

# INFORME DEL EMISOR UNIVERSALIDAD TITULOS CCV I

BANCO DAVIVIENDA

En el año 2003 se estructuró una titularización de cartera castigada de vivienda denominada TITULARIZACION HIPOTECARIA CCV, cuyo emisor fue el BANCO DAVIVIENDA S.A. y cuya constitución se realizó el 23 de Diciembre del mismo año mediante el reglamento de emisión de los CCV. El proceso de titularización se llevó a cabo de manera directa por el banco emisor de acuerdo a lo establecido en el artículo 12 de la ley 546 de 1999, mediante la creación de una universalidad de créditos hipotecarios que sirve de único respaldo a la emisión.

La representación legal de los tenedores de los títulos fue otorgada a HELM TRUST S.A. quien asumió el compromiso de vigilar el cumplimiento de las previsiones contenidas en el reglamento de emisión de los títulos CCV. El encargado de la custodia, administración y control global de la emisión, en virtud de un contrato de depósito y administración de la emisión, fue el depósito centralizado de valores – DECEVAL. La colocación de los títulos se realizó a través de la sociedad comisionista de bolsa DAVIVALORES S.A., por medio del mecanismo “underwriting al mejor esfuerzo” y fue dirigida mediante oferta pública a inversionistas calificados, a través del denominado mercado secundario.

La emisión fue realizada por un monto que ascendió a 101'400.000 UVR, equivalente en pesos a la multiplicación de este monto por el valor de una UVR a la fecha de colocación. Esta emisión se compuso de 10.140 títulos con un valor nominal de 10.000 UVR y se estableció un monto mínimo de suscripción de 200.000 UVR. A los títulos CCV se les otorgó un plazo máximo de (8) ocho años contados a partir de la fecha de emisión para su amortización. La cartera sobre la cual se realizó la emisión estuvo conformada por 7.865 créditos castigados de vivienda junto con sus garantías hipotecarias otorgadas por Davivienda, cuyo saldo a Noviembre 30 de 2003 era de 1.272'067.329 unidades UVR equivalente a \$174.979'094.265.

## **PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN**

El activo subyacente de la titularización fue un portafolio de Cartera Castigada de Vivienda que se movilizó a través del proceso de titularización. Bajo este procedimiento el portafolio de cartera se separó del patrimonio y del balance del Banco Davivienda, según 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 UNIVERSALIDAD TÍTULOS CCV. Esto con la única finalidad de servir de instrumento para la estructuración de la emisión.

Aunque el portafolio fuera de cartera castigada, dicha cartera tuvo la posibilidad de generar recaudos, con los cuales se atendió el pago de capital de los Títulos CCV, los derechos de las demás partes involucradas en el proceso de titularización y el pago de los rendimientos a favor de los Tenedores de los Títulos.

## **PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS CCV I**

Los Títulos CCV son títulos de titularización hipotecaria, con las prerrogativas y características de los títulos valores, a la orden y de libre negociación en el segundo mercado. Los Títulos CCV estuvieron expuestos a los riesgos propios de los créditos que conforman el Portafolio de Cartera Castigada, especialmente el riesgo de crédito consistente en la posibilidad que los recaudos no resulten suficientes para el pago de capital de los Títulos.

La emisión mencionada no introduce coberturas para el riesgo de crédito ni para los demás riesgos asociados, salvo en lo concerniente a los seguros que cubren la mayoría de los créditos titularizados, en lo relativo a; i) los riesgos de incendio y terremoto que afectan los inmuebles sobre los que pesan las garantías hipotecarias, y ii) el riesgo de muerte de los deudores. Los Títulos CCV fueron emitidos en forma desmaterializada.

## DERECHOS QUE CONFIEREN LOS TÍTULOS CCV I

Aunque se trató de cartera castigada, con alto nivel de riesgo, el portafolio tenía una gran posibilidad de generar recaudos para atender el pago de los gastos del proceso y del capital de los Títulos CCV. Asimismo que para el pago de los rendimientos indeterminados y no garantizados.

Los TÍTULOS CCV confieren a sus titulares el derecho a recibir, con el producto de los RECAUDOS de los créditos titularizados y con sujeción a la prelación de pagos, el reembolso del capital en cuotas trimestrales cada una por el valor que se indica en la tabla de amortizaciones (Anexo 1) pagaderas en las fechas correspondientes a los TRIMESTRES veinticinco (25) a treinta y dos (32) del TERMINO DE LA EMISION. Las cuotas que no alcanzasen a ser pagadas en una fecha de pagos se acumularán a la cuota pagadera en la siguiente fecha de pagos.

## CALIFICACIÓN VIGENTE DE LOS TÍTULOS CCV I

Fitch Ratings Colombia SCV asignó la calificación “D”, en Diciembre de 2011, a los Títulos de Titularización Hipotecaria CCV emitidos por el BANCO DAVIVIENDA S.A. A continuación se muestra un resumen del informe realizado y las razones por las cuales se otorgó la respectiva calificación. El informe menciona que el comité técnico de calificación se realizó el 26 de Diciembre de 2011, y fue el acta número 2.495 (Anexo 2).

**“Amortización programada:** La última fecha de liquidación de la emisión tenía lugar el pasado 23 de Diciembre de 2011. Dadas las condiciones de pago final (ultimate) del capital remanente de esta emisión, que a dicha fecha ascendía a 85,630,498 UVR, y tomando en cuenta que el pago completo de capital no podrá

ser realizado debido a la insuficiencia de recursos para hacerlo, la presente emisión debe declararse en incumplimiento.”<sup>1</sup>

Dentro del informe mencionado también se consigna la estructura de la emisión, a saber: “Davivienda, con respaldo exclusivo en la Universalidad Títulos CCV I (Cartera Castigada de Vivienda) y sin garantía de su patrimonio, emitió en el mes de diciembre del año 2003 títulos de titularización hipotecaria por un monto equivalente a UVR 101,400,000. Es importante aclarar que dichos títulos no están respaldados ni garantizados de ninguna manera por el patrimonio de Davivienda, pues así lo establecen el Art 12 de la ley 546 y el respectivo Prospecto de emisión en su Numeral 5° del Capítulo II”<sup>2</sup>.

## SITUACIÓN DEL PORTAFOLIO DE CARTERA

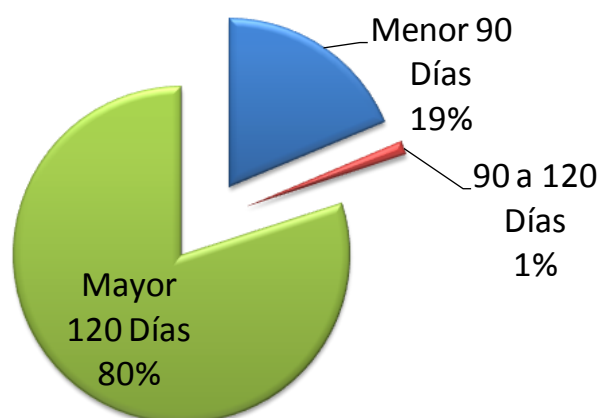
El portafolio a corte del 31 de Diciembre del 2011 está compuesto por cartera originada en su totalidad por el Banco Davivienda, de la cual el 80.0% se clasifica como cartera castigada (en incumplimiento), y solamente el 20.0% corresponde a cartera vigente (mora menor a 120 días), tal como se presenta en la Gráfica 1. El 54.3% del total del portafolio está integrado por créditos reestructurados con alto riesgo de caer en incumplimiento o que ya se encuentran en él. Los flujos recaudados corresponden a los pagos efectuados por los deudores de dicha cartera, rendimientos de inversiones temporales realizadas, venta de BRP's (Bienes recibidos en pago), indemnizaciones por concepto de seguros y cualquier otro activo o derecho adquirido por la universalidad.

---

<sup>1</sup>Títulos Hipotecarios CCV I, Davivienda, Informe Actualización, FITCH RATINGS COLOMBIA SCV, Diciembre 26, 2011, pag.1

<sup>2</sup> Títulos Hipotecarios CCV I, Davivienda, Informe Actualización, FITCH RATINGS COLOMBIA SCV, Diciembre 26, 2011, pag.2

**Participación por Rango de Mora (Gráfica 1)**  
Participación sobre el saldo de capital vigente

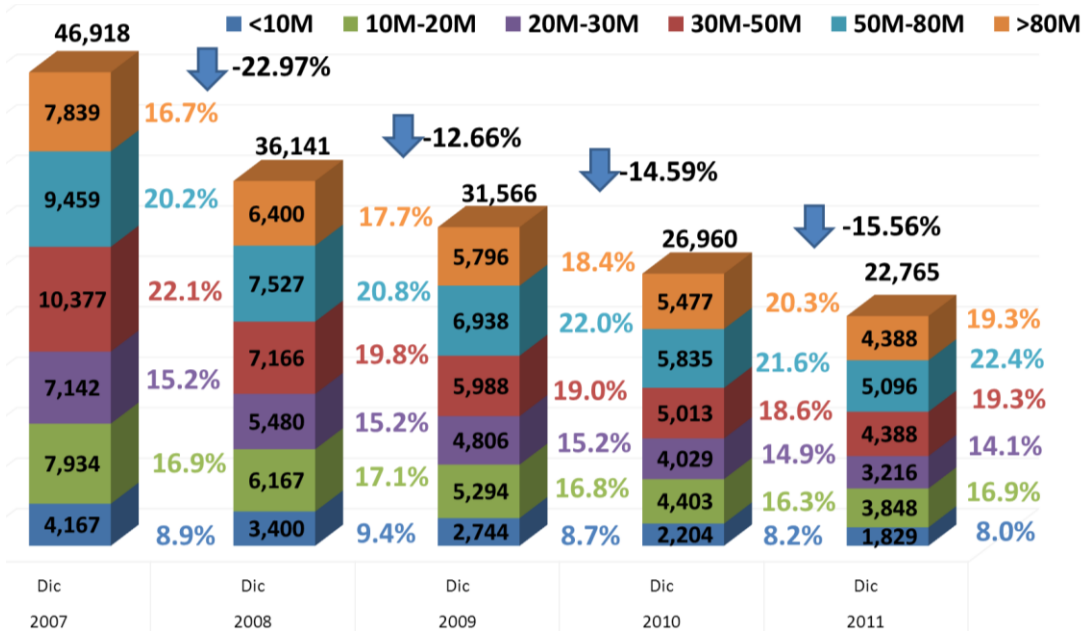


La siguiente gráfica (Ver Gráfica 2) muestra el comportamiento de la cartera subyacente de los Títulos CCV emitidos por el Banco DAVIVIENDA en relación a los saldos de capital representados en rangos de deuda que van desde créditos con saldo de capital menor a diez millones de pesos (<\$ 10'000.000) hasta mayores a ochenta millones de pesos (>\$ 80'000.000).

El comportamiento histórico refleja que a Diciembre del año 2007 se tenía un saldo total de cartera de 46.918 millones de pesos, que en 2008 tuvo una disminución considerable del 23% y que ha continuado disminuyendo desde la fecha hasta el mes de Diciembre del 2011 en un promedio anual de 15.56%, obteniéndose al final del mes de Diciembre un saldo total de capital de 22.765 millones de pesos. Los rangos más representativos de la deuda son de 30 a 50 y de 50 a 80 millones, teniendo una participación promedio de 19.3% y 22.4% respectivamente.

## Saldo de Capital por Rangos (Gráfica 2)

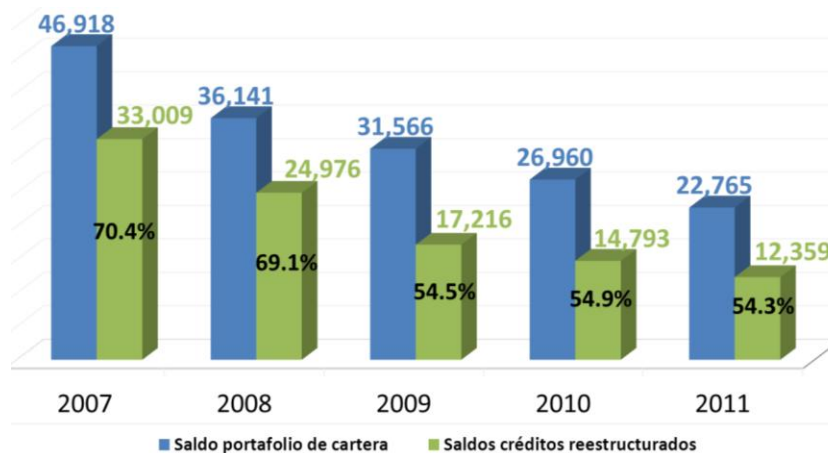
Cifras en Millones de Pesos



Los procesos de reestructuración (Ver Gráfica 3) de los créditos realizados por el banco, representaban en el año 2007 el 70.4% del total del saldo de capital de la cartera con un valor de 33.009 millones de pesos; esta participación ha ido disminuyendo hasta conformar, a Diciembre de 2011, el 54.3% del total del saldo de capital con un valor de 12.359 millones de pesos.

## Total Saldo de Capital vs Saldo Créditos Reestructurados (Gráfica 3)

Cifras en Millones de Pesos

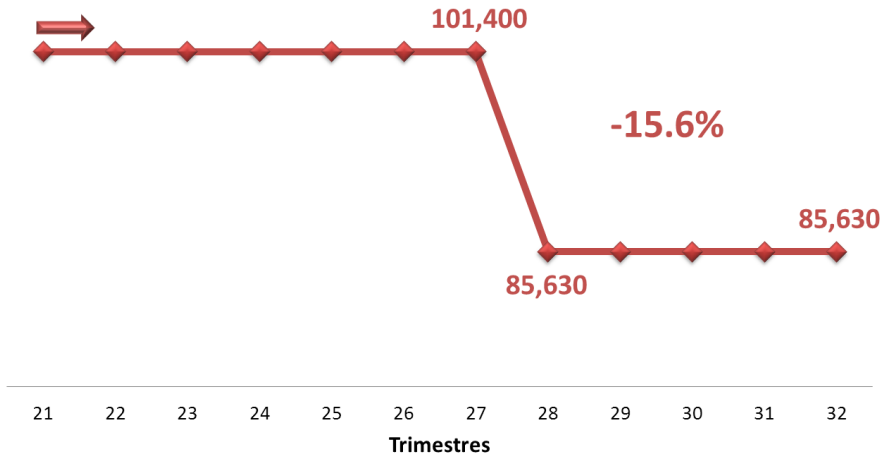


En relación al total del saldo de los títulos se hizo el primer abono a capital en el trimestre número 27, causando una disminución del 15.6% del saldo de la cartera, pasando de un total en UVR's de 101'400.000 a un saldo en UVR's de 85'630.498, valor que se ha mantenido hasta el mes de Diciembre del presente año.

Esta actividad dista de lo propuesto inicialmente en la tabla de amortización de la cartera ya que el primer abono a capital se había programado para el primer trimestre del año 2010 y se habían proyectado pagos trimestrales a capital desde esa fecha hasta el término de los títulos esperando que en el último trimestre del año 2011 existiera un saldo de 3'300.861 UVR's.

De tal forma que los pagos establecidos en la tabla de amortización no se han cumplido según lo establecido. Aun así, los recaudos de cartera han sido suficientes para pagar los rendimientos inciertos y no garantizados.

**Total Saldo de Capital Títulos (Gráfica 4)**  
Cifras en Miles de UVR



Desde su emisión, hasta su fecha de reporte en Diciembre de 2011, los Títulos CCV han generado a sus tenedores unos flujos de dinero, cancelados por la Universalidad bajo el concepto de *rendimientos inciertos y no garantizados*.

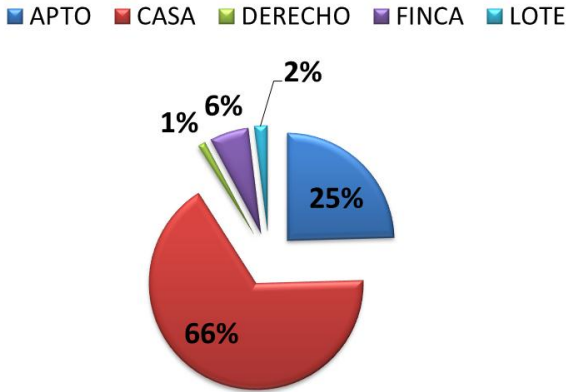
En la tabla mostrada a continuación (ver Tabla 1), se muestran las sumas de dinero canceladas por los tenedores de los Títulos CCV el 26 de Diciembre de 2003, en el punto de la suscripción de la emisión, así como la cantidad de dinero cancelada por la Universalidad bajo el concepto de *rendimientos inciertos y no garantizados*.

**Monto Suscrito por los Inversionistas y Rendimientos Pagados (Tabla 1)**  
 Cifras en Millones de Pesos

Título	Monto de suscripción (Dic. 2003)	Rendimientos totales pagados (Dic. 2011)
CCV I	13,969*	96,316

A Diciembre de 2011, los bienes que se han recibido en forma de pago para la cancelación de la deuda del crédito son en su gran mayoría casas y apartamentos con una participación de 66% y 25% respectivamente (como porcentaje del valor de los inmuebles), el restante 9% de los bienes recibidos se divide en derechos, fincas y lotes (Ver Gráfica 5).

**Detalle de los BRP's - Participación (Gráfica 5)**  
 Participación sobre el valor del Avaluo



El inventario por BRP's muestra una disminución considerable en el año 2007, situación que se explica por una mayor cantidad de ventas que de bienes

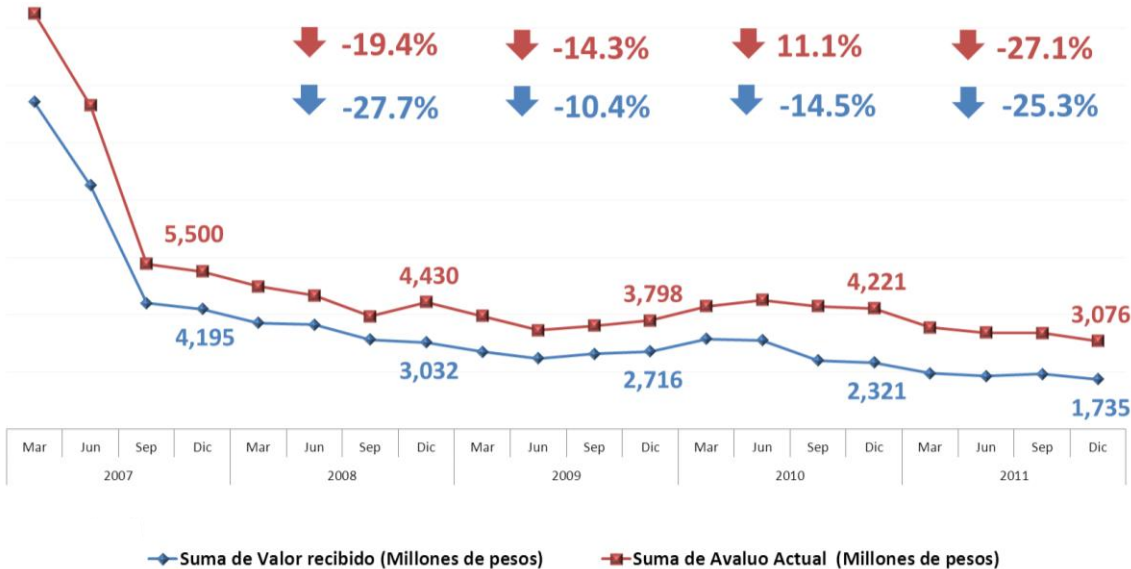
\* El valor en pesos cancelado por los tenedores, mostrado en la Tabla 1, equivale a un valor de 137.76 UVR, por una emisión total de 101,400,00.00 UVR, al 26 de Diciembre de 2003.



recibidos. El avalúo actual de los bienes es superior en 77 puntos porcentuales al valor por el que fueron recibidos, lo cual generará excedentes al momento de venderlos (Ver Gráfica 6).

**Detalle de los BRP's - Avalúo Actual (Gráfica 6)**

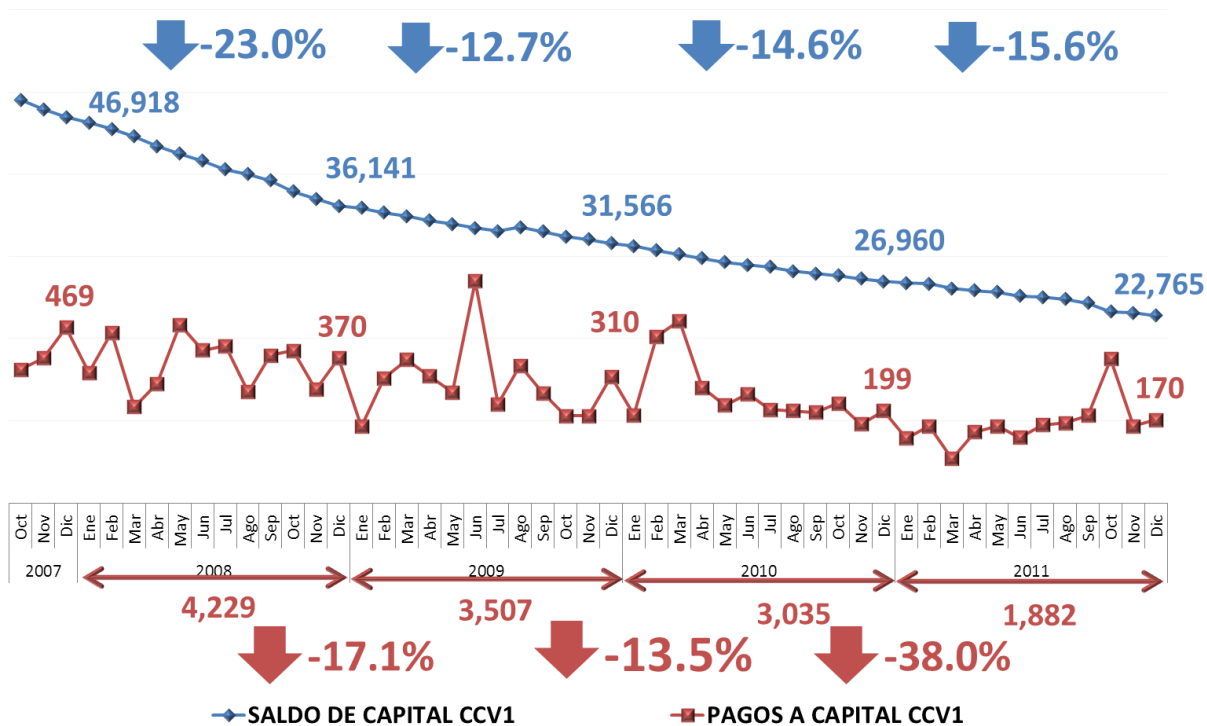
Cifras en Millones de Pesos



La siguiente gráfica muestra la relación entre el saldo de capital del portafolio de créditos subyacentes a los Títulos CCV y los pagos a capital realizados a estos créditos desde el último trimestre del año 2007 hasta el tercer trimestre del año 2011. La serie de pagos a capital refleja disminuciones considerables año a año en los recaudos percibidos por la cartera para el pago de capital, con una disminución considerable del 38% del año 2010 a Diciembre de 2011. Es importante aclarar que solo se presentan los pagos a capital, pero los recaudos totales han sido de mayor cuantía por incluir pagos adicionales a los de capital (Ver Gráfica 7).

## Saldo de Capital de los Créditos y Recaudo (Gráfica 7)

Cifras en Millones de Pesos



## ESTADOS FINANCIEROS

El estado financiero de los títulos CCV muestra que durante el año 2011 la actividad de la cartera presentó pérdidas en el mes de Enero y en los meses comprendidos desde Marzo hasta Junio. Por otro lado presentó ganancias en el mes de Febrero y en los meses de Agosto a Septiembre, sin embargo, en el mes de Diciembre generó pérdidas nuevamente, ocasionando un resultado acumulado de una pérdida de 4.254 millones de pesos.

Dentro de los ingresos, la mayor participación se da por la recuperación de la cartera, mientras que de los egresos, los seguros de la cartera son los que representan los mayores gastos para el Banco DAVIVIENDA (Ver Tabla 2).

## Resumen Estados Financieros Enero a Diciembre 2011 (Tabla 2)

Cifras en Millones de Pesos

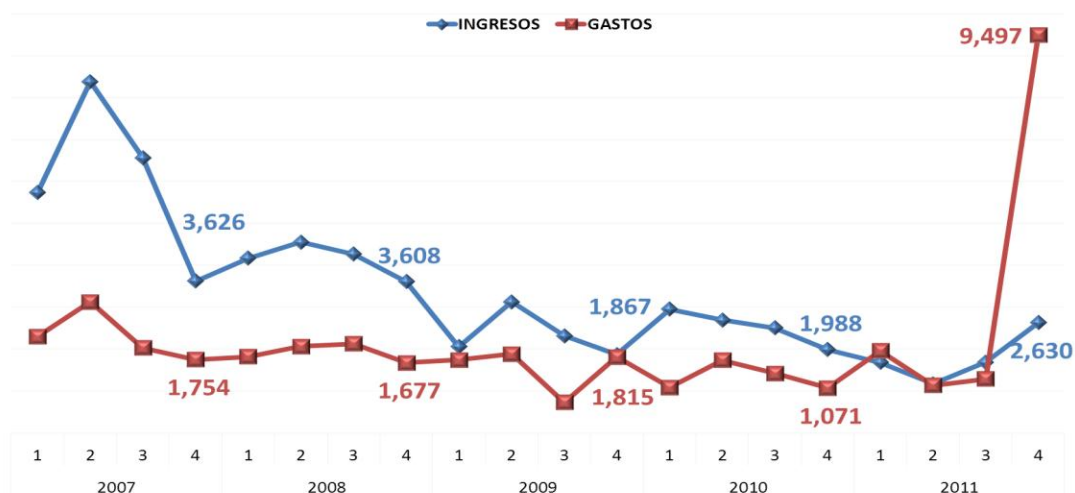
UNIVERSALIDAD CCV ESTADO FINANCIERO Diciembre 31 de 2011 (Millones de \$)												
	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
<b>BALANCE</b>												
<b>ACTIVO</b>												
Disponible	190	190	190									
Cartera de creditos	18,650	18,772	16,663	16,734	16,767	16,800	16,852	16,890	16,899	16,923	16,965	16,993
Cuentas por cobrar			322			1,686	1,686	1,686	1,336	361	265	8,021
<b>Total Activo</b>	<b>18,840</b>	<b>18,962</b>	<b>17,175</b>	<b>16,734</b>	<b>16,767</b>	<b>18,486</b>	<b>18,538</b>	<b>18,576</b>	<b>18,235</b>	<b>17,284</b>	<b>17,230</b>	<b>25,014</b>
<b>PASIVO</b>												
Seguros cartera	637	958	821	320	693	1,295	1,526	1,309	1,336	361	265	
Acreedores varios	1,825	1,436	1,443	1,462	989	391	96					8,021
Títulos hipot de Inversión	16,411	16,532	16,663	16,734	16,767	16,800	1,045	1,048	651	652	654	
Títulos hipot vencidos por pagar							15,871	15,842	16,247	16,271	16,311	16,993
Abonos por aplicar a obligaciones								377				
<b>Total Pasivo</b>	<b>18,873</b>	<b>18,925</b>	<b>18,927</b>	<b>18,516</b>	<b>18,450</b>	<b>18,486</b>	<b>18,538</b>	<b>18,576</b>	<b>18,235</b>	<b>17,284</b>	<b>17,230</b>	<b>25,014</b>
Resultado del ejercicio	(33)	36	(1,752)	(1,782)	(1,682)							
<b>Total Patrimonio</b>	<b>(33)</b>	<b>36</b>	<b>(1,752)</b>	<b>(1,782)</b>	<b>(1,682)</b>							
<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>												
<b>Ingresos</b>												
Intereses cartera	70	191	322	393	426	459	51	90	98	123	164	193
Recuperacion de cartera	350	1,002	1,126	1,356	1,919	2,245	501	1,247	1,742	3,188	3,714	4,337
<b>Total ingresos</b>	<b>420</b>	<b>1,193</b>	<b>1,448</b>	<b>1,749</b>	<b>2,345</b>	<b>2,704</b>	<b>552</b>	<b>1,337</b>	<b>1,840</b>	<b>3,311</b>	<b>3,878</b>	<b>4,530</b>
<b>Egresos</b>												
<b>Costos Financieros</b>												
UVR Títulos	70	191	322	393	426	459	51	90	98	123	164	193
Comisiones	17	39	78	102	130	149	18	63	83	134	152	175
Honorarios		69	72	92	111	130	6	21	28	73	92	101
<b>Gastos Operacionales</b>	<b>366</b>	<b>857</b>	<b>1,367</b>	<b>1,585</b>	<b>2,000</b>	<b>2,292</b>	<b>414</b>	<b>785</b>	<b>1,281</b>	<b>1,656</b>	<b>2,047</b>	<b>10,396</b>
Seguros cartera	336	657	1,077	1,318	1,691	1,952	342	688	1,034	1,383	1,729	2,078
Gastos legales y otros	12	46	68	110	152	183	72	97	247	273	318	358
Cartera BRP y Otros												
Devolucion alivios	18	154	222	157	157	157						7,960
<b>Total egresos</b>	<b>453</b>	<b>1,156</b>	<b>1,839</b>	<b>2,172</b>	<b>2,667</b>	<b>3,030</b>	<b>489</b>	<b>959</b>	<b>1,490</b>	<b>1,986</b>	<b>2,455</b>	<b>10,865</b>
<b>Retorno</b>	<b>(33)</b>	<b>37</b>	<b>(391)</b>	<b>(423)</b>	<b>(322)</b>	<b>(326)</b>	<b>63</b>	<b>378</b>	<b>350</b>	<b>1,325</b>	<b>1,423</b>	<b>(6,335)</b>

La Universalidad CCV tiene unos estados financieros mensuales, pero trimestralmente se realiza la liquidación con miras a hacer los pagos de rendimientos y/o capital. La gráfica siguiente muestra el comportamiento de los ingresos y gastos de la universalidad al final de cada trimestre.

Se puede observar que a lo largo del tiempo se ha cerrado la brecha entre los ingresos y gastos, incluso llegando al punto en el que el flujo de recursos alcanzó exclusivamente para cubrir los gastos relacionados, y en el último trimestre, los gastos fueron muy superiores a los ingresos. Esta situación ocurre principalmente por la contabilización de los Alivios Hipotecarios que deben ser devueltos por parte de los créditos subyacentes de la Universalidad CCV I. (Ver Gráfica 8)

## Ingresos y Gastos (Gráfica 8)

Cifras en Millones de Pesos



## PROCESO DE LIQUIDACIÓN

La UNIVERSALIDAD constituida con la CARTERA CASTIGADA DE VIVIENDA tendrá una duración o vigencia igual al término máximo de vigencia de la emisión de los TÍTULOS CCV, es decir, ocho (8) años o hasta la redención final de los TÍTULOS CCV de acuerdo con lo aquí previsto. No obstante, el plazo se prolongará para efectos de cumplir con el proceso de liquidación de la misma, de modo que se cumplan los fines del PROCESO DE TITULARIZACIÓN. En el evento en el cual los TÍTULOS CCV se paguen íntegramente a su vencimiento, los activos remanentes en la UNIVERSALIDAD se entregarán al EMISOR, como titular de los derechos sobre los residuos del PROCESO DE TITULARIZACIÓN. En el evento en el cual al vencimiento del término de vigencia de la UNIVERSALIDAD, no se hayan pagado total o parcialmente los TÍTULOS CCV, el EMISOR deberá proceder a liquidar la UNIVERSALIDAD.

Eventos de liquidación:

1. La orden de una autoridad competente
2. La terminación del plazo previsto para la duración de la UNIVERSALIDAD

3. Cuando se haya producido el vencimiento de los TÍTULOS CCV sin que se haya producido el pago del capital de los mismos.

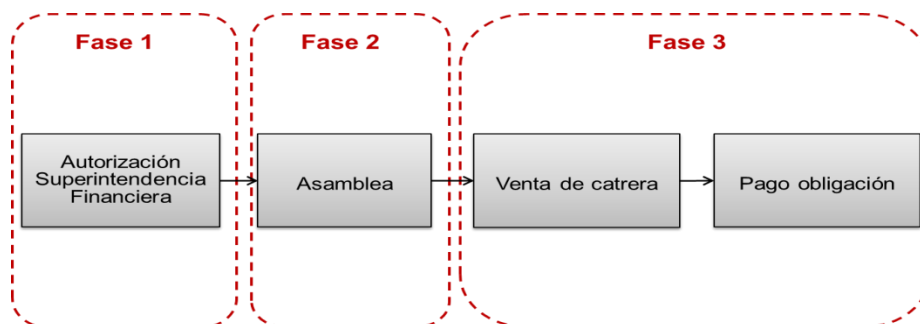
La liquidación de los TÍTULOS CCVI a los que hace referencia este informe se realizará, según lo mencionado en el numeral segundo de los eventos de liquidación, debido a la terminación el día 30 de Diciembre de 2011 del plazo previsto para la duración de la UNIVERSALIDAD y teniendo en cuenta que los flujos de recaudo generados por la cancelación de los créditos de vivienda en los que están respaldados los títulos, no fueron suficientes para el pago total de los Títulos.

En la liquidación de la UNIVERSALIDAD, se observarán las reglas generales contenidas en el Código de Comercio, para la liquidación de sociedades. Por tanto, de conformidad con lo establecido en el numeral 5° del Artículo 238 del mencionado estatuto, la Administración procederá a vender la cartera insoluta y con su producto, una vez devuelto al Gobierno Nacional el valor de los alivios hipotecarios, efectuará los pagos a que haya lugar, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Tercera del Capítulo Noveno del Reglamento de Emisión de Títulos de Titularización Hipotecaria CCV.

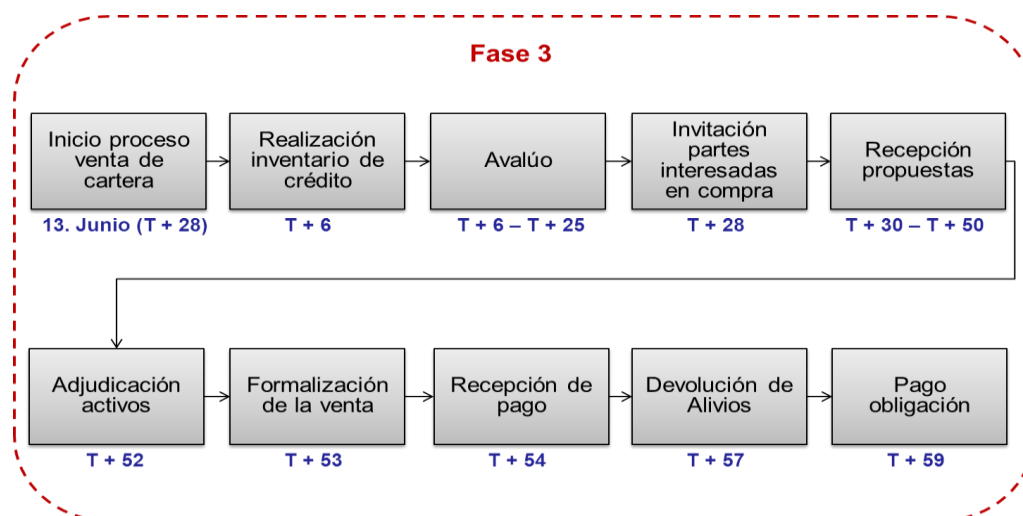
Con el fin de que los tenedores de títulos puedan tomar una decisión sustentada, con respecto al tiempo que tomaría realizar la liquidación de la universalidad en caso de que así lo decidan, a continuación se muestra un cronograma resumido del proceso de liquidación de la Universalidad de Títulos CCVI (Ver Gráfica 9), así como un cronograma detallado de la fase tres del proceso, la cual hace referencia a la venta de activos fijos (Ver Gráfica 10). Basándose en dichos cronogramas será posible estimar un horizonte de tiempo, con base en las condiciones de mercado, dentro del cual se llevará a cabo la venta de los activos a cargo del patrimonio autónomo para inmediatamente proceder a la devolución de los alivios y el pago de las demás obligaciones, incluyendo fechas tentativas de terminación del proceso liquidatorio.

Al observar el cronograma detallado de la fase tres, es posible estimar un horizonte de tiempo de alrededor de cincuenta y nueve (59) días hábiles, equivalentes a dos meses y tres semanas calendario aproximadamente, para todo el proceso de liquidación. De igual forma, es posible estimar un horizonte de tiempo de 31 días hábiles, equivalentes a un mes y una semana calendario aproximadamente para el proceso de venta de activos (Fase 3). Dicho horizonte de tiempo se podrá ajustar dependiendo de la evolución de cada una de sus fases. Finalmente se puede estimar una fecha tentativa de terminación del proceso liquidatorio el 31 de Julio de 2012.

### Cronograma resumido del proceso de liquidación de la Universalidad de Títulos CCVI (Gráfica 9)



### Cronograma detallado del proceso de venta de activos\* (Gráfica 10)



\* T = fecha de inicio del proceso de liquidación (02. Mayo 2012).  
Para el cronograma, solo se tienen en cuenta días hábiles.

## **ALIVIOS HIPOTECARIOS**

El activo subyacente objeto del proceso de titularización mediante la UNIVERSALIDAD TITULOS CCV I, lo constituyen créditos otorgados por el Banco Davivienda S.A. para la compra de vivienda nueva o usada, que por su particular situación de riesgo de crédito, habían sido castigados.

Por tal razón, en la liquidación deberán considerarse los alivios establecidos en el Artículo 41 de la Ley 546 de 1999, que de conformidad con las normas legales deban devolverse.

Al tenor de la liquidación efectuada a 31 de Diciembre del presente año, la cual será actualizada a la fecha en que se realice la liquidación de la Universalidad, el saldo pendiente por devolver al Gobierno Nacional asciende a la cantidad de \$10,368,749,542<sup>5</sup>.

Actualmente la Universalidad no cuenta con los recursos líquidos necesarios para cumplir con la mencionada obligación, motivo por el cual, se informará a los tenedores de Títulos CCV I que la administración, con el producto de la venta de los activos, en primer lugar procederá a reintegrar a la Nación los valores debidos.

## **AUTORIZACIÓN DONACIÓN MUNICIPIO SOACHA**

Dentro de los créditos titularizados en la Universalidad CCV se incluyen 6 créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda que formaban parte de la Urbanización Parques del Sol en el Municipio de Soacha. Estas casas, luego de construidas presentaron graves problemas de suelos, los cuales fueron reconocidos en sentencia del Tribunal Administrativo de Cundinamarca dentro de una acción popular, sentencia que ordenó el traslado de los habitantes, a cargo del Municipio, por no ser las viviendas aptas para ser habitadas.

---

<sup>5</sup> Este valor incluye capital e intereses.

Por tanto, con el fin de evitar incurrir en gastos sobre los inmuebles, que no son aptos para su comercialización, se acordó con el Municipio su donación con el fin de levantar sobre el terreno un parque. Dado que el contrato suscrito con Davivienda en su calidad de administrador de la cartera no la autoriza para disponer de los bienes que conforma la Universalidad se ha decidido obtener la autorización de la Asamblea de Tenedores de Bonos para efectuar la donación, por lo que hasta tanto no se realice la asamblea y ella lo autorice no se realizará la donación.

## CONCLUSIONES

Con todo lo expuesto a lo largo del documento, es posible identificar cinco conclusiones importantes respecto a la situación actual del portafolio de cartera, las cuales se mencionan a continuación.

- Siguiendo las disposiciones establecidas en el Reglamento de Emisión, existe un procedimiento establecido para la liquidación de la Universalidad, y una de las causales contempladas es el vencimiento de los Títulos sin que se haya producido el pago del capital de los mismos. De tal forma que la situación acontecida fue conocida por el mercado y los inversionistas con anticipación.
- El inventario de los bienes recibidos en pago se ha mantenido estable a lo largo del tiempo, sin tener aumentos ni disminuciones significativas, hasta el 31 de Diciembre de 2011. Lo anterior es un reflejo de una buena gestión en el manejo de los mismos. Adicionalmente, el valor actual de los bienes es superior al valor recibido, generando unos ingresos adicionales.
- A pesar de que la amortización de los saldos de los títulos emitidos por la Universalidad no se ha realizado en su totalidad, los tenedores de Títulos CCV han recibido flujos de dinero, cancelados por la Universalidad bajo el concepto de *rendimientos inciertos y no garantizados*, superiores a la



inversión que realizaron por los títulos. De tal forma que los inversionistas no se han visto perjudicados por esa situación.

- En el último trimestre se ve un incremento importante en los gastos registrados para la Universalidad. Este crecimiento se explica por la contabilización de los alivios hipotecarios, recursos que deben ser reintegrados a la Nación de acuerdo a lo establecido en la Ley 546 de 1999.
- Al 31 de Diciembre de 2011, la Universalidad cuenta con un activo de alrededor de \$22 Mil Millones de pesos representados en el saldo de capital de los créditos subyacentes. De tal forma que en el proceso de liquidación se espera obtener los recursos necesarios para reponer las obligaciones contraídas tales como los alivios hipotecarios y el saldo de los Títulos en circulación.

## Anexo 1

<b>TABLA DE AMORTIZACIÓN</b>	
<b>Trimestre</b>	<b>Abono Capital UVR</b>
1	0
2	0
3	0
4	0
5	0
6	0
7	0
8	0
9	0
10	0
11	0
12	0
13	0
14	0
15	0
16	0
17	0
18	0
19	0
20	0
21	0
22	0
23	0
24	0
25	7,372,222
26	3,846,095
27	4,551,185
28	54,696,757
29	13,802,499
30	11,820,343
31	2,010,038
32	3,300,861
<b>TOTAL</b>	<b>101,400,000</b>

## **Anexo 2**

### **Títulos Hipotecarios CCV I Informe Actualización FITCH RATINGS COLOMBIA SCV**

### **Anexo 3**

**Liquidación de Rendimientos Universalidad CCV I  
Contrato Firmado en Diciembre 23 de 2010**

## **Anexo 4**

**Certificación del Revisor Fiscal sobre los Estados Financieros al corte del 31 de diciembre de 2011.**

## **Anexo 5**

### **Inventario**

- 1. Inventario de créditos y su saldo a capital al 31 de Diciembre de 2011**
- 2. Inventario de créditos con Alivios por Devolver al 31 de Diciembre de 2011**
- 3. Inventarios de BRP´s el 31 de Diciembre de 2011**