

## INFORME DE HELM FIDUCIARIA S.A.

En su calidad de

### REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE TITULOS CCVI DEL BANCO DAVIVIENDA S.A.

El siguiente documento es elaborado por Helm Fiduciaria S.A., en su calidad de Representante Legal de los Tenedores de Títulos de Titularización de Cartera Hipotecaria CCVI Emisión 2003 del **BANCO DAVIVIENDA S.A** (en adelante, el "Emisor"), conforme a lo establecido en el Decreto 2555 de 2010, por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones.

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.

En el presente documento se realizará una presentación de la situación actual del Emisor, basados en los siguientes informes:

- ✓ El informe elaborado por Banco Davivienda S.A. en su calidad de Emisor.
- ✓ El informe de Fitch Ratings Colombia S.A. como Calificadora de Valores de fecha 26 de diciembre de 2011.

A continuación se muestran los aspectos que se darán a conocer a los tenedores de Títulos de Titularización de Cartera Hipotecaria CCV I en la Asamblea que será de tipo decisoria:

**M1**  
Fitch Ratings  
Colombia S.A.



## I. ANTECEDENTES

- Los títulos de titularización de Cartera Hipotecaria emitidos por el BANCO DAVIVIENDA S.A., se colocaron de la siguiente manera de acuerdo con los términos del Prospecto de Información.

Fecha de emisión:	Diciembre de 2003
Monto en UVR:	101.400.000
No. Títulos:	10.140
Valor Nominal:	10.000 UVR
Monto mínimo de suscripción:	200.000 UVR
Vencimiento:	Diciembre de 2011
Plazo:	8 años
Tasa de Interés:	Variable

- 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.
- 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 UNIVERSALIDAD TÍTULOS CCV I.<sup>1</sup>
- La emisión no introduce coberturas para el riesgo de crédito ni para los demás riesgos asociados, salvo a los seguros que cubren este tipo de créditos en cuanto a las afectaciones de los inmuebles o muerte de los deudores.

**M1**  
Fitch Ratings  
Colombia S.A.



SC 3846-1



<sup>1</sup> Informe Banco Davivienda, pág. 2

## II. HECHOS RELEVANTES

Se han presentado los siguientes hechos relevantes respecto a la situación actual del Emisor, quien ha informado al mercado mediante la publicación en Información Relevante en la página de la Superintendencia Financiera.

### 1. Baja en calificación de Riesgo Crediticio.

En comunicación del día 26 de Diciembre de 2011, publicada en la página de la Superintendencia Financiera, la Calificadora de Riesgo Fitch Ratings Colombia S.A. decidió bajar la calificación de los Títulos CCV I a "D(col)" desde "C(col)", debido a que no se realizó por completo el pago final de capital (ultimate) el cual debía ser realizado por completo el día 23 de Diciembre 2011, 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.

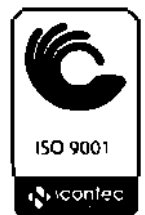
### 2. Pagos realizados e Incumplimiento de pago a los Tenedores de Títulos de Titularización de Cartera Hipotecaria CCV.

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>2</sup> En el mes de Diciembre de 2010 se realizó un único pago a capital correspondiente a 15.769.502 UVR, equivalente en su momento a \$3.009,1 millones de pesos, este pago correspondió al 15.5% del total de la deuda quedando un saldo por pagar de 85.630.498 UVR que corresponde al 84.5% restante<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Informe Técnico publicado el 27 de diciembre de 2011.

<sup>3</sup> El saldo de capital de los títulos a la fecha es de 85.630.498 UVR, que liquidados a un valor de UVR de 198.4378 establecida para el 30 de Diciembre de 2011, da un saldo en pesos de \$16.992.327.636.07 pesos (información confirmada por correo electrónico el 27/12/11)

**M1**  
Fitch Ratings  
Colombia S.A.



### 3. Solicitud de Davivienda para convocar a Asamblea de Tenedores de Títulos CCV I.

El día 23 de Diciembre de 2011 Helm Fiduciaria en su calidad de Representante Legal de los Tenedores de Títulos CCV I 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.

### 4. Estado de la cartera titularizada CCV I.

De acuerdo a información suministrada por Banco Davivienda S.A. el saldo de la cartera castigada y por recuperar a 31 de Diciembre de 2011 es de \$23.000 millones de pesos aproximadamente, este valor solo corresponde al saldo de capital de 1.110 créditos, esta cartera a la fecha de corte se encuentra respaldada por bienes cuyo avalúo asciende a la suma de \$71.929 millones de pesos

Banco Davivienda, en calidad de Emisor en concordancia con el reglamento procederá entonces a vender estos activos para cancelar las deudas, procurando su venta en bloque y la concurrencia de varios oferentes a fin de realizar los activos al mejor precio posible. El EMISOR publicará en su página WEB, la citación a las partes interesadas para que concurren a hacer valer sus derechos en la liquidación. La totalidad de los activos y recursos que se encuentren en la UNIVERSALIDAD después del pago de los gastos y de los TÍTULOS CCV I corresponderán al EMISOR. La citación de las personas interesadas en el proceso de liquidación se llevará a cabo en el diario EL TIEMPO de la ciudad de Bogotá y a través de la página web: [www.davivienda.com](http://www.davivienda.com)<sup>4</sup>

### 5. Comportamiento del pago de los intereses.

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 \$96.315.859.836.40 de rendimientos.

<sup>4</sup> De acuerdo al Reglamento de Emisión de títulos de titularización Hipotecaria CCVI, literal B) Clausula primera, Capítulo decimotercero

**M1**  
Fitch Ratings  
Colombia S.A.



SC 3046-1



El detalle del pago se muestra en la siguiente tabla.

AÑO	PERIODO (TRIMESTRE)		RDTOS. TOTALES (Millones de Pesos)
2004	DIC - MAR	No. 01	5,694.64
	MAR - JUN	No. 02	5,819.56
	JUN - SEPT	No. 03	6,537.89
	SEPT- DIC	No. 04	3,972.85
2005	DIC-MAR	No. 05	6,376.11
	MAR-JUN	No. 06	5,433.01
	JUN - SEPT	No. 07	4,331.62
	SEPT - DIC	No. 08	5,308.79
2006	DIC-MAR	No. 09	5,737.66
	MARZ-JUNIO	No. 10	4,512.28
	JUNIO-SEPT	No. 11	5,600.55
	SEPT-DIC	No. 12	5,948.41
2007	DIC-MAR	No. 13	3,423.47
	MAR-JUN	No. 14	5,237.12
	JUN-SEP	No. 15	4,522.38
	SEP-DIC	No. 16	1,864.72
2008	DIC-MAR	No. 17	2,334.70
	MAR-JUN	No. 18	2,494.17
	JUN-SEPT	No. 19	2,137.80
	SEPT-DIC	No. 20	1,930.74
2009	DIC-MAR	No. 21	315.22
	MAR-JUN	No. 22	1,239.51
	JUN-SEPT	No. 23	1,586.25
	SEPT-DIC	No. 24	52.71
2010	DIC-MAR	No. 25	1,865.81
	MAR-JUN	No. 26	957.63
	JUN-SEPT	No. 27	1,080.26
	SEPT-DIC	No. 28	-
2011	DIC-MAR	No. 29	-
	MAR-JUN	No. 30	-
	JUN-SEPT	No. 31	-
	SEPT-DIC	No. 32	-
<b>TOTAL</b>			<b>96,315.86</b>

Fuente Banco Davivienda

## 6. Proceso de Liquidación de los Títulos CCV I.

De acuerdo al prospecto de la emisión de títulos CCV I de 2003 una causal de liquidación de la universalidad es cuando se haya producido el vencimiento de los TÍTULOS CCV I sin que se haya producido el pago del capital de los mismos, así mismo el procedimiento de la liquidación debe desarrollarse de la siguiente forma de acuerdo al capítulo decimotercero clausula primera del prospecto de emisión de títulos de titularización hipotecaria CCV I: "El EMISOR deberá realizar un

M1

Fitch Ratings  
Colombia S.A.



inventario detallado de los activos y pasivos de la UNIVERSALIDAD y elaborará un balance de liquidación.<sup>NIT. 800.141.021-1</sup>  
Para estos efectos se tendrá como valor de los créditos su valor en libros. La valoración de las INVERSIONES TEMPORALES se realizará a precios de mercado. Los pagos de los pasivos deberán realizarse observando la PRELACIÓN DE PAGOS establecida en este REGLAMENTO DE EMISIÓN. El EMISOR deberá proponer a la ASAMBLEA DE TENEDORES el pago en especie de las obligaciones de la UNIVERSALIDAD, incluidos los pagos a los INVERSIONISTAS. Si la ASAMBLEA DE TENEDORES no lo aceptare, procederá entonces a vender los activos de la UNIVERSALIDAD para cancelar las deudas, procurando su venta en bloque y la concurrencia de varios oferentes a fin de realizar los activos al mejor precio posible. El EMISOR publicará en su página WEB, la citación a las partes interesadas para que concurran a hacer valer sus derechos en la liquidación. La totalidad de los activos y recursos que se encuentren en la UNIVERSALIDAD después del pago de los gastos y de los TITULOS CCV I corresponderán al EMISOR. La citación de las personas interesadas en el proceso de liquidación se llevará a cabo en el diario EL TIEMPO de la ciudad de Bogotá y a través de la página web: [www.davivienda.com](http://www.davivienda.com)<sup>5</sup>.

Así mismo y en atención a la Clausula Segunda del Capitulo Decimotercero del reglamento, se establece que una vez la asamblea no acepte el pago en especie de los títulos, se procederá a la liquidación de la universalidad y en este sentido Banco Davivienda adoptara las decisiones necesarias para liquidar la Universalidad.

## 7. Estado de los BRP's

Según la información suministrada por el emisor los BRP's para el año 2007 disminuyen, esto se explica por una mayor cantidad de ventas que de bienes recibidos. Según el informe presentado por Banco Davivienda, los bienes BRP<sup>6</sup> que se han recibido en forma de pago son en mayoría casas, apartamentos, el restante se conforma con derechos, fincas, lotes y oficinas (Ver Grafica 1). Además el avalúo de los bienes es en un 77% superior al valor por el que fueron recibidos

<sup>5</sup> Tomado del REGLAMENTO DE EMISIÓN DE TÍTULOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA CCV capítulo decimotercero página 47

<sup>6</sup> Son los bienes que se reciben en pago de los créditos que conforman el PORTAFOLIO DE CARTERA CASTIGADA DE VIVIENDA, ya sea por adjudicación en remate o por entrega directa del DEUDOR, según las reglas establecidas en el CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERA CASTIGADA DE VIVIENDA

**M1**  
Fitch Ratings  
Colombia S.A.

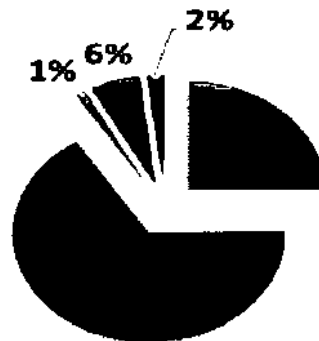


SC 3048-1



siendo su valor comercial \$3.076 millones frente a un valor en libros de \$1.735 millones, lo cual <sup>N.T. 800.141.021-1</sup> generaría un excedente aproximado de \$1.341 millones al momento de venderlos.

Grafica 1  
■ APTO ■ CASA ■ DERECHO ■ FINCA ■ LOTE



Dado el comportamiento de los ingresos y el considerable monto que se debe pagar por los seguros de la cartera, entendiendo este último como un gasto de la universalidad, el Emisor manifiesta que en la actualidad los ingresos que se reciben cubren exclusivamente los gastos generados, y en el último trimestre de 2011, los gastos fueron superiores a los ingresos.

De Acuerdo a la información suministrada por el Emisor, existe una obligación con el Gobierno Nacional por concepto de alivios hipotecarios de 1296 créditos, en virtud del artículo 41 de la ley 546 de 1999, por valor de \$7.960 millones cuyo valor incluye capital e intereses, liquidado a 31 de diciembre de 2011. Se informará a la Asamblea de Tenedores de Títulos que con el producto de venta de los activos, en primer lugar se proceda a reintegrar a la Nación los valores debidos.

**8. Asamblea de los Tenedores de Títulos CCVI.**

La Asamblea se realiza conforme a lo dispuesto en el prospecto de la emisión de títulos CCVI de 2003 Capítulo Decimo Segundo Clausula Primera Numeral D en cuanto a "Deliberaciones y decisiones: En materia de deliberaciones, decisiones y mayorías se aplicarán las reglas previstas en la Resolución 400 de 1995 respecto de la Asamblea de Tenedores de Bonos y en su defecto las disposiciones



del Código de Comercio que regulan las Asambleas de Accionistas de las sociedades anónimas”<sup>7</sup>, LO NIT. 800.141.021-1 anterior implica que se atenderá la reunión de acuerdo al Decreto 2555 de 2010, por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones.

Una de las funciones de la ASAMBLEA es aprobar la terminación y liquidación de la UNIVERSALIDAD, y el pago en especie de los TITULOS CCVI conforme con el presente REGLAMENTO DE EMISIÓN por mayoría simple

**9. Aprobación de donación de bienes al municipio de Soacha por pérdida de las garantías hipotecarias de los créditos pertenecientes a la Universalidad CCV I por no ser aptos para fundar edificaciones**

El emisor someterá a aprobación de la asamblea la donación de los bienes que se detallan a continuación, los cuales por decisión judicial del Tribunal Administrativo de Cundinamarca adoptada dentro de una acción popular, en la que declaró que los terrenos en los que se construyeron los inmuebles que servían de garantía de los mencionados créditos “no son aptos para fundar edificaciones” ordenando al municipio de Soacha reubicar las personas que habitan estos predios.

EMISIÓN	NITPB	CREDITO	MAFRICULA	TIPO	Fecha RECIBIDO	VLR RECIBIDO
CCVI	00-4861	5700321000009268	505-40283413	CASA	31/01/2004	20,100,000
CCVI	00-6058	5700321000016933	505-40273564	CASA	31/08/2004	16,000,000
CCVI	00-6265	5700322000013334	505-40283529	CASA	31/08/2009	14,593,200
CCVI	00-6951	5700323002793022	505-40283530	CASA	31/07/2008	8,548,046
CCVI	00-7195	5700323002794897	505-40273561	CASA	31/07/2008	7,350,000
CCVI	00-7468	5700322000030585	505-40283528	CASA	2006/05/31	18,418,200
<b>TOTAL</b>						<b>85,009,446</b>



<sup>7</sup> Tomado del REGLAMENTO DE EMISIÓN DE TÍTULOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA CCV capítulo decimosegundo página 45



## CONCLUSIONES

1. El prospecto contempla la opción para el tenedor respecto al pago en especie de los títulos, (existen bienes que se reciben en pago de los créditos que conforman el portafolio, ya sea por adjudicación en remate o por entrega directa del Deudor), de acuerdo al balance de la universalidad que fue entregado por el Emisor y se adjuntará al informe presentado por él, se presenta un activo de la universalidad que asciende a \$25.014 millones de pesos, por otra parte los gastos derivados de los bienes, en especial los seguros, están siendo cubiertos con la mayor parte de los ingresos de la universalidad.
2. De acuerdo a los hechos mencionados en el presente documento, los tenedores de títulos CCV I 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. Adicionalmente existe la posibilidad de realizar un proceso de venta de la cartera y sus posibles compradores se definirán de acuerdo a lo establecido en el capítulo décimo tercero del reglamento respecto a la liquidación de la universalidad; los recursos pendientes por pagar a capital son de 85,630,498 UVR que liquidados a un valor de UVR de 198.4378 (establecida para el 30 de Diciembre de 2011), equivale a un saldo en pesos de \$16,992,3 millones, tal como lo menciona el emisor para atender este pago se cuenta con un activo que alcanza la suma de \$25.014 el cual está respaldado por bienes que tienen un avalúo de 71.929 millones y bienes recibidos en pago con un avalúo comercial de \$3.076 millones, dineros que al momento de ingresar se utilizarán para cubrir los gastos y en segunda instancia se distribuirán entre los tenedores.
3. En el escenario de pago en especie se evidencia un mayor flujo de ingresos de la universalidad CCVI, sin embargo el tiempo que dure la recuperación de la cartera y los

**M1**  
Fitch Ratings  
Colombia S.A.



gastos y demás egresos que se presenten afectarían directamente el pago a los <sup>NIT. 800.141.021-1</sup> tenedores por lo tanto el tiempo de recuperación del capital es indeterminado.

4. En cualquiera de los casos descritos anteriormente en los numerales 2 y 3 es importante considerar el valor adeudado al gobierno nacional por la suma de \$ 7.960 millones, recursos que deben ser reintegrados dado que los créditos a los cuales se otorgo este alivio no cumplieron con las condiciones establecidas en la Ley 546 de 1999.
5. En concordancia con el reglamento de la emisión, el cual ha sido de pleno conocimiento del mercado; existe un procedimiento para la liquidación de la Universalidad si se llegase a presentar incumplimiento en los pagos a los tenedores de los títulos, derivados de la emisión, por lo tanto la situación actual fue prevista en dicho reglamento y de igual forma el actuar respectivo de las partes. En consecuencia, la información recibida se presenta con fines de seguir el procedimiento contemplado en dicho reglamento.

El presente documento se suscribe en Bogotá a los veintidós (22) días del mes de mayo de 2012, por:

**JUAN MANUEL ACOSTA RODRIGUEZ**

Representante Legal – Actuando en calidad de Representante Legal de los tenedores de títulos CCVI de BANCO DAVIVIENDA S.A.

**M1**  
Fitch Ratings  
Colombia S.A.

