

REGLAMENTO DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN PRELIMINAR BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS-DAVIVIENDA 2004

BANCO DAVIVIENDA S.A.

INDICE

CAPÍTULO I. ANTECEDENTES	PAG3
CAPITULO II DEFINICIÓN DE TÉRMINOS	PAG4
CAPITULO III CARACTERÍSTICAS, CONDICIONES Y REGLAS GENERALES DE LA EMISI	ÓN PAG11
CAPITULO IV CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCT	-
CAPITULO V OBLIGACIONES DE DAVIVIENDA COMO EMISOR	PAG15
CAPITULO VI ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS BONOS HIPOTECARIOS ESTRUC DE LA CARTERA HIPOTECARIA	CTURADOS Y PAG19
CAPITULO VII REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS HIPOTECARI ESTRUCTURADOS	OS PAG24
CAPITULO VIII DE LOS TENEDORES DE LOS BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS	S PAG27
CAPITULO IX ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS ESTR	
CAPITULO X DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA EMISIÓN	PAG31
CAPITULO XI DEL INTERVENTOR	PAG32
CAPITULO XII GARANTIA ESPECIFICA	PAG34
CAPÍTULO XIII CONDICIONES GENERALES DE LOS BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTU CUANDO SUCEDA UN EVENTO DE LIQUIDACIÓN	RADOS
CAPITULO XIV	PAG38
VENTA DE LA UNIVERSALIDAD	PAG40
CAPITULO XV CESIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERA Y FUNCION LA UNIVERSALIDAD	NAMIENTO DE

CAPITULO XVI VARIOS

PAG42

PAG46

CAPÍTULO I. ANTECEDENTES

- 1. El Banco DAVIVIENDA, en adelante "DAVIVIENDA", es un establecimiento de crédito, cuyo objeto social principal es el ejercicio de todas las operaciones, negocios, actos y servicios propios de la industria bancaria, ejecutados de acuerdo con las normas legales y reglamentarias aplicables a los de su clase.
- 2- Que en virtud de la Ley 546 de 1999, y de la Resolución 542 de 2002, expedida por la Superintendencia de Valores, y demás normas que la modifiquen o complementen, es la intención de DAVIVIENDA emitir Bonos Hipotecarios Estructurados respaldados por los Activos Subyacentes.
- 3.Que el presente Reglamento de Emisión, regula los términos y condiciones de emisión de los Bonos Hipotecarios Estructurados.

Administrador de la Cartera:	Banco DAVIVIENDA S.A. Dirección: Carrera 7 # 31-10 piso 25. www.davivienda.com
Emisor:	Banco DAVIVIENDA S.A. Dirección: Carrera 7 # 31-10 piso 25. www.davivienda.com
Administrador de la Emisión:	Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A DECEVAL S.A Dirección Principal: Cra. 10 No. 72-33 Torre B. Piso 5, Bogotá
Interventor:	KPMG Ltda. Calle 90 N 21-74 Te. 6188000
Representante de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados:	Sociedad HELM TRUST S.A., antes FIDUCIARIA DE CRÉDITO S.A. "Fiducrédito S.A." Dirección: Cra. 7 No. 27-18, Piso 19 www.hfs.com.co
Calificadora de Valores:	Duff & Phelps de Colombia S.A. Dirección: Calle 69 A No. 9-85 www.dcr.com.co
Agente de Colocación:	DAVIVALORES S.A. Dirección: Cra 7 N 31-10 Piso 24 TELÉFONO: 6069355
Bolsa de Valores que estarán inscritos los Bonos Hipotecarios Estructurados:	Bolsa de Valores de Colombia S.A. Cll. 8 No. 13-82, Piso 5-9 www.bvc.com.co

Cm. 8 No. 13-82, Piso 5-9	

CAPITULO II DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

- Activos Subyacentes: Son los Créditos Hipotecarios, sus Pagarés, las Garantías Hipotecarias que los respaldan, propiedad de DAVIVIENDA 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.
- Agente de Colocación: La colocación será efectuada directamente por DAVIVIENDA o a través de DAVIVALORES S.A., conforme al contrato celebrado con DAVIVIENDA S.A. El mecanismo de colocación, será el de Underwriting al mejor esfuerzo.
- Bonos Hipotecarios Estructurados o Bonos Hipotecarios Estructurados DAVIVIENDA o BHED: Es un título valor de contenido crediticio que se encuentra respaldado por los Activos Subyacentes y cuyas condiciones se establecen en este Reglamento de Emisión.
- Administrador de la Cartera: Es DAVIVIENDA o quien lo sustituya en los términos establecidos en el Contrato de Administración de Cartera y en este Reglamento de Emisión, quien estará encargado 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 Cartera Sustituto: Es el establecimiento de crédito o entidad fiduciaria cesionaria del Contrato de Administración de Cartera que administrará la Universalidad ante un Evento de Liquidación a través de la cesión del Contrato de Administración de Cartera, de acuerdo con el procedimiento establecido en el presente Reglamento de Emisión, en el Prospecto y en el Contrato de Administración de la Cartera.
- 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 obran como Garantía Específica de una misma emisión, identificada con su serie y año, siempre que el valor pagado corresponda a una cifra de capital que según la programación original 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 el evento en que hava 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 se hará mediante aviso publicado en un diario de circulación nacional, con 5 días de anticipación 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 Sala General de la Superintendencia de Valores y a las demás normas que lo modifiquen o sustituyan.
- **BRP**: Son los bienes inmuebles o muebles que el Administrador o el Administrador de la Cartera Sustituto 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: Significa los Créditos Hipotecarios y los demás Activos Subyacentes relacionados o asociados con los Créditos Hipotecarios.
- Calificadora de Valores: Es la sociedad que, deamente autorizada por 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, o quien la sustituya, mediante el cual esta compañía ha recibido específicamente 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.
- Contrato de Interventoría: Es el Contrato suscrito por DAVIVIENDA con KPMG Ltda., con el fin de que este último verifique el cumplimiento de las obligaciones del Administrador de la Cartera, de acuerdo con los términos establecidos en el Artículo 25 de la Resolución 542, y conforme a lo establecido por el presente Reglamento de Emisión.
- **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"), deamente 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 (í) vender la Universalidad y obtener el Prepago de los Bonos Hipotecarios Estructurados, o de (ii) ceder el Contrato de Administración de Cartera a un Administrador de la Cartera Sustituto, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Emisión.

- **Defectos en el Flujo Requerido:** Se presenta cuando el Flujo Recaudado sea inferior al Flujo Requerido en una Fecha de Liquidación.
- **Deudores:** Son las personas que han tomado los Créditos Hipotecarios y 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 certificados de 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 presente Reglamento de Emisión.
- **Emisión:** Es la emisión de los Bonos Hipotecarios Estructurados DAVIVIENDA que se regula a través del presente Reglamento de Emisión.
- **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, o cuando DAVIVIENDA decida disolverse y liquidarse por decisión de sus accionistas de conformidad con la normatividad aplicable.
- Evento de Incumplimiento del Reglamento: 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 artículo 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 o del administrador sustituto de cualquiera de las obligaciones bajo el Reglamento de Emisión en los términos y condiciones que se establecen en este Reglamento.
- 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. Los Excesos de Flujo de Caja provendrán, entre otros, de los

siguientes ingresos: (i) el mayor valor de las tasas de interés de los Créditos Hipotecarios, frente a la tasa de interés de los Bonos Hipotecarios Estructurados, (ii) el Prepago de los Créditos Hipotecarios, (iii) se produzca el pago del seguro que ampara un inmueble que sirva de garantía a los Créditos Hipotecarios que obren como Garantía Específica del Proceso de Emisión, o (iv) se produzca un pago como consecuencia de la ejecución de la garantía judicial de los Créditos Hipotecarios que obren como Garantía Específica del Proceso de Emisión.

- Fecha de Emisión: Corresponde al día hábil siguiente a la fecha de publicación del primer aviso de oferta publica de la respectiva emisión.
- 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 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 Prospecto de Colocación.
- Flujo Recaudado: Está constituido por la totalidad de los recaudos percibidos de los Créditos Hipotecarios durante cada Período 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.
- 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 Artículo 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 este

Reglamento de Emisión y en el Prospecto, 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 e 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 presente 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. Una vez ocurra un Evento de Liquidación, se creara una universalidad y se designará un Administrador de Cartera Sustituto. 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 este Reglamento de Emisión.
- **Hipotecas o Garantías Hipotecarias:** Son los gravámenes hipotecarios en primer grado constituidos por los Deudores para garantizar los Créditos Hipotecarios.
- 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. 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 Artículo 25 de la Resolución 542, en el Contrato de Interventoría y en el presente Reglamento de Emisión.
- **Macrotítulo:** Es el título 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 como originador de los Créditos Hipotecarios.
- **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 período 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, , 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 con los recursos del Flujo Recaudado.
- 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, todo conforme se describe en el presente Reglamento, o en el caso en que DAVIVIENDA readquiera parte o todos los Bonos Hipotecarios y los prepague parcial o totalmente como lo estipula la resolución 542 de 2.002.
- 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 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 presente Reglamento de Emisión de los Bonos Hipotecarios según el mismo fue aprobado por la Junta Directiva de DAVIVIENDA, como consta en el Acta No. 645, 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 Fudiciaria 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 los demás contratos celebrados por DAVIVIENDA para el desarrollo del Proceso de Emisión de Bonos Hipotecarios Estructurados. 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, y en el presente Reglamento de Emisión.

- Reporte de Movimiento Mensual: Son los reportes que debe preparar y entregar el Administrador de la Cartera o el Administrador de la Cartera Sustituto en los términos y condiciones que se establecen en este Reglamento.
- **Resolución 542:** Es la Resolución 542 de junio 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 que se adjunta al 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.
- **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 Artículo 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 llegare 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.

CAPITULO III CARACTERÍSTICAS, CONDICIONES Y REGLAS GENERALES DE LA EMISIÓN

<u>Cláusula Primera</u>: 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.

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.

<u>Cláusula Segunda:</u> Clase de Títulos. Los Bonos Hipotecarios Estructurados serán denominados en UVRs, serán de contenido crediticio y tendrán la modalidad de títulos a la orden.

<u>Cláusula Tercera</u>: Series y Plazo de Redención. Los Bonos Hipotecarios Estructurados tendrán un vencimiento máximo de siete (7) años y será una sola serie.

<u>Cláusula Cuarta</u>: Cantidad, Valor Nominal, Inversión Mínima y Monto Total de la Oferta. Se emitirán Bonos Hipotecarios Estructurados por un valor de hasta 1,050,000,000 Unidades de Valor Real "UVR". Cada Bono tendrá un valor nominal de Diez Mil (10.000) UVR's, por lo tanto la emisión será de hasta 105,000 Bonos Hipotecarios Estructurados.

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

Cláusula Quinta: Precio de Suscripción: El precio de suscripción de los Bonos Hipotecarios Estructurados será su valor nominal. 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.

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

(1 + Tasa Efectiva)^(Días transcurridos entre la Fecha de Pago de los últimos intereses y la Fecha de Suscripción / 360) -11 * Valor Nominal.

<u>Cláusula Sexta</u>: Tasa de Interés. Los Bonos Hipotecarios Estructurados devengarán intereses remuneratorios a una tasa fija. La tasa que se ofrecerá en la serie para el cálculo de los intereses, será determinada por el emisor en el aviso de oferta pública correspondiente.

<u>Cláusula Séptima</u>. Destinación: Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios Estructurados serán destinados por DAVIVIENDA para incrementar sus operaciones de crédito hipotecario, dentro del giro ordinario de sus negocios.

<u>Cláusula Octava</u>. Desmaterialización. los Bonos Hipotecarios Estructurados que se emiten serán desmaterializados y los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados no podrán pedir en ningún momento que los mismos sean materializados, y podrán negociarse a través de la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

<u>Cláusula Novena</u>. 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 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 por los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados.

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, acreditará en la cuenta correspondiente los Bonos Hipotecarios Estructurados suscritos por cada Tenedor.

La transferencia de la titularidad de los títulos, así como los actos propios de la circulación como expedición, enajenación, prenda, gravámen 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 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.

<u>Cláusula Décima</u>. Operaciones de Traspaso: Los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados podrán solicitar el traspaso de los mismos, sólo si incorporan unidades completas de Bonos Hipotecarios Estructurados.

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

<u>Cláusula Décima Primera</u>. Vigencia de la Oferta y Plazo de Colocación. El plazo de colocación de los Bonos Hipotecarios Estructurados 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.

<u>Cláusula Décima Segunda</u>: Destinatarios y Medios para Formular la Oferta. Los Bonos Hipotecarios Estructurados tendrán como destinatarios a los ahorradores, personas naturales, personas jurídicas, inversionistas institucionales, entidades oficiales y en general, al público inversionista. Este aviso se hará por medio de un periódico de circulación nacional.

En dicho aviso se definirán las condiciones en que serán ofrecidos los Bonos Hipotecarios Estructurados, expresando la tasa y plazo aplicable la serie. Cualquier información adicional, tal como la convocatoria a la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, se efectuará en este mismo medio escrito.

<u>Cláusula Décima Tercera</u>. Bolsa de Valores Donde Estarán Inscritos los Títulos. Los Bonos Hipotecarios Estructurados estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

<u>Cláusula Décima Cuarta</u>. 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.

Cláusula Décima Quinta. No Aceleración. Queda entendido por los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados que además de la Garantía General, los Flujos Recaudados, y de los Mecanismos Adicionales de Apoyo Crediticio indicados en el presente Reglamento de Emisión, los Tenedores de los 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.

<u>Cláusula Décima Sexta</u>: 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.

<u>Cláusula Décima Séptima</u>: Aspectos Más Relevantes En Materia De Impuestos 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. En ningún caso el componente inflacionario o mantenimiento del valor de los títulos constituirá ingreso gravable.

<u>Cláusula Décima Octava</u>: 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.

CAPITULO IV CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS

<u>Cláusula Primera</u>. Periodicidad de Pago de los Intereses y el Capital. El capital y los intereses de los Bonos Hipotecarios Estructurados se pagará trimestralmente en forma vencida conforme a la Tabla de Amortizaciones. El primer pago corresponderá a la liquidación del período finalizado el día de la emisión de los Bonos mas un trimestre, posteriormente y de manera sucesiva hasta su vencimiento, los pagos se harán al cierre de cada trimestre.

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.

<u>Cláusula Segunda</u>. Amortización de los Bonos Hipotecarios Estructurados. La amortización de los bonos podrá ser ordinaria o extraordinaria.

<u>Cláusula Tercera</u>. Amortización Ordinaria: La amortización ordinaria de los Bonos Hipotecarios Estructurados 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.

<u>Cláusula Cuarta</u>. Amortización Extraordinaria: Los Bonos Hipotecarios Estructurados se amortizarán extraordinariamente 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 aplicarán en forma proporcional al capital no pagado de los Bonos Hipotecarios Estructurados.
- 2.Las Amortizaciones Anticipadas 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 Anticipadas.
- 4.DAVIVIENDA dará aviso a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados sobre las Amortizaciones Anticipadas que se propone realizar y sobre la forma como se aplicarán dichas Amortizaciones Anticipadas, 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 esta cláusula, en las siguientes Fechas de Pago.

<u>Cláusula Quinta</u>. 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 a través de la red de pagos de DECEVAL en los términos señalados en este Reglamento, y en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión siempre y cuando los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados sean o estén representados por depositantes directos con servicio de administración de valores.

Cláusula Sexta. Garantías y Mecanismos Adicionales de Apoyo Crediticio: Los Bonos Hipotecarios Estructurados estarán respaldados por la Garantía General, la Garantía Específica, y adicionalmente contará con los Mecanismos Adicionales de Apoyo Crediticio, en los términos y condiciones que se establecen en este Reglamento.

CAPITULO V OBLIGACIONES DE DAVIVIENDA COMO EMISOR

<u>Cláusula Primera</u>. 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 mas adelante en este capítulo.

Cláusula Segunda. Garantía General. DAVIVIENDA, al ser el Emisor de los Bonos Hipotecarios Estructurados, tal y como lo establece el Artículo 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 este Reglamento de Emisión y en el Prospecto, razón por la cual no podrá eximirse de su responsabilidad por el incumplimiento de los Deudores.

<u>Cláusula Tercera.</u> 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 presente Reglamento y en el Prospecto de Colocación.
- 2. Designar al Interventor conforme a lo establecido en el presente 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 Fecha de Pago.
- 4. DAVIVIENDA asumirá la obligación de pagar directamente a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados los derechos contenidos en los Bonos Hipotecarios 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 presente Reglamento de Emisión.
- 7. Pagar los 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 presente Reglamento de Emisión.
- 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, con lo establecido en el presente Reglamento.
- 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 representante de tenedores tomara las medidas adecuadas que protejan los intereses de los tenedores de bonos hipotecarios.
- 14. Las demás previstas a su cargo en la ley, en el presente Reglamento de Emisión y en 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
 - 1. 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 funcionario 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 artículo 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 artículo 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 Subvacentes conforme lo establecido en el Contrato de Administración de Cartera y en el presente 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 presente Reglamento de Emisión, a menos que obtenga la autorización por parte de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados y de ceder tales obligaciones, en cuyo caso cederá al administrador de la cartera designado, conforme a lo establecido en este numeral, los Activos Subvacentes.

- 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 Hipotecarios 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 este 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, así 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 deamente 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.

CAPITULO VI ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS Y DE LA CARTERA HIPOTECARIA

<u>Cláusula Primera</u>. Administración de la Cartera. La administración de la Cartera Hipotecaria corresponderá a DAVIVIENDA, o al Administrador de la Cartera Sustituto, en los términos establecidos en el presente Reglamento, y en el Contrato de Administración de Cartera.

<u>Cláusula Segunda</u>. 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. 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

- I. 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 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 identificación de los Créditos Hipotecarios.
- 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 de conformidad con el procedimiento señalado en el Manual.
- 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

- I. 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 la Cartera Sustituto.
- 3. Administrar los Bonos Hipotecarios Estructurados emitidos a través de Deceval, o la entidad que en el futuro lo reemplace.
- 4. Dar aplicación a los Mecanismos Adicionales de Apoyo Crediticio, tal como se establece en este Reglamento.
- 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 presente 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 Hipotecarios conforme a las disposiciones legales y a las previsiones contenidas en el presente 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, 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. En este caso el Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados tomara las medidas adecuadas que cuiden los intereses de los tenedores de los títulos.
- 12. Elaborar los Reportes de Movimiento Mensual.
- 13. Las demás previstas a su cargo en la ley, en el presente 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 artículo 28 de la Resolución 542 del 2.002, 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, y al Interventor, a la Calificadora de Valores los informes que a continuación se relacionan relativos a la Emisión y al comportamiento de los Activos Subyacentes. Adicionalmente, por ser los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados beneficiarios de la Emisión, el Administrador de la Cartera o el Administrador de Cartera Sustituto, deberá reportar toda la información relativa al desarrollo de los Activos Subyacentes.

- 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, deamente certificado por su revisor fiscal sobre el estado de los Créditos Hipotecarios que constituyen la Garantía Específica 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 Específica, 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 Específica 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 literal 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 debe mantenerse a disposición del mercado, además de la siguiente información:

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

A la ocurrencia de una Decisión en Evento de Liquidación consistente en la creación de una universalidad y 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:
- a. El prospecto de colocación.
- b. El reporte mensual de que trata el numeral 3 de esta cláusula.
- c. 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 la presente Cláusula 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.

<u>Cláusula Tercera</u>. Derechos del Administrador de la Cartera. El Administrador de la Cartera 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 la Universalidad.

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.

<u>Cláusula Cuarta</u>. Terminación del Contrato de Administración de 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.

Cláusula Quinta. Cesión de Contrato de Administración 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, todo conforme a lo establecido en el presente Reglamento.

CAPITULO VII REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS

<u>Cláusula Primera</u>. 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 que será la sociedad Helm Trust S.A., antes Fiduciara de Crédito S.A.

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 Helm Trust S.A., antes Fiduciaria de Crédito S.A., fue designada como Representante legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, y que no se encuentra inhabilitada para desarrollar dichas funciones. Efectuada la inscripción, Helm Trust S.A. conservará el carácter de Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados hasta cuando se inscriba el nuevo representante de haberlo.

<u>Cláusula Segunda</u>. Obligaciones Principales del Representante de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados. 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, incluyendo la representación judicial de los tenedores de los títulos.
- 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 aquí establecido.

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.
- 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 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. 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.
- 11. 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.
- 12. 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.
- 13. intervenir con voz pero sin voto en toda las reuniones de accionistas o juntas de socios de la entidad emisora.
- 14. Las demás funciones que le imponga la ley y este Reglamento.

Cláusula Tercera. Derechos del Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados. 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 presente Reglamento de Emisión, la comisión establecida en el Contrato de Representación de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados.

Cláusula Cuarta. 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 la creación de la universalidad y 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 este Reglamento y en el Contrato de Representación de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, en relación con el nuevo Administrador de la Cartera.

CAPITULO VIII DE LOS TENEDORES DE LOS BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS

<u>Cláusula Primera</u>. Derechos de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados. 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 sí, 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 presente 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 presente 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 presente 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 este

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

<u>Cláusula Segunda</u>. Obligaciones de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados. Los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados emitidos en el Proceso de Emisión, tendrán las siguientes obligaciones:

- 1. Pagar totalmente el valor de la suscripción en la oportunidad establecida en este Reglamento de Emisión y en el Prospecto de Colocación.
- 2. Las demás que les impongan las disposiciones del presente 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 presente Reglamento de Emisión y en el Prospecto de Colocación.

CAPITULO IX ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS

<u>Cláusula Primera</u>. 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 Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados, 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 Secretario 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 deamente 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: DAVIVIENDA o el Administrador de la Cartera Sustituto, o 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:
- a. Aprobar las modificaciones a este Reglamento de Emisión, al Contrato de Administración de la Cartera, al Contrato de Fiducia, 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.
- b. Considerar y revisar las cuentas que le presente DAVIVIENDA o el Administrador de la Cartera Sustituto respecto de las cuales se solicite aprobación.
- c. A la existencia de un Evento de Incumplimiento del Contrato de Administración de Cartera que dé lugar a remover al administrador 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.
- d. Remover al Interventor y designar a su reemplazo.
- e. Remover al Representante de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados por incumplimiento del Contrato de Representación de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados.
- f. Tomar la Decisión en Evento de Liquidación y la manera de implementar tales decisiones según lo previsto en el presente Reglamento.
- g. 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.
- h.Designar los apoderados que representarán sus derechos en caso de presentarse una controversia derivada de la Garantía hipotecaria
- i. En general, tomar cualquier decisión que sea requerida de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento, el Contrato de Administración de Cartera o las normas aplicables.

CAPITULO X DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA EMISIÓN

Cláusula Primera. Desmaterialización de la Emisión. Los Bonos Hipotecarios Estructurados serán emitidos en forma desmaterializada, por lo que los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados renuncian a la posibilidad de materializarlos. En consecuencia, los Bonos Hipotecarios Estructurados estarán representados en un titulo global o Macrotítulo, el cual comprende un conjunto de derechos anotados en cuenta. La custodia y administración de la Emisión será realizada por Deceval conforme a los términos del Contrato de Depósito y Administración de las Emisiones, suscrito entre DAVIVIENDA y Deceval.

<u>Cláusula Segunda</u>. Obligaciones de Deceval. 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 Amortizaciones Anticipadas conforme a lo establecido en el presente 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.

Cláusula Tercera. 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 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, Deceval reconocerá a dicho administrador sustituto como el nuevo Administrador de la Cartera y desarrollará sus funciones tal como se establece en este Reglamento y en el Contrato de Administración de la Emisión, en relación con el nuevo Administrador de la Cartera.

CAPITULO XI DEL INTERVENTOR

<u>Cláusula Primera</u>. De las Principales Obligaciones del Interventor. Con el objeto de propender por una información adecuada, veraz y suficiente al mercado de valores, DAVIVIENDA ha designado al Interventor.

<u>Cláusula Segunda</u>. Principales 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 2.002 expedida por 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 presente Reglamento de Emisión, y en el Contrato de Administración de la Cartera.
- 3. Requerir al Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios 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.

<u>Cláusula Tercera</u>. 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.

<u>Cláusula Cuarta</u>. 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.

<u>Cláusula Quinta</u>. 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.

<u>Cláusula Sexta</u>. 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.

Cláusula Séptima. Cesión del Contrato de Administración de Cartera. En caso de ser necesario, y sí así lo decide la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios 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 creación de la universalidad y la cesión del Contrato de Administración de Cartera, se designará a un nuevo Interventor, quien asumirá las funciones descritas en el presente 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 y 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, el Interventor reconocerá a dicho administrador sustituto como el nuevo Administrador de la Cartera y desarrollará sus funciones tal como se establece en este Reglamento y en el Contrato de Interventoría, en relación con el nuevo Administrador de la Cartera.

CAPITULO XII GARANTIA ESPECIFICA

<u>Cláusula Primera</u>. Garantía Específica. La Emisión se encuentra respaldada por los Activos Subyacentes en la forma como se describe en el presente Reglamento de Emisión.

<u>Cláusula Segunda</u>. Descripción de los Activos que respaldan la Emisión. Los criterios de selección de los Créditos Hipotecarios que obran como Garantía Específica son los siguientes:

Tipo de deudor: Persona natural
 Modalidad de crédito: Créditos de vivienda
 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

LTV a la fecha: Promedio 48%
 Moras últimos 12 meses: 1 mora de 90 días
 Saldo Capital Originación: 2 - 250 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 originador14. 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%.

Cláusula Tercera. Valor actualizado de la Cartera y Metodología Aplicada para su Valoración. El valor actualizado de los Créditos Hipotecarios objeto de la Garantía Específica, es igual al ciento treinta por ciento 130 % del valor total de la Emisión de los Bonos Hipotecarios Estructurados, es decir, el saldo de capital vigente de la totalidad de los Créditos Hipotecarios es de 1,365,001,767,06 de UVRs. Este valor corresponde al equivalente de ciento treinta por ciento 130 % del valor total de la Emisión.

<u>Cláusula Cuarta</u>. Mayor Valor de la Cartera Hipotecaria. Tal como se menciona en la Cláusula Tercera anterior, la Cartera Hipotecaria equivale a un ciento treinta por ciento 130 % del total del valor de la Emisión de los Bonos Hipotecarios Estructurados, por los siguientes hechos:

- 1. La Cartera Hipotecaria está conformada por un número total de Créditos Hipotecarios cuyo valor representa un ciento treinta por ciento 130 % de la totalidad del Proceso de Emisión.
- 2. Adicionalmente, los Créditos Hipotecarios que deben ser pagados por los Deudores Hipotecarios, tienen una tasa de interés promedio de 12,15 % que es mayor a los intereses que se deben pagar bajo los Bonos Hipotecarios

Estructurados, generándose así un exceso de flujo que puede ser utilizado para el pago de los Bonos Hipotecarios Estructurados.

Cláusula Quinta. Mayor Valor de la Cartera Hipotecaria a la Ocurrencia de un Evento de Liquidación. A la ocurrencia de un Evento de Liquidación, la Cartera Hipotecaria formará parte de la Universalidad, y en consecuencia, la totalidad de los Flujos Recaudados, incluidas las sumas adicionales descritas en la Cláusula Cuarta anterior, pertenecerán a dicha Universalidad. Una vez se tome la Decisión en Evento de Liquidación, los Bonos Hipotecarios Estructurados serán pagados ya sea mediante los recursos generados por la venta de la Universalidad, o por los flujos generados por la Universalidad si la decisión consiste en la Cesión del Contrato de Administración de Cartera.

<u>Cláusula Sexta</u>. Tipo de vivienda financiada con los Créditos Hipotecarios que Forman Parte de la Garantía Específica. Los inmuebles que garantizan los Créditos Hipotecarios corresponden a edificaciones unifamiliares o multifamiliares destinadas a vivienda.

<u>Cláusula Séptima</u>. Créditos Hipotecarios para Vivienda de Interés Social. Del total de los Créditos Hipotecarios el 65% corresponde a créditos otorgados para el financiamiento de vivienda de interés social.

<u>Cláusula Octava</u>. Plazo inicial de los Créditos Hipotecarios y Plazo Remanente hasta su Vencimiento. El plazo de los Créditos Hipotecarios es el siguiente:

- a. La edad promedio ponderado de los Créditos Hipotecarios es de 53 meses.
- b. Los Créditos Hipotecarios objeto de la garantía fueron originados entre el año de 1990- y el año de 2003.
- c. El plazo original promedio ponderado del total de los Créditos Hipotecarios es de 175 meses, mientras que la edad restante promedio ponderado es de 122 meses.
- d. La edad restante es un mejor indicador de la madurez de la cartera que la edad ya que los plazos iniciales de colocación de la cartera son disímiles a través de los créditos.

<u>Cláusula Novena</u>. Descripción de los Sistemas de Amortización de los Créditos Hipotecarios y Metodología de Cálculo de los Intereses. Los Créditos Hipotecarios están denominados en UVR según los sistemas de amortización aprobados por la superintendecia bancaria:

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 mediante la siguiente fórmula:

Cu = D

donde:

Cu = Cuota mensual en UVR

D = Monto del préstamo en UVR n = Plazo en meses

i = tasa efectiva mensual equivalente a la tasa remuneratoria efectiva anual i = ((1+ia)(1/12))-1

anli = Valor presente de n pagos unitarios periódicos a la tasa i por período Como la UVR se reajusta diariamente con la tasa de inflación, las cuotas en pesos variarán en la misma proporción. De igual manera, aunque el saldo de la deuda valorada en UVR es siempre decreciente, al convertirlo a pesos normalmente crece durante aproximadamente las dos terceras partes del plazo.

b) Abono Constante a Capital

Bajo este sistema el Deudor amortiza un porcentaje fijo del capital inicial en cada cuota y los intereses se pagan cada mes, sobre el saldo vigente. La cuota para cada mes se obtiene de aplicar la siguiente fórmula:

D

donde:

Ctu = Cuota en UVR a la altura t, t=1,2,3..... n D = Monto de la deuda en UVR S_i -1 = saldo a la altura t-1 igual a

so -~t 1~D n

i = tasa efectiva mensual equivalente = ((I+ia) (1/12))-1, la tasa efectiva anual remuneratoria sobre UVR

n = Número de meses del plazo

De esta forma, la cuota mensual en UVR es decreciente pero variable en pesos en una proporción inferior al IPC.

c) 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.

<u>Cláusula Décima</u>. Descripción de la Tasa de Interés Reconocida a los Créditos Hipotecarios. Todos los Créditos Hipotecarios se encuentran denominados en UVR. La tasa de interés promedio ponderada reconocida a los Créditos Hipotecarios objeto de la Garantía Específica en UVR es de 12.15 %.

<u>Cláusula Décima Primera</u>. Declaraciones y Certificaciones sobre la Cartera Hipotecaria. Para efectos de la Emisión y en beneficio de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, DAVIVIENDA declara y certifica que los Créditos Hipotecarios tienen las siguientes características:

- i) Son homogéneos, esto es, se califican como hipotecarios para vivienda, y se encuentran clasificados en la categoría A, es decir, son adecuadamente atendidos por sus correspondientes Deudores.
- ii) En total, el número de Créditos Hipotecarios que componen la Cartera Hipotecaria es de 8.269 con un valor promedio a Mayo 30 de 2004 de \$ 23.699.444,94, cada uno, obligaciones que se expresan en UVR y están sometidos a los sistemas de amortización descritos en la Cláusula Novena de este Capítulo.
- iii) El flujo que genera la Cartera Hipotecaria es matemática y estadísticamente predecible. Los Créditos Hipotecarios se amortizan mensualmente.
- iv) El origen o ubicación geográfica de la totalidad (100%) de los Créditos Hipotecarios esta en Colombia.
- v) A Mayo 30 de 2004, tienen una tasa promedio en UVR's del 12,15% y un plazo promedio de vencimiento restante de 122 meses.
- vi) Que los Créditos Hipotecarios han sido otorgados por DAVIVIENDA con el objeto de financiar la compra de inmuebles destinados para vivienda situada en Colombia y que se encuentran garantizados con Hipotecas de primer grado deamente constituidas y registradas, así como por pólizas de seguro de vida

hasta por la cuantía del saldo insoluto a cargo del Deudor, así como de incendio y terremoto sobre el inmueble hipotecado hasta por el valor comercial del mismo. Los Deudores de los Créditos Hipotecarios han firmado un Pagaré contentivo del crédito que les fue otorgado. Los documentos mencionados anteriormente cumplen y se ajustan a los requisitos legales aplicables de forma tal que se constituyen en obligaciones exigibles y oponibles a terceros.

- vii) Que las Hipotecas fueron constituidas sobre inmuebles de propiedad de los hipotecantes, no teniendo constancia DAVIVIENDA de la existencia de litigios sobre la titularidad de dichos inmuebles.
- viii) Que todas las propiedades objeto de la Garantía Hipotecaria han sido avaluadas por técnicos de DAVIVIENDA o contratados por ésta, y que éstos cumplen con los requisitos establecidos en la legislación vigente y en los internos de DAVIVIENDA.
- ix) Que todos los inmuebles objeto de la Garantía Hipotecaria cuentan con los seguros estipulados en la escritura de hipoteca correspondiente y que la suma asegurada para incendio y terremoto cubre como mínimo el valor comercial de los bienes hipotecados.
- x) Que la información suministrada por DAVIVIENDA relativa a los Seguros contra incendios, de vida y terremoto contratados por los Deudores, y cualquier otro derecho accesorio derivado de los Créditos Hipotecarios, es completa y se ajusta fielmente a la realidad.
- xí) Que DAVIVIENDA tiene constancia de que han sido íntegramente satisfechas las primas por los seguros contratados, y en consecuencia, las mismas se encuentran vigentes y son exigibles ante la ocurrencia del evento asegurado.
- xii) Que los Créditos Hipotecarios han sido concedidos a personas naturales, según criterios de mercado y de DAVIVIENDA.
- xiii) Que los criterios que utiliza DAVIVIENDA en la concesión de Préstamos Hipotecarios, son los utilizados habitualmente y son legales, apropiados, prudentes así como correctos y completos.
- xiv) Que DAVIVIENDA ha seguido fielmente los criterios contenidos en la Ley y en sus manuales internos, para el otorgamiento, documentación y administración de los Créditos Hipotecarios.
- xv) Que todos los Créditos Hipotecarios han sido y están siendo administrados por DAVIVIENDA de acuerdo con los procedimientos habitualmente utilizados por ésta en la administración de su cartera hipotecaria, y conforme al Contrato de Administración de Cartera y el Manual adjunto al mismo.
- xvi) Que no existen litigios de ningún tipo en relación con los Créditos Hipotecarios que puedan perjudicar la validez de los mismos.
- xvii) Que ninguno de los Créditos Hipotecarios tiene pagos pendientes por un plazo superior a sesenta (60) días.
- xviii) 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.
- xix) Que DAVIVIENDA no ha recio ninguna notificación de Prepago de los Créditos Hipotecarios a Mayo 30 de 2004..
- xx) Que no existe ninguna circunstancia conocida que impida la ejecución de la Garantía Hipotecaria relativa a los Créditos Hipotecarios.

xxi) 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.

Cláusula Décima Segunda. Activos Subyacentes. 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.

CAPÍTULO XIII CONDICIONES GENERALES DE LOS BONOS HIPOTECARIOS ESTRUCTURADOS CUANDO SUCEDA UN EVENTO DE LIQUIDACIÓN

Cláusula Primera. 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. La Universalidad y por consiguiente no formarán parte del proceso liquidatorio de DAVIVIENDA, ni de la prenda general de los acreedores de DAVIVIENDA.

<u>Cláusula Segunda</u>. 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 para formar la Universalidad, DAVIVIENDA 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 propiedad de la universalidad.

Cláusula tercera. 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 de la Universalidad y la cancelación total de los Bonos Hipotecarios Estructurados, mediante el precio que se reciba por la venta de la Universalidad, o

(ii) La cesión de la administración de la Universalidad a otro establecimiento de crédito o a una sociedad fiduciaria en su calidad de administradora 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 las instrucciones necesarias para implementar la decisión escogida.

Cláusula Cuarta. Quórum y Mayoría para Decidir. Las Decisiones en Evento de Liquidación así como el mecanismo para llevarlas a cabo, se tomarán por la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios dentro del período de noventa (90) días referido en la cláusula 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.

<u>Cláusula Quinta</u>: Destinación de la Universalidad. Los Activos Subyacentes que conforman la Universalidad, así como los recursos 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 este Reglamento de Emisión.

<u>Cláusula Sexta</u>: Pérdida de Condición de Acreedores de DAVIVIENDA: Cuando se tome alguna Decisión en Evento de Liquidación en las condiciones establecidas en este Reglamento de Emisión, 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) la utilización de los Flujos Recaudados que conforman el portafolio de cartera , y el producto de la venta de los demás Activos Subyacentes para el Prepago Total de los Bonos Hipotecarios Estructurados, o (ii) 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.

En caso de que los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados opten por la alternativa descrita en el literal (i), se entenderá que renuncian a reclamar cualquier suma faltante de DAVIVIENDA, y su única fuente de pago será el precio que obtengan en la venta de la Universalidad y los recursos depositados en el .

<u>Cláusula Séptima</u>. 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 Universalidad y el 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 tanto la Garantía Específica, y tampoco se verán beneficiados por los Mecanismos Adicionales de Apoyo Crediticio 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.

CAPITULO XIV VENTA DE LA UNIVERSALIDAD

<u>Cláusula Primera</u>. Venta de la Universalidad. Para efectos de la Decisión en Evento de Liquidación consistente en la venta de la Universalidad, 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.

<u>Cláusula Segunda</u>. 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 este Reglamento, el derecho a reclamar suma alguna a DAVIVIENDA.

<u>Cláusula Tercera:</u> 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.

Cláusula Cuarta. 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 Hipotecarios, 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.

<u>Cláusula Quinta.</u> Procedimiento de Valoración de la Universalidad. DAVIVIENDA 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, valorarán 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:

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.

<u>Cláusula Sexta.</u> 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 la serie y calculando los intereses causados.

Cláusula Séptima. 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 Hipotecarios 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, de haberlo.

<u>Cláusula Octava</u>. Devolución de Excedentes. En el evento en que con los recursos mencionados en la Cláusula Octava anterior, y una vez los Gastos de la Emisión, los costos y gastos para la venta la Universalidad, los Bonos Hipotecarios Estructurados y 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.

CAPITULO XV CESIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERA Y FUNCIONAMIENTO DE LA UNIVERSALIDAD

Cláusula Primera. 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 Hipotecarios 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 Sustituto.

Corresponderá a la Entidad Fiduciaria o al Administrador de la Cartera Sustituto designados, amortizar los Bonos Hipotecarios Estructurados con cargo a los flujos y recursos que genere la Universalidad, y en general, atender todos los Gastos de la Emisión conforme a la Prelación de Pagos establecida en el presente Reglamento. En tal evento, corresponderá al Administrador de la Cartera Sustituto transferir todos los flujos que reciba por concepto de su gestión de administrador de la cartera a la , para que con tales flujos la Entidad Fiduciaria proceda a atender los pagos anteriormente anotados.

Cláusula Segunda. Perfeccionamiento de la Cesión. Para todos los efectos legales, conforme al parágrafo 3 del artículo 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 Hipotecarios, con las facultades que correspondían a DAVIVIENDA como Administrador de la Cartera.

<u>Cláusula Tercera.</u> 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.

<u>Cláusula Cuarta</u>. 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.

Cláusula Quinta: 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 rendimientos de las Inversiones Temporales del o el mecanismo que lo sustituya.
- 4. Los pagos de Indemnizaciones Provenientes de Seguros.
- 5. El producto de remates y ventas de BRPs.
- 6. Los ingresos correspondientes a leasing habitacional que se realicen con los inmuebles y todos aquellos que se generen de la actividad de administración de la universalidad.

<u>Cláusula Sexta</u>. 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.
- 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 Estructurados 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 Representante Legal de los Tenedores de Bonos.
- 8. Los honorarios del Interventor, en caso de existir.
- 9. Los gastos que demande la convocatoria y realización de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios.
- 11. Los gastos de cobranza de los Créditos Hipotecarios que conforman la Universalidad.
- 12. Los gastos por concepto de recibo, administración y venta de BRP.
- 13. Las primas de seguros.
- 14. Los gastos correspondientes a la protección y defensa de los Activos Subyacentes.
- 15. Los que sean necesarios para la administración de la Universalidad.

<u>Cláusula Séptima.</u> 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 la Cláusula Sexta anterior.
- 2. Amortizaciones a capital y pago de intereses según lo establecido en la Tabla de Amortizaciones, entendiéndose que si existen pagos vencidos estos se realizaran primero hasta llegar a los pactados según la tabla de amortización.

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 Capítulo V del presente Reglamento de Emisión. En consecuencia de lo anterior, tales flujos no seguirán la Prelación de Pagos establecida en esta Cláusula.

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 Capítulo V del Reglamento de Emisión. 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 o abonos enumerados en cada uno de los literales señalados en esta cláusula, el Administrador de la Cartera Sustituto deberá cancelar primero los gastos o abonos vencidos de períodos 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.

Cláusula Octava. 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 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. 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 Representante de Tenedores de Sustituto. Bonos **Hipotecarios** Estructurados, al Interventor, a Deceval, 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 generados por las inversiones autorizadas en este Reglamento de Emisión, así como los rendimientos por intereses y la corrección monetaria causada por los Créditos Hipotecarios, además de los otros conceptos indicados en este Reglamento de Emisión.

<u>Cláusula Novena</u>. 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. Es entendido que se hará un pago preferente a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados y de cualquier suma adeudada a los mismos.

Cláusula Décima Primera. Terminación de la Universalidad. La Universalidad terminará cuando se paguen en su totalidad todos los Gastos de la Emisión, así como 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.

CAPITULO XVI VARIOS

<u>Cláusula Primera</u>: Valor de este Acto para Efectos Fiscales. El valor de este acto para efectos fiscales es de cuantía indeterminada pero determinable.

<u>Cláusula Segunda</u>. Arreglo Directo de Conflictos. En caso de surgir diferencias entre los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados y DAVIVIENDA y/o el Administrador de la Cartera Sustituto, o entre estos y cualquiera de las partes que participan en este Proceso de Emisión, por ocasión de lo establecido en el presente

Reglamento de Emisión, o en su ejecución, tales diferencias serán resueltas en primer término mediante procedimientos de auto composición, tales como la negociación directa, pudiéndose también dar curso a la mediación. Para tal efecto las partes dispondrán de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, para ponerse de acuerdo en el nombramiento de un amigable componedor. El amigable componedor deberá pronunciarse en forma definitiva sobre el asunto que se somete a su consideración dentro de los treinta (30) días calendario, siguientes a su nombramiento. En el evento en el cual las partes no se pongan de acuerdo en la designación del amigable componedor, la diferencia se someterá al trámite de conciliación ante el Centro de Arbitraje y conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. En caso de fracasar los anteriores mecanismos, las diferencias serán resueltas por tres árbitros designados por la Cámara de Comercio de Bogotá a solicitud de cualquiera de las partes. Los árbitros decidirán en derecho, previa la observancia del procedimiento del mencionado Centro de Arbitraje y Conciliación de dicha Cámara de Comercio.

Cláusula Tercera. Modificaciones. Este Reglamento de Emisión sólo podrá ser modificado por escrito, con la aceptación de DAVIVIENDA (antes de la ocurrencia de un Evento de Liquidación) o del Administrador de la Cartera Sustituto, previa autorización de la Asamblea de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados y del . La modificación podrá ser aprobada por el Representante Legal de los Bonos Hipotecarios Estructurados, en sustitución de la aprobación de la Asamblea de Tenedores de Bonos Hipotecarios Estructurados, si ella es meramente adjetiva o pretende la aclaración o reglamentación de aspectos de procedimiento o la aclaración o regulación detallada de algún tema no previsto en este reglamento, y siempre que tal modificación no conlleve cambio alguno de la estructura básica del proceso o alteración de los derechos de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados. Si la modificación comporta la alteración de derechos de cualquiera otra parte involucrada en el Proceso de Emisión, ésta sólo podrá realizarse con su consentimiento.

<u>Cláusula Cuarta.</u> Prospecto de Colocación. Además del presente Reglamento de Emisión, existe un Prospecto de Colocación que contiene información de importancia para los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados, el cual se adjunta. Los derechos y obligaciones de las partes que participan en el Proceso de la Emisión así como el régimen de Universalidad se rigen por lo establecido en este documento.

<u>Cláusula Quinta</u>: Consultas. Tanto el presente Reglamento de Emisión, como el Prospecto de Colocación y toda la información relevante para los Tenedores de los Bonos Hipotecarios Estructurados podrá ser consultada en la página web www.DAVIVIENDA.com.co.

<u>Cláusula Sexta</u>. Ley Aplicable. El presente Reglamento de Emisión y el Prospecto de Colocación se rigen por las leyes de la República de Colombia.

El presente Reglamento de Emisión, fue aprobado por la Junta Directiva de DAVIVIENDA.

Se suscribe el presente documento a los 09 días del mes de Agosto de 2004.

BANCO DAVIVIENDA S.A.

Álvaro Alberto Carrillo Representante Legal