INFORME TRIMESTRAL DE GESTIÓN
CRÉDITOS RESPALDO DE BONOS HIPOTECARIOS
OCTUBRE - DICIEMBRE DE 2009

I - GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN

I.1 Recaudo: Como administradores de la cartera que respalda las emisiones de bonos hipotecarios estructurados, consolidamos el recaudo de los pagos o abonos que los clientes realizan mediante nuestra red de oficinas y canales virtuales, de esta manera estamos cumpliendo con las responsabilidades adquiridas como administradores, tanto en el contrato como en el prospecto.

A continuación presentamos las cifras de los recaudos durante el cuarto trimestre:

Octubre	
Recaudo Bonos II	$ 278.386.473.08
Recaudo Bonos III	$ 759.286.784.27
Total	$ 1.037.673.257.35
Noviembre	
Recaudo Bonos II	$ 241.752.929.80
Recaudo Bonos III	$ 827.953.496.70
Total	$ 1.069.706.426.50
Diciembre	
Recaudo Bonos II	$ 278.894.449.25
Recaudo Bonos III	$ 895.898.056.14
Total	$ 1.174.792.505.39

I. 2. Pago de Bonos Estructurados:

Como lo manifiesta el prospecto y el contrato la liquidación del valor a pagar a los inversionistas se está realizando en las fechas establecidas y se está informando a Deceval los cinco días hábiles anteriores al pago.

A continuación presentamos los pagos realizados a los inversionistas durante el trimestre:

Diciembre 03 (Jueves): Pago rendimientos Inversionistas Bonos hipotecarios II, del periodo comprendido entre el 26 de agosto de 2009 , hasta el 24 de noviembre de 2009.

Abono a Capital UVR	4.685.676.8000
Total prepago del periodo UVR	0.0000
Intereses del Título UVR	- 17.116.8401
Pago Total UVR	4.668.559.9599

Diciembre 23 (Miércoles): Pago rendimientos Inversionistas Bonos hipotecarios III, del periodo comprendido entre el 15 de septiembre al 14 de diciembre de 2009.

Abono a Capital UVR	13.648.462.2400
Total prepago del periodo UVR	0.0000
Intereses Pagados UVR	245.419.9648
Pago Total UVR	13.893.882.2048

I. 3. Comportamiento de la Calificación de Cartera:

A continuación relacionamos el comportamiento de la cartera por calificación para el mes diciembre de 2009, en el cual se observa que el **91,4%** de la cartera total de las 2 emisiones respaldo de bonos se encuentra en calificación A.

EMISIÓN II

CALIFICACIÓN	CREDITOS	SALDOS
A	1148	12,310,040,893.08
B	71	792,551,539.36
C	35	435,097,403.94
D	18	213,582,309.32
E	8	107,788,769.83
TOTAL	1280	13,859,060,915.53

EMISIÓN III

CALIFICACIÓN	CREDITOS	SALDOS
A	2051	36,890,297,210.02
B	106	1,938,610,697.52
C	41	741,563,458.19
D	14	283,024,243.05
E	8	192,365,146.12
TOTAL	2220	40,045,860,754.90

I . 4. Publicaciones:

Dentro de nuestra gestión de administradores con el fin de mantener a disposición del mercado la información de bonos, estamos publicando en la página de internet, tal como lo cita el contrato de administración en el Literal D puntos 3, 4 y 5, los siguientes informes:

1. Informe Mensual: Se publicó dentro de los primeros quince días del mes siguiente al último corte, y contiene la información correspondiente al estado, el detalle del recaudo y el indicador de mora de cada uno de los créditos pertenecientes a las emisiones II y III en el mes de octubre, noviembre y diciembre de 2009.

2. Información trimestral: Informe detallado de la gestión en administración, cobranza y custodia realizada en el cuarto trimestre de 2009.

3. Información Permanente: Mantenemos a disposición del mercado la siguiente información, en la página del Banco www.davivienda.com/Acerca del Banco/Resultados Financieros/Bonos Hipotecarios/Bonos Hipotecarios Estructurados-Emisión MMAA.

- El prospecto de colocación.
- El reporte mensual

I I- GESTIÓN DE COBRANZA

En el cuarto trimestre del 2009 de los **4.679 créditos** marcados en las emisiones II y III , el **33.69%** son créditos cancelados por pago del cliente.

De los **3.500** créditos vigentes, el **84.98%** corresponde a créditos que se encuentran al día. De la cartera restante, el **11.05%** son las obligaciones ubicadas en el rango de mora entre 31 y 120 días de la cartera productiva y el **3.97%** corresponde a las obligaciones ubicadas en el rango de mora entre 121 ó más días de la cartera improductiva.

De acuerdo con nuestras políticas de cobro, los créditos que tengan mora superior a 120 días **(3.97%)**, se convierten en cartera improductiva y su cobro pasa de ser prejurídico a cobro jurídico realizado por un grupo de abogados externos denominados "Grupo Especializado de Recuperación GERC".

La labor de cobro jurídico, es llevada a cabo por los abogados externos, siempre que supere el monto establecido por la Dirección Nacional de Cobranza.

A continuación se presenta el estado de cobranza de los créditos vigentes con corte a diciembre de 2009:

ETAPAS DEL PROCESO	RANGO DE DIAS MORA			
	31-119	entre 0 - 30	Entre 120 o más	Total general
DEMANDA	2	10	19	31
EMBARGO	2	3	11	16
LIQUIDACION		1	2	3
MANDAMIENTO	5	5	14	24
NOTIFICACION	1	2	2	5
REPARTO	11	6	9	26
SENTENCIA	1	3	1	5
TERMINACION PROCESO		1	1	2
(vacías)	364	2943	81	3388
Total general	386	2974	140	3500

I I I- GESTIÓN DE CUSTODIA

Con corte al mes de Diciembre de 2009, el reporte de custodia de las garantías de los créditos vigentes que respaldan las emisiones de bonos hipotecarios es el siguiente:

EMISIÓN	CUSTODIA OUTSOURCING	CUSTODIA BANCO	PRESTADO	TOTAL GENERAL
II	1250		30	1280
III	2181	5	34	2220
TOTAL GENERAL	3436	0	64	3500

Del total de créditos vigentes al corte del trimestre el **98.04%** se encuentra en custodia del outsourcing, manteniendose igual con respecto al tercer trimestre del año 2009.

En cumplimiento con el contrato de administración, en la Dirección de Servicios de Financiamiento mensualmente se realiza el control de las garantías a través de la verificación de la existencia en custodia de los créditos vigentes con corte al mes anterior.

Adicionalmente, tomando como base los créditos vigentes del mes, se realiza la validación de existencia en custodia de los créditos hipotecarios en los informes de inventarios remitidos por los Outsourcing.

Una vez identificados los créditos que se encuentran pendientes por envío a custodia del Outsourcing, se informa y solicita a las áreas responsables la debida gestión, para la ubicación y posterior envío de las garantías. Así mismo se realiza seguimiento al cumplimiento de ésta instrucción.