PROSPECTO DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN

BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS-DAVIVIENDA 2004

BANCO DAVIVIENDA S.A.

RESUMEN

Emisor	Banco DAVIVIENDA Cra 7 N 31-10 Piso 25
Actividad principal	La captación de recursos del público y su posterior colocación a través de diferentes líneas de crédito
Interventor	KPMG
Clase de Títulos	Bonos Hipotecarios Estructurados
Ley de Circulación	A la Orden
Monto del Empréstito	1.050.000.000,oo UVR
Valor Nominal de Cada Bono e Inversión Mínima	10.000 UVR
Precio de suscripción	Valor nominal en pesos colombianos
Fecha de la emisión	Se informará mediante el aviso de oferta
Monto Mínimo de Fraccionamiento	1 UVR
Cantidad de Bonos de la Emisión	105.000 Títulos
Administrador de la Emisión	DECEVAL S.A.
Administrador de la cartera	Banco Davivienda S.A.
Representante Legal de Tenedores de Bonos	Helm Trust S.A. Cra7 N 27-18
Condiciones de Expedición	Emisión totalmente Desmaterializada en DECEVAL S.A. Los tenedores renuncian a la materialización posterior de los bonos hipotecarios
Series y Vencimiento	Serie Única 7 años
Rendimiento máximo efectivo	UVR + SPREAD
Modalidad de pago de los intereses	Trimestre Vencido
Base de Liquidación	360 Días
Destinación de Fondos	Los recursos obtenidos a través de la presente emisión se destinarán a ampliar las fuentes de recursos disponibles para el desarrollo de las operaciones activas de crédito de vivienda.
Garantías	Cartera Hipotecaria de Vivienda Calificada en A
Medios para la Colocación	Directamente por el Banco y/o a través de DAVIVALORES S.A.
Bolsa de Valores en la que está inscrita la emisión	Bolsa de Valores de Colombia
Calificación de la emisión	AAA según consta en el capítulo XIII y el anexo 9 del prospecto

"La información financiera contenida en este prospecto se encuentra actualizada al 31 de Mayo de 2004. A partir de esa fecha, toda información relevante se encuentra a disposición de los interesados en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y/o en la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

La suscripción de los Bonos Hipotecarios Estructurados -DAVIVIENDA 2004 implica la adhesión a los contratos de: 1) Administración de cartera, 2) Administración de la emisión, 3) Interventoría, 4) Representante de tenedores de Bonos.

La autorización automática para la inscripción en el Registro nacional de Valores e Intermediarios de los Bonos Hipotecarios Estructurados- DAVIVIENDA 2004 y la realización de su oferta pública, no implica certificación sobre la solvencia del emisor o sobre la bondad del valor o de la garantía específica de la emisión.

La inscripción en la Bolsa de Valores de Colombia S.A. no garantiza la bondad del título, ni la solvencia del emisor".

INDICE

-GLOSARIO **PAG 6**

-CAPITULO I - DE LOS BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS - DAVIVIENDA 2004 **PAG 14**

-CAPITULO II-Garantía Específica de los Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004 **PAG 21**

CAPITULO III - CONDICIONES GENERALES DE LOS BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS CUANDO SUCEDA UN EVENTO DE LIQUIDACIÓN **PAG 32**

-CAPÍTULO IV- VENTA DE LA UNIVERSALIDAD **PAG 34**

-CAPÍTULO V- CESIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERA Y FUNCIONAMIENTO DE LA UNIVERSALIDAD **PAG 36**

- CAPÍTULO VI- OBLIGACIONES DE DAVIVIENDA COMO EMISOR **PAG 40**

-CAPÍTULO VII- ADMINISTRADOR DE CARTERA **PAG44**

- CAPÍTULO VIII- ADMINISTRADOR DE LA EMISIÓN **PAG 50**

- CAPÍTULO IX- INTERVENTOR **PAG 52**

-CAPÍTULO X - REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS - DAVIVIENDA 2004 PAG 54

-CAPÍTULO XI- TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS DAVIVIENDA 2004 PAG 59

-CAPÍTULO XII- INFORMACIÓN DEL EMISOR PAG 62

-CAPÍTULO XIII- CALIFICACIÓN DE LOS BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS – DAVIVIENDA PAG75

GLOSARIO

Activos subyacentes: Son los CRÉDITOS hipotecarios, sus pagarés, las garantías hipotecarias que los respaldan, propiedad de DAVIVIENDA, pero que en los términos de la ley 546 de 1999 respaldan los BHED, así como los seguros, el flujo recaudado, el flujo esperado y en fin todo flujo, seguro, derecho o cuenta que ampare o esté relacionado con los CRÉDITOS hipotecarios.

Accionistas principales: Son los accionistas de la entidad emisora relacionados en el presente prospecto.

Administrador de la cartera: Es el banco DAVIVIENDA o quien lo sustituya en los términos establecidos en el contrato de administración de cartera, en el reglamento de emisión y el prospecto de colocación, quien estará en cargado de custodiar físicamente los pagarés, las hipotecas, y los demás documentos correspondientes a los CRÉDITOS hipotecarios y de realizar las labores de administración, cobranza, y recaudo de los flujos provenientes de los mismos, de conformidad con los términos del contrato de administración de cartera.

Administrador de la Emisión: Es DECEVAL S.A, quien Administrará la Emisión de los Bonos Hipotecarios Estructurados Davivienda.

Agente colocador: Es la entidad que se relaciona a continuación y ante la cual podrá efectuarse la suscripción de los bonos hipotecarios estructurados, conforme al contrato celebrado por DAVIVIENDA con ella. El mecanismo de colocación será el de underwriting al mejor esfuerzo: DAVIVALORES S.A. DIRECCIÓN: Cra 7 N 31-42 Piso 6 TELÉFONO: 6069355

Amortización anticipada o amortización extraordinaria: Se entiende por tal, la realización de pagos anticipados en relación con la tabla de amortizaciones de los bonos hipotecarios estructurados como producto de: a) El pago anticipado del total o una parte de los CRÉDITOS hipotecarios que obren como garantía específica de una misma emisión, identificada con su serie y año, siempre que el valor pagado corresponda una cifra de capital que según la programación inicial del respectivo crédito, hubiere tenido que pagarse en fecha posterior al trimestre en que se reciba, b) Se produzca el pago del seguro que ampara un inmueble que sirva de garantía a los CRÉDITOS hipotecarios, que obren como garantía específica de la presente emisión, o se haga efectivo el seguro que ampare la vida de los deudores o, c) se produzca un pago como consecuencia de la ejecución de la garantía judicial de los CRÉDITOS hipotecarios que obren como garantía específica de la presente emisión. En caso de que haya una decisión en evento de liquidación consistente en la cesión del contrato de administración de cartera, la amortización anticipada se efectuará de los excesos de flujo de caja que provengan de los prepagos de los CRÉDITOS hipotecarios o con los excesos, una vez atendida la prelación de pagos.

Asamblea general de tenedores de bonos hipotecarios estructurados: Es la asamblea en la cual tienen derecho de participar los tenedores de los bonos hipotecarios estructurados, por sí o por intermedio de su representante y votar en ella. La convocatoria para la asamblea será mediante aviso publicado en periódico con cinco días hábiles de antelación a la reunión. Para efectos de su funcionamiento se dará aplicación a lo previsto en el contrato de representación de tenedores de bonos hipotecarios estructurados y en lo no previsto, se dará aplicación a lo dispuesto en la resolución 400 de 1995, de la Superintendencia de valores y a las demás normas que la modifiquen o sustituyan.

Bono Hipotecarios Estructurados o Bonos Hipotecarios Estructurados-DAVIVIENDA 2004 o BHED: Es un título valor de contenido crediticio que se encuentra respaldado por los activos subyacentes y cuyas condiciones se establecen en el reglamento de emisión y en el prospecto de colocación.

BRP: Son los bienes inmuebles o muebles que el administrador de la cartera reciba de los deudores como pago de los CRÉDITOS hipotecarios, o como resultado de la adjudicación de los mismos en desarrollo de los procesos ejecutivos que se adelanten para el cobro judicial de tales CRÉDITOS hipotecarios.

Cartera Hipotecaria: Son los CRÉDITOS hipotecarios y los demás activos subyacentes asociados o relacionados con los CRÉDITOS hipotecarios.

DAVIVIENDA: Es el Banco DAVIVIENDA S.A.

Calificadora de Valores: Es la sociedad que, debidamente autorizada por a la Superintendencia de Valores, se dedica profesionalmente a evaluar el nivel de riesgo de los documentos que se transan en el mercado de valores, asignándoles, en consecuencia, una calificación. En este proceso lo es Duff & Phelps de Colombia S.A.

Contrato de administración de cartera: es el contrato suscrito por DAVIVIENDA mediante el cual esta compañía ha recibido el encargo de custodiar físicamente los pagarés, las hipotecas, y los demás documentos correspondientes a los CRÉDITOS hipotecarios, así como de administrar los respectivos CRÉDITOS hipotecarios, sus pagarés, las garantías hipotecarias, los seguros, los flujos recaudados, y esperados, todo de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el artículo 24 de la resolución 542 y en el contrato de administración de cartera.

Contrato de depósito y administración de las emisiones: es el contrato suscrito entre DAVIVIENDA y DECEVAL mediante el cual, se entrega en depósito y administración el macrotítulo.

CRÉDITOS hipotecarios. Son los CRÉDITOS otorgados para la compra de vivienda nueva o usada incorporados en pagarés ejecutables, negociables, y garantizados por hipotecas de primer grado que servirán de respaldo y garantía específica para los bonos hipotecarios estructurados.

Deceval: Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A. ("DECEVAL"), debidamente autorizado por la Superintendencia de valores, encargado en virtud del contrato de depósito y administración de la emisión, suscrito con DAVIVIENDA, de la administración de la emisión de los bonos hipotecarios estructurados.

Decisiones en Evento de Liquidación: Significa la decisión que deberá ser tomada por la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados cuando ocurra un evento de liquidación consistente en: 1) vender la universalidad y obtener el prepago de los bonos hipotecarios estructurados, o de 2) ceder el contrato de administración de la cartera a un administrador de la cartera sustituto.

Defectos en el flujo requerido: Se presenta cuando todas las sumas Recaudadas en los pagos de los CRÉDITOS en un periodo determinado sean inferiores al flujo requerido el día hábil anterior a la fecha de liquidación.

Deudores: Son las personas que han recibido los CRÉDITOS Hipotecarios; que, en consecuencia, se encuentran obligados a atender su pago, de conformidad con las condiciones del Pagaré y de la Hipoteca por ellos otorgados.

Día Hábil: Es el día distinto de sábados, domingos y festivos en que los establecimientos de crédito deban estar abiertos para efectos comerciales en Colombia.

Documentación de Originación: Son los documentos soporte para el otorgamiento de CRÉDITOS Hipotecarios y para autorizar su desembolso, tales como: formularios de solicitud de crédito, consultas a las centrales de información, información financiera del solicitante, estudio de títulos del inmueble, avalúo, carta de aprobación del crédito, escrituras públicas de hipoteca, certificado de tradición y libertad, pagaré, otras garantías que puedan existir y seguro.

Documentos del Proceso de Emisión: Significan los siguientes documentos: (i) el Contrato de Interventoría, ii) el Contrato de Representación de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, (iii) el Contrato de Administración de la Cartera , (iv) el Prospecto de Colocación, y (v) el Reglamento de Emisión.

Emisión: Es la emisión de los Bonos Hipotecarios Estructurados DAVIVIENDA que se regula a través del Reglamento de Emisión y el Prospecto de Colocación.

Emisor: Es DAVIVIENDA en su calidad de emisor de los Bonos Hipotecarios Estructurados.

Evento de Liquidación: El evento de liquidación ocurre cuando conforme a las normas expedidas por la Superintendencia Bancaria, se decida la liquidación por cualquier razón, de DAVIVIENDA cuando DAVIVIENDA decida disolverse y liquidarse por decisión de sus accionistas de conformidad con la normatividad aplicable.

Evento de Incumplimiento del Reglamento de Emisión: Serán Eventos de Incumplimiento del Reglamento los siguientes: (i) la adopción, por parte de la

Superintendencia de cualquiera de las medidas preventivas contenidas en el articulo 113 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, ii) La Superintendencia Bancaria ordena una medida de recuperación de DAVIVIENDA conforme lo establecido en el Decreto 2817 de 2000 expedido por el Presidente de la República de Colombia, iii) el incumplimiento del Contrato de Administración de Cartera el cual no sea remediado dentro del plazo establecido para tal efecto en el Contrato de Administración de la Cartera, (iv) el incumplimiento por parte de DAVIVIENDA de cualquiera de las obligaciones bajo el Reglamento de Emisión en los términos y condiciones que se establecen en el Reglamento de Emisión.

Exceso de Flujo de Caja: Es el valor remanente que se presenta cuando en una Fecha de Liquidación, el Flujo Recaudado sea superior al Flujo Requerido.

Fecha de Emisión: Corresponde al día que se manifieste en la publicación del primer aviso de oferta pública de los Bonos Hipotecarios Estructurados.

Fecha de Expedición: Corresponde al día en el cual se expiden los Bonos Hipotecarios Estructurados.

Fecha de Liquidación: Es la fecha en la cual se liquidan el capital y los intereses que deben ser pagados en la Fecha de Pago. Dicha Fecha de Liquidación antecederá en cinco (5) días hábiles a la Fecha de Pago

Fecha de Suscripción: Se entiende como el día en que sea colocado y pagado, por primera vez, cada Bono Hipotecario Estructurado.

Fechas de Pago: Son las fechas en las que de conformidad con la Tabla de Amortizaciones se realizarán los pagos de capital e intereses de los Bonos Hipotecarios Estructurados. Las Fechas de Pago caerán en el mismo día de la Fecha de Emisión pero del respectivo mes y año.

Flujo Esperado: Son los flujos que se espera sean recibidos de los CRÉDITOS Hipotecarios conforme a las proyecciones que para el efecto se han elaborado, y que se describen en el Anexo 3 del presente Prospecto de Colocación.

Flujo Recaudado: Está constituido por la totalidad de los recaudos percibidos de los CRÉDITOS Hipotecarios durante cada Periodo de Recaudo. El Flujo Recaudado estará constituido por la totalidad de los recursos en dinero que perciba el Administrador o el Administrador de la Cartera Sustituto por concepto de su gestión de recaudo y de cobranza de los CRÉDITOS Hipotecarios. Dichos recursos incluyen, pero no se limitan a los dineros percibidos de los Deudores por concepto de (i) el pago de las cuotas de los CRÉDITOS Hipotecarios, intereses de mora, Prepagos de los CRÉDITOS Hipotecarios, primas de seguros y gastos de cobranza judicial; ii) remates judiciales de inmuebles sobre los que pesan las Garantías Hipotecarias; iii) embargos o remates de otros bienes de los Deudores ejecutados; (iv) las indemnizaciones pagadas por Aseguradoras en virtud de siniestros amparados por los Seguros; y (v) el producto de la venta de BRP. Hará parte del Flujo Recaudado, los intereses que se devenguen de los recaudos, así como cualquier otra suma que se derive por cualquier concepto de los recaudos de los CRÉDITOS Hipotecarios.

Flujo Requerido: Es la cantidad de dinero necesaria para realizar en cada Fecha de Pago las erogaciones necesarias para cubrir todos los gastos de la Emisión, realizar pagos de intereses, y las amortizaciones de capital programados de los Bonos Hipotecarios Estructurados de acuerdo con la Tabla de Amortizaciones.

Garantía Específica: Son los Activos Subyacentes que respaldan la Emisión y que tal y como lo establece el Artículo 10 de la Ley 546 de 1999, en caso de ocurrir un Evento de Liquidación, se convierten en una Universalidad, que se reputará de propiedad de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios, y destinada al pago de los Bonos Hipotecarios Estructurados.

Garantía General: Significa, tal y como lo establece el Articulo 10 de la Resolución 542, la obligación personal, directa e incondicional de DAVIVIENDA de pagar los intereses y capital de los Bonos Hipotecarios Estructurados así como de cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el Reglamento de Emisión y el Prospecto de Colocación, razón por la cual no podrá eximirse de su responsabilidad por el incumplimiento de los Deudores.

Gastos de la Emisión: Son los gastos que deberán ser atendidos por DAVIVIENDA, para llevar a cabo el proceso de Emisión. Tales gastos incluyen entre otros, los pagos de las sumas adeudadas al Representante Legal de Tenedores de Bonos, al Interventor, a Deceval, al registro Nacional de Valores o Intermediarios, a la Bolsa de Valores de Colombia, a la Calificadora de Valores, al Administrador de la Cartera Sustituto, y en general todos aquellos gastos que demanden el Proceso de Emisión conforme a lo establecido en el Reglamento de Emisión. A la ocurrencia de un Evento de Liquidación, y hasta que ocurra una Decisión en Evento de Liquidación, los gastos de la Emisión deberán ser atendidos por DAVIVIENDA con su patrimonio, todo conforme a lo establecido en el Reglamento de Emisión. Una vez el Administrador de la Cartera Sustituto sea designado, los gastos de la Emisión serán atendidos con los Flujos Recaudados que hacen parte de la Universalidad. Conforme a la Prelación de Pagos que para el efecto se ha descrito en el Reglamento de Emisión.

Hipotecas o Garantías Hipotecarias: Son los gravámenes hipotecarios en primer grado constituidos por los Deudores para garantizar los CRÉDITOS Hipotecarios.

IPC: Índice de precios al consumidor

Indemnizaciones Provenientes de Seguros: Se trata de las sumas de dinero desembolsadas por las Aseguradoras respectivas a favor de DAVIVIENDA o de la Universalidad, si esta existe, de conformidad con los Términos y condiciones de los Seguros, que forman parte de los Activos Subyacentes.

Inversionistas o Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados: Son las personas naturales o jurídicas que adquieran en el mercado primario o secundario los Bonos Hipotecarios Estructurados.

Interventor: Es KPMG Ltda., quien tiene domicilio en Bogotá, Calle 90 N 21-74 TEL 6188000, o la persona que lo reemplace, quién verificará el cumplimiento de las obligaciones de información del Administrador de la Cartera y/o DAVIVIENDA y la veracidad de dicha información, mantendrá actualizado en forma permanente el

Registro Nacional de Valores e Intermediarios, practicará inspecciones y solicitará los informes que sean necesarios para ejercer una vigilancia permanente sobre las funciones desarrolladas por el Administrador de la Cartera, todo conforme a lo establecido en el Articulo 25 de la Resolución 542, en el Contrato de Interventoría, en el Reglamento de Emisión y el Prospecto de Colocación.

Leasing Habitacional: Se entiende el leasing habitacional que se realice con los inmuebles que garantizan los bonos hipotecarios, de acuerdo con las definiciones y términos previslos en la ley 795 de 2004, y los decrelos reglamentarios 777 y 779 de 2003, así como las demás normas que regulen el tema.

En este sentido, para el cumplimiento del prescrito en el numeral 3 del artículo 9 de la Ley 546, se entiende que cuando un crédito sea cancelado mediante la entrega del bien hipotecado en dación en pago, ese inmueble entrará a formar parte de la universalidad, si esta llegare a existir, o a convertirse en un prepago para la emisión en caso de que la atención de los bonos esté en cabeza de Davivienda

Macrotítulo: Es el titulo global que representa la Emisión que se depositará en Deceval y que comprende un conjunto de derechos anotados en cuenta respecto de los cuales no se emitirán títulos físicos individuales.

Mes: Es un mes calendario.

Originador de los CRÉDITOS Hipotecarios: Es DAVIVIENDA

Pagarés: Son los títulos valores expedidos por los Deudores a favor del Originador de los CRÉDITOS Hipotecarios que incorporan los respectivos CRÉDITOS Hipotecarios.

Período de Recaudo: Es el período comprendido entre el día siguiente a la Fecha de Liquidación y la Fecha de Liquidación del siguiente periodo a cuyo vencimiento se efectúa un corte del Flujo Recaudado, con el objeto de realizar en la Fecha de Pago la amortización y pago de capital e intereses de los Bonos Hipotecarios Estructurados y los demás pagos a cargo de DAVIVIENDA, o de la Universalidad.

Persona: Significa cualquier persona natural, o jurídica, patrimonio autónomo, asociación, *joint venture,* fundación o corporación sin ánimo de lucro, autoridad gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.

Prelación de Pagos: Es el orden en el cual se debe atender los gastos de la Emisión así como el pago de capital e intereses de los Bonos Hipotecarios Estructurados, y demás costos, gastos y pagos, en cada Fecha de Pago.

Prepago Total de los Bonos Hipotecarios Estructurados: Corresponde al pago del capital e intereses de los Bonos Hipotecarios estructurados en su totalidad con anterioridad a la fecha de su vencimiento final, como consecuencia de la decisión de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados ante la decisión en evento de liquidación consistente en la venta de la universalidad si esta

existiera o por la recompra de los Bonos por DAVIVIENDA a los tenedores, caso en el que el banco podria realizar el prepago total.

Prepago de los CRÉDITOS Hipotecarios: Son los abonos extraordinarios a capital hechos por los Deudores con anterioridad a la fecha estipulada para el pago de su obligación contenida en los CRÉDITOS Hipotecarios. Pueden tener el carácter de prepagos totales cuando ellos implican la cancelación total del saldo del Crédito Hipotecario o de prepagos parciales cuando después de efectuados y aplicados queda insoluto parte del saldo del mismo.

Proceso de Emisión de Bonos Hipotecarios Estructurados: Es el proceso mediante el cual se emiten, se administran y se pagan los Bonos Hipotecarios Estructurados.

Prospecto de Colocación: Es el documento elaborado por DAVIVIENDA mediante el cual se suministra al mercado la información relativa a los Bonos Hipotecarios Estructurados, que se ofrecen en forma pública, como parte del Proceso de Emisión de Bonos Hipotecarios Estructurados.

Reglamento de Emisión o Reglamento: Es el Reglamento de Emisión de los Bonos Hipotecarios en donde se fijan las reglas que rigen dicho Proceso de Emisión de los Bonos Hipotecarios Estructurados.

Recuperación Final: Es el recaudo en dinero que se obtiene como pago total y definitivo de un Crédito Hipotecario después de haber realizado todas las gestiones extrajudiciales y/o judiciales para su cobro. Si el pago final se obtiene mediante la recepción o adjudicación de un BRP, la Recuperación Final se entenderá realizada únicamente cuando se produzca el recaudo del precio de venta del BRP.

Representante Legal de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados: Es Helm Trust S.A., antes Fiduciaria de Crédito S.A.**,** entidad que en virtud del contrato celebrado con DAVIVIENDA asume el compromiso de vigilar el cumplimiento de las previsiones contenidas en el Reglamento de Emisión, en el Prospecto de Colocación y en el Contrato de Administración de Cartera con fundamento en las certificaciones expedidas por DAVIVIENDA o por el Administrador de Cartera Sustituto. El Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados ha asumido la obligación de llevar la representación de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados ante DAVIVIENDA, el Administrador de la Cartera Sustituto y ante las autoridades, y de adelantar las gestiones necesarias para la defensa de los intereses de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados, en los términos establecidos en el Contrato de Representación de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, en el Reglamento y en el presente Prospecto de Emisión.

Resolución 542: Es la Resolución 542 de 2002, expedida por la Superintendencia de Valores, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo, en la cual se establecen las condiciones de emisión y colocación de los Bonos Hipotecarios Estructurados.

Seguros: Son los seguros de vida y seguros de incendio y terremoto y riesgos afines cuyo objeto es cubrir, la vida de los Deudores y la integridad de los inmuebles sobre los que pesan las Garantías Hipotecarias, así como cualquier otro seguro que por ley deba amparar riesgos relacionados con los CRÉDITOS Hipotecarios, con los Deudores o con los inmuebles hipotecados.

Tabla de Amortizaciones: Es la tabla contenida en el **Anexo No. 1** del presente Prospecto de Colocación en la que se indica la programación de amortización y pago de intereses y de capital de los Bonos Hipotecarios Estructurados en las Fechas de Pago correspondientes. La Tabla de Amortizaciones anexa puede variar si se presentan Amortizaciones Anticipadas, dichos cambios se informaran al deposito en el cual se encuentren los títulos para que este a su vez efectué el prepago correspondiente.

Término de la Emisión: Es el comprendido entre la Fecha de Emisión y siete (7) años después.

Universalidad: De acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 546 de 1999, será la universalidad jurídica de bienes y derechos, independiente del patrimonio de DAVIVIENDA y que será conformada, por ministerio de la Ley, por la totalidad de los Activos Subyacentes, en caso de que ocurra un Evento de Liquidación. La Universalidad, se reputará como de propiedad de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados en los términos del Articulo 10 de la Ley 546 de 1999, y se conformará para respaldar el pago de los Bonos Hipotecarios Estructurados ante la ocurrencia de un Evento de Liquidación.

Unidad de Valor Real o UVR: Es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE, cuyo valor se calculará de conformidad con la metodología que establezca el Consejo de Política Económica y Social. Si el CONPES llegara a modificar la metodología de cálculo de la UVR, esta modificación no afectará los contratos ya suscritos, ni los Bonos Hipotecarios Estructurados ya colocados en el mercado. Para efectos de liquidaciones, esta unidad se trabajará con cuatro números decimales.

Valor Nominal: Será a la fecha de emisión el valor que tiene cada bono hipotecario estructurado el cual equivale a 10.000 UVR's y en las fechas posteriores equivaldrá al saldo insoluto de cada bono hipotecarios estructurado en UVR's.

CAPITULO I - DE LOS BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS - DAVIVIENDA 2004

1.1 Autorización

La Junta Directiva de DAVIVIENDA aprobó la emisión y colocación de los Bonos Hipotecarios Estructurados DAVIVIENDA, los cuales se colocarán mediante el sistema de oferta pública. Dicha aprobación consta en el Acta No 645 en los términos de la los artículos 9 y 10 de la Ley 546 de 1999, y de la Resolución 542. El contenido de los Bonos Hipotecarios Estructurados Davivienda, se ciñe a lo establecido en el artículo 1.2.4.3 de la Resolución 400 de 1995. Para Esto se agrega en el Anexo 6 una copia del macrotitulos que se depositó en el depósito centralizado de valores.

Los Bonos Hipotecarios Estructurados DAVIVIENDA son una obligación personal, directa e incondicional de DAVIVIENDA, y gozarán para su pago de la misma prelación (pari passu) que el resto del endeudamiento presente y futuro de DAVIVIENDA, salvo por las prelaciones legales establecidas en la ley colombiana. En consecuencia, DAVIVIENDA no podrá eximirse del pago de capital e intereses de los Bonos Hipotecarios Estructurados por el incumplimiento de los Deudores.

1.2 Destinación

Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios Estructurados deberán ser utilizados en su totalidad por DAVIVIENDA en la realización de nuevos CRÉDITOS hipotecarios, dentro del giro ordinario de sus negocios en término no mayor a cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Emisión.

1.3 Clase de Título Ofrecido

Los Bonos Hipotecarios Estructurados serán denominados en UVRs, serán de contenido crediticio y tendrán la modalidad de títulos a la orden. La emisión es totalmente desmaterializada y se entiende que los tenedores renuncian a la posterior materialización de los títulos.

1.4 Condiciones Financieras de los Títulos

1.4.1 Cantidad, Valor Nominal, Inversión Mínima y Monto Total de la Oferta

Se emitirán Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004 por un valor de hasta 1.050.000.000,oo Unidades de Valor Real UVR. Cada Bono tendrá un valor nominal de 10.000,oo UVR's, por lo tanto la emisión será de hasta 105.000,oo Bonos Hipotecarios Estructurados.

La inversión mínima será equivalente al valor de UN (1) bono. El fraccionamiento mínimo será de una (1) UVR.

1.4.2 Series y Plazo de Redención

Los Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004 tendrán un vencimiento máximo de siete (7) años de acuerdo con la serie que se emita, siendo éstas:

SERIE	PLAZO	MONTO
Única	7 Años	1.050.000.000,oo UVR

1.4.3 Precio de suscripción

El precio de suscripción de los Bonos Hipotecarios Estructurados – DAVIVIENDA 2004 será su valor nominal equivalente en pesos colombianos calculados con base en la UVR de la fecha de suscripción. Cuando la suscripción se realice en una fecha posterior a la Fecha de Emisión, el precio de suscripción del título estará constituido por su valor nominal más los intereses causados entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Suscripción.Para el cálculo de los intereses causados entre la Fecha de Emisión y la fecha de Suscripción se utilizará la siguiente fórmula:

[(1 + Tasa Efectiva)^(Días transcurridos entre la Fecha de Suscripción y la Fecha de Emisión /360) -1]'* Valor Nominal en UVR de los títulos en la fecha de suscripción.

Cuando la suscripción se realice en una fecha posterior a una Fecha de Pago de capital e intereses, el precio de suscripción del titulo estará constituido por su valor nominal más los intereses causados entre la última Fecha de Pago de capital e intereses y la Fecha de Suscripción.Para el cálculo de los intereses causados entre la última Fecha de Pago de capital e intereses y la Fecha de Suscripción se utilizará la siguiente fórmula:

[(1 + Tasa Efectiva)^(Días transcurridos entre la última Fecha de Pago del capital e intereses y la Fecha de Suscripción /360) -1]'* Valor Nominal' UVR de la fecha de suscripción.

Los valores correspondientes al precio de suscripción se ajustarán hasta una cifra entera, de tal forma que cuando hubiese fracciones en centavos, estas se aproximarán al valor entero superior expresado en pesos.

1.4.4 Rendimientos de los Bonos Hipotecarios

Los Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004 devengarán intereses remuneratorios a una tasa fija. La tasa que se utilizará para el cálculo de los intereses, será aquella resultante de la subasta mediante la cual se efectúe la emisión, según el aviso de oferta pública correspondiente

Los rendimientos financieros que generen los BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS DAVIVIENDA están exentos del impuesto de renta y complementarios, de conformidad con el artículo 16 de la ley 546 de 1999. Así mismo, en ningún caso el componente inflacionario o mantenimiento del valor de los títulos constituirá ingreso gravable.

La base de liquidación de los rendimientos y el factor de liquidación de los mismos será de 360/360 y de UVR + el spread que se determine en su momento, el cual se expresará empleando seis decimales de acuerdo con lo prescrito por la Resolución 274 de 2004 de la Superintendencia de Valores.

1.4.5 Periodicidad de Pago de los Intereses y el Capital

El capital y los intereses de los Bonos Hipotecarios Estructurados – DAVIVIENDA 2004 se pagará trimestralmente en forma vencida conforme a la Tabla de Amortizaciones contenida en el Anexo 1 del presente prospecto

1.4.6 Metodología de pago de capital y liquidación de rendimientos

La metodología de pago de capital será la siguiente, primero se realizarán pagos de capital para amortizar la serie única y después se realizarán pagos de intereses, luego si existe exceso de flujo se prepagará la emisión mediante sistema de prorrateo. El exceso de flujo de caja lo calculará DAVIVIENDA, o el administrador sustituto si este existiera y le avisará al depósito en el cual se encuentra la emisión de BHED para que esta realice el pago.

Los Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004 empezarán a generar rendimientos a partir de la Fecha de Emisión, y hasta su vencimiento final, de manera trimestral vencida, según el siguiente procedimiento matemático: Intereses en pesos pagaderos trimestralmente = Saldo de capital en UVR * ((1+spread)^(1/4)-1)*Valor de la unidad UVR.

Los pagos de capital e intereses de los Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004 se realizarán en cada Fecha de Pago en Pesos Colombianos teniendo en cuenta el valor de la UVR vigente a la Fecha de Pago. Si la Fecha de Pago no corresponde a un Día Hábil, los intereses de los Bonos Hipotecarios Estructurados – DAVIVIENDA 2004 se pagan en el Día Hábil inmediatamente siguiente reconociendo los intereses que se generen en los días transcurridos entre la Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente.

Los valores correspondientes al pago de capital e intereses se ajustarán hasta una cifra entera, de tal forma que cuando hubiese fracciones en centavos, estas se aproximarán al valor entero superior expresado en pesos.

1.4.7 Amortización de los Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004

La amortización de los bonos podrá ser ordinaria o extraordinaria.

1.4.7.1 Amortización Ordinaria

La amortización ordinaria de los Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004 ocurrirá periódicamente, en la medida en que el Emisor pague trimestralmente los importes de capital e intereses en las Fechas de Pago conforme a la Tabla de Amortizaciones contenida en el Anexo No. 1 del presente prospecto.

1.4.7.2 Amortización Extraordinaria

Los Bonos Hipotecarios Estructurados se amortizarán extraordinariamente en forma obligatoria para sus tenedores cuando ocurra un evento de Amortización Anticipada ya sea en forma total o parcial, por presentarse Prepagos de los CRÉDITOS Hipotecarios u otros eventos, y se realizará por el valor en términos de UVR que reciba el Administrador de Cartera, de la siguiente manera:

1. Las Amortizaciones extraordinarias, se abonarán a cada Bono Hipotecario Estructurado a pro rata de su valor.

2. Las Amortizaciones extraordinarias que deban realizarse de conformidad con las reglas anteriores se efectuarán en las Fechas de Pago contenidas en la Tabla de Amortizaciones.

3. DAVIVIENDA dará aviso a Deceval, para efectos de que proceda a efectuar las Amortizaciones extraordinarias

4. DAVIVIENDA dará aviso los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados a través de su página web sobre las Amortizaciones extraordinarias que se propone realizar y sobre la forma como se aplicarán dichas Amortizaciones extraordinarias, con cinco (5) días de antelación a la Fecha de Pago en la cual estas han de realizarse.

5. Las Amortizaciones Extraordinarias solo se podrán hacer sobre unidades de UVR enteras. El Administrador de la Cartera acumulará los valores resultantes de los flujos provenientes de un evento de Amortización Extraordinaria, cuando la cantidad de los mismos no alcance a completar una unidad entera de UVR para amortizar a cada Bono Hipotecario Estructurado de la respectiva serie, y los trasladará a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios, de acuerdo con el procedimiento previsto en este numeral, en las siguientes Fechas de Pago.

1.5 Ley de Circulación y Negociación Secundaria

Los Bonos Hipotecarios Estructurados serán a la orden, con un plazo determinado y negociables según lo dispuesto por las normas del mercado público de valores. Los Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004 tendrán liquidez en el mercado secundario a través de la Bolsa de Valores de Colombia S.A. donde se encontrarán inscritos, o mediante negociación directa de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004.

DECEVAL S.A. actuando en calidad de Administrador de la Emisión desmaterializada, al momento en que se vaya a efectuar los registros o anotaciones en cuenta de depósito de los suscriptores de los Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004, acreditará en la cuenta correspondiente los Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004 suscritos por cada Tenedor.

La transferencia de la titularidad de los títulos, así como los actos propios de la circulación como expedición, enajenación, prenda, gravamen y cancelación de los derechos patrimoniales, se harán mediante los mecanismos de anotaciones en cuentas o subcuentas de depósito de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004 en DECEVAL S.A. Las enajenaciones y transferencias de los derechos individuales se harán mediante registros y sistemas electrónicos de datos, de acuerdo con el reglamento de operaciones de DECEVAL.

1.6 Operaciones de Traspaso

Los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004 podrán solicitar el traspaso de los mismos, sólo si éste incorpora unidades completas de Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004 sin perjuicio de las disminuciones que se

presenten en el valor nominal de los Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004 por efectos e la amortización de los mismos.

En caso de solicitud de englobe o agrupación de dos o más Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004 se requerirá que tengan las mismas Fechas de Emisión, de vencimiento, la misma tasa de interés y la misma modalidad de pago de intereses.

1.7 Lugar, Fecha y Forma de Pago de los Intereses y Capital

Las amortizaciones ordinarias y extraordinarias serán efectuadas a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004 a través de la red de pagos de Deceval en los términos señalados en el Reglamento, en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión siempre y cuando los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004 sean o estén representados por depositantes directos con servicio de administración de valores. En caso contrario el cobro será realizado por los Tenedores de los Bonos Hipotecarios directamente ante el Emisor con la certificación de cobro de derechos que para éste fin expida Deceval a solicitud del interesado.

1.8 Estructura Financiera del Plan de Amortización de los Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004

El plan de amortización de los Bonos Hipotecarios ha sido estructurado de manera tal que sea equivalente al flujo de capital estimado de la cartera hipotecaria que constituye la garantía especifica de la emisión. El plan de amortización de la emisión esta contenido en la denominada tabla de amortización, la cual se encuentra en el Anexo No. 1 del prospecto.

1.9 Garantía General de la Emisión

La Emisión de Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004 constituye una obligación personal, directa e incondicional del Banco DAVIVIENDA. Esta en su calidad de Sociedad Emisora, responde con su patrimonio por el pago del capital e intereses de la totalidad de los bonos emitidos y por tanto será responsable por el cumplimiento de las obligaciones a su cargo que consten en los Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004, de suerte que no podrá eximirse de su responsabilidad invocando el incumplimiento de los deudores en los contratos de crédito hipotecario.

1.10 Condiciones de la Oferta y Colocación

La oferta de Bonos Hipotecarios Estructurados – DAVIVIENDA se publicara en diarios de circulación nacional.

1.10.1 Vigencia de la Oferta y Plazo de Colocación

El plazo de colocación de los Bonos Hipotecarios Estructurados -DAVIVIENDA será de un año contado a partir de la Fecha de Emisión. La vigencia de la oferta será establecida en el respectivo Aviso de Oferta, de conformidad con lo que para el efecto determine el Emisor.

1.10.2 Destinatarios y Medios para Formular la Oferta

Los Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004 tendrán como destinatarios a los ahorradores, personas naturales, personas jurídicas, inversionistas institucionales, entidades oficiales y en general, al público inversionista.

1.10.3 Bolsa de Valores donde estarán inscritos los Títulos

Los Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004 estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

1.10.4 Reglas Generales Para la Colocación y Negociación

La suscripción de los Bonos Hipotecarios Estructurados podrá efectuarse de manera directa por DAVIVIENDA o a través del Agente de Colocación, DAVIVALORES S.A. de acuerdo con el contrato suscrito por DAVIVIENDA. El mecanismo de colocación, será el de Underwriting al mejor esfuerzo.

El valor de la inversión podra ser pagado integramente dentro de los dos días hábiles siguientes al día de la adjudicación. El mecanismo de adjudicación será el de subasta, de acuerdo con el aviso de oferta pública correspondiente.

1.10.5 Mecanismo de Adjudicación

El mecanismo de adjudicación será mediante subasta, la cual tendrá las siguientes condiciones:

1. El EMISOR, en el aviso de oferta correspondiente a la emisión, anunciará el monto ofrecido y la tasa máxima ofrecida.

2. Se efecturá una clasificación de todas las demandas recibidas según la tasa de rentabilidad demandada.

3. Una vez realizada la clasificación se procederá a definir la tasa de corte y a adjudicar el monto respectivo. Esta tasa de corte será la tasa aprobada por el Representante Legal del EMISOR, la cual no podrá ser superior a la tasa máxima ofrecida en el aviso de oferta pública correspondiente. Las demandas que contengan una tasa igual o inferior a la tasa de corte definida por el Representante Legal del Emisor, serán confirmadas en su totalidad, hasta completar el monto total ofertado.

4. En caso que la sumatoria de los montos demandados, cuyas tasas estén por debajo o igual a la tasa de corte, sea mayor al monto total ofertado, habrá lugar a prorrateo para las demandas cuyas tasas sean iguales a la tasa de corte, en cuyo caso los montos confirmados para cada demanda serán aprobados a la tasa de corte. Aquellas demandas cuyas tasas se encuentren por encima de la tasa de corte se entenderán como no aprobadas.

5.Las demandas que hayan sido recibidas por DAVIVIENDA y/o el Agente Colocador después de la hora de cierre serán adjudicadas de acuerdo con el orden de llegada a la tasa de corte, hasta que el monto total ofertado se adjudique en su totalidad, o hasta el día del vencimiento de la oferta.

6.En caso que queden saldos del monto total ofertado se podrán ofrecer en un nuevo aviso de oferta pública, no necesariamente bajo las mismas condiciones, siempre y cuando haya expirado la vigencia de la oferta anterior.

Los destinatarios de la oferta presentarán sus demandas de compra según diga el aviso de oferta pública, indicando el número de unidades UVR demandadas (en múltiplos de 10.000 de acuerdo con el valor mínimo de inversión definido en el presente prospecto), y la tasa demandada expresada en porcentaje.

El número de Unidades UVR demandadas y la tasa debe ser establecido teniendo en cuenta la tasa máxima, y el monto ofrecido en el aviso de oferta pública por El EMISOR.

Aquellas demandas que no especifiquen las unidades UVR demandadas, o las tasas inferiores o iguales a las tasas máximas del aviso de oferta pública, serán consideradas como no aprobadas.

El monto total que un inversionista demande no podrá ser superior al total ofrecido. En el caso en el cual un inversionista demande a través de uno o mas Agentes Colocadores un monto total superior al total ofrecido, las demandas en exceso serán anuladas teniendo en cuenta el siguiente procedimiento:

(i) Se anula el exceso de la demanda por tasa de mayor a menor, hasta igualar el monto total demandado al monto total ofrecido.

(ii) En caso de que exista más de una demanda a igual tasa, se eliminará la de menor monto y;

(iii) A igualdad de montos se fraccionarán las demandas de forma proporcional al exceso.

Para todos los efectos, las demandas serán fraccionables para garantizar que el monto demandado no exceda el monto total ofrecido, respetando siempre la condición de cantidad mínima de inversión.

La consolidación por inversionista se realizará con base en el número de identificación registrado en el formato de demanda.

Por el hecho de presentar una demanda, se entenderá que tanto el Agente Colocador, así como el inversionista aceptan las condiciones previstas en este Prospecto de Colocación y en el Aviso de Oferta Pública. Las demandas se entenderán en firme hasta que se declare concluido el proceso de adjudicación y el proceso de cumplimiento de las demandas adjudicadas en la subasta.

A la Hora de Cierre finalizará la recepción de demandas con destino a la subasta y el Representante Legal del EMISOR adelantará la adjudicación siguiendo los parámetros anteriormente descritos. Posterior a la "Hora de Cierre" se enviará una comunicación ya sea por fax, por correo electrónico o correo postal (documento físico) en la cual se informará a todos aquellos que enviaron ofertas si les fue adjudicada o no parte de la emisión, y el monto que les fue adjudicado.

1.11 No Aceleración

Queda entendido por los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados que además de la Garantía General, los flujos recaudados, y los Mecanismos Adicionales de apoyo Crediticio indicados en el Reglamento de Emisión y en el presente Prospecto, los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados no tendrán otro recurso diferente para obtener el pago oportuno de los Bonos Hipotecarios Estructurados. En consecuencia, en el evento en que no sea posible subsanar un Defecto en el Flujo requerido una vez agotados los Mecanismos Adicionales de Apoyo Crediticio, los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados no tendrán derecho a acelerar el pago de capital e intereses

adeudados de los Bonos Hipotecarios Estructurados. Sin embargo, en las siguientes Fechas de Liquidación, se amortizarán contra los Flujos Recaudados, los montos adeudados y no pagados, conforme a la Tabla de Amortizaciones.

1.12 Amortización extraordinaria

Se entenderá que los Bonos Hipotecarios Estructurados-DAVIVIENDA 2004 tendrán prepagos extraordinarios en aquellos momentos en los cuales los flujos de recaudo de la cartera que sirve como garantía específica, sean mayores a los valores pactados en las condiciones contractuales de los CRÉDITOS. En este caso DAVIVIENDA trasladará el nivel de prepago de la cartera a los bonos hipotecarios.

1.13 DAVIVIENDA podra readquirir una parte o la totalidad de los bonos hipotecarios sin desmejorar la garantia especifica de la emisión, siempre y cuando la operación se realice a través de una bolsa de valores.

2. CAPITULO II-Garantía Específica de los Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004

La garantía especifica referenciada en el presente Prospecto de Colocación, está constituida por 8.269 CRÉDITOS hipotecarios, los cuales permanecerán marcados e imposibilitados de ser dados en prenda o garantía para cualquier otro proceso. Estos CRÉDITOS se encuentran relacionados en el Anexo 2 del presente Prospecto.

2.1 Descripción de los activos que respaldan la emisión

2.1.1 Criterios de selección de los CRÉDITOS hipotecarios

Los criterios de selección de cartera hipotecaria objeto de la garantía son los siguientes:

1.	Tipo de deudor:	Persona natural
2.	Modalidad de crédito:	CRÉDITOS de vivienda
3.	Tipo de Moneda:	Moneda UVR
4.	Tipo de vivienda:	VIS y diferente de VIS
5.	Sistema de Amortización:	Autorizados por la Superintendencia Bancaria.
6.	Calificación:	A
7.	LTV a la fecha:	Promedio 48%
8.	Moras últimos 12 meses:	mora últimos 12 meses no mayor a 90 días
9.	Saldo Capital Originación:	2- 272 MM de pesos
10.	Plazo de Originación:	5 - 30 años
11.	Plazo restante:	1 - 27 años
12.	Altura de cuota:	1
13.	Procesos jurídicos:	NO en contra del originador
14.	Propiedad :	NO embargos, gravámenes, etc.
15.	Tipo hipoteca: Primer grado	
16.	Seguros	Todos los de Ley
17.	Relación Cuota Ingresos del deudor: Para los CRÉDITOS desembolsados después de 1999 la relación cuota ingreso no será superior al 30%.	

18. **Estudio de Prepago**:

El prepago se define como un abono mayor al valor de la cuota. El prepago puede ser parcial o total, entendido parcial como un abono que no cancela la totalidad del saldo del cliente. La matriz representa el porcentaje del saldo que fue prepagado.

18.1 Características:

Se puede observar que existe una mayor probabilidad de prepago al aumentar la edad del crédito. Igualmente, a menor altura de mora hay una mayor probabilidad de prepago. Adicionalmente, el nivel de prepago depende del tipo de producto.

18.2 Estructura:

La estructura de la matriz esta descrita como la edad, desde 0 hasta la máxima, en las filas y la altura de mora, desde 0 hasta la máxima, en las columnas. Se ilustra un ejemplo de estructura que aplica para todas las carteras.

GRAFICO 1. ESTRUCTURA MATRIZ DE PREPAGO

% de Prepago

	ALTURA DE MORA			
EDAD	0	1	2	3
0	0.78%	0%	0%	0%
1	1.85%	0%	0%	0%
2	1.85%	0%	0%	0%
3	1.91%	0%	0%	0%
4	1.84%	0%	0%	0%
5	1.82%	0%	0%	0%
6	1.82%	0%	0%	0%
7	1.82%	0%	0%	0%
8	2.05%	0%	0%	0%

18.3 Edad:

Se describe como la antigüedad del crédito. Es el lapso de tiempo que ha transcurrido desde el origen de la obligación. Se calcula en meses así:

(Año análisis – Año de desembolso)*12 + (Mes análisis- Mes de desembolso)

Si un bien se desembolsó en Marzo de 2002 y el período de análisis es Junio de 2003 la edad del crédito sería:

(2003- 2002)*12 +(6-3)= 15 meses.

El rango de edades comprende desde 0 hasta la máxima edad de los CRÉDITOS incluidos en el período de análisis

18.4 Mora:

Es el estado de comportamiento de una obligación. Si la obligación cuenta con abonos iguales o superiores a los correspondientes en cada período se encuentra al día y por ende la mora es 0. Por el contrario, si no se presentan abonos periódicos o inferiores a los correspondientes a cada período la obligación se encuentra en mora. Para determinar el período de mora de cada obligación se toman los días de incumplimiento y se convierten a meses. Se considera que un crédito con 0 días de incumplimiento tiene una altura de mora de 0, mientras que un crédito que presente entre 1 y 29 días de incumplimiento presenta una altura de mora de 1 mes. El rango de moras comprende desde 0 hasta la máxima mora que tengan los CRÉDITOS vigentes y se calcula como:

$$Mora(c) = \begin{cases} 0 & \text{, si diasmora(c)} = 0 \\ \left[\left| \dfrac{diasmora(c)}{30} + 1 \right|\right] & \text{, sino} \end{cases}$$

dónde:

Mora: altura de mora

Días mora: días de incumplimiento de la obligación

c. denota la función parte entera.

18.5 Porcentaje de prepago:

Es el mayor valor de la cuota que se abono, la porción adicional del abono. Se calcula como la parte excedente del pago considerando el pago total en contraposición con el pago mínimo. Es un porcentaje mensual que se calcula como:

Si Pre denota la matriz de prepago, $Pre_{i+1,j+1}$ corresponde al porcentaje de prepagos

realizado para los CRÉDITOS con edad i y mora j, calculado como:

$$\Pr e_{i+1,\,j+1} = \frac{\sum_{c \in \mathrm{K}_{i,\,j}} Pago(c) - \sum_{c \in \mathrm{K}_{i,\,j}} Cuota(c)}{C_{i+1,\,j+1}}$$

Donde Pago(c) y Cuota(c) son el pago y la cuota del crédito c para el periodo en el cual se está calculando la matriz de prepago y que debe ser el mismo para el cual se calculo el estado de cartera *C*.

2.1.2 Valor actualizado de la cartera y metodología aplicada para su valoración

El valor actualizado de la cartera objeto de la garantía, es igual a su valor facial, es decir, al saldo de capital vigente en cada cartera la cual a corte Mayo 31 de 2.004 esta representada por 1.365.001.767,06 Unidades de Valor Real "UVR" equivalente a $ 195.970.710.193,75 pesos, a la misma fecha de corte.

La metodología aplicada para la valoración de la cartera esta contenida en el Capitulo II de la Circular 100 de la Superintendencia Bancaria. La metodología aplicada para la valoración de los activos subyacentes que respaldan la cartera hipotecaria es la contemplada para tal efecto en la Circular Externa 034 de agosto de 2001 de la Superintendencia Bancaria, la cual para estos efectos considera: «Tratándose de bienes inmuebles destinados a vivienda el valor de mercado será el resultado de la aplicación de una metodología aprobada por la Superintendencia Bancaria. En caso de que la entidad no cuente con una metodología aprobada para este propósito, el valor de mercado será el valor de registro inicial de la garantía ajustado por el índice de precios de vivienda del Departamento Nacional de Planeación. Para el caso de CRÉDITOS otorgados antes del 1° de enero de 1994 se tomará como valor inicial el registrado en libros al 31 de diciembre de 1993. En cualquier caso dicho valor se puede actualizar mediante la práctica de un nuevo avalúo de reconocidos valores técnico y legal, realizado por un agente independiente.

Al aplicar el índice de precios del Departamento Nacional de Planeación, deberá considerarse la ubicación geográfica y el estrato y/o rango de valor correspondiente al inmueble. El valor se actualizará como mínimo trimestralmente con la última información disponible del Departamento Nacional de Planeación, en los trimestres de marzo, junio, septiembre y diciembre. Para inmuebles ubicados en ciudades donde el Departamento Nacional de Planeación no determina un índice, deberá utilizarse el de Bogotá.

2.1.3 Plazo inicial de los CRÉDITOS y plazo remanente hasta su vencimiento con corte a Mayo 31 de 2.004

Los CRÉDITOS Hipotecarios objeto de la garantía fueron originados entre Mayo de 1990 y Mayo del 2.003.
El plazo original promedio ponderado del total de la cartera es 175 Meses

2.1.4 Descripción de los sistemas de amortización de los CRÉDITOS y metodología de cálculo de los intereses.

Los CRÉDITOS Hipotecarios están denominados en UVR según tres sistemas de amortización, el de Cuota Fija, Sistema de cuota decreciente en UVR cíclica por períodos anules y el Abono Constante a Capital. Estos sistemas están descritos a continuación.

a) Cuota Fija

Bajo este sistema, el deudor amortiza capital e intereses en cuotas de igual valor en UVR a lo largo de la vida del crédito. Se calcula como una anualidad uniforme en UVR a la tasa sobre UVR pactada y por los meses del plazo pactados.

b) Cuota decreciente en UVR cíclica por períodos anules

Bajo este sistema de amortización las cuotas del crédito en UVR disminuyen mensualmente y vuelven a subir al cabo de 12 meses. Para cada período anual del crédito se repite la serie de doce cuotas decrecientes. El decremento anual equivalente debe ser igual a la inflación proyectada y no podrá modificarse dentro del plazo.

c) Abonos Constante a Capital:

Este sistema consiste en amortizar desde el principio y en forma permanente una cantidad uniforme en UVR que resulta de dividir el valor total del crédito en UVR por el número de meses acordado como plazo. A la cuota resultante se le suman los intereses remuneratorios causados sobre el saldo del crédito para cada periodo.

2.1.5 Descripción de la tasa de interés reconocida a los CRÉDITOS

Los CRÉDITOS que conforman el portafolio tienen una tasa máxima para VIS de UVR + 11% y para Diferente de VIS de UVR + 13.91%, la Tasa Promedio ponderara del portafolio es de 12.15%

2.1.6 Existencia de seguros o garantías sobre las propiedades que garantizan los CRÉDITOS y sobre las obligaciones contraídas por los deudores hipotecarios.

Todos los CRÉDITOS Hipotecarios se encuentran incorporados en Pagarés y debidamente garantizados por hipotecas de primer grado.

De otro lado cada Crédito Hipotecario se encuentra asociado a un seguro de vida, sobre el saldo insoluto de la deuda, y un seguro de incendio y terremoto. Sobre el valor destructible del inmueble, cuyas primas son facturadas al Deudor mensualmente dentro de la factura de cobro del CRÉDITOS Hipotecarios.

2.1.7 Edad de la cartera, fecha mínima de creación de los CRÉDITOS y máxima en relación con su maduración

La edad promedio ponderado de los CRÉDITOS Hipotecarios es de 53 meses, la fecha mínima de creación de los CRÉDITOS fue el año 1990 y la fecha máxima en relación a su maduración es el año 2032.

2.1.8 Información sintética sobre la evolución y estado de morosidad de la cartera

A Mayo 31 de 2.004 todos los CRÉDITOS tienen calificación A. La siguiente es la tabla descriptiva por días de mora en millones de pesos.

Mes	# Obligaciones	Saldo Capital
00	7,143	169,610
01	1,126	26,361
Total	**8,269**	**195,971**

Adicional se muestra la tabla con el número de créditos con moras de 30 y 60 dias últimos doce meses.

# Moras	% 30 Días	% 60 Días
Ninguna Mora	67%	86%
Entre 1 y 6 Moras	28%	13%
Mas de 6 moras	5%	0%
Total Créditos	**100%**	**100%**

2.1.9 Información sintética en relación con las refinanciaciones efectuadas sobre los CRÉDITOS y políticas de refinanciación aplicables a dicha cartera.

De la totalidad de los CRÉDITOS, el 10% ha sido reestructurado, pero a Mayo 31 de 2.004, todos los CRÉDITOS tienen mas de un año de estar pagando bien, y no han presentado moras de un gran riesgo. Es importante aclarar que de acuerdo al estado del crédito, en mora o al día, una novedad se puede considerar un “Cambio de Condiciones” o una “Reestructuración”.

Es por esto, que el análisis es realizado a cada cliente en particular y persigue ante todo que la alternativa ofrecida al deudor permita una normalización REAL del crédito a largo plazo. Las reestructuraciones pueden presentar alguno de los siguientes casos:

Tabla 1. Cambio de Condiciones VS Reestructuración

NOVEDAD	CRÉDITO AL DÍA
Disminución de Plazo	Cambio de condiciones
Aumento de Plazo	**Reestructuración**
Cambio de Sistema de amortización	Cambio de condiciones
Cambio fecha de pago	Cambio de condiciones

2.1.10 Síntesis de la relación inicial del valor de los CRÉDITOS frente al valor de la propiedad que garantiza los mismos

El valor por el cual fue desembolsada la cartera fue de $189.053.413.701 pesos, con un valor de garantía según su avaluó inicial de 328.348.189.588 Pesos lo cual da una relación saldo garantía inicial de 57%

2.1.11 Distribución geográfica de los créditos

Sucursal	# Obligaciones	Saldo Capital	Part
BOGOTA	5,284	125,642	64%
CALI	591	11,536	6%
BARRANQ	364	11,038	6%
MEDELLIN	406	10,506	5%
BUCARAMAN	215	4,978	3%
Resto Pais	**1,409**	**32,271**	**16%**
Total Banco	**8,269**	**195,971**	**100%**

2.1.12 Flujo de fondos proyectado de los CRÉDITOS base de la emisión

El flujo de fondos proyectado de la cartera se encuentra en el anexo 3

2.1.13 Mecanismos de cobertura que respaldan la emisión

La emisión se encuentra respaldada por un sobrecolateral de cartera del 30% adicional al valor de los títulos.

2.1.14 Índice de prepago

La cartera del banco a mostrado en promedio un índice de prepago del 1.82 según el análisis de Prepago.

2.1.15 Otras Características:

i) Que no existen litigios de ningún tipo en relación con los Créditos Hipotecarios que puedan perjudicar la validez de los mismos.

ii) Que ninguno de los Créditos Hipotecarios tiene pagos pendientes por un plazo superior a sesenta (60) días.

iii) Que DAVIVIENDA, a la fecha de hoy, no tiene conocimiento de que algún Deudor de los Créditos Hipotecarios, por ser titular de un derecho de crédito frente a DAVIVIENDA, se encuentre en disposición de oponer una compensación, ni de oponer excepción alguna al pago de cualquier suma dea en virtud de los Créditos Hipotecarios.

iv) Que DAVIVIENDA no ha recibido ninguna notificación de Prepago de los Créditos Hipotecarios a Mayo 30 de 2004..

v) Que no existe ninguna circunstancia conocida que impida la ejecución de la Garantía Hipotecaria relativa a los Créditos Hipotecarios.

vi) Que ninguna persona tiene un derecho preferente, en cuanto titular de los Créditos Hipotecarios, al cobro de las cantidades que se deriven de los Créditos Hipotecarios, salvo las preferencias y privilegios establecidos en la Ley, y en el presente Reglamento de Emisión.

Además de los créditos Hipotecarios que se describen en este capítulo, constituirá Garantía Específica de la Emisión, todos los flujos, seguros, cuentas y garantías que amparan los Créditos Hipotecarios, activos que forman parte de los Activos Subyacentes.

Cláusula Décima Tercera. Ocurrencia de un Evento de Liquidación. A la ocurrencia de un Evento de Liquidación, los Créditos Hipotecarios descritos en este Capítulo, y en general, todos los Activos Subyacentes, dejarán de pertenecerle a DAVIVIENDA, para conformar la Universalidad que garantizan el pago de los Bonos Hipotecarios Estructurados.

2.1.16 Escenarios de los títulos

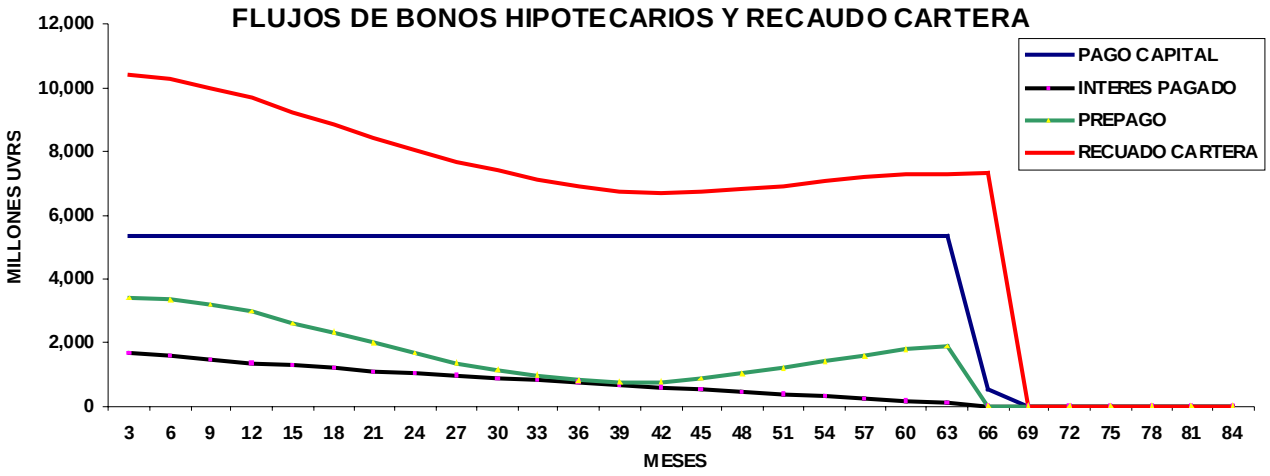
Para la generación de la estructura de pago de los Bonos Hipotecarios Estructurados DAVIVIENDA, se tomaron tres escenarios de la siguiente manera:

ESCENARIO ACIDO EN CONDICIONES EXTREMAS:

Este escenario contiene una intensidad de matrices de transición del promedio de los últimos
5 años mas 3 desviaciones estándar de la cartera del mismo periodo de análisis.
A este escenario se suma el supuesto de cero prepagos y un deterioro inmediato de la cartera. En la historia de la cartera escogida para la cobertura de los bonos nunca se ha presentado un deterioro tan grande durante toda la vida de la cartera, y adicional a esto nunca se han presentado varios periodos con prepago cero. Este escenario es casi imposible de presentarse en la cartera del banco, ya que en ningún momento de la historia estos eventos han ocurrido. El modelo tiene el supuesto de separar patrimonialmente del banco la cartera, motivo por el cual tiene unos gastos de inicio unos gastos fijos de mantenimiento y unos gastos variables de acuerdo al saldo de la cartera. El resultado es el siguiente:

FLUJOS DE CARTERA EN MILLONES DE PESOS
ESCENARIO EN CONDICIONES NUNCA ANTES PRESENTADAS

	CARTERA		TITULO		
AÑOS	RECUPERACIÓN MILL $	SALDOS CARTERA $	PAGO CAPITAL MILL $	PREPAGO MILL $	INTERES PAGADO MILL $
1	47,324	177,655	22,607	13,634	6,394
2	42,724	161,481	23,851	9,531	5,123
3	37,982	141,182	25,162	5,067	3,938
4	36,549	107,549	26,546	4,195	2,781
5	38,967	67,998	28,006	7,696	1,452
6	40,600	33,625	8,141	2,587	127
7	29,543	13,009	0	0	0
8	17,067	5,033	0	0	0
9	11,308	1,166	0	0	0
10	6,461	0	0	0	0
TOTAL	**308,525**	**708,697**	**134,314**	**42,710**	**19,815**



ESCENARIO EN CONDICIONES NUNCA ANTES PRESENTADAS

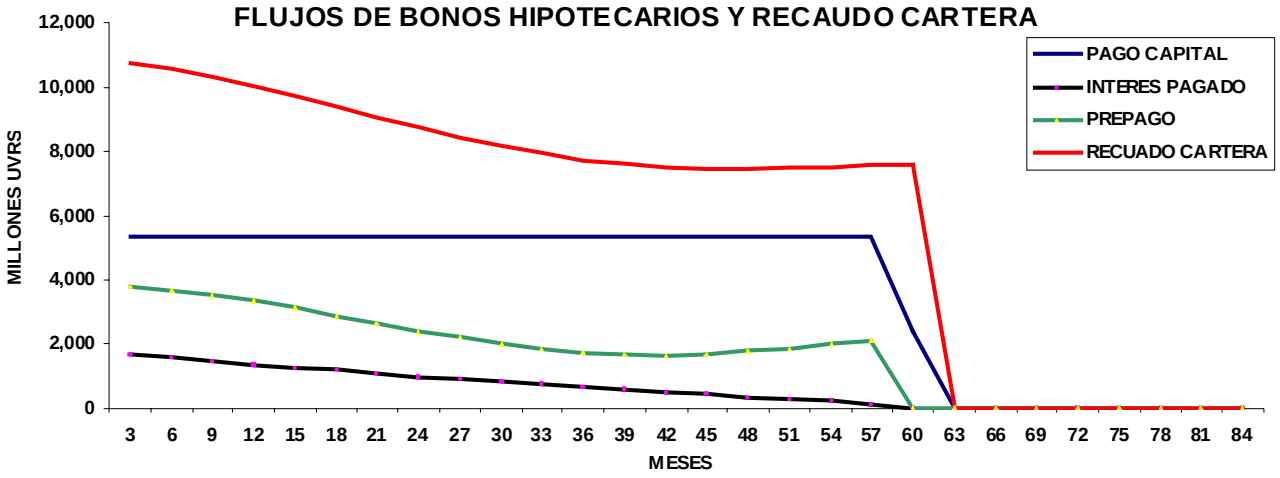
ESCENARIO EN PEORES CONDICIONES:

este escenario contiene una intensidad de matrices de transición del promedio del año 1.999, que fue el promedio mas alto presentado durante toda la historia de cartera a del banco ha este escenario se suma el supuesto de cero prepagos y un deterioro inmediato de la cartera. En la historia de la cartera escogida para la cobertura de los bonos nunca se ha presentado un deterioro tan grande durante toda la vida de la cartera, y adicional a esto nunca se ha presentado varios periodos con prepago cero. El modelo tiene el supuesto de separar la cartera patrimonialmente del banco, motivo por el cual tiene unos gastos de inicio de operación, unos gastos fijos de mantenimiento y unos gastos variables de acuerdo al saldo de la cartera.

FLUJOS DE CARTERA EN MILLONES DE PESOS

ESCENARIO EN PEORES CONDICIONES

	CARTERA		TITULO		
AÑOS	RECUPERACIÓN MILL $	SALDOS CARTERA $	PAGO CAPITAL MILL $	PREPAGO MILL $	INTERES PAGADO MILL $
1	48,723	176,707	22,607	15,090	6,370
2	45,305	158,810	23,851	12,299	5,014
3	41,681	137,143	25,162	9,145	3,671
4	40,124	105,089	26,546	8,363	2,306
5	41,136	67,559	24,128	7,753	778
6	41,628	32,209	0	0	0
7	27,258	11,267	0	0	0
8	13,349	4,510	0	0	0
9	9,183	1,076	0	0	0
10	5,454	0	0	0	0
TOTAL	313,841	694,370	122,294	52,650	18,139



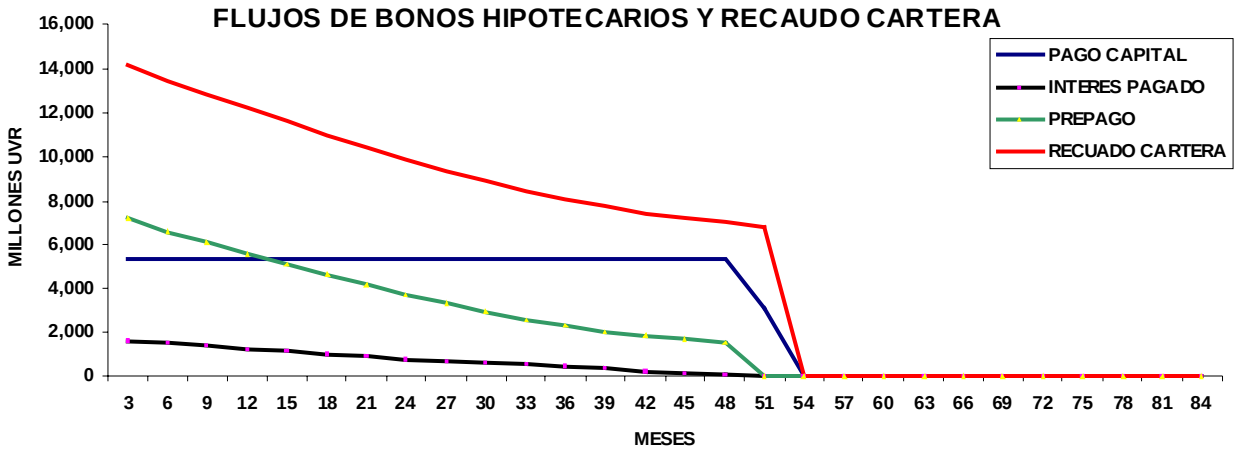
ESCENARIO EN CONDICIONES PROMEDIO O ESPERADO:

Este escenario contiene una intensidad de matrices de transición del promedio de los últimos 5 años ha este escenario se suma el supuesto de prepagos esperados en la cartera del banco que es de 0.54% mensual. se proyecta durante toda la vida de la cartera con estos supuestos. El modelo tiene el supuesto de separar la cartera patrimonialmente del banco, motivo por el cual tiene unos gastos de inicio de operación, unos gastos fijos de mantenimiento y unos gastos variables de acuerdo al saldo de la cartera.

FLUJOS DE CARTERA EN MILLONES DE PESOS

ESCENARIO EN CONDICIONES PROMEDIO

	CARTERA		TITULO		
AÑOS	RECUPERACIÓN MILL $	SALDOS CARTERA $	PAGO CAPITAL MILL $	PREPAGO MILL $	INTERES PAGADO MILL $
1	59,938	164,768	22,607	26,830	6,153
2	51,736	138,512	23,851	19,592	4,331
3	44,492	112,376	25,162	13,038	2,676
4	39,322	81,720	26,546	8,729	1,135
5	36,398	49,889	4,056	0	45
6	33,564	21,701	0	0	0
7	19,529	6,628	0	0	0
8	8,361	2,609	0	0	0
9	5,598	614	0	0	0
10	3,251	0	0	0	0
TOTAL	**302,189**	**578,818**	**102,222**	**68,188**	**14,340**



3. Capítulo III - CONDICIONES GENERALES DE LOS BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS CUANDO SUCEDA UN EVENTO DE LIQUIDACIÓN

3.1 Evento de Liquidación

Cuando por cualquier circunstancia, de acuerdo con las leyes de Colombia, se decida la liquidación de DAVIVIENDA, y por ende suceda un Evento de Liquidación, ocurrirá por ministerio de la ley, y particularmente conforme al artículo 10 de la Ley 546 de 1999, una separación patrimonial inmediata de los Activos Subyacentes y de los demás derechos que amparen o respalden a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados, del patrimonio de DAVIVIENDA y como consecuencia, los Activos Subyacentes dejarán de formar parte del patrimonio de DAVIVIENDA, y conformarán una Universalidad que será de propiedad de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados. Los activos subyacentes por consiguiente no formarán parte del proceso liquidatorio de DAVIVIENDA, ni de la prenda general de los acreedores de DAVIVIENDA.

3.2 Administración de los CRÉDITOS Hipotecarios

A pesar de que a la ocurrencia de un Evento de Liquidación los CRÉDITOS Hipotecarios, sus Pagarés, las Garantías Hipotecarias que los respaldan, y los Seguros dejan de formar parte del patrimonio de DAVIVIENDA, ésta seguirá administrando los mismos conforme lo establecido en el Contrato de Administración de Cartera hasta que ocurra una Decisión en Evento de Liquidación. Sin embargo, todo Flujo Recaudado, Indemnización Proveniente de Seguros, Valor de Recuperación Final, y en fin, todo flujo relacionado directa e indirectamente con los CRÉDITOS Hipotecarios, será depositado por DAVIVIENDA inmediatamente a su recaudo, en una cuenta designada por el representante de tenedores a nombre de la universalidad. Tales flujos forman parte de la Universalidad, y serán administrados por el representante de tenedores de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Emisión, y en este Prospecto.

3.3 Convocatoria a la Asamblea General de Tenedores de Bonos

A la ocurrencia de un Evento de Liquidación, DAVIVIENDA o el Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados informará de manera inmediata a la Superintendencia de Valores, con el fin de que esta entidad convoque a la mayor brevedad posible a la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios para que se tome la Decisión en Evento de Liquidación. La Decisión en Evento de Liquidación deberá tomarse dentro de los noventa días siguientes a dicha convocatoria, y consistirá en una de las siguientes alternativas:

La enajenación del activo subyacente y la cancelación total de las Bonos Hipotecarios Estructurados, mediante el precio que se reciba por su venta, o la cesión de la administración del activo subyacente a otro establecimiento de crédito o a una sociedad fiduciaria en su calidad de administradora de patrimonios autónomos como Administrador de la Cartera Sustituto, y del Contrato de Administración de Cartera, en los mismos términos y condiciones.

Independientemente de la alternativa que se escoja, los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados deberán igualmente dar al Representante de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados y a la Entidad Fiduciaria las instrucciones necesarias para implementar la decisión escogida.

3.4 Quórum y Mayoría para Decidir

Las Decisiones en Evento de Liquidación así como el mecanismo para llevadas a cabo, se tomarán por la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios dentro del período de noventa (90) días referido en el numeral anterior, con el voto favorable de la mayoría de los votos presentes, con la presencia de por lo menos el 51 % del valor de los Bonos Hipotecarios en circulación.

3.5 Destinación del activo subyacente

Las obligaciones que conforman el activo subyacente tendrán como única destinación el pago de los derechos consagrados a favor de los Tenedores de Bonos Hipotecarios y de las partes que intervienen en el Proceso de Emisión, en las condiciones que se señalan para cada Decisión en Evento de Liquidación conforme lo establecido en el Reglamento de Emisión y en este Prospecto de Colocación.

3.6 Pérdida de Condición de Acreedores de DAVIVIENDA

Cuando se tome alguna Decisión en Evento de Liquidación en las condiciones establecidas en el Reglamento de Emisión y en este Prospecto de Colocación, se entenderá que los Tenedores de los Bonos Hipotecarios pierden, de manera inmediata, la calidad de acreedores de DAVIVIENDA, y por consiguiente, perderán el derecho de participar en el proceso liquidatorio de DAVIVIENDA.

En tal evento, el único respaldo de los Tenedores de Bonos Hipotecarios para el pago de los Bonos Hipotecarios será la Universalidad, ya sea mediante (i) el producto de la venta de los demás Activos Subyacentes para el Prepago Total de los Bonos Hipotecarios Estructurados, o (ü) la cesión del Contrato de Administración de Cartera, en cuyo caso, el pago de intereses y capital de los Bonos Hipotecarios Estructurados se seguirá efectuando por la Entidad Fiduciaria o por el Administrador de la Cartera Sustituto en los mismos términos y condiciones originalmente establecidos en la Tabla de Amortizaciones, con cargo a los recursos generados por la Universalidad y con base al Flujo Recaudado y al Flujo Esperado generado por los CRÉDITOS Hipotecarios

3.7 Reversión de Universalidad a DAVIVIENDA

En el evento en que los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados no tomen una Decisión en Evento de Liquidación dentro del término de 90 días contados a partir de la convocatoria por parte de la Superintendencia de Valores para la toma de la Decisión en Evento de Liquidación, o decidan convertirse en acreedores dentro del proceso liquidatorio de DAVIVIENDA todos los Activos Subyacentes que forman parte de la garantía de la emisión revertirán al patrimonio de DAVIVIENDA, y formarán parte de la prenda general de los acreedores.

En tal evento los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados perderán la Garantía Específica, y deberán hacerse parte dentro del proceso liquidatorio de DAVIVIENDA dentro del cual se reconocerán sus respectivas acreencias, de acuerdo con las normas que regulan la materia.

4. CAPÍTULO IV- VENTA DE LA UNIVERSALIDAD

4.1 Venta de la Universalidad

Para efectos de la Decisión en Evento de Liquidación la garantía se separa y se convierte en una universalidad, donde la Universalidad se puede vender, para esto, la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios decidirá los términos y las condiciones para efectuar dicha venta y dará las instrucciones pertinentes al Representante de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados. La venta de la Universalidad será llevada a cabo directamente por el Representante de Tenedores de Bonos Hipotecarios y el tercer adquirente.

Adicionalmente, y hasta que se efectúe la venta de la Universalidad, la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, decidirá quien será el encargado de administrar los activos que hacen parte de la Universalidad.

4.2 Pérdida de Derechos

Cuando la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados tome la decisión de vender la Universalidad, los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados perderán de acuerdo con lo establecido en la Ley 546 de 1999 y en el Reglamento de Emisión y en este Prospecto de Colocación, el derecho a reclamar suma alguna a DAVIVIENDA.

4.3 Destinatarios de la Oferta de Venta de la Universalidad

El Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados ofrecerá en venta la Universalidad en las condiciones aprobadas por la Asamblea General de Tenedores de Bonos, a otros establecimientos de crédito en cumplimiento de las normas aplicables, y en especial de las normas expedidas por la Superintendencia Bancaria en relación con la cesión de contratos de crédito por parte de las entidades sometidas a su vigilancia.

4.4 Perfeccionamiento de la Decisión en Evento de Liquidación consistente en la Venta de la Universalidad

Conforme lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 10 de la Ley 546 de 1999, la Decisión en Evento de Liquidación consistente en la venta de la Universalidad se entenderá perfeccionada con el solo acuerdo entre el Representante de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, y el nuevo adquirente. Dicho acuerdo será suficiente para que el nuevo propietario de los CRÉDITOS Hipotecados, se entienda legitimado para administrar, cobrar e incluso ejecutar judicialmente las garantías cedidas o los CRÉDITOS enajenados, con las facultades que correspondían a DAVIVIENDA como acreedor.

4.5 Procedimiento de Valoración de la Universalidad

La Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados decidirá el ente u organismo encargado de valorar la Universalidad para lo cual tendrán en cuenta el resultado de las operaciones de los CRÉDITOS Hipotecarios y los incrementos patrimoniales determinados conforme lo que se establece a continuación:

(i) Los CRÉDITOS Hipotecarios se valuarán de acuerdo con el monto en libros, el cual registra el valor del capital aún adeudado. Esto se logra deduciendo los abonos a capital en UVR al saldo anterior y convirtiendo el saldo resultante a pesos, multiplicándolo por el valor de la UVR a la fecha de valuación.

ii) A partir de la actualización del saldo se calculará el valor de la corrección monetaria causada durante cada mes de vigencia de los CRÉDITOS Hipotecarios y los intereses normales determinados para cada mes en que se hallen vigentes los CRÉDITOS. No obstante, DAVIVIENDA y el Representante de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados observarán lo dispuesto en materia de clasificación, evaluación, provisiones y congelación de intereses y corrección monetaria en los términos de la Circular 100 de 1995 emanada de la Superintendencia Bancaria.

4.6 Forma de Valorar los Bonos Hipotecarios

DAVIVIENDA asumirá, conjuntamente con el Representante de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, conforme a las instrucciones que le imparta la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, la valoración de los Bonos Hipotecarios Estructurados. Para tales efectos, se tomarán en cuenta los Bonos Hipotecarios Estructurados emitidos con su valor actualizado tomando el saldo vigente en UVR por el factor de interés de cada serie y calculando los intereses causados.

4.7 Destinación de los Recursos de la Venta

Es entendido por los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados que los recursos de la venta de la Universalidad, se utilizarán en primer lugar para atender todos los gastos de la Emisión que aún no se hayan cancelado, así como todos los costos y gastos en que se haya incurrido para llevar a cabo la venta de la Universalidad. Las sumas remanentes se repartirán a pro rata del número de Bonos Hipotecados Estructurados que haya sido suscrito cada Tenedor. Con la repartición de los recursos antes mencionados, se entenderá que ha ocurrido una Prepago Total de los Bonos Hipotecarios Estructurados, sin que haya lugar a ningún derecho, recurso o acción legal para obtener el pago de algún monto faltante ya sea por capital o intereses.

4.8 Devolución de Excedentes

En el evento en que con los recursos mencionados en el numeral anterior, y una vez los gastos de la Emisión, los costos y gastos para la venta la Universalidad, y los Bonos Hipotecarios Estructurados que por cualquier concepto hayan sido pagados en su totalidad, existiere un excedente, tal excedente será devuelto por el Representante de Tenedores de Bonos Hipotecarios a DAVIVIENDA, y entrará a formar parte de su proceso liquidatorio.

5. CAPÍTULO V- CESIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERA Y FUNCIONAMIENTO DE LA UNIVERSALIDAD

5.1 Cesión del Contrato de Administración de Cartera

En el evento en que la Decisión en Evento de Liquidación consista en la cesión del Contrato de Administración de Cartera a un Administrador de la Cartera Sustituto, la administración de los Activos Subyacentes, y en general de los derechos que conforman la Universalidad, será transferida al Administrador de la Cartera Sustituto con el fin de que la administre y proceda a amortizar los Bonos Hipotecados Estructurados con cargo a los flujos y recursos que genera la Universalidad. En el evento de cesión del Contrato de Administración de Cartera, el Administrador de la Cartera Sustituto no responderá con su propio patrimonio por el pago del capital e intereses de los Bonos Hipotecarios.

Para efectos de la cesión, DAVIVIENDA se obliga a transferir toda la información y documentos relacionados con los CRÉDITOS Hipotecarios y con los Activos Subyacentes al Administrador de la cartera

5.2 Perfeccionamiento de la Cesión

Para todos los efectos legales, conforme al parágrafo 3 del articulo 10 de la Ley 546 de 1999, la Decisión, en Evento de Liquidación consistente en la cesión del Contrato de Administración de Cartera se entenderá perfeccionada con el solo acuerdo entre el Representante de Tenedores de Bonos Hipotecarios y el Administrador de la Cartera Sustituto. Dicho acuerdo será suficiente para que el Administrador de la Cartera Sustituto, se entienda legitimado para administrar, cobrar e incluso ejecutar judicialmente los CRÉDITOS Hipotecarios, las Garantías Hipotecarías, y en general, todos los derechos relacionados con los CRÉDITOS Hipotecarios, con las facultades que correspondían a DAVIVIENDA como Administrador de la Cartera.

5.3 Obligaciones Frente a demás Participantes de la Emisión

No obstante la Cesión del Contrato de Administración de Cartera por parte de DAVIVIENDA al Administrador de la Cartera Sustituto, queda expresamente entendido por todos los participantes de la Emisión, que los gastos de la Emisión serán pagados con cargo a la Universalidad, por lo cual el Administrador de la Cartera Sustituto no responderá patrimonialmente por dichos gastos y/o honorarios.

Adicionalmente, queda entendido que una vez sea cedido el Contrato de Administración de Cartera, las obligaciones asumidas por los participantes de la Emisión, se entenderán asumidas con respecto a la Universalidad administrada por el Administrador de la Cartera Sustituto, quien asume la posición contractual de DAVIVIENDA para todos los efectos, con las excepciones aquí establecidas.

5.4 Contabilidad Independiente

El Administrador de la Cartera Sustituto se obliga a llevar una contabilidad independiente de la Universalidad, separada para todos los efectos de sus propios activos. La contabilidad de la Universalidad será llevada a cabo de conformidad con las normas legales vigentes. y las reglas de contabilidad generalmente aceptadas. Dicha contabilidad será auditada por el revisor fiscal del Administrador de la Cartera Sustituto.

5.5 Ingresos de la Universalidad

Los ingresos de la Universalidad durante su existencia serán los siguientes:

1. Los correspondientes a intereses y capital programados de los CRÉDITOS Hipotecarios.

2. Los flujos que se recauden por concepto de intereses no programados o de mora de los CRÉDITOS Hipotecarios, así como de los Prepagos de los CRÉDITOS Hipotecarios.

3. Los pagos de Indemnizaciones Provenientes de Seguros.

4. El producto de remates y ventas de BRPs, así como de leasing habitacional.

5.6 Egresos de la Universalidad

Serán gastos de la Emisión a cargo de la Universalidad durante su existencia los siguientes:

1. Los gastos necesarios para las renovaciones periódicas de la inscripción de los Bonos Hipotecarios Estructurados en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, y los honorarios del Representante Legal de los Tenedores de Bonos.

2. Las comisiones periódicas que deban pagarse a Deceval en virtud del Contrato de Depósito y Administración de la Emisión.
3. Los necesarios para las renovaciones periódicas de la inscripción de los Bonos Hipotecarios Estructuradas en la Bolsa de Valores de Colombia.
4. Los gastos que demande la preparación, publicación y envío de las informaciones y avisos periódicos y/o eventuales al Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios, a la Superintendencia de Valores, a las Bolsas de Valores y a la Calificadora de Valores.
5. Las comisiones a favor del Administrador de la Cartera Sustituto por su labor como Administrador de la Cartera.
6. Las comisiones a favor de la Entidad Fiduciaria, en caso de existir.
7. Los honorarios del Interventor, en caso de existir.
8. Los gastos que demande la convocatoria y realización de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios.
9. Los gastos de cobranza de los CRÉDITOS Hipotecados que conforman la universalidad.

10. Los gastos por concepto de recibo, administración y venta de BRP.
11. Las primas de seguros
12. Los gastos correspondientes a la protección y defensa de los Activos
13. Los que sean necesarios para la administración de la Universalidad.
14. La comisión de administración del administrador de cartera sustituto.
15. El 4 x1000 y todos los gravámenes futuros que se puedan generar.

5.7 Prelación de Pagos

Con el producto de los Flujos Recaudados, el Administrador de la Cartera Sustituto deberá realizar los pagos a cargo de la Universalidad observando el siguiente orden de prelación:

1. Pago de los gastos de la Emisión, de acuerdo con la prelación establecida en el numeral anterior.
2. Amortizaciones a capital y pago de intereses según lo establecido en la Tabla de Amortizaciones.

Parágrafo Primero: Los Excesos de Flujo de Caja que provengan del Prepago de los CRÉDITOS Hipotecarios, se aplicarán exclusivamente para realizar Amortizaciones Anticipadas de los Bonos Hipotecarios Estructurados, conforme lo establecido en el presente prospecto. En consecuencia de lo anterior, tales flujos no seguirán la Prelación de Pagos establecida en este numeral.

En el evento en que hayan Excesos de Flujo de Caja diferentes a aquellos que provengan del Prepago de los CRÉDITOS Hipotecarios, tales flujos se utilizarán, de acuerdo con la Prelación de Pagos antes descrita. De existir excedentes, una vez cancelado la totalidad de los pagos descritos en la Prelación de Pagos, estos se aplicarán, para el prepago de los Bonos Hipotecarios Estructurados, en los términos que se establecen en el presente Prospecto de Colocación.

Parágrafo Segundo: Si una vez cancelados en su totalidad los gastos de la Emisión, el pago de capital e intereses de los Bonos Hipotecarios Estructurados, quedaren Excesos de Flujo de Caja, estos, así como cualquier otro residuo que quede en la Universalidad ya sea en dinero o en especie, se entregarán a DAVIVIENDA para que formen parte de su proceso de liquidación.

Parágrafo Tercero: Al realizar los pagos a abonos enumerados en cada uno de los literales señalados en este numeral, el Administrador de la Cartera Sustituto deberá cancelar primero los gastos o abonos vencidos de periodos anteriores y posteriormente los gastos o abonos causados en el respectivo período. Los gastos o pagos vencidos correspondientes a cada literal deberán ser atendidos en el mismo orden en que se produjo su causación.

Parágrafo Cuarto: Las retenciones, contribuciones e impuestos establecidos o que se establezcan en el futuro sobre el capital o los intereses de los Bonos Hipotecarios Estructurados, correrán por cuenta de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios, y su importe será deducido por el Administrador de la Cartera Sustituto por cuenta de la Universalidad, en la forma legalmente establecida.

5.8 **Procedimiento de Valoración de la Universalidad**

La Universalidad se valuará como mínimo al cierre de cada mes calendario y tendrá en cuenta para su valoración, el resultado de sus operaciones y los incrementos patrimoniales determinados conforme al siguiente procedimiento: Los CRÉDITOS Hipotecados se valuarán de acuerdo con el monto en libros, el cual registra el valor del capital aún adeudado. Esto se logra deduciendo los abonos a capital en UVR al saldo anterior y convirtiendo el saldo resultante a pesos, multiplicándolo por el valor de la UVR a la fecha de valuación. A partir de la actualización del saldo se calculará el valor de la [corrección monetaria] causada durante el mes y los intereses normales determinados para el número de días del mes en que se hallen vigentes los CRÉDITOS. No obstante, el Administrador de la Cartera Sustituto observará lo dispuesto en materia de clasificación, evaluación, provisiones y congelación de intereses y corrección monetaria en los términos de la Circular 100 de 1995 emanada de la Superintendencia Bancaria. El valor de las inversiones se calculará en forma diaria de acuerdo con los lineamientos de valoración de inversiones contenidos en la Resolución 1200 de la Superintendencia de Valores o en las

normas que la modifiquen o adicionen. El pasivo de la Universalidad estará conformado en forma principal por las comisiones adeudadas al Administrador de la Cartera Sustituto, al Representante de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, al Interventor, a Deceval, a las amortizaciones de intereses y capital y en general a los gastos destinados para atender los gastos de la Emisión, así como los gastos necesarios para atender el pago de los Bonos Hipotecarios Estructurados emitidos cuyo valor se actualizará en forma mensual tomando el saldo vigente en UVR por el factor de interés de la serie, o cada serie y calculando la corrección monetaria causada durante el período de valuación. Como consecuencia de ello, se estimarán los gastos correspondientes a intereses y corrección monetaria que devenguen los Bonos Hipotecarios. Las utilidades de la Universalidad están constituidas por la diferencia entre los ingresos y los egresos. Constituyen ingresos los rendimientos por intereses y la corrección monetaria causada por los CRÉDITOS Hipotecados, además de los otros conceptos indicados en este Reglamento de Emisión.

5.9 Vencimiento de los Bonos Hipotecarios Estructurados

En el evento en que los Bonos Hipotecarios Estructurados hayan vencido, y no se haya pagado en su integridad tanto el capital e intereses adeudados de los mismos, la Universalidad seguirá funcionando y recaudando todos los Flujos hasta el vencimiento de los CRÉDITOS Hipotecarios, y hasta tanto los Bonos Hipotecarios Estructurados así como los gastos de Emisión sean cancelados en su totalidad. En tal caso, se atenderán los gastos de la Emisión y el pago del capital e intereses de los Bonos Hipotecarios Estructurados conforme a la Prelación de Pagos.

5.10 Terminación de la Universalidad

La Universalidad terminará cuando se paguen en su totalidad todos los gastos de la Emisión, y cuando se amortice en su totalidad los Bonos Hipotecarios Estructurados, conforme a la Tabla de Amortizaciones, o cuando la Cartera Hipotecaria ha sido pagada en su totalidad por los Deudores Hipotecarios. En este último caso, y si quedaren pagos pendientes bajo los Bonos Hipotecarios Estructurados, los Tenedores de los Bonos Hipotecarios no tendrán derecho de perseguir los bienes de DAVIVIENDA, ni hacer parte de su proceso liquidatorio.

6. CAPÍTULO VI- OBLIGACIONES DE DAVIVIENDA COMO EMISOR

6.1 Emisor

DAVIVIENDA en su calidad de Emisor de los Bonos Hipotecarios Estructurados, debe cumplir con las obligaciones que demande el proceso de Emisión, las cuales se definen más adelante en este capítulo.

6.2 Garantía General

DAVIVIENDA, al ser el Emisor de los Bonos Hipotecarios Estructurados, tal y como lo establece el Articulo 10 de la Resolución 542, tiene la obligación personal, directa e incondicional de pagar los intereses y capital de los Bonos Hipotecarios Estructurados así como de cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el Reglamento de Emisión y en el Prospecto, razón por la cual no podrá eximirse de su responsabilidad por el incumplimiento de los Deudores.

6.3 Obligaciones

En su calidad de Emisor, DAVIVIENDA tiene las siguientes obligaciones:

A. Obligaciones Principales Respecto a la Emisión

1. Emitir los Bonos Hipotecarios Estructurados en las condiciones señaladas en el Reglamento de Emisión y en el Prospecto de Colocación.
2. Designar al interventor conforme a lo establecido en el Reglamento de Emisión y el Prospecto de Colocación.
3. Pagar a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados a través de Deceval, los derechos contenidos en los Bonos Hipotecarios Estructurados en las Fechas de pago.
4. DAVIVIENDA asumirá la obligación de pagar directamente a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados los derechos contenidos en los Bonos Hipotecados Estructurados en las Fechas de Pago, cuando los mismos no estén representados por depositantes directos con servicio de administración de valores.
5. Administrar los Bonos Hipotecarios Estructurados emitidos a través de Deceval, o la entidad que en el futuro lo reemplace.
6. Controlar y pagar los costos y gastos de la Emisión a su cargo, conforme a lo establecido en el Reglamento de Emisión.
7. Pagarlos tributos directamente relacionados con los Activos Subyacentes.
8. Llevar la contabilidad de los CRÉDITOS Hipotecarios, siguiendo los principios señalados en la ley.
9. Efectuar los reportes periódicos a la Superintendencia de Valores, a la Bolsa de Valores de Colombia S.A.,a la Calificadora de Valores y a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios conforme a las disposiciones legales y a las previsiones contenidas en el Reglamento de Emisión y el Prospecto de Colocación.
10. Llevar la personería para la protección de los Activos Subyacentes por actos de terceros.

11. Informar al Representante de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, al Interventor, a la Calificadora de Valores sobre las circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de los pagos de capital e intereses del Proceso de Emisión.
12. Elaborar el Reporte de Movimiento Mensual y enviarlo al Representante de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, al Interventor, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Emisión.
13. Informar de manera inmediata al Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, a la Calificadora de Valores sobre la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento del Reglamento. En este caso el represéntate de tenedores tomara las medidas adecuadas en beneficio de los tenedores de títulos.
15. Las demás previstas a su cargo en la ley, en el Reglamento de Emisión y el Prospecto de Colocación.

B. Obligaciones Principales con Respecto a Deceval

1. Informar a Deceval las colocaciones individuales y anulaciones que afecten el Macrotítulo.
2. Entregar a Deceval para su depósito el Macrotítulo que represente los derechos de la Emisión.
3. Suministrar a Deceval la siguiente información de los suscriptores:

a. NIT y razón social del suscriptor
b. Fecha de Emisión
c. Fecha de expedición
d. Fecha de vencimiento
e. Monto colocado en número de unidades
f. Valor de la unidad a la fecha
g. Depositante directo al cual está asociado el suscriptor
h. En caso de no estar asociado a un depositante directo o de no ser depositante directo indicar tal circunstancia
i. Ciudad de residencia
j. Dirección y teléfono.
k. Tasa de interés
l. Plazo

4. Efectuar los abonos necesarios mediante transferencia electrónica de fondos para el pago de los intereses y capital de los Bonos Hipotecarios Estructurados.
5. Pagar a Deceval, dentro del término señalado en el Contrato de Administración de la Emisión, la remuneración pactada por los servicios prestados. Designar a un funcionado con capacidad decisoria, como responsable de atender los requerimientos formulados por Deceval.
6. Calcular y pagar la retención en la fuente a que haya lugar y expedir los certificados correspondientes, en caso de ser aplicable.
7. Dar aviso a Deceval de un evento de Amortización Anticipada de los Bonos Hipotecarios Estructurados.

C. Obligaciones Frente a los Activos Subyacentes

1. Como Emisor de los Bonos Hipotecarios Estructurados y titular de los Activos Subyacentes, DAVIVIENDA se obliga a no venderlos, ni cederlos, ni transferirlos

de ninguna manera, ni someterlos a ningún gravámen, ni utilizarlos como garantías, conforme se establece en el articulo 9 numeral 4 de la Ley 546 de 1999.

2. DAVIVIENDA no convendrá con otro establecimiento de crédito para que éste asuma la obligación de pagar los Bonos Hipotecarios Estructurados, y en consecuencia no cederá los Activos Subyacentes, según esta posibilidad se enmarca dentro del articulo 9 numeral 4 de la Ley 546 de 1999, sin el previo consentimiento de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados. En tal evento, la cesión solo se podrá efectuar en favor de una entidad financiera que tenga una calificación crediticia igual o superior a la de DAVIVIENDA. Sin perjuicio de lo anterior, en el evento en que DAVIVIENDA sea removido como Administrador de la Cartera por la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados por la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento bajo el Contrato de Administración de Cartera, DAVIVIENDA realizará las gestiones necesarias para que el administrador de la cartera que sea designado por la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados cumpla con las funciones de administración de los Activos Subyacentes conforme lo establecido en el Contrato de Administración de Cartera y en el Reglamento de Emisión. Es entendido en todo caso, que bajo este evento, DAVIVIENDA permanecerá con su obligación de pagar los Bonos Hipotecarios Estructurados, y con el resto de las obligaciones consagradas en el Reglamento de Emisión, a menos que obtenga la autorización por parte de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados de ceder tales obligaciones, en cuyo caso cederá al administrador de la cartera designado, conforme a lo establecido en este numeral, los Activos Subyacentes.
3. DAVIVIENDA velará porque se mantengan vigentes, con plenos efectos y con las coberturas adecuadas, los Seguros que cubren la vida de los Deudores y la integridad de los inmuebles objeto de las Garantías Hipotecarias, conforme al Contrato de Administración de Cartera Hipotecaria. Así mismo realizará todas las gestiones requeridas ante las Compañías de Seguros para la administración, mantenimiento y vigencia de los Seguros, en los términos señalados en el Contrato de Administración de Cartera Hipotecaria
4. DAVIVIENDA administrará la Cartera Hipotecaria conforme a lo establecido en el Contrato de Administración de Cartera y propenderá porque los CRÉDITOS Hipotecarias sean cumplidos a cabalidad por los Deudores Hipotecarios con el fin de que el porcentaje de cumplimiento de tales CRÉDITOS Hipotecarios no sea disminuyere conforme a los niveles de cumplimiento existentes al inicio del Proceso de Emisión.

D. Obligaciones y Compromisos Adicionales

1. DAVIVIENDA se compromete a: (a) continuar con la conducción de sus negocios de la manera como se están conduciendo a la fecha y a preservar, renovar y mantener en plena vigencia su capacidad y existencia legal, y a adoptar todas las medidas que sean necesarias para mantener todos sus derechos, privilegios y prerrogativas que sean necesarias o aconsejables en el giro ordinario de sus negocios, salvo en la medida que expresamente bajo el Reglamento se autorice lo contrario; y (b) obtener y/o mantener todas las licencias, registros y autorizaciones gubernamentales necesarios para la conducción del giro ordinario de sus negocios, asi como presentar las solicitudes que sean necesarias bajo la ley

aplicable para renovar o modificar estas licencias y registros para adecuarlos a requisitos legales que sobrevengan antes de la amortización total de los Bonos Hipotecarios Estructurados.

2. DAVIVIENDA ha obtenido, mantendrá vigentes y cumplirá con todas los aprobaciones gubernamentales, las licencias, autorizaciones, consentimientos, permisos y aprobaciones que sean necesarios para que DAVIVIENDA pueda cumplir a cabalidad con sus obligaciones bajo el Proceso de Emisión.
3. DAVIVIENDA se compromete a preservar y mantener la titularidad sobre sus activos, ya sea en propiedad o en arrendamiento, que sean necesarios o útiles para la conducción de sus negocios en buen estado de operabilidad, salvo por el desgaste normal por uso.
4. Conforme al artículo 10, literal g) del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, DAVIVIENDA se obliga a no otorgar hipotecas o prendas que afecten la libre disposición de sus activos, salvo que se confieran para garantizar el pago del precio que quede pendiente de cancelar al adquirir el bien o que tenga por objeto satisfacer los requisitos generales impuestos por el Banco de la República, por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras o por las entidades financieras de redescuento para realizar operaciones con tales instituciones, ni tampoco podrá transferir sus propios activos en desarrollo de contratos de arrendamiento financiero, en la modalidad de léase *back,*
5. DAVIVIENDA se compromete a mantener seguros sobre sus activos con compañías de seguros reputadas, financieramente sólidas y debidamente autorizadas bajo la ley, en sumas y con las coberturas que se acostumbran para los seguros que contratan compañías que adelantan actividades similares a DAVIVIENDA dentro de Colombia.
6. DAVIVIENDA se obliga a mantener los siguientes compromisos financieros:

   DAVIVIENDA mantendrá un índice mínimo de solvencia exigido en cumplimiento de las normas establecidas por la Superintendencia Bancaria de Colombia, o aquel índice que sea establecido por dicha entidad en el futuro, durante el Término de la Emisión.

   DAVIVIENDA mantendrá los índices mínimos de provisiones, tanto los generales como los específicos para cada clase de activos de DAVIVIENDA, en cumplimiento con las normas establecidas por la Superintendencia Bancaria de Colombia, durante el Término de la Emisión.

   DAVIVIENDA dará cumplimiento a los programas de apoyo crediticio ofrecidos por el Gobierno Nacional a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- Fogafín durante el Término de la Emisión.

7. CAPÍTULO VII- ADMINISTRADOR DE CARTERA

7.1 Información General del Administrador de La Cartera

7.1.1 Del Administrador de la Cartera

La administración de la Cartera Hipotecaba corresponderá a DAVIVIENDA, o al Administrador de la Cartera Sustituto, en los términos establecidos en el presente Prospecto, y en el Contrato de Administración de Cartera.

7.1.2 Razón Social del Administrador de la Cartera

BANCO DAVIVIENDA S. A.

7.1.3 Domicilio del Administrador de la Cartera

El domicilio principal del BANCO DAVIVIENDA S.A. se encuentra situado en la ciudad de Bogotá, capital de la República de Colombia.

7.1.4 Dirección Principal del Administrador de la Cartera

Las Oficinas de la Dirección General están ubicadas en la Carrera 7 No. 31-10 Piso 25 de esta ciudad.

7.2 Derechos y Obligaciones del Administrador de la Cartera

7.2.1 Obligaciones del Administrador de la Cartera

Las obligaciones del Administrador de la Cartera se encuentran reguladas en el Contrato de Administración de Cartera, siendo las principales las siguientes:

A. Obligaciones Principales con Respecto a Deceval

1. Efectuar con sus propios recursos, o con los Flujos Recaudados pertenecientes a la Universalidad en el caso del Administrador de la Cartera Sustituto, los abonos necesarios mediante transferencia electrónica de fondos para el pago de los intereses y capital de los Bonos Hipotecarios Estructurados.
2. Pagar a Deceval con sus propios recursos, o con los recursos de la Universalidad en caso del Administrador de Cartera Sustituto, dentro del término señalado en el Contrato de Administración de la Emisión, la remuneración pactada por los servicios prestados.
3. Designar a un funcionario con capacidad decisoria, como responsable de atender los requerimientos formulados por Deceval.

4. Calcular y pagar la Retención en la fuente a que haya lugar y exigir los certificados correspondientes.
5. Dar aviso a Deceval de un evento de Amortización Anticipada de los Bonos Hipotecarios Estructurados.

B. Obligaciones Principales con respecto a la Administración de los CRÉDITOS Hipotecarios

1. Realizar las gestiones de administración, custodia y cobranza de cada Crédito Hipotecario.
2. Recaudar la totalidad de los flujos y pagos provenientes de los CRÉDITOS Hipotecarios.
3. Aplicar en su integridad todas las instrucciones, políticas y procedimientos contenidos en el Contrato de Administración de Cartera.
4. Administrar los CRÉDITOS Hipotecarios en aplicación del criterio de mayor beneficio para los titulares de derechos sobre los mismos.
5. Velar porque la Documentación de Originación (tal y como este término se encuentra definido en el Contrato de Administración de Cartera) entregada a su custodia se mantenga de conformidad con las condiciones de seguridad, conservación y control definidos incluyendo la implementación de un sistema de archivo y organización independiente para los CRÉDITOS Hipotecarios dentro de las bóvedas de seguridad o lugares designados para el almacenamiento de la Documentación de Originación. Dicho sistema debe asegurar la debida identificación de los CRÉDITOS Hipotecarios de conformidad con los términos y condiciones señalados en el contrato de administración.
6. Separar en su sistema los CRÉDITOS Hipotecarios de modo que se pueda llevar un control oportuno y detallado de los CRÉDITOS Hipotecarios.
7. Mantener actualizada la base de datos de los Deudores de los CRÉDITOS Hipotecarios de conformidad con la normatividad aplicable.
8. Realizar la calificación de los CRÉDITOS Hipotecarios.
9. Mantener la confidencialidad de los datos e información de los Deudores y acatar las normas, sanas prácticas y directrices jurisprudenciales sobre el derecho al buen nombre y a la intimidad de los Deudores
10. Adelantar las gestiones de cobranza de los CRÉDITOS Hipotecarios.

C. Obligaciones Principales con Respecto a la Emisión

1. Pagar a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios, a través de Deceval, con su patrimonio en el caso de DAVIVIENDA, y con cargo a la Universalidad en el caso del Administrador de la Cartera Sustituto, los derechos contenidos en los Bonos Hipotecarios Estructurados, en las Fecha de Pago.

2. Asumir la obligación de pagar los Bonos Hipotecarios Estructurados a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados cuando los mismos no estén representados por depositantes directos con servicio de administración de valores, con su patrimonio en el caso de DAVIVIENDA, y con cargo a los recursos de la Universalidad en el caso del Administrador de cartera sustituto.
3. Administrar los bonos hipotecarios emitidos a través de Deceval. O la entidad que la reemplace.

4. Dar aplicación a los Mecanismos Adicionales de Apoyo Crediticio.
5. Controlar y pagar los costos y gastos de la Emisión a su cargo, contra su patrimonio en caso de DAVIVIENDA, o a cargo de la Universalidad, en caso del Administrador de la Cartera Sustituto, conforme a lo establecido en el Reglamento de Emisión.
6. Pagar los tributos directamente relacionados con los Activos Subyacentes.
7. Llevar la contabilidad de los CRÉDITOS Hipotecarios, siguiendo los principios señalados en la ley.
8. Efectuar los reportes periódicos a la Superintendencia de Valores, a la Bolsa de Valores de Colombia S.A., a la Calificadora de Valores, y a los Tenedores de los Bonos Hipotecados conforme a las disposiciones legales y a las previsiones contenidas en el Reglamento de Emisión.
9. Llevar la personería para la protección de los Activos Subyacentes por actos de terceros.
10. Informar al Representante de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, al Interventor, a la Calificadora de Valores y a la Entidad Fiduciaria sobre las circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de los pagos de capital e intereses del Proceso de Emisión.
11. Informar de manera inmediata al Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, al Interventor, a la Calificadora de Valores sobre la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento del Reglamento.
12. Elaborar los Reportes de Movimiento Mensual.
13. Las demás previstas a su cargo en la ley, en el Reglamento de Emisión y en el Prospecto de Colocación.

D. Obligaciones de Reportar Información

Además de la obligación del Administrador de la Cartera de mantener a disposición del mercado la información enunciada en esta cláusula y en el articulo 28 de la Resolución 542, el Administrador de la Cartera o el Administrador de la Cartera Sustituto debe preparar y enviar al Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, al Interventor, y a la Calificadora de valores los informes que a continuación se relacionan relativos a la Emisión y al comportamiento de los Activos Subyacentes, cuando estos los pidan, adicionalmente para los Tenedores de los Bonos Hipotecarios estructurados beneficiarios de la emisión podrán conocer la siguiente información:

1. Información Anual: El Administrador de la Cartera o el Administrador de la Cartera Sustituto, rendirá a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados un informe anual, debidamente certificado por su revisor fiscal sobre el estado de los CRÉDITOS Hipotecarios que constituyen la Garantía Especifica de los Bonos Hipotecarios Estructurados emitidos. Este informe será remitido a la Superintendencia de Valores y deberá contener como mínimo la identificación de los CRÉDITOS Hipotecarios que sirven de Garantía Especifica, el comportamiento que han presentado los mismos y la categoría o calificación en la que se encuentran de conformidad con las normas de la Superintendencia Bancaria.

2. Información Trimestral: Mantener actualizado de forma permanente el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, bajo el mecanismo de informes trimestrales

e información eventual, respecto de la evolución, desarrollo y cumplimiento de las funciones del Administrador de Cartera.

3. Información Mensual: Un reporte mensual de los CRÉDITOS Hipotecarios que sirven de Garantía Especifica que contenga indicadores que revelen el estado actualizado de dichos activos. En dicho reporte, los CRÉDITOS Hipotecarios se identificaran con todos los datos que permitan su identificación y en todo caso los siguientes:

a. Sistema de amortización
b. Plazo restante
c. Saldo vigente capital
d. Ciudad ubicación garantía
e. Número de veces en mora de 30, 60 o 90 días.
f. Valor de la garantía actual
g. Fecha Desembolso
h. Valor Desembolso
i. Plazo del Crédito
j. Fecha avaluó
k. Valor Original del Avaluo

4. Reporte de Movimiento Mensual: En adición a la información mensual indicada en el numeral 3 anterior, y con el fin de que se pueda supervisar y monitorear el comportamiento de la Cartera Hipotecaria, DAVIVIENDA elaborará el Reporte de Movimiento Mensual, y lo enviará al Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, al Interventor, a la Calificadora de Valores.

El Reporte de Movimiento Mensual deberá contener la información que conforme al numeral 3 de este literal D debe mantenerse a disposición del mercado, además de la siguiente información:

- Todas las sumas recaudadas discriminadas por Crédito Hipotecario.
- De existir mora, una indicación del Crédito Hipotecario incurrido en mora.
- Cualquier información relevante que desvirtúe que los CRÉDITOS Hipotecarios no se están ajustando a las declaraciones y certificaciones contenidas en el Reglamento de Emisión.
- Cualquier otra información relevante acerca del comportamiento de los CRÉDITOS Hipotecarios.

A la ocurrencia de una Decisión en Evento de Liquidación consistente en la cesión del Contrato de Administración de Cartera, el Administrador de la Cartera Sustituto tendrá la obligación de elaborar los Reportes de Movimiento Mensual, los cuales deberá entregar al Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, al Interventor, a la Calificadora de Valores conforme a lo establecido en las cláusulas anteriores.

5. Información Permanente: El Administrador de la Cartera o el Administrador de la Cartera Sustituto deberá, de manera permanente y simultánea, mantener a disposición del mercado la siguiente información:

- El prospecto de colocación
- El reporte mensual de que trata el numeral 3 de este literal D.

➢ Cualquiera otra información relativa a la Emisión de los Bonos Hipotecarios Estructurados necesaria para ilustrar a los inversionistas respecto de la inversión, el Emisor, el Proceso de Emisión y el servicio de administración y gestión de los activos que respaldan la Emisión.

Parágrafo.- El suministro de la información de que trata el presente numeral se deberá efectuar simultáneamente a través del sitio de Internet que para el efecto deberá habilitar el Administrador de la Cartera o el Administrador de la Cartera Sustituto, y por medio de impresos que deberán estar disponibles en las oficinas de servicio al público que indique DAVIVIENDA, o el Administrador de la Cartera Sustituto, cuando así lo soliciten los Inversionistas y/o Tenedores de los Bonos Hipotecarios.

El Administrador de la Cartera o el Administrador de la Cartera Sustituto comunicará de manera suficiente y adecuada a los Inversionistas y/o Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados sobre la disponibilidad de la respectiva información y sobre los mecanismos para acceder a la misma.

Todo cambio en la dirección del sitio de Internet en la que se deban publicar las informaciones relativas a la Emisión, deberá ser previamente comunicado a los Inversionistas y/o Tenedores de los Bonos Hipotecarios.

6. Ultimo Reporte de Calificación: El Administrador de la Cartera o el Administrador de la Cartera Sustituto deberá, de manera permanente y simultánea, mantener a disposición del mercado y del Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados el último reporte de calificación emitido por la Calificadora de Valores.

7.2.2 Derechos del Administrador de la Cartera

El Administrador de la Cartera cuando los títulos sean obligación de DAVIVIENDA, no tendrá derecho a honorarios por la administración de la Cartera Hipotecaria.

En el caso en que la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados decida remover a DAVIVIENDA como Administrador de la Cartera, el nuevo administrador designado tendrá derecho a honorarios que serán acordados entre la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, y el administrador designado, honorarios que serán de cargo de DAVIVIENDA.

En el caso del Administrador de la Cartera Sustituto, el mismo tendrá derecho a los honorarios establecidos para el efecto en el Contrato de Administración de la Cartera o a los que acuerde con la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados en caso de que los mismos no hayan sido determinados en el Contrato de Administración de Cartera.

7.3 Otra Información Importante

7.3.1 Terminación del Contrato de Administración de la Cartera

El Contrato de Administración de Cartera se terminará por las siguientes causales:

1. Por el pago total del capital e intereses de los CRÉDITOS Hipotecarios.
2. Por las demás causales establecidas en el Contrato de Administración de Cartera.

7.3.2 Cesión del Contrato de Administración de Cartera

El Contrato de Administración de Cartera será cedido cuando suceda un Evento de Incumplimiento del Contrato de Administración de Cartera que de lugar a dicha cesión, tal como se establece en dicho Contrato, previa decisión de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, o a la ocurrencia de un Evento de Liquidación y ocurra una Decisión en Evento de Liquidación consistente en la cesión del Contrato de Administración de Cartera, todo conforme a lo establecido en el Reglamento de Emisión.

7.4 CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

El Contrato de administración se adjunta en el anexo 7 del prospecto.

8. CAPÍTULO VIII- ADMINISTRADOR DE LA EMISIÓN

8.1 Información General del Administrador de la Emisión

8.1.1 El Administrador de la Emisión

La administración de la emisión corresponderá al Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A. - DECEVAL S.A., en los términos señalados en el prospecto, y en el contrato de administración de la emisión.

8.1.2 Razón Social del Administrador de la Emisión

Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A. - DECEVAL S.A.

8.1.3 Domicilio del Administrador de la Emisión

El domicilio principal del DEPÓSITO CENTRALIZADO DE VALORES DE COLOMBIA S.A. se encuentra situado en la ciudad de Bogotá, capital de la República de Colombia.

8.1.4 Dirección Principal del Administrador de la Emisión

Los oficinas de la Dirección Principal se encuentran en la Carrera 10 No. 72-33 Torre B Piso 5, de esta ciudad.

8.2 Obligaciones del Administrador de la Emisión

En el Contrato de Depósito y Administración de las Emisiones se establecen las siguientes obligaciones principales a cargo de Deceval:

1. Registrar el Macrotítulo representativo de la Emisión.

2. Emitir los certificados de depósito a cada uno de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados.

3. Registrar y anotar en cuenta la información sobre la colocación de los derechos de la Emisión, las enajenaciones, transferencias, anulaciones, pignoraciones y gravámenes.

4. Cobrar a DAVIVIENDA contra su patrimonio, o al Administrador de la Cartera Sustituto con cargo a La Universalidad, los derechos patrimoniales de los Bonos Hipotecarios Estructurados a favor de los respectivos beneficiarios.

5. Registrar las transacciones que se realicen respecto de los Bonos Hipotecarios Estructurados.

6. Remitir informes a DAVIVIENDA o al Administrador de la Cartera Sustituto sobre los pagos efectuados a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados y el saldo de la Emisión.

7. Efectuar las consignaciones anticipadas conforme con el reglamento de Emisión.

8. Prepagar los Bonos Hipotecarios Estructurados cuando a la ocurrencia de un Evento de Liquidación se tome la decisión consistente en la venta de la Universalidad.

8.3 Otra Información Importante

8.3.1 Cesión del Contrato de Administración de Cartera

Será entendido y aceptado por Deceval, que en el evento en que ocurra un Evento de Incumplimiento del Contrato de Administración de Cartera que de lugar a la cesión de dicho contrato, y la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados decidan la cesión del Contrato de Administración de Cartera a un tercero, o cuando ocurra un Evento de Liquidación, y se tome la Decisión en Evento de Liquidación consistente en la cesión del Contrato de Administración de Cartera al Administrador de Cartera Sustituto, Deceval reconocerá a dicho administrador sustituto como el nuevo Administrador de la Cartera y desarrollará sus funciones tal como se establece en el Reglamento y en el Contrato de Administración de la Emisión, en relación con el nuevo Administrador de la Cartera.

9. CAPÍTULO IX- INTERVENTOR

9.1 Información General del Interventor

9.1.1 El Interventor

La interventoría corresponderá a KPMG Ltda, en los términos señalados en el prospecto y en el contrato de interventoría.

9.1.2 Razón Social del Interventor

KPMG Ltda

9.1.3 Domicilio y dirección principal del Interventor

Bogotá, Calle 90 N 21-74 TEL 6188000

9.2 Obligaciones del Interventor

Las obligaciones principales del Interventor conforme al Contrato de Interventoría, son las siguientes:

1. Verificar el cumplimiento de las obligaciones de información de DAVIVIENDA o del Administrador de la Cartera Sustituto y la veracidad de dicha información.

2. Mantener actualizado en forma permanente el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, bajo el mecanismo de informes trimestrales e información eventual acerca de la evolución, desarrollo y cumplimiento de las funciones de administración de la cartera y de las demás responsabilidades que le corresponden a DAVIVIENDA o al Administrador de la Cartera Sustituto por ley y según lo previsto en la Resolución 542 de 2002 de la Superintendencia de Valores, y en el Contrato de Administración de Cartera. Para tal efecto, el Interventor practicará las inspecciones y solicitará los informes que sean necesarios para ejercer una vigilancia permanente sobre las funciones del Administrador de la Cartera o del Administrador de la Cartera Sustituto. La obligación de mantener actualizado en forma permanente el Registro Nacional de Valores e Intermediarios corresponde también a DAVIVIENDA o al Administrador de la Cartera Sustituto según esta obligación se encuentra descrita en el Reglamento de Emisión, y en el Contrato de Administración de la Cartera.

3. Requerir al Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecados Estructurados el cumplimiento de las obligaciones consagradas en el Contrato de Representación de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados. Copia de este requerimiento deberá enviarse a la Superintendencia de Valores.
4. Las demás que le imponga la ley.

9.3 Información Complementaria

9.3.1 Información a la Superintendencia de Valores

La designación del Interventor deberá ser informada previamente por DAVIVIENDA o por el Administrador de la Cartera Sustituto, a la Superintendencia de Valores.

9.3.2. Independencia.

El Interventor deberá mantener una completa independencia de DAVIVIENDA o del Administrador de la Cartera Sustituto, y consiguientemente no podrá existir ninguna relación de subordinación entre ellos. Para el cumplimiento de esta obligación, el Interventor declarará bajo la gravedad de juramento para fines eminentemente probatorios, ante la Superintendencia de Valores que tiene capacidad legal para desarrollar la función de interventoría, y que cumple con los requisitos de independencia, idoneidad técnica y administrativa.

9.3.3 Renuncia

El Interventor solo podrá renunciar al cargo por motivos graves que calificará la entidad estatal que ejerza control, inspección y vigilancia sobre él, o por las justas causas previstas en el Contrato de Interventoría.

9.3.4 Remuneración

La remuneración del interventor será el monto acordado para el desarrollo de sus labores con DAVIVIENDA y estará a cargo de DAVIVIENDA con su patrimonio, y a cargo de la Universalidad en el evento en que ocurra un Evento de Liquidación.

9.3.5 Cesión del Contrato de Administración de Cartera

En caso de ser necesario, y si así lo decide la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios a la ocurrencia de: (i) un Evento de Incumplimiento del Contrato de Administración de Cartera, o (ii) un Evento de Liquidación y cuando se tome la Decisión en Evento de Liquidación consistente en la cesión del Contrato de Administración de Cartera, se designará a un nuevo Interventor, quien asumirá las funciones descritas en el Reglamento y en el Contrato de Interventoría que para el efecto se celebre en todo caso en los mismos términos y condiciones del Contrato de Interventoría original.

En caso de que el Interventor originalmente designado por DAVIVIENDA no sea removido, será entendido y aceptado por el Interventor, que en el evento en que ocurra un Evento de Incumplimiento del Contrato de Administración de Cartera que dé lugar a la cesión de dicho contrato y la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados decida la cesión del Contrato de Administración de Cartera a un tercero, o cuando ocurra un Evento de Liquidación, y se tome la Decisión en Evento de Liquidación consistente en la cesión del Contrato de Administración de Cartera al Administrador de Cartera Sustituto, el Interventor reconocerá a dicho administrador sustituto como el nuevo Administrador de la Cartera y desarrollará sus funciones tal como se establece en el Reglamento y en el Contrato de Interventoría, en relación con el nuevo Administrador de la Cartera.

10. CAPÍTULO X - REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS - DAVIVIENDA 2004

Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados. Con el objeto de brindar a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados los mecanismos necesarios para la adecuada protección de sus intereses, el presente Proceso de Emisión contará con un Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados.

El nombramiento del Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados debe inscribirse en la Cámara de Comercio del domicilio principal de DAVIVIENDA, con el documento en el que conste que el mismo fue designado como Representante legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, y que no se encuentra inhabilitado para desarrollar dichas funciones. Efectuada la inscripción, el representante legal de los tenedores de Bonos nombrado conservará tal carácter hasta cuando se inscriba el nuevo representante de haberlo.

10.1 Información General del Representante de Los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004

10.1.1 El Representante de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004

La representación legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados-2004 corresponderá a la Sociedad HELM TRUST S.A. , en los términos señalados en el prospecto, y en el contrato de representación de representación legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004.

10.1.2 Razón Social del Representante de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados-DAVIVIENDA 2004

HELM TRUST S.A.

10.1.3 Domicilio del Representante de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004

El domicilio principal de la Sociedad HELM TRUST S.A. se encuentra situado en la ciudad de Bogotá, capital de la República de Colombia.

10.1.4 Dirección Principal del Representante de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004

Las oficina principal de HELM TRUST S.A. su encuentra ubicada en la Cra. 7 No. 27 -18 de esta ciudad.

10.2 Obligaciones y Derechos del Representante de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados –DAVIVIENDA 2004

10.2.1 Obligaciones del Representante de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004

El Representante Legal de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados, ha suscrito con DAVIVIENDA, en su calidad de Emisor de los Bonos Hipotecarios Estructurados, el Contrato de Representación de Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados, en el cual se reglamentan sus derechos y obligaciones, siendo estas últimas las siguientes, además de las que les imponen las disposiciones legales:

1. Realizar todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados.
2. Representar a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados ante cualquier autoridad nacional y/o entidad de derecho público, y en todo lo relativo a sus intereses comunes o colectivos.
3. Intervenir con voz pero sin voto en todas las reuniones de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados.
4. Convocar y presidir la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados cuando lo estime pertinente, o cuando sea necesario de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Representación de Tendedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados y en la legislación aplicable. Salvo en lo que concierne a la información a que se refiere el numeral 8 del artículo 1.2.4.8. de la Resolución 400 de 1.995 expedida por la Sala General de la Superintendencia de Valores, el Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados deberá guardar reserva sobre los informes que reciba respecto de DAVIVIENDA y le está prohibido revelar o divulgar las circunstancias o detalles que hubiere conocido sobre los negocios de ésta (excepto a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados), en cuanto no fuere estrictamente indispensable para el resguardo de los intereses de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados. Todo lo anterior, sin perjuicio de la divulgación a los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, al Interventor, y a la Calificadora de Valores de cualquier información de DAVIVIENDA obtenida por el Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados conforme a lo establecido en el reglamento de emisión.
5. Con por lo menos cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha prevista para realizar la convocatoria de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, el Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados debe enviar a la Superintendencia de Valores el proyecto del aviso de convocatoria, indicando los medios que se utilizarán para su divulgación, y el informe preparado para ilustrar a los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados 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. Si después de haber transcurrido cinco días hábiles desde la fecha de radicación de la mencionada documentación en la Superintendencia de Valores esta entidad no se ha pronunciado, se entenderá que

no existe ninguna objeción al respecto y que puede procederse a la realización de la convocatoria.

En el caso de reunión de segunda convocatoria de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, el proyecto de aviso y la indicación de los medios que se utilizarán para su divulgación deben ser sometidos, por parte del Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, a consideración de la Superintendencia de Valores con una antelación de por lo menos tres (3) días hábiles respecto a la fecha prevista para la publicación o realización del aviso de convocatoria Si después de haber transcurrido tres (3) días hábiles desde la fecha de radicación de la mencionada documentación en la Superintendencia de Valores esta entidad no se ha pronunciado, se debe entender que no existe objeción alguna al respecto y que puede procederse a la realización de la convocatoria.

6. Solicitar a DAVIVIENDA o al Administrador de la Cartera Sustituto en caso de ser necesario, y a la Superintendencia de Valores, los informes que considere del caso y las revisiones indispensables de los libros de contabilidad y demás documentos de los Activos Subyacentes.

7. Solicitar las informaciones relevantes para la Emisión que deba suministrarle la Junta Directiva de DAVIVIENDA o del Administrador de la Cartera Sustituto de conformidad con la ley, los estatutos y el Código de Buen Gobierno corporativo de éstas. Tal información versará sobre la gestión de los administradores y directores, los principales riesgos de los Activos Subyacentes y las actividades de control interno de DAVIVIENDA o del Administrador de la Cartera Sustituto, en la medida en la cual se refieran a circunstancias que puedan afectar la Emisión.

8. Informar a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados y a la Superintendencia de Valores, a la mayor brevedad posible y por medios idóneos, sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo de DAVIVIENDA o del Administrador de la Cartera Sustituto o a cargo de cualquiera otra de las partes que intervienen en el Proceso de Emisión, cuando hubiere tenido conocimiento de dicho incumplimiento.

9. Efectuar un seguimiento de todos los términos y formalidades de la Emisión, del Contrato de Administración de Cartera, y del Reglamento de Emisión, con fundamento en virtud de las certificaciones de cumplimiento de dichos contratos que al respecto reciba el Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados de DAVIVIENDA o del Administrador de la Cartera Sustituto.

10. Realizar las actuaciones necesarias y en general, convocar a la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, cuando de acuerdo con lo establecido en el Reglamento, o el Contrato de Administración de Cartera, sea necesario el voto de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados.

11. Recibir y evaluar el comportamiento de los CRÉDITOS Hipotecarios con base a los Reporte de Movimiento Mensual que le envíe DAVIVIENDA o el Administrador de la Cartera Sustituto.

12. Verificar la constitución, existencia y mantenimiento de los Mecanismos de Apoyo Crediticio.
13. Solicitar, cuando lo estime necesario, información a DAVIVIENDA o al Administrador de la Cartera Sustituto acerca de la situación de los Activos Subyacentes y suministrarla a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados cuando éstos lo soliciten.

14. Exigir los informes y reportes periódicos a DAVIVIENDA o al Administrador de la Cartera Sustituto, en las oportunidades en que deben ser enviados, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Emisión y en la ley.

15. Notificar y ejecutar las decisiones impartidas por la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecados Estructurados, de acuerdo con el contrato de representación de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados

16. En el evento en que la Decisión en Evento de Liquidación sea la venta de la Universalidad conforme a lo establecido en el presente Reglamento de Emisión, vender la Universalidad en los términos que mas favorezcan a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados y de acuerdo con las instrucciones que para el efecto reciba de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, tal como se prevé en el Reglamento de Emisión.
17. Actuar en nombre de los tenedores de bonos en los procesos judiciales y en los de quiebra o concordato, así como también en los que se adelanten como consecuencia de la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto la entidad emisora. Para tal efecto, el representante de los tenedores deberá hacerse parte en el respectivo proceso dentro del término legal, para lo cual acompañará su solicitud como prueba del crédito, copia auténtica del contrato de emisión y una constancia con base en sus registros sobre el monto insoluto del empréstito y sus intereses.
18. Actuar en nombre de los tenedores de bonos en los procesos judiciales y en los de quiebra o concordato , así como también en los que se adelanten como consecuencia de la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto la entidad emisora. Para tal efecto el representante de los tenedores deberá hacerse parte en el respectivo proceso dentro del término legal, para lo cual acompañará su solicitud como prueba del crédito, copia auténtica del contrato de emisión y una constancia con base en sus registros sobre el monto insoluto del empréstito y sus intereses.
19. intervenir con voz pero sin voto en toda las reuniones de accionistas o juntas de socios de la entidad emisora.

20. Las demás funciones que le imponga la ley y el Reglamento.

10.2.2 Derechos del Representante de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004

Por su gestión de representación legal de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados, el Representante Legal de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados tendrá derecho a percibir, con cargo a los recursos de DAVIVIENDA, y con cargo a los recursos de la Universalidad a la ocurrencia de un Evento de Liquidación, según lo establecido en el Reglamento de Emisión, la comisión establecida en el Contrato de Representación de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados.

10.3 Otra Información Importante

10.3.1 Cesión del Contrato de Administración de Cartera

Es entendido y aceptado por el Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, que en el evento en que ocurra un Evento de incumplimiento del Contrato de Administración de Cartera que de lugar a la cesión de dicho contrato, y la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados decida la cesión del Contrato de Administración de Cartera a un tercero, o cuando ocurra un Evento de Liquidación, y se tome la Decisión en Evento de Liquidación consistente en la cesión del Contrato de Administración de Cartera al Administrador de Cartera Sustituto, el Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados reconocerá a dicho administrador sustituto como el nuevo Administrador de la Cartera, y desarrollará sus funciones tal como se establece en el Reglamento y en el Contrato de Representación de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, en relación con el nuevo Administrador de la Cartera.

10.4. Contrato de Representante de Tenedores

El contrato se adjunta en el anexo 4 de este prospecto

11. CAPÍTULO XI- TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS - DAVIVIENDA 2004

11.1 Derechos de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004

Los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados, tendrán además del derecho de recibir el pago por concepto de capital e intereses de los Bonos Hipotecarios Estructurados conforme a la Tabla de Amortizaciones, los siguientes derechos:

1. Recibir los certificados expedidos por Deceval del bono o bonos adquiridos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la Fecha de Suscripción.

2. Negociar libremente los Bonos Hipotecarios Estructurados de acuerdo con su ley de circulación, y con las normas propias de la desmaterialización de la Emisión.

3. Participar en la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, por si, o por medio de apoderado. Los poderes se dirigirán al Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados y deberán especificar la reunión para la cual se otorguen así como las facultades del apoderado. El poder debe ser presentado ante el Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados al momento en que se vaya a realizar la reunión.
4. Solicitar al Administrador de la Cartera o al Administrador de la Cartera Sustituto directamente, o por intermedio del Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados cualquier aclaración sobre los Bonos Hipotecarios Estructurados y los derechos que confieren, en lo que respecta a su interés común o colectivo.
5. Obtener del Administrador de la Cartera o al Administrador de la Cartera Sustituto directamente, o del Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados información específica que solicite sobre el desarrollo o comportamiento de los Activos Subyacentes.
6. Exigir al Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden como tal.
7. Remover al Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados y designar a quien ha de reemplazarle, mediante decisión que se tome en la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados.
8. A la ocurrencia de un Evento de Liquidación, tomar la Decisión en Evento de Liquidación conforme a lo establecido en el Reglamento de Emisión y en la ley.
9. Solicitar la convocatoria a la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados en las condiciones establecidas en el Reglamento.
10. En general, ejercer a través de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, cualquier derecho que le sea conferido bajo el Reglamento, o el Contrato de Administración de la Cartera

Parágrafo: Cualquiera de los derechos aquí establecidos serán ejercitados, directamente o a través del Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, según su naturaleza y lo establecido en el Reglamento. Para el

ejercicio de los derechos políticos, se requerirá la exhibición del respectivo certificado de depósito emitido por Deceval.

11.2 Obligaciones de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados - DAVIVIENDA 2004

Los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados emitidos en el Proceso de Emisión, tendrán las siguientes obligaciones:

a. Pagar totalmente el valor de la suscripción en la oportunidad establecida en el Reglamento de Emisión y en el Prospecto de Colocación.

b. Las demás que les impongan las disposiciones del Reglamento y las legales vigentes.

Parágrafo: La suscripción o adquisición de los Bonos Hipotecarios estructurados suponen la aceptación de todos los términos y condiciones establecidos en el Reglamento de Emisión y en el Prospecto de Colocación.

11.3 Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados

La Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados se regirá por las siguientes estipulaciones:

1. Constitución de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados: Constituirán la Asamblea General de Bonos Hipotecarios Estructurados el conjunto de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados reunidos, previas las convocatorias efectuadas en las condiciones que se establecen mas adelante.

2. Reuniones: La Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados se reunirá cuando sea convocada por el Representante Legal de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados, por la Superintendencia de Valores, o por solicitud al Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados por parte de, DAVIVIENDA o el Administrador de la Cartera Sustituto a iniciativa propia, o un número plural de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados que en su conjunto representen por lo menos el diez por ciento (10%) de la Emisión pendiente de pago. La Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados tendrá un Presidente quien sera el representante legal de los tenedores de bonos y un Secretario, que será designado por los asistentes en cada reunión. De las deliberaciones y decisiones de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados se dejará constancia en actas suscritas por su Presidente y su Secretado y por lo menos por dos (2) de los asistentes, las cuales deberán consignarse en un libro que para el efecto habrá de llevarse. Las decisiones de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados que consten en actas debidamente aprobadas, conforme al presente Reglamento de Emisión, prestarán mérito ejecutivo frente a las obligaciones que se impongan a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados y, observándose las mayorías, obligarán a los ausentes y a los disidentes. La Asamblea se reunirá en el domicilio principal de DAVIVIENDA o del Administrador de la Cartera Sustituto, o en el lugar que se señale en la convocatoria.

3. Convocatoria: El Representante Legal de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados hará todas las convocatorias mediante la publicación de un aviso destacado en un diario de circulación nacional con no menos de cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha de la reunión. Para la contabilización de estos plazos no se tomará en consideración ni el día de la publicación de la convocatoria, ni el día de la celebración de la Asamblea.
4. Deliberaciones y Decisiones: En materia de deliberaciones, decisiones y mayorías se aplicarán las reglas previstas en este Reglamento y en su defecto, en lo establecido en la Resolución 400 de 1995 respecto de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados y en su defecto, las disposiciones del Código de Comercio que regulan las Asambleas de Accionistas en las sociedades anónimas.

5. Funciones de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados: Serán funciones de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados las siguientes:

o Aprobar las modificaciones a este Reglamento de emisión, al Contrato de Administración de la Cartera, y en general, a cualquier documento que establezca derechos a favor de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados y los mismos se vean afectados por la modificación propuesta.

o Considerar y revisar las cuentas que le presente DAVIVIENDA o el Administrador de la Cartera Sustituto respecto de las cuales se solicite aprobación.

o A la existencia de un Evento de Incumplimiento del Contrato de Administración de Cartera que de lugar a remover al administrador existe como Administrador de la Cartera, decidir sobre su remoción, y designar su reemplazo y remuneración, conforme a lo establecido en el Contrato de Representación de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados y en el Contrato de Administración de Cartera.

o Remover al Interventor y designar a su reemplazo.

o Remover al Representante de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados por incumplimiento del Contrato de Representación de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados.

o Tomar la Decisión en Evento de Liquidación y la manera de implementar tales decisiones según lo previsto en el Reglamento.

o Designar al Administrador de la Cartera Sustituto y designar su remuneración, en el evento en que la Decisión en Evento de Liquidación sea la cesión del Contrato de Administración de la Cartera.

o Designar los apoderados que representarán sus derechos en caso de presentarse una controversia derivada de la Garantía hipotecaria.

o En general, tomar cualquier decisión que sea requerida de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados de acuerdo con lo establecido en el Reglamento, el Contrato de Administración de Cartera o las normas aplicables.

12. CAPÍTULO XII- INFORMACIÓN DEL EMISOR

12.1. DATOS GENERALES DE LA SOCIEDAD

1. DATOS GENERALES DE LA SOCIEDAD

1.1. Breve Reseña:

Mediante escritura pública número 3892 del 16 de Octubre de 1972 otorgada en la Notaría 14 del Círculo de Bogotá D.C., **DAVIVIENDA** se constituyó como una Corporación de Ahorro y Vivienda llamada Corporación Colombiana de Ahorro y Vivienda "**DAVIVIENDA**".

Mediante Escritura Pública No. 3890 de Julio 25 de 1997 otorgada en la Notaría 18 del Círculo de Bogotá D.C., la Corporación Colombiana de Ahorro y Vivienda "**DAVIVIENDA**" legalizó su conversión a Banco Comercial bajo el nombre de **BANCO DAVIVIENDA**.

La conversión a Banco Comercial de **DAVIVIENDA** fue adoptada como reforma estatutaria, y no produjo solución de continuidad en la existencia de la entidad como persona jurídica, ni en sus contratos ni en su patrimonio.

El Banco DAVIVIENDA pertenece al grupo empresarial Bolívar y cuenta con una planta de personal a Mayo de 3.902 empleados. Por documento privado de Bogotá D.C. del 24 de noviembre de 2003, inscrito el 27 de noviembre de 2003, bajo el N-00908292 del libro IX, comunicó la sociedad matriz: Sociedades Bolívar S.A. que ha configurado situación de grupo empresarial con el banco Davivienda S.A.
En el anexo 8, se adjuntan los procesos pendientes y provisiones de los mismos que a Mayo 31 tiene el banco.

1.2. Domicilio:

El domicilio principal de **DAVIVIENDA** es la ciudad de Bogotá D.C.

1.3. Objeto social

El objeto principal del Banco lo constituye el ejercicio de las siguientes actividades:

1.3.1. Captar recursos del público.

1.3.2. Otorgar préstamos.

1.3.3. Actuar como intermediario del mercado cambiario.

Las demás operaciones e inversiones autorizadas o que en el futuro se autoricen a los bancos comerciales.

1.4. Duración y Funcionamiento

El plazo de duración del **BANCO DAVIVIENDA** expira el 4 de octubre del año 2022. Mediante Resolución No. 562 de junio 10 de 1997 la Superintendencia Bancaria renovó el permiso de funcionamiento de **DAVIVIENDA**

1.5. Causales de disolución

Conforme a los estatutos de **DAVIVIENDA**, el banco se disolverá:

1.5.1.Por vencimiento del término de su duración o de la última prórroga solemnizada legalmente.

1.5.2.Cuando las pérdidas reduzcan el patrimonio neto por debajo del cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito.

1.5.3.Por decisión de la Asamblea General de Accionistas, aprobado con los requisitos que los estatutos exigen debidamente solemnizado.

1.5.4.Cuando el noventa y cinco por ciento (95%) o más de las acciones suscritas lleguen a pertenecer a un solo accionista;

1.5.5. Por las demás causales establecidas en la ley.

1.6. Registro mercantil y tributario

DAVIVIENDA se encuentra inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., bajo la matrícula mercantil No. 276917 y le corresponde el NIT No. 860.034.313-7.

1.7. Capital y Reservas

1.7.1. Capital autorizado, suscrito y pagado

El capital autorizado a Mayo de 2004, asciende a la suma de CUARENTA MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE, dividido en CUARENTA MILLONES acciones de valor nominal de UN MIL PESOS (1.000.oo) MONEDA CORRIENTE, cada una.

El capital suscrito y pagado es de TREINTA MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($30.829.141.000) MONEDA CORRIENTE, representado en TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y UN (30.829.141) acciones de valor nominal de UN MIL PESOS ($1.000) cada una.

1.7.2. Reservas

El valor de las reservas asciende a la suma de $391.351.744.396,14. al 31 de Mayo de 2004.

1.8. Composición Accionaría

Conforme a la información registrada a Mayo de 2004, a continuación se presentan los principales accionistas del Banco Davivienda, así como su porcentaje de participación:

NIT	ACCIONISTA	No. Acciones	% Participación
830.025.448-5	Sociedades Bolívar S.A.	3.220.061	10,44%
860.000.531-1	Cuellar Serrano Gómez y Salazar S.A.	3.036.704	9,85%
860.044.013-5	Urbe Capital S.A.	2.907.487	9,43%
860.509.583-9	Inversiones Zárate Gutiérrez y CIA. S.C.S.	2.660.861	8,63%
830.052.727-1	Inversora 2020 S.A.	49.172	0,16%
830.052.728-7	Inversora 2025 S.A.	955.825	3,10%
830.052.724-8	Inversora 2005 S.A.	1.717.869	5,57%
830.052.725-5	Inversora 2010 S.A.	366.645	1,19%
830.052.726-2	Inversora 2015 S.A.	1.598.641	5,19%
860.511.837-0	Asesorías e Inversiones C.G. Ltda.	121.032	0,39%
860.509.191-5	Preparo S.A.	2.169.092	7,04%
860.509.188-2	Imextal 82 S.A.	2.107.013	6,83%
860.002.503-2	Compañía de Seguros Bolívar S.A.	2.954.133	9,58%
800.083.380-1	Inversiones Lieja S.A.	57.874	0,19%
891.500.015-9	Banco del Estado S.A.	558.708	1,81%
860.002.180-7	Seguros Comerciales Bolívar S.A.	3.076.474	9,98%
860.007.386-1	Universidad de Los Andes	12.258	0,04%
800.020.762-1	Inversora Anagrama S.A.	1.114.867	3,62%
817.002.398-9	Manufacturas de Oriente S.A.	319.727	1,04%
860.035.977-1	Investigaciones y Cobranzas El Libertador S.A. (antesCompañía de Informaciones e Investigaciones S.A.)	5.716	0,02%
860.005.247-5			0,57%
860.530.751-7	Fondo de Garantías de Instituciones Financieras-Fogafin	231.794	0,75%
860.067.203-7	Leasing Bolívar S.A.	237.640	0,77%
800.037.800-8	Banco Agrario de Colombia S.A	151.903	0,49%
800.144.947-1	Industrias y Construcciones I.C.S.A	767.323	2,49%
860.091.590-3	I.C. Inmobiliaria S.A.	191.931	0,62%
860.067.760-8	Promociones San Alejo Ltda.	22.895	0,07%

890.300.653-6	Corporación Financiera del Valle S.A.	19.772	0,06%
860.000.996-0	C.I. Rafacé & CIA S.C.A. (antes Rafael Espinosa Hermanos y Cía. S.C.A.)	18.936	0,06%
860.009.944-9	Salazar, Gómez, Mejía y Cía S. en C.	293	0,00%
860.002.964-4	Banco de Bogotá	3	0,00%
17.132.425	Álvaro Carvajal	1	0,00%
14.210.548	Álvaro Peláez Arango	1	0,00%
8.315.767	Carlos Arango	1	0,00%
8.274.110	Eduardo Álvarez Álvarez	1	0,00%
19.388.955	Enrique Flórez Camacho	1	0,00%
19.214.335	Federico Salazar Mejía	1	0,00%
17.019.274	Fernando Acero	1	0,00%
119,737	Gabriel Baraya González	1	0,00%
17.029.728	Gabriel H. Zárate Sánchez	1	0,00%
6.052.831	German Holguín	1	0,00%
397.47º	Guillermo Rojas García	1	0,00%
17.038.117	Héctor Alcides Luque Ospina	1	0,00%
13,184	Ignacio Copete Lizaralde	1	0,00%
1.582.393	Ivan Carrasco Rey	1	0,00%
2.877.617	José Pablo Navas	1	0,00%
79.148.372	Miguel Cortes Kotal	1	0,00%
19.193.919	Rodrigo Plata Cepeda	1	0,00%
	TOTAL	**30.829.141**	**100,00%**

1.9.GOBIERNO CORPORATIVO:

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 275 de Mayo 23 de 2001, expedida por la Superintendencia de Valores, ha adoptado un código de Buen Gobierno Corporativo por medio del cual se informa al mercado acerca del comportamiento empresarial y administrativo del Banco, así como acerca de sus políticas de información.

Dicho Código forma parte integral del presente contrato y puede ser consultado a través de la página web de Davivienda www.davivienda.com

2.ORGANIZACION DE LA SOCIEDAD

DAVIVIENDA es una sociedad comercial organizada bajo la forma de sociedad anónima. Los organismos máximos de dirección de **DAVIVIENDA** son: la Asamblea General de Accionistas y la Junta Directiva.

La Asamblea General de Accionistas se reúne periódicamente en forma ordinaria o extraordinariamente en cualquier fecha mediante convocatoria hecha por el Presidente de la Junta Directiva, el Revisor Fiscal o cuando así lo solicite un número de accionistas que representen por lo menos el veinte por ciento (20%) de las acciones suscritas.

La Junta Directiva está conformada por cinco (5) miembros principales con sus respectivos suplentes personales. La Junta se reúne ordinariamente una vez al mes, y tanta veces cuanto sea necesario para la correcta dirección del Banco. La composición actual de la Junta Directiva es la siguiente:

PRINCIPALES	SUPLENTES
CARLOS GUILLERMO ARANGO URIBE	ALVARO CARVAJAL BONNET
MIGUEL CORTES KOTAL	ENRIQUE FLOREZ CAMACHO
RAFAEL PARDO SANCHEZ	DAVID PEÑA REY
FEDERICO SALAZAR MEJIA	ALVARO PELAEZ ARANGO
GABRIEL HUMBERTO ZARATE SANCHEZ	SIN POSESIÓN

La máxima autoridad administrativa del Banco es el Presidente, de quien dependen las Vicepresidencias que se indican a continuación:

- Vicepresidencia de Operaciones y Tecnología.
- Vicepresidencia Financiera
- Vicepresidencia Comercial
- Vicepresidencia de Crédito Corporativo e Internacional
- Vicepresidencia de Negocios Empresariales
- Vicepresidencia Administrativa

- La Secretaría General
- La Auditoria Interna.

Asistentes de Presidencia:

- Asistente de Presidencia.

La Revisoría fiscal del Banco la ejerce la firma KPMG LTDA , nombrada en reunión de Asamblea Ordinaria de Accionistas celebrada el 15 de Marzo de 2.004.

3. ACTIVIDAD ECONÓMICA

3.1 INFORMACIÓN DE PRODUCTOS		
Banca Personal	Cuentas Ahorro	Ahorro Tradicional
		Cuenta de Ahorro Programada Casita Propia
		Cuenta AFC: Ahorro para el Fomento de la Construcción
	Tarjeta Débito	Tarjeta Débito Maestro
	Cuentas Corrientes	Cuenta Corriente Sin Sobregiro
		Cuenta Corriente Con Sobregiro
	Portafolio	Portafolio Cuenta Corriente: Cuenta de Ahorro, Tarjeta débito, Crediexpress, Tarjeta de Crédito y Cuenta Corriente con sobregiro.
	Crédito de Automóvil	
	Leasing Habitacional	
	Crédito Hipotecario	Directo
		Subrogación Constructor
		Subrogación Individual
		B.R.P.
		estructurados
		RAS
	Tarjeta de Crédito	Visa y Mastercard
		Gold
		Clasica
		Platinum
		Empresarial
	Líneas de Crédito	Crediexpress
		Sobregiro en Cuenta Corriente

		Crédito para Vehículo
	Certificados	Da-mas
		IPC
		CDAT Pesos
		Bonos
Banca Empresarial	Captación	Cuentas de Ahorro
		Cuenta Corriente
		CDT
	Crédito	
		Sobregiro
		Capital de Trabajo
	Servicios	Pagos
		Nómina
		Proveedores
		Pago a Terceros
		Recaudos
		Cuenta Centralizadora
		Recaudo por Teléfono Rojo e Internet
		Depósito Nacional con Referencia
		Recaudo por Débito Automático
		Otros
		Extracto y Consultas Davilínea Empresarial.
Crédito Constructor		Líneas de Crédito para constructores.

Teléfono Rojo
Call Center

Cajeros Automáticos y Davimóviles

Red de oficinas

Tarjeta Débito DAVILINEA

Transferencias Binacionales

Internet

Área de transacciones
- Consultas
- Pagos
- Transferencias
- Personalizaciones (programación de pagos y transferencias futuras)
- Activaciones y bloqueos
- Actualización de datos
- Compras en línea en el exterior

Recaudos empresariales

Área de Información Gerencial:
Información sobre Quién es Davivienda.
Información sobre Quién es la Familia Bolívar.

Área de Atención al cliente
- Reclamos y quejas
- Sugerencias
- Solicitud de servicios (extractos, documentos, aumento de cupo)
- Hoja de vida
- Opinión
- Solicitud de productos

Ofrecimientos

Área Productos
- Presentación comercial de los productos
- Simuladores de producto
- Solicitud de productos
- Asesor virtual
- Revista de inmuebles

Novedades

Área de Puntos de Atención
Información sobre la ubicación de la red de oficinas
Información sobre la ubicación de los Cajeros Automáticos
Información sobre el Call Center
Información sobre el Teléfono Rojo
Información sobre davivienda.com

Área de Compras
Opción de compras en el exterior
Opción de compras en Colombia

Área de Juegos
Los clientes pueden jugar en Davivienda Botín de Oro haciendo pronósticos con base en el Campeonato interno de Fútbol

Área de Novedades
Se resaltan las últimas ofertas y novedades de Davivienda para sus clientes

4- RELACIONES LABORALES

Jurídicamente las relaciones laborales se rigen por un pacto colectivo de trabajo, actualmente vigente hasta el 30 de Junio de 2006. No existe sindicato en la entidad. El número de empleados es de 3902 a mayo de 2.004**.**

5. ACTUACIONES DEL ESTADO

En el último año no se han producido visitas de inspección practicadas por entidades de control que hayan culminado con amonestaciones o sanciones. De igual manera tampoco existen sanciones ejecutorias del orden administrativo, contencioso o civil impuestas por autoridades competentes, ni sentencias condenatorias de carácter penal o de orden administrativo proferidas contra funcionarios de la Compañía por hechos sucedidos en desarrollo de sus funciones.

6. INFORMACIÓN SOCIEDADES VINCULADAS

El Banco **DAVIVIENDA** es filial de **SOCIEDADES BOLIVAR S.A.,** sociedad domiciliada en Colombia con NIT 830.025.448-5, la cual tiene como objeto social la conformación, administración y manejo de un portafolio de inversiones propias constituido por acciones, cuotas sociales y partes de interés en sociedades comerciales o civiles**.** **DAVIVIENDA** tiene como sociedades subordinadas a la "Fiduciaria Davivienda S.A.", y la firma comisionista de Bolsa “DAVIVALORES S.A.”.

7. Procesos de Titularización:

DAVIVIENDA ha realizado los siguientes procesos de titularización de cartera

Titularización	Monto Titularizado	Monto Colocado	Rendimiento Promedio	Doc. en circulación	Fecha inicial Redención
THD 1994-1	$27.195	20.936	DTF + 2.27	0	28-12-1995
THD 1995-1	$37.593	32.750	DTF + 2.37	0	25-07-1996
THD 1996-1	6.574.533 upac	5.415.900	9.37	13	28-10-1997
THD 1996-2	4.847.761 upac	4.030.900	8.71	16	03-01-1998
THD 1998-1	7.793.909 upac	7.584.200	8.37	52	05-01-2000
CCV 1	101.400.000 UVR	101.400.000 UVR	No tiene	10.140	30-12-2003

8. Emisiones de Bonos

Davivienda realizó la primera emisión de Bonos Ordinarios a la Orden por un total de $50.000.000.000 colocados en dos tramos así:

Tramo Colocado	Duración Oferta	Monto Emitido*	Monto Colocado*	Rendimiento Promedio	Doc. en circulación	Fecha inicial Redención
PRIMERO	Mayo 18 a Mayo10/96	20.000	20.000	CM + 10 DTF+3.125	28	18/04/1999
SEGUNDO	Mayo 14 a Mayo30/96	30.000	30.000	CM + 10 DTF + 3.125	37	14/05/1999

*Cifras en Millones de Pesos

La segunda Emisión fue realizada por un total de $150.000.000.000, los cuales fueron colocados en dos tramos así:

Tramo Colocado	Duración Oferta	Monto Emitido*	Monto Colocado*	Rendimiento Promedio	Doc. en circulación	Fecha inicial Redención
PRIMERO	Julio 2 a 19 de 1996	65.000	65.000	CM + 8.5 DTF + 3.0	125	02/07/1998
SEGUNDO	Agos. 21 a 30 de 1996	85.000	85.000	CM + 8.5 DTF + 3.0	143	21/08/1998

*Cifras en Millones de Pesos

La Tercera Emisión fue realizada por un total de $250.000.000.000, los cuales fueron colocados en seis tramos así:

Tramo Colocado	Duración Oferta	Monto Emitido*	Monto Colocado*	Rendimiento Promedio	Doc. en circulación	Fecha inicial Redención
PRIMERO	Junio 16 a 25 de 1997	50.000	50.000	IPC + 6.92	60	10/10/1999
SEGUNDO	Sept. 9 a 26 de 1997	50.000	700	DTF + 1.03	2	9/09/2000
TERCERO	Oct. 09 a 24 de 1997	50.000	50.000	DTF + 1.4	90	10/10/1999
CUARTO	Feb. 6 a Feb. 13 de 1998	50.000	50.000	DTF + 1.95	24	9/08/1999
QUINTO	Mayo 12 a 27 del 1998	50.000	16.383	DTF + 2.5	0	13/09/1999
SEXTO	Junio 4 a 17 del 1998	82.916	2.114	DTF + 3.20	0	9/06/2001

*Cifras en Millones de Pesos

La Cuarta Emisión fue realizada por un total de $130.000.000.000, los cuales fueron colocados en 1 tramo así:

Tramo Colocado	Duración Oferta	Monto Emitido*	Monto Colocado*	Rendimiento Promedio	Doc. en circulación	Fecha inicial Redención
PRIMERO	Enero 1 a29 del 2003	130.000	130.000	UVR + 7.5	0	29/01/2003

*Cifras en Millones de Pesos

9 – Perspectivas de DAVIVIENDA

DAVIVIENDA tradicionalmente ha sido una entidad financiera orientada a la atención de las necesidades de las familias y por ello se focalizara en las necesidades de banca personal, y banca hipotecaria,. Adicional desde su conversión a banco comercial ha desarrollado una banca corporativa, negocios internacionales, productos para la banca empresarial y pymes. La organización se encuentra trabajando en el desarrollo de productos y servicios que le permiten continuar diversificando su portafolio.

10- Riesgos de Mercado y de Crédito

La gestión de riesgo en DAVIVIENDA, se soporta en una estructura fundamentada en la segregación, segmentación y retroalimentación. La Junta Directiva y Alta Gerencia han designado comités y responsables de seguimiento del riesgo de los diferentes productos. Las Vicepresidencias y Direcciones de área de la entidad deben ejecutar la estrategia e implantar las políticas de gestión de riesgo.

Para el riesgo de mercado, de acuerdo con la Circular Externa 042 de septiembre 27 de 2001 de la Superintendencia Bancaria se aplica la metodología para obtener el Valor de Exposición por Riesgo del libro bancario total mediante la utilización de herramientas que permiten conocer la incidencia de la estructura de activos y pasivos en los diferentes factores de riesgo.
También se realiza evaluación de riesgo de crédito, donde se han realizado pruebas de calibración del modelo de riesgo (SARC), que le permitan al banco identificar en forma mas adecuada las provisiones y tendencias para cada tipo de cartera según sus características.

12.2 Información financiera

ESTADOS FINANCIEROS

12.2.1 Estados Financieros con dictamen del Revisor Fiscal a FECHA 31-XII-03 que se encuentran en el anexo 5

12.2.1.2 Indicadores financieros

Se incorporan por referencia los estados financieros y los indicadores financieros del emisor, así como la constancia de las operaciones realizadas con vinculadas, según constan en la página web: www.davivienda.com y en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, los cuales mantienen su validez y vigencia y forman parte, para todos los efectos, del presente PROSPECTO DE EMISIÓN.

13. CAPÍTULO XIII- CALIFICACIÓN DE LOS BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS - DAVIVIENDA

Duff and Phelps de Colombia S.A. asignó la calificación AAA a los 'Bonos Hipotecarios Estructurados DAVIVIENDA" emitidos por el Banco DAVIVIENDA S.A. Esta calificación se otorga a emisiones con la más alta calidad crediticia y cuyos factores de riesgo son prácticamente inexistentes. Se adjunta en el Anexo 9.

La calificación asignada refleja los siguientes aspectos:

1. La fortaleza y solidez legal de los bonos hipotecarios estructurados. Estos bonos se emiten bajo el marco de la Ley 546 de 1999. Dicha ley establece que ante la liquidación del emisor, los créditos que respaldan la emisión, así como los flujos recaudados y las garantías o derechos que la amparen quedaran aislados del patrimonio del originador y pertenecerán únicamente a los tenedores de los bonos. La separación patrimonial de la cartera hipotecaria marcada y el hecho de que esta no constituya prenda general de los acreedores del emisor ante un evento de liquidación del mismo, le confieren una fortaleza significativa a la estructura de la emisión.

2. La sobrecolateralización de la emisión. La emisión cuenta con un colateral de créditos hipotecarios equivalente al 30% del total de la emisión. Esta cartera permanecerá marcada y, ante un evento de liquidación del emisor, se separará patrimonialmente de este último y conformará una universalidad que respaldará los bonos en circulación de acuerdo con las decisiones que tomen los tenedores de bonos.

3. La calidad y características de la cartera que respalda la emisión. La cartera hipotecaria que respalda a la emisión presenta características favorables en cuanto al LTV, madurez de los créditos y mora promedio, las cuales, junto con los actuales planes de amortización, minimiza el riesgo asociado a un deterioro significativo de su calidad.

4. La resistencia de los flujos a las pruebas de tensión realizadas por Duff and Phelps de Colombia. Los flujos de caja provenientes de la emisión fueron sometidos a pruebas de tensión para un escenario de calificación AAA. Se manejó un escenario de tensión máxima de cero prepagos y un cubrimiento de los índices de morosidad en un 300%. bajo este escenario, los flujos de caja de la cartera titularizada mostraron ser suficientes para la atención oportuna de los títulos.

5. La calidad crediticia del originador y administrador de la cartera. Davivienda se encuentra calificada por Duff and Phelps en AA+ con tendencia positiva para su endeudamiento de largo plazo.

13.AUTORIZACIONES Y CERTIFICACIONES

13.1 Aprobación de la Sociedad Emisora

La emisión y colocación de BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS- DAVIVIENDA 2004 fue aprobada en reunión celebrada el 13 de Abril de 2.004. La Junta Directiva de DAVIVIENDA, tal como consta en el acta 645 se aprobó unánimemente el reglamento de emisión y colocación de BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS - DAVIVIENDA 2004, y las características generales de la emisión y del Prospecto de Colocación de BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS - DAVIVIENDA 2004.

13.2 Advertencias

"LA INSCRIPCIÓN DEL TITULO EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES E INTERMEDIARIOS Y LA AUTORIZACIÓN DE OFERTA PÚBLICA, BAJO EL REGIMEN DE INSCRIPCION ANTICIPADA Y OFERTA PÚBLICA, POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES, NO IMPLICAN CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS TÍTULOS O LA SOLVENCIA DEL EMISOR."

LA INFORMACION FINANCIERA INCLUIDA EN ESTE PROSPECTO SE ENCUENTRA ACTUALIZADA A 31 DE MAYO DE 2.004, Y PUEDE SER CONSULTADA EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES E INTERMEDIARIOS, EN LAS OFICINAS DE DAVIVIENDA Y EN LAS BOLSAS DE VALORES DE COLOMBIA, EN LA CUALES ESTAN INSCRITOS LOS TITULOS.

LOS SUSCRITOS REPRESENTANTE LEGAL Y REVISOR FISCAL DEL BANCO DAVIVIENDA S.A. CERTIFICAN QUE, DENTRO DE LO DE SU COMPETENCIA, HAN EMPLEADO LA DEBIDA DILIGENCIA EN LA VERIFICACION DEL CONTENIDO DEL PRESENTE PROSPECTO DE EMISION Y COLOCACION, EN FORMA TAL QUE CERTIFICAN LA VERACIDAD DEL MISMO Y DECLARAN QUE EN EL NO SE PRESENTAN OMISIONES DE INFORMACION QUE REVISTAN MATERIALIDAD Y PUEDAN AFECTAR LA DECISION DE LOS FUTUROS INVERSIONISTAS.

EN CONSTANCIA DE LO CUAL FIRMAN A LOS 09 DIAS DEL MES DE AGOSTO DE 2.004

_____

Álvaro Albero Carrillo

Representante Legal

_____

Aydee Patricia Garzón R

Miembro de KPMG Ltda

Revisor Fiscal (Suplente)

TP-50533-T