013 en la cual las decisiones tomadas fueron las siguientes:

**1. APROBACIÓN DE DONACIÓN DE BIENES AL MUNICIPIO DE SOACHA POR PÉRDIDA DE LAS GARANTÍAS HIPOTECARIAS DE LOS CRÉDITOS PERTENECIENTES A LA UNIVERSALIDAD CCV III POR NO SER APTOS PARA FUNDAR EDIFICACIONES.**

El Dr. Héctor Andrés Gómez representante de Banco Davivienda en su calidad Emisor expuso una presentación de los créditos que forman parte de la Universalidad CCV III, informando que las casas que constituyen la garantía, luego de construidas presentaron graves problemas de suelos, los cuales fueron reconocidos en sentencia del Tribunal Administrativo de Cundinamarca dentro de una acción popular instaurada por la Procuraduría General de la Nación, sentencia que declaró no apto para fundar edificaciones los terrenos en que se construyeron los inmuebles de la Urbanización Parques del Sol II y ordenó el traslado de los habitantes, a cargo del municipio de Soacha.

Por lo anterior se solicito aprobación para donar los seis bienes al Municipio de Soacha, propuesta que fue aprobada por unanimidad.

**2. APROBACIÓN DE LA TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA UNIVERSALIDAD CCV III.**

El Dr. Héctor Andrés Gómez representante de Banco Davivienda en su calidad de Emisor, propuso a la Asamblea que, en consideración a que ha vencido el plazo previsto para la duración de la Universalidad, de conformidad con lo establecido en el Prospecto de Emisión se proceda a su terminación y liquidación. La aprobación de la terminación y liquidación de la universalidad CCV III fue unánime.

**3. APROBACIÓN PAGO EN ESPECIE DE LAS OBLIGACIONES DE LA UNIVERSALIDAD CCV III, INCLUIDO EL PAGO A LOS INVERSIONISTAS O LA VENTA DE LOS ACTIVOS QUE CONFORMAN LA UNIVERSALIDAD CCV.**

El Dr. Héctor Andrés Gómez representante de Banco Davivienda en su calidad de Emisor, solicitó a la Asamblea la aprobación del pago de las demás obligaciones a cargo de la Universalidad, ya sea mediante el pago en especie de las Obligaciones de la Universalidad CCV II, incluido el pago a los inversionistas o la venta de los activos que conforman la Universalidad CCV II y facultar a Davivienda para realizar las gestiones necesarias para ello. La aprobación de la propuesta fue unánime.

## ENTORNO MACROECONÓMICO COLOMBIANO

### Informe Económico:

**Crecimiento Económico:** Durante el primer trimestre del año 2013, el PIB presentó un desempeño ligeramente superior a lo esperado por el mercado. Es así como la economía colombiana creció 2.8% frente al mismo trimestre de 2012, y descendió 0.3% en comparación al 4to trimestre de 2012. Los comportamientos anuales más bajos se presentaron en la industria y en petróleo y minería, mientras que el sector de la construcción fue el de mayor crecimiento durante el periodo.

**Inflación:** A Mayo de 2013 la inflación de los últimos 12 meses se ubica en el 2.00%, dentro del rango meta del Banco de la República, pero por debajo de las expectativas. Sin embargo la política monetaria expansiva y las políticas públicas para impulsar el crecimiento, hacen que las perspectivas para el segundo semestre sean moderadamente al alza, sin que supere el 3%.

**Tasas de Interés:** El Banco de la República recortó sus tasas de interés de referencia en 100 puntos básicos durante el primer semestre de 2013 pasando del 4.25% al 3.25%. Dichos recortes estuvieron basados en un crecimiento económico inferior al potencial, un comportamiento de la industria muy por debajo de lo esperado, y un desempeño de la inflación dentro de lo esperado.

Por su parte la DTF se ubica a corte de junio 2013 en el 3.99% E.A. y el IBR de un mes en el 3.13% E.A. Ambos indicadores presentaron un comportamiento a la baja en línea con lo sucedido con la tasa de intervención del Banco de la República. En el caso de la DTF la caída no ha sido tan pronunciada como en el de la IBR.

**Deuda Pública:** En cuenta a la deuda pública, durante los primeros 4 meses del año el comportamiento de la deuda pública fue muy favorable, especialmente impulsado por caídas en la inflación, recortes en las tasas de interés por parte del Banco de la República y mejoras en el perfil crediticio de Colombia por parte de una agencia calificadora. Sin

embargo durante los meses de Mayo, y en especial Junio, se presentaron desvalorizaciones muy importantes ante un entorno internacional muy volátil y un cambio en las expectativas acerca de la política monetaria de USA. De esta manera, en un periodo corto de tiempo (poco más de un mes), las tasas de interés de la deuda pública volvieron a niveles similares a los vistos a mediados de 2012, es decir aproximadamente 200 puntos básicos por encima de lo alcanzado en Abril de 2013. El desempeño de estas inversiones estuvo muy correlacionado con el comportamiento de los bonos de otros países emergentes, dado que la naturaleza de la fuente de volatilidad es de carácter externo, en este caso un posible cambio en la política monetaria de USA. Dado que el mercado de deuda pública es un gran referente para el de deuda privada, buena parte de los incrementos en las tasas de los TES se ha transferido a aumentos en las tasas de negociación de otros valores como los emitidos por entidades del sector financiero y real. Las fuertes subidas en las tasas de la deuda pública y privada, han generado una fuerte caída en la tasa de rentabilidad de las carteras colectivas para los meses de mayo y junio, siendo una caída mas pronunciada en junio de 2013, situación de la cual no fueron exentas las carteras colectivas administradas por Helm Fiduciaria.

**Desempleo:** Al igual que en los años recientes, la generación de empleo sigue presentando un comportamiento bastante favorable en 2013. De esta manera, a Mayo la tasa de desempleo se ubica en el 9.4% y la probabilidad de que dicha tasa al corte de año sea de un solo dígito es bastante alta, si se tiene en cuenta que todos los datos mensuales del año presente han tenido un mejor desempeño que los de 2012.

**Mercado Cambiario:** Durante el 2013, el comportamiento del peso colombiano fue netamente devaluacionista. La mayor parte de la depreciación de la moneda local se presentó durante los meses de Mayo y Junio, ante medidas tomadas por parte del banco central y del gobierno para estimular una devaluación importante. Adicional a lo anterior, el entorno internacional desde finales de Mayo ha provocado a nivel global una apreciación del dólar frente a la mayoría de las monedas, en especial las de países emergentes como Colombia. Durante el semestre la cotización de la divisa tuvo una variación cercana al 8.7%.

**Mercado Accionario:** El mercado accionario Colombiano presentó en el primer semestre de 2013 un comportamiento a la baja en los precios, evidenciado en una caída del IGBC de 12.8% durante el mismo periodo. La mayor parte de la depreciación se presentó en los meses de Mayo y Junio, en línea con el desempeño de otras bolsas de países emergentes, luego de que la Reserva Federal de Estados Unidos planteara el comienzo de la normalización monetaria hacia finales de 2013.

## **SITUACIÓN FINANCIERA**

En cuanto al Activo a 30 de junio de 2013 Davivienda es el tercer banco más grande por activos en Colombia con \$43,6 billones, resultado explicado por el crecimiento en cartera e inversiones.

El Pasivo a 30 de junio de 2013 fue de \$38,09 billones.

El Patrimonio a 30 de junio de 2013 fue de \$5,5 billones.

## **Servicio de los títulos**

De acuerdo a los hechos mencionados en el presente documento, los tenedores de títulos CCV III no se ven afectados ya que según los datos suministrados por el emisor BANCO DAVIVIENDA S.A., los recursos cancelados por la Universalidad bajo el concepto de rendimientos inciertos y no garantizados, son superiores a la inversión que realizaron por los títulos. Los recursos pendientes por pagar a capital son de 21.257.736 UVR.

El último saldo en circulación reportado por BANCO DAVIVIENDA a 30 de junio de 2013 es de 21.257.736 UVR

## FUENTES

 Superintendencia Financiera de Colombia.

 Banco Davivienda S.A.

 Fitch Ratings Colombia SCV

## ANEXOS

1. Balance General
2. Estado de Resultados
3. Estado actual de la calificación de los Bonos.

NOTA: Los Balances y las Notas a los Estados Financieros están disponibles para su consulta en las oficinas de HELM FIDUCIARIA S.A., Carrera 7 No 27 – 18 Piso 19 de 8:00 AM a 4:00 PM.