

Nro. Rad. : Fecha :
Trámite : 413-AA CONVOCATORIAS A LAS ASA Hora :
Remitente : 141000-Dirección de Acceso al Anexos: NO
Destinatario: 5 - 23 - HELM FIDUCIARIA S.A.

Séc.Dia:

Doctor

JUAN MANUEL ACOSTA RODRÍGUEZ

Representante Legal

HELM FIDUCIARIA S.A.

Representante Legal de Tenedores de Títulos

TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA CCV I – BANCO DAVIVIENDA

Carrera 7 No. 27 - 18 Piso 19

Bogotá, D.C.

Número de radicación:

Trámite: 413-AA CONVOCATORIAS A LAS ASAMBLEAS
TENEDORES DE BON

Actividad: 33 Requerimiento a la Entidad

Anexos: NO

Respetado doctor Acosta:

Hemos recibido su solicitud de aprobación a la convocatoria de la asamblea de tenedores de títulos de Titularización Hipotecaria CCV I, con el fin de dar a conocer al mercado los últimos acontecimientos referentes a la situación del emisor, conforme su manifestación, en los aspectos mencionados a continuación:

- Baja en calificación de los títulos CCV I por parte de la calificadora de valores.
- Liquidación de la Universalidad CCV I, por incumplimiento en el pago a los tenedores el 23 de diciembre de 2011.

Adicional a lo anterior de los documentos enviados, observamos que también se pondrán en consideración de los tenedores de títulos los siguientes temas:

- Aprobación del pago de los alivios hipotecarios adeudados al Gobierno Nacional con cargo al recaudo de cartera.
- 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.

A partir del 1° de julio de 2010 empieza a regir la nueva legislación en materia de PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO. Manténgase informado sobre el particular y consulte periódicamente nuestra página web, www.superfinanciera.gov.co, en el siguiente enlace:
<http://www.superfinanciera.gov.co/consumidor/financiero/reformafinanciera.html>

- Aprobación pago en especie de las obligaciones de la Universalidad CCV I, incluido el pago a los inversionistas o la venta de los activos que conforman la Universalidad CCV I.
- Aprobación de la terminación y liquidación de la Universalidad CCV

Sobre el particular, en ejercicio de las funciones asignadas a esta Superintendencia a través del Decreto 2555 de 2010, dada la importancia de la debida divulgación de la información sobre las asambleas de tenedores y con el propósito de proteger los derechos de los inversionistas, en cumplimiento del artículo 6.4.1.1.18, se formulan las siguientes observaciones:

Al Informe del Emisor Universalidad Títulos CCV Banco Davivienda

1. En la parte correspondiente a los “*ALIVIOS HIPOTECARIOS*”, se señala que: *“...Al tenor de la liquidación efectuada a 31 de octubre 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 \$9.081.723.321,95.*

Actualmente la Universalidad no cuenta con los recursos líquidos necesarios para cumplir con la mencionada obligación, motivo por el cual, se solicitará a los tenedores de Títulos CCV I, reponer, con cargo a los pagos recibidos, los valores necesarios para reintegrar a la Nación los valores debidos.”

De acuerdo con lo allí consignado, se hace necesario informar a los inversionistas en qué parte del Reglamento de Emisión se contempló esta eventualidad o indicar la norma precisa y literal que sirve de sustento jurídico para llevar a cabo este tratamiento.

2. En el ítem denominado “*CALIFICACIÓN VIGENTE DE LOS TÍTULOS CCV*”, actualizar la información suministrada, por cuanto a través de información relevante publicada el 26 de diciembre de 2011, se indica que la sociedad calificadora de valores Fitch Ratings S.A. “*...bajó en revisión extraordinaria la calificación de la emisión CCV I, a D, y no C como se indica en tal título.*
3. Respecto de la “*SITUACIÓN DEL PORTAFOLIO DE CARTERA*” incluir con precisión la información correspondiente a cuánto se ha cancelado, a los tenedores, desde su emisión hasta la fecha, por concepto de “*rendimientos inciertos y no garantizados*”, así como, las sumas en dinero canceladas por ellos en punto a la suscripción de la emisión.
4. Por su parte, en el punto relacionado con la “*AUTORIZACIÓN DONACIÓN MUNICIPIO SOACHA*” precisar si la donación ya se llevó a cabo y en caso tal,

A partir del 1° de julio de 2010 empieza a regir la nueva legislación en materia de PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO. Manténgase informado sobre el particular y consulte periódicamente nuestra página web, www.superfinanciera.gov.co, en el siguiente enlace:
<http://www.superfinanciera.gov.co/consumidor/financiero/reformafinanciera.html>

indicar por quién fue autorizada, tomando en cuenta que conforme los documentos allegados¹ se observa que: *“...Bajo este procedimiento (la titularización), el portafolio de cartera se separó del patrimonio y del balance del Banco Davivienda...”* Paréntesis fuera de texto. Tener en cuenta los demás documentos allegados en los que se puede observar que la donación no se ha efectuado aún.

5. Se sugiere incluir un ítem final de conclusiones en el cual se expresen las acciones o decisiones que se deberán adoptar por parte de la Asamblea de Tenedores de Títulos, en los términos del Reglamento de Emisión y del Prospecto de Colocación de la Universalidad, así como distinguirlas de aquéllas a adoptar por parte del Banco Davivienda e inclusive de Helm Fiduciaria S.A. de ser el caso.
6. En el numeral 1.5 del Prospecto de Colocación de la Universalidad correspondiente a la *“DURACIÓN Y TERMINACIÓN DE LA UNIVERSALIDAD CCV”*, dentro del ítem relacionado con la *“INFORMACIÓN DE LA UNIVERSALIDAD”*, además de otros apartes del prospecto y reglamento, se prevé que: *“En la liquidación de la UNIVERSALIDAD, se observarán las reglas generales contenidas en el Código de Comercio, para la liquidación de sociedades. El EMISOR deberá realizar un inventario detallado de los activos y pasivos de la UNIVERSALIDAD y elaborará un balance de liquidación”*.

En cumplimiento a lo anterior, se deberán anexar, debidamente identificados como tales, el citado inventario detallado y el balance de liquidación.

7. De otra parte, revisados los estados financieros al corte del 30 de noviembre de 2011, y sin perjuicio de nuestra observación anterior sobre el tema de los *“ALIVIOS HIPOTECARIOS”*, encontramos que no se revela el valor correspondiente a reintegrar a la Nación por tal concepto, razón por la cual y de ser el caso, se solicita revelar tal información y argumentar los motivos por los cuales no se ha efectuado aún.
8. Allegar la información actualizada al corte del 31 de diciembre de 2011 y certificada por el revisor fiscal o quien haga sus veces de la Universalidad, o en caso contrario, por el representante legal y revisor fiscal del emisor.

Al Informe de Helm Trust S.A.

9. En la parte final del numeral 7 referido al *“Estado de los BRP’S”* se manifiesta que: *“...De Acuerdo (sic) a la información suministrada por el Emisor, existe una*

¹ Cfr. Página 2 del *“INVORME DEL EMISOR UNIVERSALIDAD TÍTULOS CCV BANCO DAVIVIENDA”*.

A partir del 1° de julio de 2010 empieza a regir la nueva legislación en materia de PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO. Manténgase informado sobre el particular y consulte periódicamente nuestra página web, www.superfinanciera.gov.co, en el siguiente enlace:
<http://www.superfinanciera.gov.co/consumidor/financiero/reformafinanciera.html>

obligación con el Gobierno Nacional por concepto de alivios hipotecarios... Davivienda solicitará a los tenedores que se reponga dicho monto al Gobierno Nacional con cargo a los valores recaudados de la cartera”.

Lo anterior, no se ajusta con lo indicado en el informe del emisor, según el cual y sobre el mismo tema acota: *“Actualmente la Universalidad no cuenta con los recursos líquidos necesarios para cumplir con la mencionada obligación (de pago de los alivios hipotecarios), motivo por el cual, se **solicitará** a los tenedores de Títulos CCV I, **reponer**, con cargo a los **pagos recibidos**, los valores necesarios para reintegrar a la Nación los valores debidos”.* Negrilla y subraya fuera de texto.

En consecuencia, precisar si, una vez sustentada la legalidad de la obligación correspondiente a los alivios hipotecarios, ésta será cancelada con lo que se reciba por concepto de la venta de los activos de la Universalidad o si los tenedores lo harán con cargo a los recursos **ya recibidos con anterioridad** por concepto de pago de rendimientos y/o capital.

10. Respecto del punto correspondiente a la **“Aprobación de donación de bienes al municipio de Soacha...”**, se indica que el emisor someterá a aprobación de la Asamblea de Tenedores la donación de 6 bienes; sin embargo, en la copia de la carta suscrita por el doctor Guillermo Alberto García Cadena, Director de Procesos Judiciales del Banco Davivienda y dirigida a Helm Fiduciaria S.A. como representante de tenedores de títulos Titularización Cartera Castigada Davivienda, se indica: *“...a ustedes, como representantes de los tenedores, les ponemos en consideración la decisión de donar estos (20) predios al Municipio de Soacha...”*.

En consecuencia, con el fin de definir cuáles son los bienes cuya donación efectivamente será puesta a consideración de la asamblea de esta emisión en concreto, sírvase allegar una certificación sobre el particular, proferida por el representante legal del emisor.

11. Revisar y corregir de ser el caso, la afirmación contenida en el numeral 2 de las **“Conclusiones”**, con aquella del sexto del mismo ítem, en consideración a que en la primera se indica que el valor mínimo de venta de la cartera estaría por debajo del saldo adeudado a los tenedores, mientras que en la segunda se expone que se le garantizaría **pago completo** a los tenedores en un plazo indeterminado.

A los proyectos de avisos de convocatoria

A partir del 1° de julio de 2010 empieza a regir la nueva legislación en materia de PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO. Manténgase informado sobre el particular y consulte periódicamente nuestra página web, www.superfinanciera.gov.co, en el siguiente enlace:
<http://www.superfinanciera.gov.co/consumidor/financiero/reformafinanciera.html>

12. Corregir las fechas establecidas o dejar los espacios en blanco, teniendo en cuenta lo que prevé el artículo 6.4.1.1.18 del Decreto 2555 de 2010 al respecto, así como el Reglamento de Emisión y el Prospecto de Colocación.

Datos de Interés

- Le solicitamos amablemente tener en cuenta que la Superintendencia Financiera cuenta con cinco (5) días hábiles para estudiar y pronunciarse sobre la solicitud. La contabilización de tales días se debe hacer a partir del día hábil siguiente a la fecha de radicación de la solicitud o de la respuesta, según sea el caso².
- La publicación de los avisos de convocatoria, no podrá realizarse hasta tanto no se obtenga autorización por parte de esta Superintendencia.
- Se deberá informar sobre la presente convocatoria a DECEVAL S.A.

Con gusto atenderemos cualquier consulta referente al presente oficio, para lo cual se informa que el proceso se encuentra a cargo de: Leyla Thiab Hamdan y Diana Constanza Oliveros, cuyo teléfono es 594 02 00 extensiones 3076 y 3034, respectivamente.

Agradezco su respuesta, citando el número de radicación anotado en la parte superior de esta comunicación. Cabe anotar que si transcurridos dos meses a partir de la fecha de radicación de este oficio no se ha recibido respuesta, se entenderá que ha desistido de la solicitud, de acuerdo con el Artículo 13 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

² Parágrafo 1 del Artículo 6.4.1.1.18 del Decreto 2555 de 2010, establece: "...Con por lo menos cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha prevista para realizar la convocatoria de la asamblea, deberá enviarse a la Superintendencia Financiera de Colombia el proyecto del aviso de convocatoria, indicando los medios que se utilizarán para su divulgación, y el informe preparado para ilustrar a los tenedores sobre los temas a tratar, cuando sea del caso, a efectos de que esta entidad los apruebe y adopte las medidas que considere del caso para la protección de los inversionistas ...".

A partir del 1° de julio de 2010 empieza a regir la nueva legislación en materia de PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO. Manténgase informado sobre el particular y consulte periódicamente nuestra página web, www.superfinanciera.gov.co, en el siguiente enlace:
<http://www.superfinanciera.gov.co/consumidor/financiero/reformafinanciera.html>