

## CONCEPTO DE HELM FIDUCIARIA S.A.

En su calidad de

### REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE TITULOS DE TITULARIZACION HIPOTECARIA CCV II DEL BANCO DAVIVIENDA S.A.

El siguiente documento es elaborado por Helm Fiduciaria S.A., en su calidad de Representante Legal de los Tenedores de Títulos de Titularización Hipotecaria CCV II del Banco Davivienda S.A., conforme a lo establecido en el Decreto 2555 de 2010, por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones.

El concepto emitido en este informe se refiere a los siguientes aspectos, los cuales serán sometidos a decisión de la Asamblea de Tenedores de Títulos:

- 1. Aprobación de donación de bienes al municipio de Soacha por pérdida de las garantías hipotecarias de los créditos pertenecientes a la Universalidad CCV II por no ser aptos para fundar edificaciones:** siete de los créditos que forman parte de la Universalidad CCV II que constituyen parte de la garantía, luego de construidas presentaron graves problemas de suelos, los cuales fueron reconocidos en sentencia del Tribunal Administrativo de Cundinamarca dentro de una acción popular instaurada por la Procuraduría General de la Nación, sentencia que declaró no apto para fundar edificaciones los terrenos en que se construyeron los inmuebles de la Urbanización Parques del Sol II y ordenó el traslado de los habitantes, a cargo del municipio de Soacha.

Por lo anterior se solicitará la aprobación para donar los siete bienes al Municipio de Soacha, los bienes son los siguientes:

EMISION	NITBP	CREDITO	MATRICULA	TIPO	FECHA RECIBIDO	VLR RECIBIDO
CCVII	00-5656	5700322000191296	50S-40283467	CASA	31/05/2004	8,987,160
CCVII	00-5776	5700322000014894	50S-40283496	CASA	30/06/2004	9,785,160
CCVII	00-5979	5700322000187716	50S-40283523	CASA	30/09/2010	14,286,000
CCVII	00-6881	5700323002794731	50S-40283491	CASA	31/07/2008	9,517,500
CCVII	00-7071	5700323002764569	50S-40273558	CASA	31/07/2008	11,464,740
CCVII	00-7134	5700321000071904	50S-40283407	CASA	31/12/2005	16,123,200
CCVII	00-7991	5700322000187443	50S-40283477	CASA	31/10/2008	11,200,000
<b>TOTAL</b>						<b>81,363,760</b>

2. **Aprobación de la terminación y liquidación de la Universalidad CCV II:** Se dejará a consideración de la Asamblea que en vista a que ha vencido el plazo previsto para la duración de la Universalidad, de conformidad con lo establecido en el Prospecto de Emisión se proceda a su terminación y liquidación.
  
3. **Aprobación pago en especie de las obligaciones de la Universalidad CCV II, incluido el pago a los inversionistas o la venta de los activos que conforman la Universalidad CCV II:** Se solicitará a la Asamblea la aprobación del pago de las demás obligaciones a cargo de la Universalidad, ya sea mediante el pago en especie de las Obligaciones de la Universalidad CCV II, incluido el pago a los inversionistas o la venta de los activos que conforman la Universalidad CCV II y facultar a Davivienda para realizar las gestiones necesarias para ello.

Los puntos descritos anteriormente serán sometidos a **consideración y decisión** de los Tenedores de Títulos, para lo cual se requiere de la aprobación de la Asamblea de Tenedores de Títulos, la Asamblea podrá deliberar válidamente con la presencia de cualquier número plural de tenedores que represente no menos del cincuenta y uno por ciento (51%) del monto insoluto del empréstito. Las decisiones de la asamblea de tenedores se adoptarán por la mayoría absoluta de los votos presentes, en los términos del Decreto 2555 de 2010 y del reglamento de la emisión.

El presente concepto se realizó basado en los siguientes informes:

- Informe elaborado por Banco Davivienda en su calidad de emisor
  
- Informe de Fitch Ratings Colombia SCV como Calificadora de Valores de fecha 15 de junio de 2012.

## **I. ANTECEDENTES**

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

Fecha de emisión:	Mayo de 2004
Monto en UVR:	70.000.000
No. Títulos:	7.000
Valor Nominal:	10.000 UVR
Monto mínimo de suscripción:	200.000 UVR
Vencimiento:	Mayo de 2012
Plazo:	8 años
Tasa de Interés:	Variable

La cartera sobre la cual se realizó la emisión estuvo conformada por 5.938 créditos castigados de vivienda junto con sus garantías hipotecarias otorgadas por Davivienda cuyo saldo a Mayo 12 de 2004 era de 864.934.658,54 unidades UVR equivalente a \$123.762.462.369.

La cartera de la titularización se compone de un portafolio de Cartera Castigada de Vivienda que se trasladó a través de un proceso de titularización, la cartera de este portafolio fue separada del patrimonio y del balance del Banco Davivienda S.A., de acuerdo a lo establecido en la ley 546 de 1999 artículo 12, reglamentada por la resolución 775 de 2001 de la anterior Superintendencia de Valores mediante la conformación de una universalidad denominada UNIVERSALIDAD TÍTULOS CCV II.<sup>1</sup>

La emisión no introduce coberturas para el riesgo de crédito ni para los demás riesgos asociados, salvo a los seguros que cubren este tipo de créditos en cuanto a las afectaciones de los inmuebles o muerte de los deudores.

## **II. HECHOS RELEVANTES**

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

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

En comunicación del día 15 de Junio de 2012, publicada en la página de la Superintendencia Financiera, la Calificadora de Riesgo Fitch Ratings Colombia S.A. decidió bajar la calificación de los Títulos CCV II a “D(col)” desde “C(col), debido a que no se realizó por completo el pago final de capital (ultímate) el cual debía ser realizado por completo el día 27 de Mayo de 2012, es decir que la emisión debe declararse en incumplimiento.

La calificadora se sustenta en el incumplimiento y la insuficiencia de recursos para el pago a los tenedores, además resalta que los títulos no se encuentran respaldados ni garantizados por DAVIVIENDA.

---

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

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

De acuerdo a lo informado por BANCO DAVIVIENDA S.A. en su calidad de emisor y ratificado por Fitch Ratings Colombia S.A. en su calidad de sociedad calificadoras<sup>2</sup> el banco realizó el primer pago programado el día 26 de Mayo de 2010 por un valor de 4.542.916 UVR a la fecha los pagos programados han correspondido a un 38% del capital total, quedando un saldo pendiente de 43.341.656 UVR el cual corresponde al 62% del saldo inicial del capital.

## **3. Estado de la cartera titularizada CCV II.**

De acuerdo a información suministrada por Banco Davivienda S.A. el saldo de la cartera castigada y por recuperar a 31 de Diciembre de 2012 es de \$15.777 millones de pesos aproximadamente, este valor solo corresponde al saldo de capital de 701 créditos, esta cartera a la fecha de corte se encuentra respaldada por bienes cuyo avalúo asciende a la suma de \$63.737 millones de pesos.

Banco Davivienda, en calidad de Emisor en concordancia con el reglamento procederá entonces a vender estos activos para cancelar las deudas, procurando su venta en bloque y la concurrencia de varios oferentes a fin de realizar los activos al mejor precio posible. El EMISOR publicará en su página WEB, la citación a las partes interesadas para que concurren a hacer valer sus derechos en la liquidación. La totalidad de los activos y recursos que se encuentren en la UNIVERSALIDAD después del pago de los gastos y de los TITULOS CCV II corresponderán al EMISOR. La citación de las personas interesadas en el proceso de liquidación se llevará a cabo en un diario de circulación y a través de la página web: [www.davivienda.com](http://www.davivienda.com)<sup>3</sup>

## **4. Comportamiento del pago de los intereses.**

Teniendo en cuenta las características de estos títulos, los cuales se detallan claramente en el reglamento, la rentabilidad será incierta y estará derivada de los recaudos que se logren obtener provenientes de la cartera castigada base del proceso, netos de gastos, durante el plazo de los títulos. Según la información suministrada por el EMISOR se han pagado \$77,149 millones de pesos de rendimientos. El detalle del pago se muestra en la siguiente tabla:

---

<sup>2</sup> Informe Técnico publicado el 15 de junio de 2012.

<sup>3</sup> De acuerdo al Reglamento de Emisión de títulos de titularización Hipotecaria CCVII, literal B) Clausula primera, Capitulo decimotercero

AÑO	PERIODO (TRIMESTRE)		RDTOS TOTALES (Millones de Pesos)
2004	MAY - AGO	No. 1	3,827
	AGO - NOV	No. 2	3,304
2005	NOV - FEB	No. 3	3,421
	FEB - MAY	No. 4	5,476
	MAY - AGO	No. 5	4,671
	AGO - NOV	No. 6	5,655
2006	NOV - FEB	No. 7	5,051
	FEB - MAY	No. 8	4,964
	MAY - AGO	No. 9	5,045
	AGO - NOV	No. 10	4,311
2007	NOV - FEB	No. 11	4,691
	FEB - MAY	No. 12	4,299
	MAY - AGO	No. 13	2,715
	AGO - NOV	No. 14	2,709
2008	NOV - FEB	No. 15	3,155
	FEB - MAY	No. 16	1,856
	MAY - AGO	No. 17	2,404
	AGO - NOV	No. 18	2,177
2009	NOV - FEB	No. 19	2,329
	FEB - MAY	No. 20	1,655
	MAY - AGO	No. 21	1,929
	AGO - NOV	No. 22	1,001
2010	NOV - FEB	No. 23	502
	FEB - MAY	No. 24	-
	MAY - AGO	No. 25	-
	AGO - NOV	No. 26	-
2011	NOV - FEB	No. 27	-
	FEB - MAY	No. 28	-
	MAY - AGO	No. 29	-
	AGO - NOV	No. 30	-
2012	NOV - FEB	No. 31	-
	FEB - MAY	No. 32	-
<b>TOTAL</b>			<b>77,149</b>

## 5. Proceso de Liquidación de los Títulos CCV II.

De acuerdo al prospecto de la emisión de títulos CCV II de 2004 una causal de liquidación de la universalidad es cuando se haya producido el vencimiento de los TÍTULOS CCV II sin que se haya producido el pago del capital de los mismos, así mismo el procedimiento de la liquidación debe desarrollarse de la siguiente forma de acuerdo al capítulo cuarto numeral 1.5 del prospecto de emisión de títulos de titularización hipotecaria CCV II: "El EMISOR deberá realizar un inventario detallado de los activos y pasivos de la UNIVERSALIDAD y elaborará un balance de liquidación. Para estos efectos se tendrá como valor de los créditos su valor en libros. La valoración de las INVERSIONES TEMPORALES se realizará a precios de mercado. Los pagos de los pasivos deberán realizarse observando la PRELACIÓN DE PAGOS establecida en este REGLAMENTO DE EMISIÓN. El EMISOR deberá proponer a la ASAMBLEA DE TENEDORES el pago en especie de las obligaciones de la UNIVERSALIDAD, incluidos los pagos a los INVERSIONISTAS. Si la ASAMBLEA DE TENEDORES no lo aceptare, procederá entonces a vender los activos de la UNIVERSALIDAD para cancelar las deudas, procurando su venta en bloque y la concurrencia de varios oferentes a fin de realizar los activos al mejor precio posible. El EMISOR publicará en su página WEB, la citación a las partes interesadas para que concurran a hacer valer sus derechos en la liquidación. La totalidad de los activos y recursos que se encuentren en la UNIVERSALIDAD después del pago de los gastos y de los TÍTULOS CCV II corresponderán al EMISOR<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Tomado del REGLAMENTO DE EMISIÓN DE TÍTULOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA CCV II capítulo cuarto página 26

Así mismo y en atención a la Clausula Segunda del Capitulo Decimotercero del reglamento, se establece corresponderá a Davivienda adoptar las decisiones necesarias para la liquidación la Universalidad.

## 6. Estado de los BRP's

Según la información suministrada por el emisor los BRP's disminuyen en forma considerable, esto se explica por una mayor cantidad de ventas que de bienes recibidos. Según el informe presentado por Banco Davivienda, los bienes BRP<sup>5</sup> que se han recibido en forma de pago son en mayoría casas, apartamentos, el restante se conforma con derechos (Ver Grafica 1). Además el avalúo de los bienes es en un 42% superior al valor por el que fueron recibidos lo cual generaría excedentes al momento de venderlos.



## III. CONCLUSIONES

1. El prospecto contempla la opción para el tenedor respecto al pago en especie de los títulos, (existen bienes que se reciben en pago de los créditos que conforman el portafolio, ya sea por adjudicación en remate o por entrega directa del Deudor), de acuerdo al balance de la universalidad que fue entregado por el Emisor y se adjuntará al informe presentado por él, se presenta un activo de la universalidad que asciende a \$9.160 millones de pesos, por otra parte los gastos derivados de los bienes, en especial los seguros, están siendo cubiertos con la mayor parte de los ingresos de la universalidad.

<sup>5</sup> Son los bienes que se reciben en pago de los créditos que conforman el PORTAFOLIO DE CARTERA CASTIGADA DE VIVIENDA, ya sea por adjudicación en remate o por entrega directa del DEUDOR, según las reglas establecidas en el CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERA CASTIGADA DE VIVIENDA

2. De acuerdo a los hechos mencionados en el presente documento, los tenedores de títulos CCV II no se ven afectados ya que según los datos suministrados por el emisor BANCO DAVIVIENDA S.A., los recursos cancelados por la Universalidad bajo el concepto de rendimientos inciertos y no garantizados, son superiores a la inversión que realizaron por los títulos. Adicionalmente existe la posibilidad de realizar un proceso de venta de la cartera y sus posibles compradores se definirán de acuerdo a lo establecido en el capítulo décimo tercero del reglamento respecto a la liquidación de la universalidad; los recursos pendientes por pagar a capital son de 43.341.656 UVR que liquidados a un valor de UVR de 204.2017 (establecida para el 31 de Diciembre de 2012), equivale a un saldo en pesos de \$8.850 millones, tal como lo menciona el emisor para atender este pago se cuenta con un activo que alcanza la suma de \$9.160 millones el cual está respaldado por bienes que tienen un avalúo de \$63.737 millones y bienes recibidos en pago con un avalúo comercial de \$1.931 millones, dineros que son suficientes para cubrir los gastos inherentes a la emisión y posteriormente el pago a tenedores con los recursos que queden.
3. En el escenario de pago en especie se evidencia un mayor flujo de ingresos de la universalidad CCV II, sin embargo el tiempo que dure la recuperación de la cartera y los gastos y demás egresos que se presenten afectarían directamente el pago a los tenedores por lo tanto el tiempo de recuperación del capital es indeterminado.
4. En concordancia con el reglamento de la emisión, el cual ha sido de pleno conocimiento del mercado; existe un procedimiento para la liquidación de la Universalidad si se llegase a presentar incumplimiento en los pagos a los tenedores de los títulos, derivados de la emisión, por lo tanto la situación actual fue prevista en dicho reglamento y de igual forma el actuar respectivo de las partes. En consecuencia, la información recibida se presenta con fines de seguir el procedimiento contemplado en dicho reglamento.

El presente documento se suscribe en Bogotá a los veinticuatro (24) días del mes de abril de 2013, por:



**JUAN MANUEL ACOSTA RODRIGUEZ**

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