PROSPECTO DE COLOCACIÓN
BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2013
CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.

Emisor	CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. Carrera 11A No. 69 – 08, Bogotá- Colombia
Actividad:	Establecimiento de Crédito
Calificación de Riesgo Emisión:	Triple A (AAA), otorgada por BRC Investor Services S.A., Sociedad Calificadora de Valores
Calificación de Riesgo Emisor:	A Menos (A-), otorgada por BRC Investor Services S.A., Sociedad Calificadora de Valores
Series y Vencimiento	Serie única quince (15) años
Clase de Títulos	Los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 serán títulos de contenido crediticio, denominados en UVRs
Ley de circulación	A la orden
Cantidad de Bonos de la Emisión	50.000 Bonos
Destinatarios de la Oferta	La totalidad de la Emisión será ofrecida al público en general
Valor Nominal de Cada Bono	10.000 UVR
Inversión Mínima en el momento de la emisión	La inversión mínima será equivalente al valor de un (1) Bono Hipotecario
Monto total de la emisión	500.000.000 UVR
Monto Mínimo de Fraccionamiento a partir de la primera amortización	El fraccionamiento mínimo será equivalente al valor de Un (1) Bono Hipotecario
Rendimiento Máximo	UVR + 6% E.A.
Modalidad de pago de los intereses	Mes vencido
Base de Liquidación	360 Días

Administrador de la Cartera	CREDIFAMILIA Compañía de Financiamiento S.A.
Interventor	Ernst & Young S.A.
Representante Legal de Tenedores de Bonos	Helm Fiduciaria S.A.
Condiciones de Expedición	Emisión Desmaterializada en Deceval S.A. Los Tenedores renuncian a la materialización posterior de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013
Bolsa en la que está inscrita la emisión	Bolsa de Valores de Colombia S.A.
Garantía General	La emisión de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 constituye una obligación personal, directa e incondicional de CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. de pagar los rendimientos y capital de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013
Garantía Específica	Son los Activos Subyacentes que respaldan la Emisión
Garantía Adicional	Garantía de la Nación – FOGAFIN, conforme Ley 546 de 1999. La garantía cubre el valor del capital y los intereses de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013. En el numeral 10.1 se podrá consultar el alcance de dicha garantía
Destinación de los Recursos	Los recursos obtenidos a través de la presente Emisión se destinarán a ampliar las fuentes de recursos disponibles para el desarrollo de las operaciones activas de crédito de vivienda
Medios para la Colocación	A través de Corredores Asociados S.A. y los demás Agentes Colocadores
Anexos	Los documentos que se relacionan como Anexos forman parte integral del presente Prospecto de Colocación

La información financiera contenida en este Prospecto se encuentra actualizada al 30 de junio de 2013. A partir de esa fecha, toda información relevante se encuentra a disposición de los interesados en el Registro Nacional de Valores y Emisores y/o en la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

La suscripción de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 implica la adhesión a los contratos de: 1) Administración de cartera; 2) Administración de la emisión; 3) Interventoría; 4) Representación Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

ADVERTENCIA

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES Y LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA PUBLICA NO IMPLICAN CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA ACERCA DE LAS PERSONAS [O JURÍDICAS INSCRITAS NI SOBRE EL

PRECIO, LA BONDAD O LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

LA INSCRIPCIÓN EN LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA NO GARANTIZA LA BONDAD DEL TÍTULO, NI LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

SE CONSIDERA INDISPENSABLE LA LECTURA DEL PROSPECTO DE COLOCACIÓN PARA QUE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS PUEDAN EVALUAR ADECUADAMENTE LA CONVENIENCIA DE LA INVERSIÓN.

ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER COLOCADOR	ADMINISTRADOR DE LA CARTERA	ESTRUCTURADOR LEGAL
CORREDORES ASOCIADOS Comisionista de Bolsa	Credifamilia Para todos.	SANTIAGO JARAMILLO VILLAMIZAR & ASOCIADOS

ADMINISTRADOR DE LA EMISIÓN	REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS	AGENTE ADMINISTRADOR DE LA SUBASTA
Deceval	Helm.	BVC BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA

Agosto del 2013

Tabla de Contenido

DEFINICIONES 10
CAPÍTULO 1 - DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2013 22
1.1. Clase de Título Ofrecido 22
1.2. Condiciones Financieras de los Títulos 22
1.2.1. Cantidad, Valor Nominal, inversión mínima y monto total de la Oferta 22
1.2.2. Serie Única y Plazo de Redención 22
1.2.3. Precio de Suscripción 22
1.3. Desmaterialización de la Emisión 23
1.4. Destinación de los Recursos e Inversión Transitoria 23
1.4.1. Destinación de los recursos 23
1.4.2. Inversión transitoria de los recursos 24
1.5. Bolsa de Valores donde estarán inscritos los Títulos 24
1.6. Ley de Circulación y Negociación Secundaria 24
1.7. Plazo de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 24
1.8. Rendimiento de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 24
1.9. Periodicidad de pago del capital y los rendimientos 25
1.10. Metodología de pago del capital y los rendimientos 26
1.11. Amortización de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 27
1.11.1. Amortización Ordinaria 27
1.11.2. Amortización Extraordinaria 27
1.11.3. Lugar, Fecha y Forma de Pago del Capital y los Rendimientos 29
1.11.4. Estructura financiera del plan de amortización de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 29
1.12. Recompra de los Bonos Hipotecarios VIS 30
1.13. Tratamiento tributario de los Rendimientos de los Bonos Hipotecarios VIS 30
1.14. Garantías de la Emisión 31
1.14.1. Garantía General de la Emisión 31
1.14.2. Garantía Específica de la Emisión 31
1.14.3. Garantía Adicional de la Emisión 31
1.15. Otras Características de los Bonos Hipotecarios VIS 31
1.16. Control de lavado de activos 32
CAPÍTULO 2 - DE LA OFERTA Y LA COLOCACION DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2013 33
2.1. Condiciones de la Oferta y Colocación 33
2.1.1. Vigencia de la Autorización de la Oferta, Plazo de Colocación de los Bonos Hipotecarios VIS y Vigencia de la Oferta 33
2.1.2. Destinatarios de la Oferta 33
2.2. Modalidad y medios para formular la Oferta 34
2.3. Reglas generales para la colocación y negociación 34
2.4. Mecanismos de Adjudicación 35
2.4.1. Mecanismo de Subasta Holandesa 35
2.4.2. Mecanismo de Demanda en Firme 37
2.5. Monto Mínimo de Colocación 38

CAPÍTULO 3 - GARANTÍA ESPECÍFICA DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2013 39
3.1. Garantía Específica 39
3.1.1. Información global sobre los Créditos Hipotecarios 39
3.1.2. Características de los Créditos Hipotecarios financiados con la presente Emisión 41
3.1.3. Estudio Estadístico sobre el Riesgo de Prepago del Emisor 42
CAPÍTULO 4 - DEL ADMINISTRADOR DE LA CARTERA 43
4.1. Razón social, domicilio y dirección principal del Administrador de la Cartera 43
4.2. Derechos y Obligaciones del Administrador de la Cartera 43
4.2.1. Derechos del Administrador de la Cartera 43
4.2.2. Obligaciones del Administrador de la Cartera 43
4.3. Información relativa al Contrato de Administración de Cartera 48
4.3.1. Contrato de Administración de Cartera 48
4.3.2. Terminación del Contrato de Administración de la Cartera 48
4.4. Cesión del contrato de Administración de Cartera y funcionamiento de la Universalidad 49
4.4.1. Cesión del Contrato de Administración de Cartera 49
4.4.2. Perfeccionamiento de la Cesión 49
4.4.3. Obligaciones frente a los demás participantes de la Emisión 50
4.4.4. Contabilidad Independiente 50
4.4.5. Ingresos de la Universalidad 50
4.4.6. Egresos y gastos de la Universalidad 50
4.4.7. Prelación de Pagos 51
4.4.8. Procedimiento de Valoración de la Universalidad 52
4.4.9. Vencimiento de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 53
4.4.10. Terminación de la Universalidad 53
CAPÍTULO 5 - DEL ADMINISTRADOR DE LA EMISIÓN 54
5.1. Información General del Administrador de la Emisión 54
5.1.1. El Administrador de la Emisión 54
5.1.2. Razón Social del Administrador de la Emisión 54
5.1.3. Domicilio del Administrador de la Emisión 54
5.1.4. Dirección Principal del Administrador de la Emisión 54
5.2. Obligaciones del Administrador de la Emisión 54
5.3. Otra Información Importante 55
5.3.1. Aceptación Cesión del Contrato de Administración de Cartera 55
CAPÍTULO 6 - DEL INTERVENTOR 56
6.1. Razón social, domicilio y dirección principal 56
6.2. Contrato de Interventoría 56
6.2.1. Funciones del Interventor 56
6.3. Información complementaria 56
6.3.1. Información a la SFC 56
6.3.2. Independencia 57
6.3.3. Renuncia 57
6.3.4. Remuneración 57
6.3.5. Cesión del Contrato de Administración de Cartera 57

CAPÍTULO 7 - DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS VIS....58
7.1. Razón social, domicilio y dirección principal del Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013....58
7.2. Información General del Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013....58
7.3. Obligaciones y Derechos del Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013....58
7.3.1. Obligaciones del Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013....58
7.3.2. Derechos del Representante de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013....61
7.4. Otra Información Importante....62
7.4.1. Renuncia....62
7.4.2. Aceptación Cesión del Contrato de Administración de Cartera....62
7.4.3. Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS....62
CAPÍTULO 8 - DE LOS TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS VIS....63
8.1. Derechos y obligaciones de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013....63
8.1.1. Derechos de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 201363
8.1.2. Obligaciones de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013....64
8.2. Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013....64
8.3. Funciones de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013....65
CAPÍTULO 9 - DEL EMISOR....67
9.1. Información General del Emisor....67
9.1.1. Razón Social....67
9.1.2. Constitución y Duración....67
9.1.3. Capital autorizado, suscrito y pagado....67
9.1.4. Estructura Organizacional de CREDIFAMILIA....67
9.1.5. Estructura Organizacional del Emisor....74
9.1.6. Accionistas y Composición Accionaria....75
9.1.7. Provisiones y reservas para readquisición de acciones....76
9.1.8. Operaciones con vinculados, accionistas y/o administradores, con cuantía y condiciones de las operaciones....76
9.1.9. Emisiones de deuda en circulación....76
9.1.10. Garantías reales otorgadas a favor de terceros....77
9.1.11. Procesos pendientes, presentados en forma consolidada, por tipo de proceso, con valor, bienes afectados y provisiones efectuadas para ellos....77
9.1.12. Situación de relaciones laborales....77
9.1.13. Riesgos de la sociedad....77
9.1.14. Aspectos de producción y ventas (productos y servicios financieros)....80
9.1.15. Evolución de la sociedad durante los últimos dos (2) años, correspondientes a los ejercicios finalizados en 2011 y 2012, en términos de activos, ventas, producción y

utilidades, señalando su posición dentro del sector y la fuente de la información suminitrada 86
9.1.16. Desempeño de los indicadores financieros....88
9.1.17. Descripción de activos de la sociedad, separados por propios, en leasing, rentados y otros 89
9.1.18. Marcas y patentes que están siendo usados bajo convenios con terceras personas, indicando regalías ganadas y pagadas 90
9.1.19. Protecciones gubernamentales, descripción de estas y los grados de inversión de fomento que afecten la sociedad....90
9.1.20. Perspectivas de la entidad, planes de inversiones futuras, de diversificación de sus productos y e incremento de la capacidad instalada, para un período de tres (3) a cinco (5) años, indicando su objeto y las fuentes para su financiamiento....90
9.1.21. Información financiera 90
9.1.22. Cumplimiento de las proyecciones contenidas en el Estudio de Factibilidad remitido a la SFC al momento de la constitución de CREDIFAMILIA 91
9.2. Obligaciones de CREDIFAMILIA como Emisor 92
9.2.1. Emisor....92
9.2.2. Garantía General....92
9.2.3. Obligaciones 92
9.3. Normas de Contabilidad 96
CAPÍTULO 10 - GARANTE ADICIONAL 97
10.1. Garantía Adicional....97
10.2. Razón social, domicilio y dirección principal 97
10.3. Objeto social y actividad económica....97
10.4. Clase de garantía otorgada, cobertura y operatividad....97
10.4.1. Operatividad 97
CAPÍTULO 11 - DE LA CALIFICACIÓN DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2013 Y DEL EMISOR 99
11.1. Síntesis de los Fundamentos de la Calificación de la Emisión otorgada por BRC Investor Services, Sociedad Calificadora de Valores....99
11.2. Síntesis de los Fundamentos de la Calificación del Emisor otorgada por BRC Investor Services, Sociedad Calificadora de Valores....99
CAPÍTULO 12 - FACTORES DISTINTIVOS DE RIESGO DE LA EMISIÓN 101
12.1. Riesgo de prepago....101
12.2. Riesgo de reducción de tasas de interés por razón de decisiones administrativas102
12.3. Riesgo sistémico 102
CAPÍTULO 13 - VENTA DE LA UNIVERSALIDAD....103
13.1. Venta de la Universalidad....103
13.2. Pérdida de Derechos 103
13.3. Destinatarios de la Oferta de Venta de la Universalidad....103
13.4. Perfeccionamiento de la Decisión en Evento de Liquidación consistente en la Venta de la Universalidad....103
13.5. Procedimiento de Valoración de la Universalidad 104
13.6. Forma de Valorar los Bonos Hipotecarios VIS 104
13.7. Destinación de los Recursos de la Venta....104
13.8. Devolución de Excedentes....104

CAPÍTULO 14 - CONDICIONES GENERALES DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2013 CUANDO SUCEDA UN EVENTO DE LIQUIDACIÓN.....106
14.1. Evento de Liquidación.....106
14.2. Administración de los Créditos Hipotecarios.....106
14.3. Convocatoria a la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS 106
14.4. Quórum y Mayoría para Decidir.....107
14.5. Destinación del Activo Subyacente.....107
14.6. Pérdida de condición de acreedores de CREDIFAMILIA.....107
14.7. Reversión de Universalidad a CREDIFAMILIA.....107
CAPÍTULO 15 - RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y LEY APLICABLE.....109
15.1. Resolución de controversias.....109
15.2. Ley Aplicable.....109
CAPÍTULO 16 - REQUISITOS FORMALES DEL PROSPECTO.....110
16.1. Autorizaciones.....110
16.2. Advertencias.....110

Lista de Anexos

Número de Anexo	Contenido
No. 1	Reglamento de Emisión
No. 2	Macrotítulo de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013
No. 3	Tabla de Amortizaciones de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013
No. 4	Contrato de Garantía celebrado con FOGAFIN
No. 5	Estudio Estadístico sobre el Riesgo de Prepago del Emisor
No. 6	Contrato de Administración de Cartera
No. 7	Contrato de Representación Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013
No. 8	Información financiera de CREDIFAMILIA: – Estados Financieros con corte a 30 de junio de 2013. – Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2012, con sus respectivas notas. – Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2011, con sus respectivas notas. – Indicadores Financieros. – Certificación de los estados financieros incluidos en el Prospecto. – Estudio de factibilidad económica, financiera y de mercado.
No. 9	Informe de Calificación de Riesgo de CREDIFAMILIA
No. 10	Informe de Calificación de Riesgo de la Emisión

DEFINICIONES

Los términos utilizados en este Prospecto en mayúscula inicial, tendrán el significado que se les asigna en el presente Capítulo. Los términos que no estén expresamente definidos, se deberán entender en el sentido corriente y usual que ellos tienen en el lenguaje técnico correspondiente, o en el natural y obvio según el uso general de los mismos.

Activos Subyacentes: Son los Créditos Hipotecarios, sus pagarés, las garantías hipotecarias que los respaldan propiedad de CREDIFAMILIA, que en los términos de la Ley 546 de 1999 respaldan los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, los seguros, el Flujo Recaudado y todo flujo, seguro, derecho o cuenta que ampare o esté relacionado con los Créditos Hipotecarios, así como los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS aún no colocados en Créditos Hipotecarios.

Administrador de la Cartera: Es CREDIFAMILIA quien estará encargado de custodiar 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 y del presente Prospecto.

Administrador Sustituto de la Cartera: Será quien sustituya a CREDIFAMILIA como administrador de la cartera ante la ocurrencia de un Evento de Liquidación o en caso de terminación del Contrato de Administración de Cartera, en los términos establecidos en el mismo Contrato de Administración de Cartera, en el Reglamento de Emisión y el Prospecto de Colocación.

Administrador de la Emisión: Es el Deposito Centralizado de Valores de Colombia - Deceval S.A., quien administrará la Emisión de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013

Agente Líder Colocador: Es el Agente Colocador encargado de coordinar las labores del grupo de Agentes Colocadores. Para efectos de la presente Emisión, se trata de Corredores Asociados S.A. Comisionista de Bolsa.

Agentes Colocadores: Será cada una de las entidades a través de las cuales se desarrollará la labor de promoción y colocación de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 que emitirá el Emisor, incluyendo el Emisor cuando ello sea posible.

Amortización Extraordinaria: Se entiende por tal, la realización de pagos anticipados a capital en relación con la Tabla de Amortizaciones de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, en los eventos señalados en la Sección 1.11.2 del presente Prospecto.

Amortización Ordinaria: Significa el pago periódico de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 en las Fechas de Pago, conforme a la Tabla de Amortizaciones.

Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013: Es la asamblea en la cual tienen derecho de participar los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS -

CREDIFAMILIA 2013, por sí o por intermedio de su representante y votar en ella. La convocatoria para la asamblea será mediante aviso publicado en diario de amplia circulación nacional, con cinco (5) días hábiles de antelación a la reunión. Para efectos de su funcionamiento se dará aplicación a lo previsto en el Contrato de Representación Legal de Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 y en lo no previsto, se dará aplicación a lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2010 y a las demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

Aviso de Oferta Pública: Será el aviso publicado en un diario de amplia circulación nacional o en el Boletín Diario de la Bolsa de Valores de Colombia en el cual se ofrecerán los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 a los destinatarios de la misma y donde se incluirán las características de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, de acuerdo con lo establecido en el literal c) del artículo 5.2.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010. La publicación del primer Aviso de Oferta Pública se realizará en alguno de los siguientes diarios de amplia circulación nacional: La República, El Tiempo y/o Portafolio. La publicación de los demás Avisos de Oferta Pública se realizará en el Boletín Diario de la BVC o en un diario de amplia circulación nacional, a elección del Emisor.

BVC: Significa la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

Bonos Hipotecarios VIS o Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013: Son los títulos valores de contenido crediticio que se encuentran respaldados por los Activos Subyacentes y garantizados por la Nación, a través de FOGAFIN, cuyas condiciones se establecen en el Reglamento de Emisión y en el presente Prospecto.

Bienes Recibidos en Pago o BRP: Son los bienes inmuebles o muebles que el Administrador de la Cartera reciba de los Deudores como pago de los Créditos Hipotecarios, o como resultado de la adjudicación de los mismos en desarrollo de los procesos ejecutivos que se adelanten para el cobro judicial de tales Créditos Hipotecarios.

Carta de Aprobación: Es la comunicación dirigida por CREDIFAMILIA que contiene las características del crédito en particular, tales como: monto aprobado, fecha de aprobación, plazo, sistema de amortización, pólizas de seguros que deben adquirirse, la garantía que deberá constituirse para respaldar el pago del crédito, y las condiciones necesarias para la formalización y desembolso del respectivo crédito, a cuyo cumplimiento CREDIFAMILIA efectuará el correspondiente desembolso.

Cartera Hipotecaria: Son los Créditos Hipotecarios y los demás Activos Subyacentes asociados o relacionados con los Créditos Hipotecarios.

Calificadora de Valores: Es la sociedad que debidamente autorizada por la SFC, emite la calificación del Emisor y de la Emisión, cuando haya lugar ello. Para efectos de la presente Emisión, se trata de BRC Investor Services S.A. Sociedad Calificadora de Valores.

Contrato de Administración de Cartera: Es el contrato suscrito entre CREDIFAMILIA y el Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, mediante el cual esta compañía ha recibido el encargo de custodiar el producto de la colocación

de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 en tanto son desembolsados los créditos hipotecarios aprobados, 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 y los Flujos Recaudados, en los términos y condiciones allí establecidos.

Contrato de Depósito y Administración de la Emisión: Es el contrato suscrito entre CREDIFAMILIA y Deceval mediante el cual se entrega en depósito y administración el Macrotítulo incluido en el Anexo No. 2 del presente Prospecto de Colocación y se establecen las obligaciones entre CREDIFAMILIA y Deceval respecto del depósito y la administración desmaterializada de la Emisión.

Contrato de Garantía: Es el contrato suscrito entre CREDIFAMILIA y FOGAFIN, que regula y define los derechos y obligaciones de las partes en relación con la garantía de la Nación a los Bonos Hipotecarios VIS, con sujeción a lo dispuesto en la Ley 546 de 1999, que se incluye como Anexo No. 4 del presente Prospecto de Colocación.

Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS: Es el contrato suscrito entre CREDIFAMILIA y HELM FIDUCIARIA S.A. para que esta última ejerza la representación legal de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

Contrato de Interventoría: Es el contrato suscrito entre CREDIFAMILIA y el Interventor para que esta última ejerza las funciones de interventoría descritas en la Sección 6.2.1 de este Prospecto, según se establecen en el Artículo 6.5.1.5.3 del Decreto 2555 de 2010.

CREDIFAMILIA: Es CREDIFAMILIA Compañía de Financiamiento S.A.

Créditos Hipotecarios: Son los créditos que se otorguen para la compra de vivienda principal subsidiable, incorporados en pagarés ejecutables, negociables, y garantizados por hipotecas de primer grado, que servirán de respaldo y Garantía Específica para los Bonos Hipotecarios VIS y cumplen al momento de su Originación con las condiciones señaladas por FOGAFIN en la Resolución No. 02 de 2002 y las normas que la adicionen o reformen.

Créditos Hipotecarios Aprobados: Son las solicitudes para el otorgamiento de Créditos Hipotecarios, que están aprobados según el procedimiento de otorgamiento de créditos de CREDIFAMILIA y han cumplido con los requisitos establecidos en dicho procedimiento para dar de alta al Solicitante en los sistemas de CREDIFAMILIA, en el marco del proceso de aprobación y formalización a que se refiere la Sección 3.1.1, b) de Prospecto de Colocación, cuyo desembolso se espera que ocurra dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de colocación aplicable para cada uno de los Lotes, siempre que se hayan cumplido con los requisitos para el desembolso señalados en la Carta de Aprobación que sea expedida por CREDIFAMILIA. Los Créditos Hipotecarios que sean desembolsados con los recursos provenientes de la colocación de un Lote de Bonos Hipotecarios VIS provendrán del listado de Créditos Hipotecarios Aprobados que haya sido informado por CREDIFAMILIA a la fecha de publicación del respectivo Aviso de Oferta Pública.

Deceval: Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A., debidamente autorizado por la SFC, encargado en virtud del contrato de depósito y administración de la emisión, suscrito con CREDIFAMILIA, de la administración de la Emisión de los Bonos Hipotecarios VIS.

Decisión en Evento de Liquidación: Es la decisión que deberá ser tomada por la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 dentro del término establecido por la Ley, cuando ocurra un Evento de Liquidación. La decisión puede consistir en: 1) vender la Universalidad y obtener la Amortización Extraordinaria total de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, o 2) ceder el Contrato de Administración de Cartera a un Administrador Sustituto de la Cartera, incluyendo la cesión de los Activos Subyacentes en favor de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS.

Demanda en Firme: Mecanismo de adjudicación en el cual se adjudican las demandas a la Tasa Ofrecida que haya sido determinada en el Aviso de Oferta Pública correspondiente. En caso que la colocación del primer Lote de la serie única se realice mediante el mecanismo de Demanda en Firme, la Tasa Cupón de todos los Bonos Hipotecarios VIS de la serie única será igual a la Tasa Ofrecida para este primer Lote.

Deudores: Son las personas que recibirán los Créditos Hipotecarios que, en consecuencia, estarán 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 la República de Colombia.

Documentación de Originación: Son los documentos soporte para el otorgamiento de Créditos Hipotecarios y para autorizar su desembolso, tales como, pero sin limitarse a: formularios de solicitud de crédito, autorización de consultas y las consultas mismas a las centrales de información, información financiera del Deudor, estudio de títulos del inmueble, avalúo, Carta de Aprobación, escrituras públicas de hipoteca, certificado de tradición y libertad, pagaré, otras garantías que puedan existir, ficha de análisis, ficha de verificación y seguro.

Documentos del Proceso de Emisión: Significan los siguientes documentos: (i) el Contrato de Interventoría, ii) el Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, (iii) el Contrato de Administración de Cartera, (iv) el Prospecto de Colocación, (v) el Reglamento de Emisión, y (vi) el Contrato de la Garantía Adicional.

Efecto Material Adverso: Es un acto, hecho u omisión, o la suma de ellos, que tenga un efecto adverso sobre los negocios, Activos Subyacentes, operaciones, desempeño, proyecciones o condición financiera o de otra índole de CREDIFAMILIA, tales como: i) un incremento en el promedio móvil de los últimos doce (12) meses de la tasa anualizada de los Prepagos de los Créditos Hipotecarios VIS por encima del doce por ciento (12%) con respecto al Mes anterior; ii) el efecto acumulado de las posibles reducciones por decisiones administrativas en la tasa máxima de interés remuneratoria para los créditos de vivienda individual a largo plazo, contadas a partir de la Fecha de Emisión, supere los cien (100) puntos básicos.

Emisión: Es la emisión de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 que se regula a través del Reglamento de Emisión y el Prospecto de Colocación.

Emisor: Es CREDIFAMILIA, en su calidad de emisor de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

Evento de Liquidación: Es el evento que ocurre cuando conforme a las normas expedidas por la SFC, se decida la liquidación por cualquier razón, de CREDIFAMILIA o cuando CREDIFAMILIA decida disolverse y liquidarse por decisión de sus accionistas de conformidad con la normatividad aplicable.

Eventos de Incumplimiento del Reglamento de Emisión: Son los siguientes: (i) la adopción, por parte de la SFC, de cualquiera de las medidas preventivas contenidas en el artículo 113 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, ii) la orden de la SFC de una medida de recuperación de CREDIFAMILIA, conforme lo establecido en el Titulo 5 del Libro 1 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010, (iii) el incumplimiento por parte de CREDIFAMILIA de cualquiera de las obligaciones bajo el Reglamento de Emisión en los términos y condiciones que se establecen en el Reglamento de Emisión.

Exceso de Flujo de Caja de la Universalidad: Es el remanente del Flujo Recaudado, después de atender los egresos y gastos de la Emisión a que se refiere la Sección 4.4.6 del presente Prospecto de Colocación.

Fecha de Emisión: Es el Día Hábil siguiente a la fecha de publicación del primer Aviso de Oferta Pública de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

Fecha de Expedición: Es el día en el cual se expiden los Bonos Hipotecarios VIS.

Fecha de Liquidación: Es la fecha en la cual se liquidan el capital y los rendimientos que deben ser pagados en la Fecha de Pago y se identifican las Amortizaciones Extraordinarias que deberán ser transferidas a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS. Dicha Fecha de Liquidación antecederá en cinco (5) días hábiles a la Fecha de Pago.

Fecha de Suscripción: Es el día en que sea pagado íntegramente y ante el Emisor, cada Bono Hipotecario VIS - CREDIFAMILIA 2013.

Fechas de Pago: Son las fechas en las que de conformidad con la Tabla de Amortizaciones se realizarán los pagos de capital y rendimientos de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 y se transferirán las Amortizaciones Extraordinarias a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS. Las Fechas de Pago caerán en el mismo día de la Fecha de Emisión pero del respectivo Mes y año o el Día Hábil siguiente cuando no corresponda a un Día Hábil o cuando el número de día no exista en el respectivo Mes.

Flujo Recaudado: Es la totalidad de los recaudos efectivos de los Créditos Hipotecarios durante cada Periodo de Recaudo. El Flujo Recaudado estará constituido por la totalidad de los recursos en dinero que perciba el Administrador de la Cartera 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) 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. Conformada la Universalidad, hará parte del Flujo Recaudado, los intereses que se devenguen de los recaudos, así como cualquier otra suma que se derive por cualquier concepto de los recaudos de los Créditos Hipotecarios.

Flujo Requerido: Es la cantidad de dinero necesaria para realizar en cada Fecha de Pago las Amortizaciones Ordinarias de acuerdo con la Tabla de Amortizaciones.

FOGAFIN: Es el Fondo de Garantía de Instituciones Financieras.

Garantía Adicional: Es la garantía que otorga la Nación, a través de FOGAFIN, para los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 por el ciento por ciento (100%) del capital y los intereses.

Garantía Específica: Son los Activos Subyacentes que respaldan la Emisión y que en caso de ocurrir un Evento de Liquidación se separan patrimonialmente, a título fiduciario, convirtiéndose en una Universalidad, que se reputará de propiedad de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS y destinada al pago de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

Garantía General: Es el patrimonio de CREDIFAMILIA. La obligación de pagar los rendimientos y capital de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, así como de cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el Reglamento de Emisión y el Prospecto de Colocación es personal, directa e incondicional de CREDIFAMILIA, razón por la cual no podrá eximirse de su responsabilidad por el incumplimiento de los Deudores, tal y como lo establece el Artículo 6.5.1.2.9 del Decreto 2555 de 2010. La Garantía General cesa en el caso señalado en la Sección 14.6 del presente Prospecto de Colocación.

Gastos de la Emisión: Son los gastos que deberán ser atendidos por CREDIFAMILIA, 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 Hipotecarios VIS, al Interventor, a Deceval, al Registro Nacional de Valores y Emisores, a la BVC, a la Sociedad Calificadora de Valores, a FOGAFIN, al Administrador Sustituto de la Cartera en caso de terminación del Contrato de Administración de Cartera en virtud del cual CREDIFAMILIA es el Administrador de la Cartera, y en general todos aquellos gastos que demanden el Proceso de Emisión de Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013, conforme a lo establecido en el Reglamento de Emisión. A la ocurrencia de un Evento de Liquidación, y hasta que ocurra una Decisión en Evento de Liquidación, los gastos de la Emisión deberán ser atendidos por CREDIFAMILIA con su patrimonio, todo conforme a lo establecido en el Reglamento de Emisión. Una vez el Administrador Sustituto de la Cartera sea designado, los gastos de la Emisión serán atendidos con los Flujos Recaudados que hacen parte de la Universalidad, todo conforme a la Prelación de Pagos que para el efecto se ha descrito en el presente Prospecto de Colocación.

Gravamen a los Movimientos Financieros: Es un impuesto indirecto del orden nacional que se aplica a las transacciones financieras realizadas por los usuarios del sistema**.**

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

IPC: Es el Índice de Precios al Consumidor, certificado por el Departamento Nacional de Estadística – DANE, o quien haga sus veces.

Indemnizaciones Provenientes de Seguros: Son las sumas de dinero desembolsadas por las aseguradoras respectivas a favor de CREDIFAMILIA o de la Universalidad cuando esta existiere, de conformidad con los términos y condiciones de los Seguros, que forman parte de los Activos Subyacentes.

Interventor: Es quien verificará el cumplimiento de las obligaciones de información del Administrador de la Cartera y la veracidad de dicha información, mantendrá actualizado en forma permanente el Registro Nacional de Valores y Emisores, practicará inspecciones y solicitará los informes que sean necesarios para ejercer una vigilancia permanente sobre las principales funciones desarrolladas por el Administrador de la Cartera, todo conforme a lo establecido en el Artículo 6.5.1.5.3 del Decreto 2555 de 2010, en el Contrato de Interventoría, en el Reglamento de Emisión y el presente Prospecto de Colocación.

Ley Aplicable: Son las leyes de la República de Colombia.

Lotes: Son las fracciones en las cuales una Emisión puede dividirse para el propósito de ser ofrecida en una o varias ocasiones. Los términos y condiciones de cada Lote serán determinados en el correspondiente Aviso de Oferta Pública. En cualquier caso, la Fecha de Emisión para todos los Lotes corresponderá al Día Hábil siguiente a la publicación del primer Aviso de Oferta Pública.

LTV: Es la relación entre el valor del Crédito Hipotecario y el valor de la vivienda hipotecada.

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.

MEC: Es el Mercado Electrónico Colombiano de la BVC.

Mes: Es un mes calendario.

Originación: Es el proceso de otorgamiento de Créditos Hipotecarios implementado por CREDIFAMILIA, que se perfecciona en el momento en el cual CREDIFAMILIA efectúa el desembolso.

Originador de los Créditos Hipotecarios: Es CREDIFAMILIA.

Pagarés: Son los títulos valores otorgados 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 Hábil siguiente a la Fecha de Liquidación y la Fecha de Liquidación del siguiente periodo en cuyo vencimiento se efectúa un corte del Flujo Recaudado, con el objeto de realizar en la Fecha de Pago las Amortizaciones Ordinarias y Extraordinarias de los Bonos Hipotecarios VIS y los demás pagos a cargo de CREDIFAMILIA o de la Universalidad, correspondientes a dicho período.

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

Pesos: Es la moneda de curso forzoso en la República de Colombia.

Política de Otorgamiento: Son las políticas establecidas por CREDIFAMILIA para el otorgamiento de créditos a los Solicitantes y comprende la evaluación de criterios, tales como: (i) comportamiento crediticio del Solicitante, (ii) capacidad de pago del Solicitante, y (iii) variables socio-demográficas y económicas del Solicitante.

Precio de Suscripción a la Par: Es el precio equivalente al valor nominal del Bono Hipotecario VIS – CREDIFAMILIA 2013 que debe pagar el inversionista al momento de la suscripción.

Precio de Suscripción con Descuento: Es el precio al cual se le aplica la disminución sobre el valor nominal del Bono Hipotecario VIS – CREDIFAMILIA 2013 que debe pagar el inversionista al momento de la suscripción.

Precio de Suscripción con Prima: Es el precio al cual se adiciona el excedente sobre el valor nominal del Bono Hipotecario VIS – CREDIFAMILIA 2013 que debe pagar el inversionista al momento de la suscripción.

Prelación de Pagos: Es el orden en el cual se debe atender los gastos de la Emisión así como el pago de capital y rendimientos de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, y demás costos, gastos y pagos, en cada Fecha de Pago.

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 los Créditos Hipotecarios e identificados como tales por instrucción del Deudor, sea para reducción del plazo o reducción del valor de la cuota periódica. 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. A falta de instrucción expresa del Deudor, los abonos extraordinarios se entenderán como pagos anticipados de cuotas y no se constituirán en prepagos para los efectos de este Prospecto de Colocación.

Prepago Total de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013: Es el pago del capital y rendimientos causados de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 en su totalidad

con anterioridad a la fecha de su vencimiento final, como consecuencia de (i) el Prepago de todos los Créditos Hipotecarios; (ii) la decisión de CREDIFAMILIA en los eventos previstos en la Sección 1.11.2, f) y g); (iii) la decisión de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, ante la Decisión en Evento de Liquidación, consistente en la venta de la Universalidad, si esta existiera o (iv) por la Recompra de los Bonos Hipotecarios VIS por CREDIFAMILIA a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS.

Proceso de Emisión de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 o Proceso de Emisión: Es el proceso mediante el cual se emiten, se administran y se pagan los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

Prospecto de Colocación o Prospecto: Es el documento elaborado por CREDIFAMILIA mediante el cual se suministra al mercado la información relativa a los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, que se ofrecen en forma pública, como parte del Proceso de Emisión de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

Recompra de los Bonos Hipotecarios VIS: Es la operación de compra de todos o parte de los Bonos Hipotecarios VIS por parte de CREDIFAMILIA, realizada a través de una bolsa de valores. Dicha readquisición implicará la Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios VIS y de ser total, su consiguiente cancelación.

Reestructuraciones: Es cualquier mecanismo excepcional, instrumentado mediante la celebración y/o ejecución de cualquier negocio jurídico, que tenga por objeto modificar las condiciones originalmente pactadas del Crédito Hipotecario, tales como plazo, moneda, sistema de amortización, por razones comerciales o con el fin de permitirle al Deudor la atención adecuada de su obligación ante el real o potencial deterioro de su capacidad de pago.

Reglamento de Emisión o Reglamento: Es el reglamento de emisión y colocación de los Bonos Hipotecarios VIS en el cual se fijan las reglas que rigen dicho Proceso de Emisión de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, que se incluye como Anexo No. 1 del presente Prospecto de Colocación.

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 realización o venta del BRP, momento en el cual se generará la Amortización Extraordinaria.

Reporte de Movimiento Mensual: Es el reporte que elaborará de manera mensual CREDIFAMILIA y que enviará al Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS, a FOGAFIN y al Interventor.

Representante Legal de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 o Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS: Es HELM FIDUCIARIA S.A., entidad que en virtud del contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS celebrado con CREDIFAMILIA asume el compromiso de vigilar el

cumplimiento de las previsiones contenidas en el Reglamento de Emisión, en el Prospecto de Colocación y en el Contrato de Administración de Cartera con fundamento en las certificaciones expedidas por CREDIFAMILIA o por el Administrador Sustituto de la Cartera, cuando este existiere. El Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS ha asumido la obligación de llevar la representación de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 ante CREDIFAMILIA, el Administrador Sustituto de la Cartera cuando este existiere y ante las autoridades, y de adelantar las gestiones necesarias para la defensa de los intereses de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS, en los términos establecidos en el Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS, en el Reglamento de Emisión y en el presente Prospecto de Colocación.

SARLAFT: Es el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

SARO: Es el Sistema de Administración del Riesgo Operativo.

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 conforme la Ley Aplicable deba amparar riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios, con los Deudores o con los inmuebles hipotecados.

SFC: Es la Superintendencia Financiera de Colombia.

Solicitante: Persona que solicita un Crédito Hipotecario a CREDIFAMILIA.

Subasta Holandesa: Mecanismo de adjudicación que establece una única Tasa de Corte, a la cual se adjudican total o parcialmente las demandas recibidas que tengan una tasa menor o igual a la Tasa de Corte. En caso que la colocación del primer Lote de la serie única se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa, la Tasa Cupón de todos los Bonos Hipotecarios VIS de la serie única será igual a la Tasa de Corte para este primer Lote.

Tabla de Amortizaciones: Es la tabla contenida en el Anexo No. 3 del presente Prospecto de Colocación, en la que se indica la programación de pago de rendimientos y amortización de capital de los Bonos Hipotecarios VIS en las Fechas de Pago correspondientes. La Tabla de Amortizaciones se actualizará Mes a Mes en la Fecha de Liquidación y se irá ajustando conforme se vayan presentando Amortizaciones Extraordinarias y Reestructuraciones. Dichos ajustes se informarán a Deceval para que este a su vez efectúe la Amortización Extraordinaria correspondiente. En ningún caso la Reestructuración de los Créditos Hipotecarios implicará una extensión del plazo de los Bonos Hipotecarios VIS, ya que a su vencimiento, los saldos insolutos de los Bonos Hipotecarios VIS serán pagados por CREDIFAMILIA en la última Fecha de Pago, salvo en los eventos de Decisión en Evento de Liquidación.

Tasa Cupón: Es la tasa de interés del Bono Hipotecario VIS que el Emisor reconocerá al tenedor de los Bonos Hipotecarios VIS (tasa facial) para la serie única de la Emisión. La Tasa Cupón de todos los Bonos Hipotecarios VIS de la serie única será la Tasa de Corte cuando la primera

colocación se realice a través del mecanismo de Subasta Holandesa y será igual a la Tasa Ofrecida cuando la primera colocación se realice a través del mecanismo de Demanda en Firme.

Tasa de Corte: Es la tasa de rentabilidad a la cual se adjudican los Bonos Hipotecarios VIS de cada Lote, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa, la cual no deberá sobrepasar la Tasa Máxima Ofrecida. En caso de que la colocación del primer Lote de la serie única se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa, la Tasa Cupón de todos los Bonos Hipotecarios VIS de la serie única será igual a la Tasa de Corte para este primer Lote.

Tasa Máxima Ofrecida: Es la tasa máxima que el Emisor ofrezca en el respectivo Aviso de Oferta Pública para cada uno de los Lotes de la serie única, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa. La Tasa Máxima Ofrecida podrá variar en cada Lote.

Tasa Ofrecida: Es la tasa que el Emisor ofrezca en el respectivo Aviso de Oferta Pública para cada uno de los Lotes de la serie única, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Demanda en Firme. La Tasa Ofrecida podrá variar en cada Lote. En caso de que la colocación del primer Lote de la serie única se realice mediante el mecanismo de Demanda en Firme, la Tasa cupón de todos los Bonos Hipotecarios VIS de la serie única será igual a la Tasa Ofrecida para este primer Lote.

Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS: Son las personas naturales o jurídicas que adquieran en el mercado primario o secundario los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

Término de la Emisión: Es el comprendido entre la Fecha de Emisión y quince (15) años después, salvo el Prepago Total de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

Underwriting al Mejor Esfuerzo: Mecanismo de colocación en el cual el Agente Colocador se compromete a hacer todo lo posible por colocar la Emisión.

Underwriting en Firme: Mecanismo de colocación en el cual el Agente Colocador compra toda la Emisión y después la vende en el mercado público de valores y, por consiguiente, asume todos los riesgos de la colocación.

Underwriting Garantizado: Mecanismo de colocación en el cual el Agente Colocador se compromete a comprar la parte de la Emisión que no se coloca inmediatamente en el mercado público de valores.

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 CREDIFAMILIA 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 VIS - CREDIFAMILIA 2013 en los términos del Artículo 10 de la Ley 546 de 1999, y se conformará para respaldar el pago del capital y los intereses de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 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 certificado por el DANE, cuyo valor se calculará de conformidad con la metodología que establezca el Consejo de Política Económica y Social. Para efectos de liquidaciones, esta unidad se trabajará con cuatro números decimales.

Valor Nominal: Será en la Fecha de Emisión el valor que tiene cada Bono Hipotecario VIS, el cual equivale a 10.000 UVR y en las fechas posteriores equivaldrá al saldo insoluto de cada Bono Hipotecarios VIS en UVR.

CAPÍTULO 1 - **DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2013**

1.1. **Clase de Título Ofrecido**

Los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 serán denominados en UVR, serán de contenido crediticio y tendrán la modalidad de títulos a la orden. La Emisión es totalmente desmaterializada y se entiende que los tenedores renuncian a la posterior materialización de los títulos.

1.2. **Condiciones Financieras de los Títulos**

1.2.1. **Cantidad, Valor Nominal, inversión mínima y monto total de la Oferta**

Se emitirán Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 por un valor de hasta 500.000.000 Unidades de Valor Real UVR. Cada Bono Hipotecario VIS tendrá un valor nominal de 10.000 UVR, por lo tanto la Emisión será de hasta 50.000 Bonos Hipotecarios VIS.

La inversión mínima en el momento de la Emisión será equivalente al valor de un (1) Bono Hipotecario VIS, con una inversión mínima de 10.000 UVR. En el mercado secundario, después de ocurrida la primera Amortización Ordinaria, se podrán efectuar negociaciones o transferencias por cualquier número de Bonos Hipotecarios VIS.

1.2.2. **Serie Única y Plazo de Redención**

Los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 se emitirán en una serie única y tendrán un plazo de redención de quince (15) años.

1.2.3. **Precio de Suscripción**

El precio de suscripción de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 estará conformado por el valor nominal más los intereses causados y calculados sobre el valor nominal de los títulos a suscribir a la tasa de la serie única, calculados durante el menor de los siguientes períodos: a) el período entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Suscripción o b) el período entre la última Fecha de Liquidación de los intereses y la Fecha de Suscripción.

Bonos ofrecidos a la par:
Precio = Valor nominal * {1 + Interés acumulado}

En caso de descuento:
Precio = {[Valor nominal x (1 - Descuento)] * (1+ Interés acumulado)}

En caso de prima:
Precio = {[Valor nominal x (1 + Prima)] * (1+ Interés acumulado)}

Donde
Interés acumulado = [(1 + tasa)^(n/360)] - 1

Donde:
tasa: es la tasa efectiva anual del título.
n: son los días transcurridos desde la Fecha de Emisión cuando se suscribe antes de la primera Fecha de Liquidación de intereses, o los días transcurridos desde la última Fecha de Liquidación de intereses en los demás casos.

En el evento en que el Emisor desee realizar ofrecimientos mediante Lotes posteriores a la Fecha de Emisión, la colocación se realizará vía precio o tasa de descuento; el cual podrá estar dado a la par, con prima o descuento toda vez que la totalidad de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 tendrán una misma rentabilidad (Tasa Cupón).

1.3. **Desmaterialización de la Emisión**

La Emisión se adelantará en forma desmaterializada, razón por la cual los adquirientes de los títulos renuncian a la posibilidad de materializar los Bonos Hipotecarios VIS emitidos.

Se entiende por emisión desmaterializada, la suscripción de los Bonos Hipotecarios VIS que han sido colocados en el mercado primario o transados en el mercado secundario, y representados en un título global o Macrotítulo, que comprende un conjunto de derechos anotados en cuenta en un número determinado de títulos de determinado valor nominal y su colocación se realiza a partir de anotaciones en cuenta.

Teniendo en cuenta que en virtud de la Ley 27 de 1990 y del Decreto 2555 de 2010 se regulan las sociedades administradoras de depósitos centralizados de valores, cuya función principal es recibir en depósito los títulos inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores, para su custodia y administración, eliminando el riesgo de su manejo físico, la custodia y administración de la Emisión será realizada por el Administrador de la Emisión conforme a los términos de la oferta de prestación de servicios para la custodia y administración desmaterializada de la Emisión correspondiente, formulada al Emisor y aceptada por ésta a través de la expedición de la respectiva orden de compra.

Para los Bonos Hipotecarios VIS objeto de la Emisión no habrá reposición, fraccionamiento o englobe ya que estos son títulos desmaterializados.

1.4. **Destinación de los Recursos e Inversión Transitoria**

1.4.1. **Destinación de los recursos**

Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 deberán ser utilizados en su totalidad por CREDIFAMILIA en la Originación de nuevos Créditos Hipotecarios, dentro del giro ordinario de sus negocios, en un término no mayor a seis (6) meses contados a partir de la Fecha de Suscripción aplicable para cada uno de los Lotes. Transcurrido este período, los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS que no se hubieren desembolsado en Créditos Hipotecarios serán destinados a realizar una Amortización Extraordinaria, la cual se realizará a prorrata entre todos los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS, en los términos señalados en el numeral 1.11.2.

1.4.2. **Inversión transitoria de los recursos**

Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 serán invertidos por CREDIFAMILIA en tanto se destinan a la Originación de nuevos Créditos Hipotecarios, dentro del término señalado en la Sección 1.4.1, de acuerdo con las siguientes alternativas:

(i) Títulos emitidos, avalados o garantizados por la República de Colombia con un vencimiento menor o igual a un (1) año; y
(ii) Depósitos en cuentas de ahorro y/o corrientes de establecimientos de crédito vigilados por la SFC.

1.5. **Bolsa de Valores donde estarán inscritos los Títulos**

Los Bonos Hipotecarios VIS estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia (BVC).

1.6. **Ley de Circulación y Negociación Secundaria**

Los Bonos Hipotecarios VIS serán a la orden, con un plazo determinado y negociable según lo dispuesto por las normas del mercado público de valores. Los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 tendrán liquidez en el mercado secundario a través de la BVC donde se encontrarán inscritos, o mediante negociación directa de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS.

Deceval actuando en calidad de Administrador de la Emisión desmaterializada, al momento en que se vayan a efectuar los registros o anotaciones en cuenta de depósito de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS, acreditará en la cuenta correspondiente los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, suscritos por cada Tenedor.

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

1.7. **Plazo de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013**

La serie única cuenta con un plazo de redención de quince (15) años contado a partir de la Fecha de Emisión.

1.8. **Rendimiento de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013**

Las tasas de interés que reconozcan los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 deberán reflejar las condiciones del mercado vigentes en la fecha de colocación de los mismos, cumpliendo con los lineamientos señalados por el Emisor.

El rendimiento de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 podrá estar dado por la combinación de pago de intereses y un descuento o prima sobre el valor nominal del Bono Hipotecario VIS. Tanto los intereses como la prima o descuento que vaya a ser reconocidos, serán determinados por el Emisor al momento de efectuar la oferta pública y deberá publicarse en el Aviso de Oferta Pública, conforme con los parámetros generales para la colocación aprobados por el Emisor.

Acaecida la Fecha de Vencimiento o la fecha en que se cause el pago total, los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 correspondientes se considerarán vencidos y dejarán de devengar intereses. En el evento que el Emisor no realice los pagos de intereses y capital correspondiente en el momento indicado, los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 devengarán intereses de mora, la cual será la tasa máxima legal permitida.

Serie única

El rendimiento de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 de la serie única estará dado con base en la variación del valor de la UVR, adicionado en unos puntos porcentuales efectivo anual.

Los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 de la serie única ofrecerán un rendimiento máximo equivalente a la variación del valor de la UVR adicionada hasta en seis por ciento (6%) efectivo anual. Los intereses estarán determinados por el Emisor al momento de efectuar la oferta pública y deberá publicarse en el respectivo Aviso de Oferta.

Para el cálculo de los intereses, la tasa efectiva anual deberá convertirse en una tasa nominal equivalente de acuerdo con el período de pago de intereses establecidos por el Emisor al momento de efectuar la respectiva oferta pública. La tasa así obtenida se aplicará al monto de capital vigente para el período, expresado en número de unidades UVR, que representen los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013.

La UVR será aquella suministrada por el Banco de la República en una fecha determinada.

En el caso que la UVR utilizada en la fecha de causación para la liquidación de los intereses sufra alguna modificación, no se realizará la reliquidación de los intereses.

En el caso que eventualmente se elimine la UVR, ésta será reemplazada, para los efectos de cálculo de los intereses y del capital, por el índice que la autoridad competente defina como reemplazo de dicho indicador.

1.9. Periodicidad de pago del capital y los rendimientos

El capital y los rendimientos de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 se pagarán mensualmente (Mes vencido) conforme a la Tabla de Amortizaciones.

De acuerdo con el Decreto 2555 de 2010 las siguientes condiciones aplicarían para la Emisión:

- Los intereses sólo podrán ser pagados al vencimiento del período objeto de remuneración.

- Los intereses se calcularán desde el día del inicio del respectivo Período de Recaudo y hasta la siguiente Fecha de Liquidación. Se entenderá por inicio del respectivo Periodo de Recaudo, la Fecha de Emisión para el primer pago de intereses y para los siguientes pagos de intereses, se entenderá como fecha de inicio el día siguiente a la Fecha de Liquidación del Periodo de Recaudo inmediatamente anterior. En caso de que dicho día no exista en el respectivo Mes de vencimiento, se tendrá como tal el último día calendario del Mes correspondiente.

- Los intereses se calcularán empleando la siguiente convención: 360/360: Corresponde a años de trescientos sesenta (360) días, de doce (12) meses, con meses de treinta (30) días cada uno. Esta convención se deberá utilizar de la misma manera para años bisiestos.

- La Tasa de Corte será expresada con dos (2) decimales en una notación porcentual.

- El factor que se utilice para el cálculo y la liquidación de los intereses, será de seis (6) decimales aproximados por el método de redondeo, ya sea como una fracción decimal (0,000000) o como una expresión porcentual (0.0000%).

- Para el caso en que la Fecha de Pago de intereses, excepto la última, corresponda a un día que no sea hábil, el pago de intereses se realizará el siguiente Día Hábil y no se realizará ningún ajuste a los intereses.

- Para el caso en que la última Fecha de Pago corresponda a un día no hábil, el Emisor reconocerá intereses hasta el Día Hábil siguiente, día en que se deberá realizar el pago.

- Los Bonos Hipotecarios VIS devengarán intereses únicamente hasta la fecha donde venza el Término de la Emisión. No habrá lugar al pago de intereses por el retardo en el cobro de intereses o capital.
- Para efectos del cómputo de plazos, se entenderá, de conformidad con el Artículo 829 del Código de Comercio (Decreto 410 de 1971), que: "Cuando el plazo sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día del correspondiente Mes o año; si éste no tiene tal fecha, expirará en el último día del respectivo Mes o año. El plazo que venza en día feriado se trasladará hasta el Día Hábil siguiente". El día de vencimiento será hábil dentro del horario bancario. El día sábado se entenderá como no hábil.

1.10. **Metodología de pago del capital y los rendimientos**

La metodología de pago del capital y los rendimientos será la siguiente:

a) Primero se realizarán pagos de capital para amortizar la serie única,

b) Después se realizarán pagos de rendimientos, y

c) Por último, se hará la Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios VIS, mediante sistema de prorrateo, si a ello hay lugar.

Habría lugar a Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios VIS, si durante el Periodo de Recaudo se produjo alguno o algunos de los eventos señalados en la Sección 1.11.2 del presente Prospecto. Esta identificación la hará CREDIFAMILIA, o el Administrador Sustituto de la Cartera si este existiera y le avisará al depósito en el cual se encuentra la Emisión de los Bonos Hipotecarios VIS para que esta realice el pago.

Los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 empezarán a generar rendimientos a partir de la Fecha de Emisión, y hasta su vencimiento final, de manera mensual.

Los pagos de capital y los rendimientos de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 se realizarán en cada Fecha de Pago en Pesos teniendo en cuenta el valor de la UVR vigente a la Fecha de Pago. Si la Fecha de Pago, excepto la última, no corresponde a un Día Hábil, el capital y los rendimientos de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 se pagarán en el Día Hábil inmediatamente siguiente sin que haya lugar al pago de rendimientos por los días no hábiles transcurridos entre la Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente que corresponda al pago. Para el caso en que la última Fecha de Pago corresponda a un día no hábil, el Emisor reconocerá intereses hasta el Día Hábil siguiente, día en que se deberá realizar el pago.

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

1.11. **Amortización de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013**

La amortización de los Bonos Hipotecarios VIS podrá ser Ordinaria o Extraordinaria.

1.11.1. **Amortización Ordinaria**

La Amortización Ordinaria de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 ocurrirá periódicamente, en la medida en que el Emisor pague mensualmente los importes de capital y rendimientos en las Fechas de Pago conforme a la Tabla de Amortizaciones.

1.11.2. **Amortización Extraordinaria**

Los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 se amortizarán extraordinariamente como resultado de que:

a) Se produzca el Prepago de los Créditos Hipotecarios que obren como Garantía Específica de la presente Emisión, siempre que el valor pagado corresponda a una cifra de capital que según la programación inicial del respectivo crédito, hubiere tenido que pagarse en una fecha posterior al Mes 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;

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;

d) Se produzca la enajenación o venta de Bien Recibido en Pago;

e) Se produzca la enajenación de los Créditos Hipotecarios ante un Evento de Liquidación;

f) Por decisión de CREDIFAMILIA cuando el valor de los Bonos Hipotecarios VIS en circulación, sea igual o inferior al diez por ciento (10%) del monto efectivamente colocado;

g) Por decisión de CREDIFAMILIA cuando ocurra un Efecto Material Adverso;

h) Por aplicación al pago de los Bonos Hipotecarios VIS de todos los Excesos de Flujo de Caja de la Universalidad, en los eventos que den lugar a la toma de una Decisión en Evento de Liquidación.

i) Por aplicación al pago de los Bonos Hipotecarios VIS de los recursos provenientes de la colocación no desembolsados dentro del plazo establecido en la Sección 1.4.1 de este Prospecto de Colocación.

La Amortización Extraordinaria podrá ser total o parcial y se realizará a favor de todos los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS a prorrata y 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 VIS - CREDIFAMILIA 2013.

2. Las Amortizaciones Extraordinarias se abonarán a cada Bono Hipotecario, a prorrata de su valor.

3. Las Amortizaciones Extraordinarias identificadas en cada Período de Recaudo que deban realizarse de conformidad con las reglas anteriores se efectuarán en las Fechas de Pago correspondientes contenidas en la Tabla de Amortizaciones, salvo en el evento contemplado en el literal i) de la Sección 1.11.2 del presente Prospecto, donde la Amortización Extraordinaria habrá de efectuarse cuando se cumpla el término de los seis (6) meses establecidos en la Sección 1.4.1 del presente Prospecto de Colocación.

4. CREDIFAMILIA dará aviso a Deceval mediante acta de prorrateo, para efectos de que este proceda a realizar las Amortizaciones Extraordinarias de conformidad con el Artículo 6.5.1.4.4 del Decreto 2555 de 2010. Para los anteriores efectos, CREDIFAMILIA dará

aviso a Deceval con cinco (5) Días Hábiles de antelación a la fecha en la cual vayan a realizarse las respectivas Amortizaciones Extraordinarias.

5. CREDIFAMILIA dará aviso a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 a través de su página web sobre las Amortizaciones Extraordinarias que se propone realizar y sobre la forma como se aplicarán dichas Amortizaciones Extraordinarias, con cinco (5) Días Hábiles de antelación a la Fecha de Pago en la cual estas habrán de realizarse.

6. 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 de la serie única, y los trasladará a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS, de acuerdo con el procedimiento previsto en este numeral, en las siguiente Fecha de Pago, siempre y cuando en la siguiente Fecha de Pago se complete una unidad de UVR; de los contrario se procederá con su acumulación hasta que se logre obtener la unidad entera de UVR en un Fecha de Pago subsiguiente.

7. Toda Amortización Extraordinaria que se realice, será obligatoria para los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

CREDIFAMILIA sólo deberá tener en cuenta, para efectos de la Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 en cada período, los eventos de Amortización Extraordinaria que hayan ocurrido con al menos cinco (5) Días Hábiles de antelación a la Fecha de Pago. Los eventos de Amortización Extraordinaria realizados después de la Fecha de Liquidación del período, serán distribuidos en el periodo inmediatamente siguiente.

1.11.3. **Lugar, Fecha y Forma de Pago del Capital y los Rendimientos**

El capital y los intereses serán pagados por el Emisor, a través del Administrador de la Emisión, utilizando la red de pagos del Administrador de la Emisión. Lo anterior significa que los recursos recibidos del Emisor serán pagados a través del depositante directo que maneje el portafolio. Los inversionistas de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 objeto de la Emisión, deberán contar con un depositante directo.

Las acciones para el cobro de los intereses y del capital de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 prescribirán, de conformidad con el Artículo 6.4.1.1.39 del Decreto 2555 de 2010, en cuatro (4) años contados desde la fecha de su exigibilidad.

1.11.4. **Estructura financiera del plan de amortización de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013**

El plan de amortización de los Bonos Hipotecarios VIS ha sido estructurado de manera tal que sea concordante con el flujo de los Créditos Hipotecarios que serán otorgados y que constituyen la Garantía Específica de la Emisión. El plan de amortización de la Emisión está contenido en la

denominada Tabla de Amortización. La Tabla de Amortización será ajustada mensualmente como consecuencia de los eventos de Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios VIS, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 1.11.2 del presente Prospecto, y las Reestructuraciones de los Créditos Hipotecarios.

1.12. **Recompra de los Bonos Hipotecarios VIS**

El Emisor podrá readquirir los Bonos Hipotecarios VIS emitidos una vez haya transcurrido un año después de la suscripción de los mismos. Esta operación se deberá realizar a través de la Bolsa de Valores de Colombia. La aceptación de los tenedores a la readquisición que ofrezca el Emisor, es voluntaria; es decir que no conlleva para ellos ninguna obligación de venta.

Dicha readquisición, en caso de darse implicará la Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios VIS y su consiguiente cancelación cuando represente la totalidad.

No podrá haber desmejora de la Garantía Específica de la Emisión en los eventos de readquisición de Bonos Hipotecarios VIS.

1.13. **Tratamiento tributario de los Rendimientos de los Bonos Hipotecarios VIS**

Los rendimientos financieros de los Bonos Hipotecarios VIS se someterán a la retención en la fuente de acuerdo con las normas tributarias vigentes. Para estos efectos cuando el Bono Hipotecario sea expedido a nombre de dos (2) o más beneficiarios, éstos indicarán la participación individual en los derechos del Valor; así mismo, si a ello hubiese lugar, acreditarán que no están sujetos a la retención en la fuente.

El pago de la retención en la fuente ante la DIAN y la expedición de los certificados correspondientes estarán a cargo del Emisor.

Para efectos del gravamen a los movimientos financieros, se deberá tener en cuenta que de acuerdo con el numeral 7 del artículo 879 del Estatuto Tributario, se encuentran exentas de este gravamen la compensación y liquidación que se realice a través de sistemas de compensación y liquidación administrados por entidades autorizadas para tal fin respecto a operaciones que se realicen en el mercado de valores, derivados, divisas o en las bolsas de productos agropecuarios o de otros commodities, incluidas las garantías entregadas por cuenta de participantes y los pagos correspondientes a la administración de valores en los depósitos centralizados de valores.

De acuerdo con el numeral 1º del Artículo 530 del Estatuto Tributario, se encuentran exentos del impuesto de timbre “Los títulos valores emitidos por establecimientos de crédito con destino a la obtención de recursos”.

En el evento en que surjan nuevos impuestos y les sean aplicables a los Bonos Hipotecarios VIS en fecha posterior a su colocación, correrán a cargo de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS.

1.14. **Garantías de la Emisión**

1.14.1. **Garantía General de la Emisión**

La Emisión de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 constituye una obligación personal, directa e incondicional de CREDIFAMILIA. Ésta, en su calidad de Emisor, responde con su patrimonio por el pago del capital y rendimientos de la totalidad de los Bonos Hipotecarios VIS emitidos y por tanto será responsable por el cumplimiento de las obligaciones a su cargo que consten en los respectivos títulos, de suerte que no podrá eximirse de su responsabilidad invocando el incumplimiento de los Deudores de los Créditos Hipotecarios.

1.14.2. **Garantía Específica de la Emisión**

La Garantía Específica de los Bonos Hipotecarios VIS está constituida por los Activos Subyacentes, los cuales están conformados por: (i) los Créditos Hipotecarios y, (ii) los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS aún no colocados en Créditos Hipotecarios, que mientras se utilizan en la Originación de Créditos Hipotecarios serán invertidos por CREDIFAMILIA, dentro del término señalado en la Sección 1.4.1., en las inversiones transitorias señaladas en la Sección 1.4.2. Los Créditos Hipotecarios que conformen los Activos Subyacentes permanecerán marcados e imposibilitados de ser vendidos, cedidos o transferidos de manera alguna, ni sometidos a ningún gravamen, ni dados en prenda o garantía para cualquier otro proceso.

El monto de la Garantía Específica corresponderá al ciento por ciento (100%) del valor de los Bonos Hipotecarios VIS efectivamente colocados.

1.14.3. **Garantía Adicional de la Emisión**

La Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 tendrán la garantía de la Nación, de que trata el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, reglamentada por el Decreto 2782 de 2001, la cual se describe en el numeral 10.1 del presente Prospecto de Colocación y cuyos términos se definen en el Contrato de Garantía.

1.15. **Otras Características de los Bonos Hipotecarios VIS**

a) Los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 son indivisibles y, en consecuencia, cuando por cualquier causa legal o convencional un Bono Hipotecario pertenezca a varias personas, éstas deberán designar un representante único que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de tenedor legítimo del Bono Hipotecario. En el evento de no ser realizada y comunicada tal designación a la administradora, ésta podrá aceptar como representante, para todos los efectos, a cualquiera de los titulares del Bono Hipotecario que exhiba el certificado correspondiente.

b) El Inversionista se hace responsable, para todos los efectos legales, de la información que suministre al Agente Colocador de la Emisión, al Emisor o al Administrador de la Emisión, para la administración del título.

c) Los titulares de los Bonos Hipotecarios VIS podrán en forma conjunta o individual ejercer sus derechos.

1.16. **Control de lavado de activos**

El riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo consiste en la posibilidad de pérdida que puede sufrir la Compañía al ser utilizada directa o indirectamente a través de sus operaciones para lavar dinero y/o financiar el terrorismo.

Toda vez que la oferta en el mercado primario es desmaterializada y colocada a través de entidades vigiladas por la SFC, el conocimiento de los inversionistas para efectos de la prevención y el control del lavado de activos y financiación del terrorismo corresponde a dichas entidades, de acuerdo con lo previsto por la SFC. Tanto el Emisor como los Agentes Colocadores, darán cumplimiento a lo establecido en la reglamentación especial que expida dicha entidad.

Los inversionistas que se encuentren interesados en adquirir los títulos para participar en el respectivo proceso de colocación de los mismos, deberán estar vinculados como clientes o diligenciar y entregar el formulario de vinculación con sus respectivos anexos, que será exigido por los Agentes Colocadores, y a través de las cuales se pretenda adquirir los títulos.

El formulario de vinculación y sus anexos deberán entregarse a más tardar antes de la hora prevista para la iniciación de la Subasta Holandesa.

El potencial Inversionista que no haya entregado el formulario debidamente diligenciado y la totalidad de los anexos, no podrá participar en el proceso de adjudicación de los títulos.

CAPÍTULO 2 - **DE LA OFERTA Y LA COLOCACION DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2013**

2.1. **Condiciones de la Oferta y Colocación**

2.1.1. **Vigencia de la Autorización de la Oferta, Plazo de Colocación de los Bonos Hipotecarios VIS y Vigencia de la Oferta**

2.1.1.1. **Vigencia de la autorización de la oferta**

El primer Aviso de Oferta Pública de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 deberá publicarse dentro del año siguiente a la fecha del oficio mediante el cual la SFC informe al Emisor sobre la inscripción automática de los Bonos Hipotecarios VIS en el Registro Nacional de Valores y Emisores.

2.1.1.2. **Plazo de Colocación de la Emisión**

El plazo de colocación de la Emisión será de un (1) año contado a partir del Día Hábil siguiente a la publicación del primer Aviso de Oferta Pública del primer Lote, el cual se entiende como el plazo máximo con que cuenta el Emisor para ofrecer en el Mercado Público de Valores la totalidad o parte de la Emisión.

El monto total autorizado podrá colocarse en uno (1) o varios Lotes dentro del plazo de colocación de la Emisión. El monto a ofrecer en los respectivos Lotes será definido en consideración del monto de los Créditos Hipotecarios Aprobados, contenidos en el informe a que se refiere la Sección 3.1.2 de este Prospecto.

2.1.1.3. **Vigencia de la Oferta**

La vigencia de la oferta será la establecida en el Aviso de Oferta Pública de la respectiva oferta. En ningún caso la vigencia de la oferta se extenderá más allá del plazo de colocación de la Emisión.

2.1.2. **Destinatarios de la Oferta**

La totalidad de la Emisión será ofrecida al público en general.

Por público en general se entiende todas las personas jurídicas, incluyendo pero sin limitarse a los Fondos de Pensiones y Cesantías, las personas naturales, menores de edad que posean tarjeta de identidad, mayores de edad que posean cédula de ciudadanía, documento de identificación personal –NIP, NUIP o NIT, así como los extranjeros residentes en Colombia que tengan cédula de extranjería y cualquier otro Inversionista con la capacidad legal de adquirir los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013.

2.2. **Modalidad y medios para formular la Oferta**

La publicación del primer Aviso de Oferta Pública se realizará en un diario de amplia circulación nacional. Para todos los efectos del presente Prospecto de Colocación, los diarios en que se podrá publicar dicho aviso son: La República, El Tiempo y/o Portafolio.

La publicación de los demás Avisos de Oferta Pública se realizará en el Boletín Diario de la BVC o en un diario de amplia circulación nacional, a elección del Emisor.

2.3. **Reglas generales para la colocación y negociación**

- El mecanismo de adjudicación será el de Subasta Holandesa o el de Demanda en Firme, según se determine en el Aviso de Oferta Pública correspondiente. La adjudicación de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 se hará con base en el valor nominal de los mismos, sin consideración al precio de suscripción.

- En el evento en que el Emisor opte por utilizar el mecanismo de Demanda en Firme, indicará en el Aviso de Oferta Pública si la adjudicación de los Bonos Hipotecarios VIS se hará por orden de llegada o por prorrateo.

- La colocación de la Emisión o de los Lotes se podrá adelantar mediante el mecanismo de Underwriting al Mejor Esfuerzo, Underwriting en Firme, Underwriting Garantizado o directamente por el Emisor.

- La suscripción de los Bonos Hipotecarios VIS podrá efectuarse a través de Corredores Asociados S.A. Comisionista de Bolsa, quien actúa como Agente Líder Colocador. Igualmente, el Emisor podrá designar otras firmas comisionistas inscritas en la Bolsa de Valores de Colombia S.A. o corporaciones financieras para conformar el grupo de Agentes Colocadores mediante contratación, delegación o cesión.

- El valor de la inversión realizada deberá ser pagado íntegramente al momento de la suscripción, pudiéndose colocar a valor nominal con una prima o descuento definida por el Emisor y publicada en el Aviso de Oferta Pública.

- Los inversionistas que deseen adquirir los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 deberán presentar sus demandas de compra a partir del Día Hábil siguiente a la publicación del Aviso de Oferta Pública respectivo y durante el periodo que en él se establezca.

- En caso de que queden saldos por colocar en cualquiera de los Lotes ofrecidos, éstos se podrán ofrecer en un nuevo Aviso de Oferta Pública dentro de la misma Emisión en la que fueron ofrecidos inicialmente, siempre y cuando haya expirado la vigencia de la oferta inicial del Lote y el plazo de colocación de la Emisión se encuentre vigente.

- En todo caso, el Emisor deberá tener en cuenta que no podrá adjudicar montos inferiores al monto de la oferta informado en el Aviso de Oferta Pública, salvo que las demandas presentadas a la subasta fueren inferiores al monto de la oferta.

2.4. **Mecanismos de Adjudicación**

La adjudicación de los títulos a los destinatarios de la oferta se realizará por cualquiera de las siguientes modalidades, según se determine en el Aviso de Oferta Pública respectivo:

2.4.1. **Mecanismo de Subasta Holandesa**

La Subasta Holandesa para la adjudicación de los Bonos Hipotecarios VIS se realizará utilizando el aplicativo de Subasta Holandesa desarrollado por la BVC.

La BVC, como administradora del sistema electrónico de adjudicación será la encargada de realizar la adjudicación de los Lotes conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Prospecto de Colocación, en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en el instructivo operativo que para el efecto publique la BVC, así como los criterios a tener en cuenta para la presentación y rechazo de demandas.

El procedimiento operativo de la Subasta Holandesa se informará en el respectivo Aviso de Oferta Pública y se podrá consultar en el instructivo operativo que para el efecto publique la BVC.

La recepción de demandas y la adjudicación se harán en las siguientes condiciones:

a. El Emisor, en el Aviso de Oferta Pública correspondiente, anunciará el monto máximo a adjudicar y la Tasa Máxima Ofrecida para los títulos.

b. En el Aviso de Oferta Pública de cada Lote de la Emisión se especificarán las entidades ante las cuales los inversionistas deben presentar las demandas, el número de teléfono, número de fax o la dirección donde se recibirán las demandas, la hora de apertura y la hora hasta la que se van a recibir las demandas.

c. Los inversionistas sólo deberán presentar sus demandas en el horario que se indique en el respectivo Aviso de Oferta Pública el Día Hábil siguiente a su publicación a través de los medios y procedimientos que se indiquen en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en el instructivo operativo que para el efecto publique la BVC.

d. En caso de que así se establezca en el Aviso de Oferta Pública, los inversionistas afiliados al MEC podrán presentar sus demandas directamente a través del sistema de electrónico de adjudicación, cuando tengan la capacidad para hacerlo, o a través de alguno de los Agentes Colocadores.

e. Cuando las demandas de los inversionistas no afiliados al MEC o afiliados al MEC que deseen presentar sus demandas a través de los Agente Colocadores, sean recibidas por los

Agentes Colocadores, éstos deberán presentarlas a través del sistema electrónico de adjudicación, en los mismos términos que los inversionistas indiquen, las cuales serán vinculantes, indicando, entre otros datos establecidos en el instructivo operativo que para el efecto publique la BVC, el monto a suscribir y la tasa de interés demandada. Dicha información deberá registrarse en los términos que se indiquen en el Aviso de Oferta Pública y en el instructivo operativo que para tal efecto publique la BVC. El Emisor no será responsable si los Agentes Colocadores no presentan las demandas recibidas en el horario establecido para el efecto.

f. Las demandas de los inversionistas recibidos por los Agentes Colocadores que no especifiquen un monto a suscribir y una tasa de interés demandada (los cuales no podrán exceder de los parámetros señalados en el Aviso de Oferta Pública) se considerarán no aprobados.

g. En el evento en que alguna(s) demandas(s) llegue(n) ilegible(s) vía fax, los Agentes Colocadores solicitarán inmediatamente al o los inversionista(s) que reenvíen su demanda y que la confirme(n) vía telefónica respetando en cualquier caso el orden de llegada del primer fax.

h. En el evento en que las demandas sean recibidas físicamente por los Agentes Colocadores en una dirección determinada, sólo serán consideradas en firme cuando sean entregadas según las indicaciones del respectivo Aviso de Oferta Pública, en el cual se deberá indicar la dirección y la oficina o área a quien debe ser entregada. Al momento de la entrega de la demanda, el original y la copia deberán ser selladas con la hora de recepción.

i. En el evento en que las demandas sean recibidas telefónicamente por los Agentes Colocadores, éstos deberán diligenciar un formato donde queden registradas las condiciones de la demanda del inversionista especificando el monto a suscribir, la tasa de interés demandada, el nombre del inversionista y el nombre del funcionario que la solicita. Este formato tendrá la misma validez que una orden recibida por fax y tendrá los mismos efectos de validez y cumplimiento.

j. La adjudicación se realizará una vez finalice el horario establecido para ingreso de demandas en el sistema electrónico de adjudicación. Para dicho efecto, se considerará como hora oficial la que marque el servidor que procesa el aplicativo de la BVC, la cual será difundida a los afiliados al MEC y a los Agentes Colocadores, a través del sistema electrónico de adjudicación. Cada Agente Colocador deberá informarle a sus inversionistas si la demanda fue aceptada (y bajo qué características) o si fue rechazada. Dicha notificación se realizará telefónicamente o vía fax a cada uno de los inversionistas participantes a través del Agente Colocador por el cual realizó la demanda.

k. No obstante lo anterior, en el evento en que el monto ofrecido haya sido mayor al monto demandado y el monto demandado haya sido mayor o igual al Monto Mínimo de Colocación y si el Emisor lo considera conveniente, los Agentes Colocadores continuarán recibiendo nuevas demandas después de cerrada la subasta y hasta la vigencia de la oferta del respectivo Lote, las cuales serán adjudicadas, de acuerdo con el orden de llegada a la

Tasa de Corte previamente determinada, hasta que el monto ofrecido se adjudique en su totalidad o hasta el vencimiento de la oferta.

2.4.2. **Mecanismo de Demanda en Firme**

La Demanda en Firme para la adjudicación de los Bonos Hipotecarios VIS podrá realizarse utilizando el aplicativo de Demanda en Firme desarrollado por la BVC.

El administrador del sistema electrónico de adjudicación será el encargado de realizar la adjudicación de los Lotes conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Prospecto de Colocación, en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en el documento de información correspondiente a la Oferta, así como los criterios a tener en cuenta para la presentación y rechazo de demandas.

Así mismo, el procedimiento operativo de Demanda en Firme se informará en el respectivo Aviso de Oferta Pública y se podrá consultar en el documento de información correspondiente a la Oferta.

La recepción de demandas y la adjudicación se harán en las siguientes condiciones:

a. La adjudicación de los Bonos Hipotecarios VIS a los destinatarios de la oferta se realizará por orden de llegada o por prorrateo, según se indique en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

b. El Emisor, en el Aviso de Oferta Pública correspondiente, anunciará el monto máximo a adjudicar y la Tasa Ofrecida, tasa a la cual se adjudicarán las demandas.

c. En el Aviso de Oferta Pública de cada Lote de la Emisión se incluirá a quién se le deben presentar las demandas (la recepción de demandas será centralizada y deberá quedar constancia de la fecha y hora de recepción de las demandas), el número de teléfono, el número de fax o la dirección donde se recibirán las demandas, la hora de apertura y la hora hasta la que se van a recibir las demandas.

d. Las demandas de los inversionistas por los Bonos Hipotecarios VIS se realizarán a través de los Agentes Colocadores y serán estas entidades las que presenten las demandas de los inversionistas a nombre propio a quien administre el sistema de adjudicación mediante demanda en firme, en los mismos términos que los inversionistas indiquen, las cuales serán vinculantes, indicando, entre otros datos establecidos en el documento de información de la Oferta, el monto a suscribir. Dicha información deberá registrarse en los términos que se indiquen en el Aviso de Oferta Pública y en el documento de información de la Oferta El Emisor no será responsable si los Agentes Colocadores no presentan las demandas recibidas en el horario establecido para el efecto.

e. Las demandas de los inversionistas recibidas por los Agentes Colocadores que no especifiquen un monto a suscribir, se considerarán no aprobadas.

f. En el evento en que alguna(s) demanda(s) llegue(n) ilegible(s) vía fax, se le solicitará inmediatamente al o los inversionista(s) que reenvíe(n) su demanda y que la confirme(n) vía telefónica, respetando en cualquier caso la hora y orden de llegada del primer fax.

g. En el evento en que las demandas sean recibidas físicamente en una dirección determinada, sólo serán consideradas en firme cuando sean entregadas según las indicaciones del respectivo Aviso de Oferta Pública, en el cual se deberá indicar la dirección y la oficina o área a quien debe ser entregada. Al momento de la entrega de la demanda, el original y la copia deberán ser selladas con la hora de recepción.

h. En el evento en que las demandas sean recibidas telefónicamente, los Agentes Colocadores deberán diligenciar un formato donde queden registradas las condiciones de la demanda del inversionista, el monto a suscribir, el nombre de la entidad inversionista y el nombre del funcionario que la solicita. En cualquier caso, los Agentes Colocadores deberán contar con mecanismos de grabación de las demandas.

i. La adjudicación se realizará una vez finalice el horario establecido para ingreso de demandas en el sistema electrónico de adjudicación. Para dicho efecto, se considerará como hora oficial la que indique quien administre el Sistema de Adjudicación mediante Demanda en Firme. Cada Agente Colocador deberá informarle a sus inversionistas si la demanda fue aceptada (y bajo qué características) o si fue rechazada. Dicha notificación se realizará telefónicamente o vía fax a cada uno de los inversionistas participantes a través del Agente Colocador por el cual realizó la demanda.

j. En el evento en que el monto ofrecido haya sido mayor al monto demandado y el monto demandado haya sido mayor o igual al Monto Mínimo de Colocación y si el Emisor lo considera conveniente, los Agentes Colocadores continuarán recibiendo nuevas demandas después de cerrada la colocación y hasta la vigencia de la oferta del respectivo Lote, las cuales serán adjudicadas, de acuerdo con el orden de llegada, a la Tasa Ofrecida, hasta que el monto ofrecido se adjudique en su totalidad o hasta el vencimiento de la oferta.

2.5. **Monto Mínimo de Colocación**

En caso de que se establezca e informe en el respectivo Aviso de Oferta Pública, el Monto Mínimo de Colocación corresponde al monto mínimo que debe ser demandado por los inversionistas por debajo del cual no se colocará el respectivo Lote, previsto en el Aviso de Oferta Pública correspondiente. Cuando el monto demandado sea inferior al Monto Mínimo de Colocación, la adjudicación de los Bonos Hipotecarios VIS se declarará desierta y se resolverán los contratos de suscripción de los títulos celebrados en virtud de la oferta.

En caso de Subasta Holandesa, cuando no se obtengan demandas por un monto igual o superior al Monto Mínimo de Colocación con ocasión al primer ofrecimiento de la Emisión, la Fecha de Emisión corresponderá al Día Hábil siguiente a la publicación del siguiente Aviso de Oferta Pública en donde se haga el nuevo ofrecimiento y se obtengan demandas por un monto igual o superior al respectivo Monto Mínimo de Colocación.

CAPÍTULO 3 - **GARANTÍA ESPECÍFICA DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2013**

3.1. **Garantía Específica**

La Garantía Específica de los Bonos Hipotecarios VIS está constituida por los Activos Subyacentes. Los Activos Subyacentes están conformados por: (i) los Créditos Hipotecarios; y, (ii) los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS aún no colocados en Créditos Hipotecarios, que mientras se utilizan en la Originación de Créditos Hipotecarios serán invertidos por CREDIFAMILIA, dentro del término señalado en la Sección 1.4.1., en las inversiones transitorias que se señalan en la Sección 1.4.2. Los Créditos Hipotecarios que hacen parte de los Activos Subyacentes permanecerán marcados e imposibilitados de ser vendidos, cedidos o transferidos de manera alguna, ni sometidos a ningún gravamen, ni dados en prenda o garantía para cualquier otro proceso. Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS se mantendrán en cuentas separadas en tanto ocurra el desembolso de los Créditos Hipotecarios Aprobados.

El monto de la Garantía Específica corresponderá al ciento por ciento (100%) del valor de los Bonos Hipotecarios VIS efectivamente colocados.

3.1.1. **Información global sobre los Créditos Hipotecarios**

Los criterios a considerar por el Emisor en el proceso de Originación de la Cartera Hipotecaria objeto de la Garantía Específica serán los siguientes:

1. Tipo de Deudor: Persona natural
2. Modalidad de crédito: Crédito Hipotecario
3. Tipo de moneda: UVR
4. Tipo de vivienda: Vivienda de interés social principal, nueva o usada
5. Sistema de amortización: Cuota constante en UVR
6. LTV máximo: Ochenta por ciento (80%)
7. Plazo máximo de la obligación: Quince (15) años
8. Tipo hipoteca: Primer grado
9. Seguros: Póliza vida Deudores, póliza por incendio y terremoto
10. Relación cuota/ingresos del Deudor: Máximo treinta por ciento (30%)

En la medida en que los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 serán utilizados en su totalidad por CREDIFAMILIA en la Originación de nuevos Créditos Hipotecarios, a continuación describimos el proceso de Originación de Créditos Hipotecarios que tiene implementado CREDIFAMILIA[1]:

[1] Este es el procedimiento actualmente establecido por CREDIFAMILIA, el cual puede ser objeto de modificaciones.

a. Validación de Políticas para acceder a un Crédito

1. Una vez el Solicitante se contacta con los asesores de CREDIFAMILIA, con el objetivo de solicitar un Crédito Hipotecario para adquirir una vivienda nueva o usada, el asesor solicita la siguiente información, con el objetivo de validar si el Solicitante cumple con la Política de Otorgamiento establecida por CREDIFAMILIA:

    - Nombres y apellidos.
    - Fecha de nacimiento
    - Actividad económica
    - Valor del inmueble
    - Valor del crédito solicitado

    La Política de Otorgamiento de créditos de CREDIFAMILIA, comprende la evaluación de los siguientes criterios:

    - Comportamiento crediticio del Solicitante
    - Capacidad de pago del Solicitante
    - Variables socio-demográficas y económicas del Solicitante

2. Suministrada la información por parte del Solicitante, el asesor radica la solicitud de crédito en la "Fabrica de Créditos" de CREDIFAMILIA, donde se verifica la veracidad de la información proporcionada por el Solicitante y se analiza la solicitud, teniendo como base los criterios contenidos en la Política de Otorgamiento.

b. Aprobación y Formalización del Crédito

1. Si el proceso de validación y análisis de riesgo de crédito arroja que el Solicitante cumple con la Política de Otorgamiento, se aprueba el crédito, de lo contrario se niega, informando de ello al solicitante.

2. Aprobado el crédito, CREDIFAMILIA procede a generar la Carta de Aprobación.

3. Una vez el Solicitante es informado sobre la aprobación del crédito, CREDIFAMILIA procede a citarlo para la firma del pagaré y las solicitudes de seguros que garantizarán la obligación e impartirá instrucciones en relación con el procedimiento para el estudio de títulos (estudio de la situación jurídica del inmueble que será financiado con el crédito) y el avalúo del bien inmueble.

    Cumplido con el diligenciamiento y firma de la documentación (pagaré y solicitud de seguros), CREDIFAMILIA da de alta al Solicitante en sus sistemas.

4. Dado el alta del Solicitante en los sistemas de CREDIFAMILIA y obtenido el pago del estudio de títulos y del avalúo, por solicitud del constructor o el vendedor de la vivienda financiada, CREDIFAMILIA genera el paz y salvo a favor del Solicitante para dar inicio

al trámite de escrituración del inmueble y la solicitud de desembolso ante CREDIFAMILIA.

5. El trámite de escrituración consiste en el otorgamiento de la escritura pública de compraventa e hipoteca, siendo CREDIFAMILIA el último interviniente, para efectos de la constitución del gravamen hipotecario.

c. Desembolso (Originación) del Crédito

1. Una vez la escritura pública de compraventa e hipoteca es firmada por todos los intervinientes se procede a efectuar su correspondiente registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

2. Cuando la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ha expedido la boleta de registro, y se ha realizado la entrega del inmueble al Solicitante, CREDIFAMILIA procede a desembolsar el crédito al constructor o al vendedor del inmueble.

3.1.2. **Características de los Créditos Hipotecarios financiados con la presente Emisión**

En la medida en que el monto total autorizado de la Emisión podrá colocarse en uno o varios Lotes, a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública del respectivo Lote, CREDIFAMILIA remitirá a la SFC, a la BVC, al Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS, al Interventor, a Deceval, a FOGAFIN, a los Agentes Colocadores y a las demás entidades donde se haya puesto a disposición de los inversionistas el Prospecto de Colocación, un informe sobre las características específicas de los Créditos Hipotecarios Aprobados que conforman el conjunto de Créditos Hipotecarios que podrán ser originados con los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS. El informe que será remitido por CREDIFAMILIA contendrá por lo menos la siguiente información de los Créditos Hipotecarios Aprobados:

1. Identificación del Crédito Hipotecario Aprobado,
2. Monto aprobado,
3. Valor avalúo o precio de la vivienda,
4. LTV implícito,
5. Plazo del Crédito Hipotecario Aprobado,
6. Ubicación de la vivienda,
7. Tabla de desarrollo o de amortización del Crédito Hipotecario Aprobado con su debida proyección.

Este informe será remitido a las entidades mencionadas anteriormente, a través de los siguientes canales:

1. Publicación del informe en la página web de CREDIFAMILIA.

2. Publicación del informe a través del aplicativo "*Publicación de Prospectos de Información*" que administra la SFC, siguiendo el procedimiento establecido en la Circular Externa 012 de 2010 de la SFC.
3. Publicación del informe como "*Información Relevante*", siguiendo el procedimiento establecido en la Circular Externa 007 de 2001 de la antigua Superintendencia de Valores (actualmente SFC).
4. Remisión física o digital del informe a la BVC, al Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS, al Interventor, a Deceval, a FOGAFIN y a los Agentes Colocadores.

El informe que será remitido, estará acompañado de una certificación suscrita por el representante legal de CREDIFAMILIA, en la cual conste que los Créditos Hipotecarios Aprobados son aquellos que han cumplido con los requisitos establecidos para dar de alta al Solicitante en los sistemas de CREDIFAMILIA, en el marco del proceso de aprobación y formalización a que se refiere la Sección 3.1.1, b).

Realizada la colocación del respectivo Lote de Bonos Hipotecarios VIS, CREDIFAMILIA producirá un informe que será remitido a la SFC, la BVC, al Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS, al Interventor, a Deceval y a FOGAFIN dentro de los primeros diez (10) Días Hábiles de cada Mes, sobre (i) los Créditos Hipotecarios que efectivamente fueron originados con los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS del respectivo Lote y, (ii) la parte de los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS invertidos en las inversiones transitorias que se señalan en la Sección 1.4.2. El informe respecto de los Créditos Hipotecarios contendrá por lo menos la información que se establece el numeral 2. del artículo 6.5.1.6.2 del Decreto 2555 de 2010 (Reporte de Movimiento Mensual previsto en la letra D. de la Sección 4.2.2 del Prospecto de Colocación).

Este informe será remitido a las entidades mencionadas anteriormente, a través de los siguientes canales:

1. Publicación del informe en la página web de CREDIFAMILIA.
2. Publicación del informe a través del aplicativo "*Publicación de Prospectos de Información*" que administra la SFC.
3. Publicación del informe como "*Información Relevante*".
4. Remisión física o digital del informe a la BVC, al Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS, al Interventor, a Deceval, y a FOGAFIN.

3.1.3. **Estudio Estadístico sobre el Riesgo de Prepago del Emisor**

Se adjunta como Anexo No. 5.

CAPÍTULO 4 - **DEL ADMINISTRADOR DE LA CARTERA**

4.1. **Razón social, domicilio y dirección principal del Administrador de la Cartera**

CREDIFAMILIA Compañía de Financiamiento S.A.

El domicilio principal de la sociedad CREDIFAMILIA es la ciudad de Bogotá, República de Colombia.

La oficina principal de CREDIFAMILIA su encuentra ubicada en la Carrera 11A No. 69 – 08.

4.2. **Derechos y Obligaciones del Administrador de la Cartera**

4.2.1. **Derechos del Administrador de la Cartera**

El Administrador de la Cartera, cuando sea CREDIFAMILIA, no tendrá derecho a honorarios por la administración de la Cartera Hipotecaria.

En el caso del Administrador Sustituto de la Cartera cuando este existiere, 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 VIS - CREDIFAMILIA 2013, en caso de que los mismos no hayan sido determinados en el Contrato de Administración de Cartera, previa aplicación de un procedimiento de selección competido, que conduzca a contratar en condiciones de mercado.

4.2.2. **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 la Administración de los Créditos Hipotecarios:

1. Realizar las gestiones de administración, custodia y cobranza de los Créditos Hipotecarios.

2. Liquidar las cuotas a pagar por razón de los Créditos Hipotecarios y generar y enviar a los Deudores extractos relacionados con sus obligaciones.

3. Recaudar la totalidad de los flujos y pagos provenientes de los Créditos Hipotecarios, así como efectuar su aplicación y actualización.

4. Aplicar en su integridad todas las instrucciones, políticas y procedimientos contenidos en el Contrato de Administración de Cartera.

5. Administrar los Créditos Hipotecarios en aplicación del criterio de mayor beneficio para CREDIFAMILIA y/o la Universalidad como titulares de derechos sobre los mismos.

6. Velar porque la Documentación de Originación entregada a su custodia se mantenga de conformidad con las condiciones de seguridad, conservación y control definidos incluyendo la implementación de un sistema de archivo y organización independiente para los Créditos Hipotecarios dentro de las bóvedas de seguridad o lugares designados para el almacenamiento de la Documentación de Originación. Dicho sistema debe asegurar la debida identificación de los Créditos Hipotecarios de conformidad con los términos y condiciones señalados en el Contrato de Administración.

7. Mantener identificados los Créditos Hipotecarios Aprobados que hubieren sido reportados al mercado al momento de la colocación de cada Lote, los cuales conforman el conjunto de Créditos Hipotecarios que podrán ser originados con los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS.

8. Separar en su sistema los Créditos Hipotecarios de modo que se pueda llevar un control oportuno y detallado de los mismos.

9. Mantener actualizada la base de datos de los Deudores de los Créditos Hipotecarios de conformidad con la normatividad aplicable.

10. Realizar los registros contables de los movimientos de los Créditos Hipotecarios al igual que su calificación.

11. Efectuar los reportes y la actualización oportuna de la información sobre los Deudores en las bases de datos de las centrales de riesgo que se elijan.

12. 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

13. Realizar la recepción y venta de los bienes que se reciban por adjudicación o a título de dación en pago por cuenta de los Créditos Hipotecarios. Igualmente para estos eventos, administrar el inmueble hasta que se efectúe su venta.

14. Informar a Deceval (o quien actué como Administrador de la Emisión) y a la SFC, mediante el sistema de información relevante, sobre el comportamiento consolidado de los Créditos Hipotecarios que constituyen la Garantía Específica de la Emisión, serie y año de los Bonos Hipotecarios VIS incluyendo las Amortizaciones Ordinarias y Extraordinarias que se hayan presentado, los prepagos efectuados y, en general, cualquier otra información que resulte de interés para efectos del cumplimiento de las obligaciones de la Emisión.

15. Cuando se presente el pago anticipado, total o parcial, de un Crédito Hipotecario, deberá informar a Deceval (o a quien actué como Administrador de la Emisión) para que éste proceda a realizar el prorrateo y el pago consecuente, de conformidad con lo previsto en este Prospecto.

16. Verificar que los Créditos Hipotecarios tengan los Seguros debidamente constituidos y trasladar mensualmente a la respectiva compañía de seguros las sumas recibidas por concepto de primas de seguros.

17. Atender oportunamente las solicitudes y requerimientos de los Deudores en relación con sus créditos, incluidas las solicitudes para cancelación de las hipotecas y las demás necesarias para el cumplimiento de este contrato.

18. En general, realizar todas las gestiones conducentes y necesarias para la administración de los Créditos Hipotecarios que constituyen la Garantía Específica.

B. Obligaciones Principales con Respecto a la Emisión:

1. Pagar a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS, a través de Deceval, los derechos contenidos en los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, en las Fechas de Pago, con su patrimonio en el caso de CREDIFAMILIA, y con cargo a la Universalidad en el caso del Administrador Sustituto de la Cartera.

2. Administrar los Bonos Hipotecarios VIS emitidos, a través de Deceval o la entidad que la remplace.

3. Controlar y pagar los costos y gastos de la Emisión a su cargo, contra su patrimonio en caso de CREDIFAMILIA, o a cargo de la Universalidad, en caso del Administrador Sustituto de la Cartera, conforme a lo establecido en el Reglamento de Emisión.

4. Pagar los tributos directamente relacionados con los Activos Subyacentes.

5. Llevar la contabilidad de los Créditos Hipotecarios, siguiendo los principios señalados en la Ley Aplicable.

6. Efectuar los reportes periódicos a la SFC, a la BVC y a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS conforme a las disposiciones legales y a las previsiones contenidas en el Reglamento de Emisión.

7. Llevar la personería para la protección de los Activos Subyacentes por actos de terceros.

8. Informar al Representante Legal de Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, al Interventor y a FOGAFIN sobre las circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de los pagos de capital y rendimientos del Proceso de Emisión.

9. Informar de manera inmediata al Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 y al Interventor, sobre la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento del Reglamento de Emisión.

10. Invertir los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 en tanto se destinan a la Originación de nuevos Créditos Hipotecarios, de acuerdo con las siguientes alternativas:

    (i) Títulos emitidos, avalados o garantizados por la República de Colombia con un vencimiento menor o igual a un (1) año; y
    (ii) Depósitos en cuentas de ahorro y/o corrientes de establecimientos de crédito vigilados por la SFC.

11. Realizar la Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios VIS respecto de los recursos provenientes de la colocación de cada Lote que no hubiesen sido desembolsados en Créditos Hipotecarios dentro de los seis (6) meses siguientes a la colocación del respectivo Lote.

12. Elaborar los Reportes de Movimiento Mensual.

13. Las demás previstas a su cargo en la Ley Aplicable, en el Reglamento de Emisión y en el Prospecto de Colocación.

C. 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 Sustituto de la Cartera, los abonos necesarios mediante transferencia electrónica de fondos para el pago de los rendimientos y capital de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

2. Pagar a Deceval con sus propios recursos, o con los Flujos Recaudados pertenecientes a la Universalidad, en caso del Administrador Sustituto de Cartera, dentro del término señalado en el Contrato de Administración de la Emisión, la remuneración pactada por los servicios prestados.

3. Designar a un funcionario con capacidad decisoria, como responsable de atender los requerimientos formulados por Deceval.

4. Calcular y pagar la retención en la fuente a que haya lugar y exigir los certificados correspondientes.

5. Dar aviso a Deceval mediante acta de prorrateo de los eventos de Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013. Para los anteriores efectos, CREDIFAMILIA dará aviso a Deceval con cinco (5) Días Hábiles de antelación a la fecha en la cual vallan a realizarse las respectivas Amortizaciones Extraordinarias.

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 6.5.1.6.2 del Decreto 2555 de 2010, el Administrador de la Cartera o el Administrador Sustituto de la Cartera debe preparar y enviar al Representante Legal de Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 y al Interventor, los informes que a continuación se relacionan relativos a la Emisión y al comportamiento de los Activos Subyacentes, cuando estos los pidan. Adicionalmente los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 podrán conocer la siguiente información:

1. Información Anual: El Administrador de la Cartera o el Administrador Sustituto de la Cartera, rendirá a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 un informe anual tomando como referencia el último día del Mes de la Emisión, debidamente certificado por su revisor fiscal sobre el estado de los Créditos Hipotecarios que constituyen la Garantía Específica de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 emitidos. Este informe será remitido a la SFC 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 SFC.

2. Información Trimestral: Mantener actualizado de forma permanente el Registro Nacional de Valores y Emisores, bajo el mecanismo de informes trimestrales e información relevante, respecto de la evolución, desarrollo y cumplimiento de las funciones del Administrador de la Cartera, contado a partir del último día del Mes de la Emisión.

3. Información Mensual o Reporte de Movimiento Mensual: Un reporte mensual de los Créditos Hipotecarios que sirven de Garantía Especifica que contenga indicadores que revelen el estado actualizado de dichos activos, contado a partir del último día del Mes de la Emisión. En dicho reporte, los Créditos Hipotecarios se identificarán con todos los datos que permitan su identificación y en todo caso los siguientes:

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

4. Información Permanente: El Administrador de la Cartera o el Administrador Sustituto de la Cartera cuando este existiere 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 este literal D.
    c. Cualquiera otra información relativa a la Emisión de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 necesaria para ilustrar a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS respecto de la inversión, el Emisor, el Proceso de Emisión y la administración y gestión de los Activos Subyacentes.

    Parágrafo.- El suministro de la información de que trata el presente numeral se deberá efectuar simultáneamente a través del sitio de Internet que para el efecto deberá habilitar el Administrador de la Cartera o el Administrador Sustituto de la Cartera cuando este existiere.

    El Administrador de la Cartera o el Administrador Sustituto de la Cartera cuando este existiere, comunicará de manera suficiente y adecuada a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 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 Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS.

5. Último Reporte de Calificación: El Administrador de la Cartera o el Administrador Sustituto de la Cartera deberá, de manera permanente y simultánea, mantener a disposición del mercado y del Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 el último reporte de calificación del Emisor y de la Emisión cuando haya lugar a ello, emitido por la Calificadora de Valores.

    Parágrafo.- Los plazos de remisión, el contenido y los destinatarios de cada uno de los informes relacionados en el literal D de la presente Sección están especificados en el Contrato de Administración de Cartera.

4.3. Información relativa al Contrato de Administración de Cartera

4.3.1. Contrato de Administración de Cartera

El Contrato de Administración de Cartera se adjunta en el Anexo No. 6 del Prospecto.

4.3.2. Terminación del Contrato de Administración de la Cartera

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

1. Por el pago total del capital y rendimientos de los Créditos Hipotecarios.

2. Por las demás causales establecidas en el Contrato de Administración de Cartera.
3. Por las causales establecidas en la Ley Aplicable.

4.4. **Cesión del contrato de Administración de Cartera y funcionamiento de la Universalidad**

4.4.1. **Cesión del Contrato de Administración de Cartera**

El Contrato de Administración de Cartera podrá ser cedido cuando: (i) suceda un Evento de Liquidación y ocurra una Decisión en Evento de Liquidación consistente en la cesión del Contrato de Administración de Cartera, conforme lo establecido en el Capítulo 15 del Prospecto, (ii) se declare judicialmente que CREDIFAMILIA ha incumplido el Contrato de Administración de Cartera y en consecuencia, la Asamblea de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS opté por remover a CREDIFAMILIA como Administrador de la Cartera y proceda a designar su reemplazo y (iii) CREDIFAMILIA convenga con otro establecimiento de crédito que éste asuma la obligación de pagar los Bonos Hipotecarios VIS y en consecuencia se cedan los Créditos Hipotecarios que respaldan la Emisión al nuevo establecimiento de crédito.

En el evento en que ocurra la cesión del Contrato de Administración de Cartera a un Administrador Sustituto de la Cartera por cualquiera de las alternativas mencionadas anteriormente, la administración de los Activos Subyacentes, y en general de los derechos que conforman la Universalidad, será transferida al Administrador Sustituto de la Cartera con el fin de que la administre y proceda a amortizar los Bonos Hipotecarios VIS con cargo a los Flujos Recaudados pertenecientes a la Universalidad y los Excesos de Flujo de Caja de la Universalidad. En los eventos de cesión del Contrato de Administración de Cartera por Evento de Liquidación o por declaración judicial por incumplimiento del Contrato de Administración de Cartera, el Administrador Sustituto de la Cartera solo será responsable de la administración de los Créditos Hipotecarios y los demás Activos Subyacentes y no responderá con su propio patrimonio por el pago del capital y rendimientos de los Bonos Hipotecarios VIS.

La cesión del Contrato de Administración ante la ocurrencia de un Evento de Liquidación conlleva que los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS tengan derechos sobre los Activos Subyacentes que se separan patrimonialmente de CREDIFAMILIA, a título fiduciario, conformando una Universalidad.

Para efectos de la cesión, CREDIFAMILIA se obliga a transferir toda la información y documentos relacionados con los Créditos Hipotecarios y con los Activos Subyacentes al Administrador Sustituto de la Cartera.

4.4.2. **Perfeccionamiento de la Cesión**

La cesión del Contrato de Administración de Cartera se entenderá perfeccionada con el acuerdo entre el Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS y el Administrador Sustituto de la Cartera. Dicho acuerdo será suficiente para que el Administrador Sustituto de la Cartera, se entienda legitimado para administrar, cobrar e incluso ejecutar judicialmente los Créditos Hipotecarios, las garantías y en general, todos los derechos relacionados con los

Créditos Hipotecarios y los demás Activos Subyacentes, con las mismas facultades que correspondían a CREDIFAMILIA como Administrador de la Cartera.

4.4.3. **Obligaciones frente a los demás participantes de la Emisión**

No obstante la cesión del Contrato de Administración de Cartera por parte de CREDIFAMILIA al Administrador Sustituto de la Cartera, 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 Sustituto de la Cartera 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 Sustituto de la Cartera, quien asume la posición contractual de CREDIFAMILIA para todos los efectos, con las excepciones aquí establecidas.

4.4.4. **Contabilidad Independiente**

El Administrador Sustituto de la Cartera 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 Sustituto de la Cartera.

4.4.5. **Ingresos de la Universalidad**

Los ingresos de la Universalidad durante su existencia son los Flujos Recaudados, más los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS aún no colocados en Créditos Hipotecarios que puedan estar disponibles al momento en que surja la Universalidad.

4.4.6. **Egresos y gastos de la Universalidad**

Serán egresos y 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 VIS - CREDIFAMILIA 2013 en el Registro Nacional de Valores y Emisores.

2. La prima de la Garantía Adicional en favor de FOGAFIN, si hubiere lugar a ella.

3. Los honorarios del Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS.

4. Las comisiones periódicas que deban pagarse a Deceval en virtud del Contrato de Depósito y Administración de la Emisión.

5. Los necesarios para las renovaciones periódicas de la inscripción de los Bonos Hipotecarios VIS en la BVC.

6. 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 VIS, a la SFC y a la BVC.

7. Las comisiones a favor del Administrador Sustituto de la Cartera por su labor como Administrador de la Cartera.

8. Los honorarios del Interventor.

9. Los gastos que demande la convocatoria y realización de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

10. Los gastos de cobranza de los Créditos Hipotecarios que conforman la Universalidad.

11. Los gastos por concepto de recibo, administración y venta de BRP.

12. Las primas de Seguros.

13. Los gastos correspondientes a la protección y defensa de los Créditos Hipotecarios.

14. Los que sean necesarios para la administración de la Universalidad.

15. El Gravamen a los Movimientos Financieros y todos los gravámenes futuros que se puedan generar.

16. Las Amortizaciones Ordinarias a capital y pago de rendimientos y las Amortizaciones Extraordinarias.

4.4.7. **Prelación de Pagos**

Con el producto del Flujo Recaudado, el Administrador Sustituto de la Cartera 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 Sección 4.4.6.

2. Amortizaciones a capital y pago de rendimientos según lo establecido en la Tabla de Amortizaciones.

Parágrafo Primero: El Exceso de Flujo de Caja de la Universalidad, si lo hubiese, se destinará en su totalidad a la Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios VIS.

Parágrafo Segundo: Si una vez cancelados en su totalidad los gastos de la Emisión y efectuado el pago de la totalidad del capital y rendimientos de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, quedaren montos residuales, estos, así como cualquier otro residuo que quede en la Universalidad ya sea en dinero o en especie, se entregarán a CREDIFAMILIA, o quien haga sus veces.

Parágrafo Tercero: Al realizar los pagos de abonos atrás enumerados, el Administrador Sustituto de la Cartera deberá cancelar primero los gastos o abonos vencidos de periodos anteriores y posteriormente los gastos o abonos causados en el respectivo período. Los gastos o pagos vencidos correspondientes a cada literal deberán ser atendidos en el mismo orden en que se produjo su causación, respetando la prelación correspondiente señalada en la Sección 4.4.6.

Parágrafo Cuarto: Las retenciones, contribuciones e impuestos o tributos establecidos o que se establezcan en el futuro sobre el capital o los rendimientos de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, correrán por cuenta de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS, y su importe será deducido por el Administrador Sustituto de la Cartera por cuenta de la Universalidad, en la forma legalmente establecida.

4.4.8. **Procedimiento de Valoración de la Universalidad**

La Universalidad se valuará como mínimo al cierre de cada Mes calendario y tendrá en cuenta para su valoración el resultado de sus operaciones y los incrementos patrimoniales determinados conforme al siguiente procedimiento:

Los Créditos Hipotecarios se valuarán de acuerdo con el valor 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, por ajuste en el valor de la UVR y los intereses corrientes determinados para el número de días del Mes en que se hallen vigentes los Créditos Hipotecarios.

No obstante, el Administrador Sustituto de la Cartera 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 SFC. El valor de las inversiones se calculará en forma diaria de acuerdo con los lineamientos de valoración de inversiones contenidos en el Decreto 2555 de 2010 o en las normas que la modifiquen o adicionen.

El activo de la Universalidad estará conformado por los Activos Subyacentes. El pasivo de la Universalidad estará conformado en forma principal por i) las comisiones u honorarios adeudados al Administrador Sustituto de la Cartera, al Representante de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, al Interventor y a Deceval; ii) el pago de intereses y las amortizaciones de capital y, iii) todos los gastos en general destinados para atender los gastos de la Emisión, incluida la comisión en favor de FOGAFIN por concepto de la Garantía Adicional, si hubiere lugar a ella, así como los gastos necesarios para atender el pago de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 emitidos, cuyo valor se actualizará en forma mensual tomando el saldo vigente en UVR por el factor de interés de la serie única, y calculando

la corrección monetaria causada durante el período de valuación. Como consecuencia de ello, se estimarán los gastos correspondientes a rendimientos y corrección monetaria que devenguen los Bonos Hipotecarios VIS. Constituyen ingresos los rendimientos por intereses y la corrección monetaria causada por los Créditos Hipotecarios, además de los otros conceptos indicados en este Prospecto de Colocación.

4.4.9. **Vencimiento de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013**

En el evento en que los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 hayan vencido, y no se haya pagado en su integridad el capital y los rendimientos adeudados de los mismos, la Universalidad seguirá funcionando y recaudando todos los ingresos derivados de los Activos Subyacentes hasta cuando la Cartera Hipotecaria haya sido pagada en su totalidad por los Deudores, y hasta tanto los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, así como los gastos de Emisión sean cancelados en su totalidad. En tal caso, se atenderán los gastos de la Emisión y el pago del capital y rendimientos de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 conforme a la Prelación de Pagos. Si al vencimiento de los Bonos Hipotecarios VIS se genera un incumplimiento de las obligaciones del Emisor en relación con el pago del capital y los rendimientos adeudados, Deceval en su calidad de Administrador de la Emisión actuará en concordancia con su reglamento de operaciones.

4.4.10. **Terminación de la Universalidad**

La Universalidad terminará cuando se paguen en su totalidad todos los gastos de la Emisión, y cuando se amortice en su totalidad los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, conforme a la Tabla de Amortizaciones, o cuando la Cartera Hipotecaria haya sido pagada en su totalidad por los Deudores. En este último caso, y si quedaren pagos pendientes bajo los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS no tendrán derecho de perseguir los bienes de CREDIFAMILIA, ni hacer parte de su proceso liquidatario cuando haya lugar a este.

CAPÍTULO 5 - **DEL ADMINISTRADOR DE LA EMISIÓN**

5.1. **Información General del Administrador de la Emisión**

5.1.1. **El Administrador de la Emisión**

La administración de la emisión corresponderá a Deceval, en los términos señalados en el Prospecto, y en el Contrato de Registro y Administración de la Emisión.

5.1.2. **Razón Social del Administrador de la Emisión**

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

5.1.3. **Domicilio del Administrador de la Emisión**

El domicilio principal de Deceval es la ciudad de Bogotá, D.C., República de Colombia.

5.1.4. **Dirección Principal del Administrador de la Emisión**

Las oficinas de la Dirección Principal de Deceval se encuentran en la Av. Calle 26 No. 59 - 51 Torre 3 Oficina 501, de esta ciudad.

5.2. **Obligaciones del Administrador de la Emisión**

En el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión 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 VIS - CREDIFAMILIA 2013.

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 CREDIFAMILIA contra su patrimonio, o al Administrador Sustituto (cuando este existiere) de la Cartera con cargo a la Universalidad, los derechos patrimoniales de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 a favor de los respectivos beneficiarios.

5. Registrar las transacciones que se realicen respecto de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

6. Remitir informes a CREDIFAMILIA o al Administrador Sustituto de la Cartera (cuando este existiere) sobre los pagos efectuados a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 y el saldo de la Emisión.

7. Efectuar las Amortizaciones Extraordinarias conforme con el Reglamento de Emisión.

8. Amortizar Extraordinariamente los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 cuando a la ocurrencia de un Evento de Liquidación se tome la decisión consistente en la venta de la Universalidad.

5.3. **Otra Información Importante**

5.3.1. **Aceptación Cesión del Contrato de Administración de Cartera**

Será entendido y aceptado por Deceval que en el evento en que ocurra la cesión del Contrato de Administración de Cartera al Administrador Sustituto de la Cartera, Deceval reconocerá al Administrador Sustituto de la Cartera como el nuevo Administrador de la Cartera, previo cumplimiento de las condiciones impuestas por Deceval, entre otras, que el cesionario acepte el reglamento de operaciones de Deceval y suscriba el contrato de cesión con CREDIFAMILIA (previa aprobación de Deceval), y desarrollará sus funciones tal como se establece en el Reglamento de Emisión y en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión, en relación con el nuevo Administrador de la Cartera.

CAPÍTULO 6 - **DEL INTERVENTOR**

6.1. **Razón social, domicilio y dirección principal**

El Interventor será Ernst & Young S.A. que es una entidad técnica y administrativamente idónea y con capacidad legal para el ejercicio de sus funciones, de conformidad con el artículo 6.5.1.5.3 del Decreto 2555 de 2010. Ernst & Young S.A. mantendrá una completa independencia de CREDIFAMILIA y consiguientemente no existirá ninguna relación de subordinación entre éstos.

6.2. **Contrato de Interventoría**

6.2.1. **Funciones del Interventor**

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

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

2. Mantener actualizado en forma permanente el Registro Nacional de Valores y Emisores, bajo el mecanismo de informes trimestrales e información relevante acerca de la evolución, desarrollo y cumplimiento de las principales funciones de administración de la cartera y de las demás responsabilidades que le corresponden a CREDIFAMILIA o al Administrador Sustituto de la Cartera conforme la Ley Aplicable y según lo previsto en el Decreto 2555 de 2010, 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 Sustituto de la Cartera. La obligación de mantener actualizado en forma permanente el Registro Nacional de Valores y Emisores corresponde también a CREDIFAMILIA o al Administrador Sustituto de la Cartera según esta obligación se encuentra descrita en el Reglamento de Emisión y en el Contrato de Administración de la Cartera.

3. Requerir al Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 el cumplimiento de las obligaciones consagradas en el Contrato de Representación de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 y en el Decreto 2555 de 2010. Copia de este requerimiento deberá enviarse a la SFC.

4. Las demás que le imponga la Ley Aplicable.

6.3. **Información complementaria**

6.3.1. **Información a la SFC**

La designación del Interventor deberá ser informada previamente por CREDIFAMILIA o por el Administrador Sustituto de la Cartera cuando la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 haya decidido la sustitución del mismo, a la SFC.

6.3.2. **Independencia**

El Interventor deberá mantener una completa independencia de CREDIFAMILIA o del Administrador Sustituto de la Cartera, 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 SFC, que tiene capacidad legal para desarrollar la función de interventoría, y que cumple con los requisitos de independencia, idoneidad técnica y administrativa consagrados en el Artículo 6.5.1.5.3 del Decreto 2555 de 2010.

6.3.3. **Renuncia**

El Interventor solo podrá renunciar al cargo por motivos graves que calificará la SFC, o por las justas causas previstas en el Contrato de Interventoría.

6.3.4. **Remuneración**

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

6.3.5. **Cesión del Contrato de Administración de Cartera**

En caso de ser necesario, y si así lo decide la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 a la ocurrencia de un Evento de Liquidación, y cuando se tome la Decisión en Evento de Liquidación consistente en la cesión del Contrato de Administración de Cartera, se podrá designar a un nuevo Interventor, quien asumirá las funciones descritas en el Reglamento y en el Contrato de Interventoría que para el efecto se celebre en todo caso en los mismos términos y condiciones del Contrato de Interventoría original.

En caso de que el Interventor originalmente designado por CREDIFAMILIA no sea removido, será entendido y aceptado por el Interventor, que en el evento de que 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 Sustituto de Cartera, el Interventor reconocerá al Administrador Sustituto de la Cartera como el nuevo Administrador de la Cartera y desarrollará sus funciones tal como se establece en el Reglamento y en el Contrato de Interventoría, en relación con el nuevo Administrador de la Cartera.

CAPÍTULO 7 - **DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS VIS**

Con el objeto de brindar a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 los mecanismos necesarios para la adecuada protección de sus intereses, la presente Emisión contará con un Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

El nombramiento del Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 debe inscribirse en la Cámara de Comercio del domicilio principal de CREDIFAMILIA, con el documento en el que conste que el mismo fue designado como Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, y que no se encuentra inhabilitado para desarrollar dichas funciones. Efectuada la inscripción, el Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS nombrado conservará tal carácter hasta cuando se inscriba el nuevo representante, de haberlo.

7.1. **Razón social, domicilio y dirección principal del Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013**

Razón Social: HELM FIDUCIARIA S.A.

El domicilio principal de la sociedad HELM FIDUCIARIA S.A. es la ciudad de Bogotá, D.C., República de Colombia.

Las oficina principal de HELM FIDUCIARIA S.A. su encuentra ubicada en la Carrera 7 No. 27 - 18 Piso 19.

7.2. **Información General del Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013**

La representación legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 corresponderá a HELM FIDUCIARIA S.A., en los términos señalados en el Prospecto, y en el Contrato de Representación Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

7.3. **Obligaciones y Derechos del Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013**

7.3.1. **Obligaciones del Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013**

El Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, ha suscrito con CREDIFAMILIA, en su calidad de Emisor de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, el Contrato de Representación Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, en el cual se reglamentan sus derechos y

obligaciones, siendo estas últimas las siguientes, además de las que le impone las disposiciones de la Ley Aplicable:

1. Realizar todos los actos de administración y conservación que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

2. Representar a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 ante cualquier autoridad nacional y/o entidad de derecho público, y en todo lo relativo a sus intereses.

3. Intervenir con voz pero sin voto en todas las reuniones de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

4. Convocar y presidir la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 cuando lo estime pertinente, o cuando sea necesario de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Representación Legal de Tendedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 y en la Ley Aplicable.

   Salvo en lo que concierne a la información a que se refiere el numeral 8 del artículo 6.4.1.1.9 del Decreto 2555 de 2010, el Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 deberá guardar reserva sobre los informes que reciba respecto de CREDIFAMILIA y le está prohibido revelar o divulgar las circunstancias o detalles que hubiere conocido sobre los negocios de ésta, en cuanto no fuere estrictamente indispensable para el resguardo de los intereses de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013. Todo lo anterior, sin perjuicio de la divulgación a los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, al Interventor y a la Calificadora de Valores de cualquier información de CREDIFAMILIA obtenida por el Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 conforme a lo establecido en el Reglamento de Emisión.

   Se deja en todo caso expresa constancia que el Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS, no tendrá derecho a voto en la Asamblea de Tenedores que convoque de acuerdo a las condiciones del presente Contrato de Representación Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS.

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 VIS - CREDIFAMILIA 2013, el Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 debe enviar a la SFC 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 VIS - CREDIFAMILIA 2013 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 Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS. Si después de haber transcurrido cinco (5) Días Hábiles desde la fecha de radicación de la mencionada documentación en la SFC 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 VIS - CREDIFAMILIA 2013, 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 VIS - CREDIFAMILIA 2013, a consideración de la SFC 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 SFC 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 al Emisor o al Administrador Sustituto de la Cartera en caso de ser necesario, los informes previstos en el Reglamento de Emisión, las revisiones indispensables de los libros de contabilidad y demás documentos de los Activos Subyacentes.

7. Solicitar a la SFC los informes e información que considere necesarios y que esta entidad le pueda proveer.

8. Solicitar las informaciones relevantes para la Emisión que deba suministrarle la Junta Directiva de CREDIFAMILIA o el Administrador Sustituto de la Cartera de conformidad con la Ley Aplicable, 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 CREDIFAMILIA o del Administrador Sustituto de la Cartera en la medida en la cual se refieran a circunstancias que puedan afectar la Emisión.

9. Informar a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 y a la SFC, a la mayor brevedad posible y por medios idóneos, sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo de CREDIFAMILIA o del Administrador Sustituto de la Cartera o a cargo de cualquiera otra de las partes que intervienen en el Proceso de Emisión, cuando hubiere tenido conocimiento de dicho incumplimiento.

10. Realizar las actuaciones necesarias y en general, convocar a la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, cuando de acuerdo con lo establecido en el Reglamento, o el Contrato de Administración de Cartera, sea necesario el voto de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

11. Recibir y evaluar el comportamiento de los Créditos Hipotecarios con base a los Reportes de Movimiento Mensual que le envíe CREDIFAMILIA o el Administrador Sustituto de la Cartera.

12. Solicitar, cuando lo estime necesario, información a CREDIFAMILIA o al Administrador Sustituto de la Cartera acerca de la situación de los Activos Subyacentes y suministrarla a

los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 cuando éstos lo soliciten.

13. Notificar y ejecutar las decisiones impartidas por la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, de acuerdo con el Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

14. En el evento en que la Decisión en Evento de Liquidación sea la venta de la Universalidad conforme a lo establecido en el Reglamento de Emisión, vender la Universalidad en los términos que más favorezcan a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 y de acuerdo con las instrucciones que para el efecto reciba de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

15. Llevar a cabo los actos de disposición para los cuales lo faculte la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 en los términos del Decreto 2555 de 2010.

16. Actuar en nombre de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS en los procesos judiciales y en los de liquidación judicial o reorganización, 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 el Emisor en los términos señalados en la regulación aplicable.

17. El Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS deberá guardar reserva sobre los informes que reciba respecto del Emisor y le está prohibido revelar o divulgar las circunstancias o detalles que hubiere conocido sobre los negocios de ésta, en cuanto no fuere estrictamente indispensable para el resguardo de los intereses de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS.

18. Designar la cuenta en que CREDIFAMILIA deberá depositar todo Flujo Recaudado, y en general, todo flujo relacionado directa e indirectamente con los Créditos Hipotecarios, en caso de un Evento de Liquidación y administrarlos de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento de Emisión y en el Prospecto de Colocación. Para la toma de esta decisión deberá solicitar cotización de tres (3) establecimientos de crédito debidamente autorizados por la SFC y tomará la decisión del que mejor tasa remuneratoria de para el depósito de los flujos de los Créditos Hipotecarios.

19. Las demás funciones que le imponga la Ley Aplicable y el Reglamento de la Emisión.

7.3.2. **Derechos del Representante de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013**

Por su gestión de representación legal de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, el Representante Legal de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS tendrá derecho a percibir, con cargo a los recursos de CREDIFAMILIA, y con cargo a los recursos de la Universalidad a la ocurrencia de un Evento de Liquidación, según lo establecido en

el Reglamento de Emisión, la comisión y honorarios establecidos en el Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

7.4. **Otra Información Importante**

7.4.1. **Renuncia**

El Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS solo podrá renunciar al cargo por motivos graves que calificará la SFC o por las justas causas previstas en el Contrato de Representación Legal de Tenedores.

7.4.2. **Aceptación Cesión del Contrato de Administración de Cartera**

Es entendido y aceptado por el Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, que en el evento en que 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 Sustituto de Cartera, el Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS reconocerá a dicho Administrador Sustituto de la Cartera como el nuevo Administrador de la Cartera, y desarrollará sus funciones tal como se establece en el Reglamento de Emisión y en el Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, en relación con el nuevo Administrador de la Cartera.

7.4.3. **Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS**

El Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS se adjunta en el Anexo No. 7 del presente Prospecto.

CAPÍTULO 8 - **DE LOS TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS VIS**

8.1. **Derechos y obligaciones de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013**

8.1.1. **Derechos de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013**

Los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 tendrán además del derecho de recibir el pago por concepto de capital y rendimientos de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 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 VIS - CREDIFAMILIA 2013 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 VIS - CREDIFAMILIA 2013, por sí, o por medio de apoderado. Los poderes se dirigirán al Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 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 VIS al momento en que se vaya a realizar la reunión.

4. Solicitar al Administrador de la Cartera o al Administrador Sustituto de la Cartera directamente, o por intermedio del Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS cualquier aclaración sobre los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 y los derechos que confieren, en lo que respecta a su interés común o colectivo.

5. Obtener del Administrador de la Cartera o del Administrador Sustituto de la Cartera directamente, o del Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS información específica que solicite sobre el desarrollo o comportamiento de los Activos Subyacentes.

6. Exigir al Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden como tal.

7. Remover al Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 y designar a quien ha de reemplazarle, mediante decisión que se tome en la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 de conformidad con el Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos y con la Ley Aplicable.

8. A la ocurrencia de un Evento de Liquidación, tomar la Decisión en Evento de Liquidación conforme a lo establecido en el Reglamento de Emisión y en la Ley Aplicable.

9. Solicitar la convocatoria a la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 en las condiciones establecidas en el Reglamento de Emisión.

10. En general, ejercer a través de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, cualquier derecho que le sea conferido bajo el Reglamento de Emisión 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 VIS, según su naturaleza y lo establecido en el Reglamento de la Emisión. Para el ejercicio de los derechos políticos, se requerirá la exhibición del respectivo certificado de depósito emitido por Deceval.

8.1.2. **Obligaciones de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013**

Los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 emitidos en el Proceso de Emisión, tendrán las siguientes obligaciones:

1. Pagar totalmente el valor de la suscripción en la fecha establecida en el Reglamento de Emisión y en el Prospecto de Colocación.

2. Las demás que les impongan las disposiciones del Reglamento de Emisión y la Ley Aplicable.

Parágrafo: La suscripción o adquisición de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 supone la aceptación de todos los términos y condiciones establecidos en el Reglamento de Emisión y en el Prospecto de Colocación.

8.2. **Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013**

La Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 se regirá por las siguientes estipulaciones:

1. Constitución de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013: Constituirán la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 el conjunto de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 reunidos, previas las convocatorias efectuadas en las condiciones que se establecen más adelante.

2. Reuniones: La Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 se reunirá cuando sea convocada por el Representante Legal de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS, por la SFC, o por solicitud al Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS por parte de CREDIFAMILIA o el Administrador Sustituto de la Cartera a iniciativa propia, o un número plural de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 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 VIS - CREDIFAMILIA 2013 tendrá un Presidente y un Secretario, que serán designados por los asistentes en cada reunión. De las deliberaciones y decisiones de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 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 VIS - CREDIFAMILIA 2013 que consten en actas debidamente aprobadas, conforme al presente Prospecto de Colocación, prestarán mérito ejecutivo frente a las obligaciones que se impongan a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 y, observándose las mayorías, obligarán a los ausentes y a los disidentes. La Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 se reunirá en el domicilio principal de CREDIFAMILIA o del Administrador Sustituto de la Cartera, o en el lugar que se señale en la convocatoria.

3. Convocatoria: El Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS 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 General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

4. Deliberaciones y Decisiones: En materia de deliberaciones, decisiones y mayorías se aplicarán las reglas previstas en este Prospecto de Colocación, en el Reglamento de Emisión, en el Contrato de Representación Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS y en su defecto, en lo establecido en la Decreto 2555 de 2010 respecto de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS- CREDIFAMILIA 2013 y en su defecto, las disposiciones del Código de Comercio que regulan las Asambleas de Accionistas en las sociedades anónimas. En cualquier caso, las decisiones relacionadas con cambios de la estructura de la Emisión o de las condiciones del empréstito que se configura con la Emisión o la alteración de los derechos de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS, requerirán autorización expresa de la Asamblea de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS, con las mayorías establecidas en el artículo 6.4.1.1.22 del Decreto 2555 de 2010.

8.3. **Funciones de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013**

Serán funciones de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 las siguientes:

1. Aprobar las modificaciones a este Prospecto de Colocación, al Contrato de Administración de la Cartera, y en general, a cualquier documento que establezca derechos a favor de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 y

los mismos se vean afectados por la modificación propuesta, con las mayorías establecidas en el artículo 6.4.1.1.22 del Decreto 2555 de 2010.

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

3. A la declaración judicial acerca de la ocurrencia de un evento de incumplimiento del Contrato de Administración de Cartera que dé lugar a remover al Administrador de la Cartera, decidir sobre su remoción, y designar su reemplazo y remuneración, conforme a lo establecido en la Sección 4.2.1, en el Contrato de Representación de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 y en el Contrato de Administración de Cartera.

4. Remover al Interventor y designar a su reemplazo.

5. Remover al Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 por incumplimiento del Contrato de Representación de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

6. Tomar la Decisión en Evento de Liquidación y la manera de implementar tales decisiones según lo previsto en el presente Prospecto de Colocación y en el Reglamento de Emisión.

7. Designar al Administrador Sustituto de la Cartera 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.

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

9. Aprobar, con las mayorías especiales de que trata el artículo 6.4.1.1.22 del Decreto 2555 del 2010, las modificaciones a las condiciones del empréstito y, en especial, autorizar al Representante Legal de los Tenedores para celebrar en su nombre y representación un contrato de transacción o para votar favorablemente una fórmula concordataria.

10. En general, tomar cualquier decisión que sea requerida de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 de acuerdo con lo establecido en el presente Prospecto y en el Reglamento, el Contrato de Administración de Cartera o la Ley Aplicable.

CAPÍTULO 9 - **DEL EMISOR**

9.1. **Información General del Emisor**

9.1.1. **Razón Social**

CREDIFAMILIA Compañía de Financiamiento S.A.

9.1.2. **Constitución y Duración**

CREDIFAMILIA se constituyó el 3 de enero de 2011 mediante la Escritura Pública No. 001 de la Notaría 36 del Círculo de Bogotá. Es una sociedad comercial por acciones, de la especie de las anónimas, de nacionalidad colombiana.

CREDIFAMILIA tiene una duración de 100 años contados a partir de la fecha de la escritura pública de constitución.

9.1.3. **Capital autorizado, suscrito y pagado**

A 30 de junio de 2013, el capital autorizado de CREDIFAMILIA es de sesenta mil millones de pesos m/cte. ($ 60.000.000.000), divididos y representados en sesenta millones (60.000.000) de acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de mil pesos m/cte. (COP $ 1.000) cada una y el capital suscrito es de veintinueve mil novecientos treinta y nueve millones trescientos ochenta mil pesos m/cte. ($29.939.380.000) dividido en veintinueve millones novecientos treinta y nueve mil trescientas ochenta (29.939.380) acciones ordinarias y nominativas. En relación con el capital pagado, dado que a partir del 11 de junio de 2013 se adelantó un proceso de capitalización de CREDIFAMILIA, al 30 de junio de 2013 este correspondía a veinticinco mil ciento treinta y dos millones setecientos cincuenta y dos mil trescientos ochenta y siete pesos m/cte ($25.132.752.387), estando pendiente por pagar por parte de los accionistas a dicha fecha, cuatro mil ochocientos seis millones seiscientos veintisiete mil seiscientos trece pesos m/cte ($4.806.627.613).

El proceso de capitalización finalizó en el mes de julio de 2013, generando como resultado del mismo un incremento de capital de dieciséis mil novecientos setenta y dos millones cuatrocientos setenta y cinco mil pesos m/cte ($16.972.475.000). Con éste incremento, el patrimonio de CREDIFAMILIA a julio 31 de 2013 es de treinta y cinco mil doscientos ochenta y nueve millones cuatrocientos setenta y cinco mil pesos m/cte. ($35.289.475.000)[2].

9.1.4. **Estructura Organizacional de CREDIFAMILIA**

9.1.4.1. **Asamblea General de Accionistas**

[2] Con la finalización del proceso de capitalización se evidenció que los accionistas de CREDIFAMILIA duplicaron su inversión, habiéndose pagado $18.294.000.000. Con dicho incremento, el patrimonio de CREDIFAMILIA, a julio 31 de 2013, corresponde a $31.338.000.000, tal como se refleja en el Balance General de CREDIFAMILIA.

La Asamblea General de Accionistas es el máximo órgano social de **CREDIFAMILIA.** Sin perjuicio de las funciones establecidas en los Estatutos y en la Ley Aplicable, es función de la Asamblea General de Accionistas adoptar las medidas que estime necesarias para garantizar la existencia y cumplimiento del conjunto de políticas, procedimientos y mecanismos de gobierno corporativo y control interno.

9.1.4.2. **Junta Directiva**

La Junta Directiva es el órgano máximo de dirección, responsable de la obtención de resultados razonables para los socios y de la supervisión del rendimiento de los ejecutivos clave. A su vez, está encargada de prevenir los conflictos y equilibrar los intereses de los distintos grupos.

Las funciones de la Junta Directiva, se definen en los estatutos de la entidad y en el Código de Buen Gobierno, incluyen entre otras:

- Velar por los resultados de la empresa conforme a las condiciones de mercado.
- Garantizar la efectividad de los sistemas de revelación de información.
- Garantizar la aplicación de políticas de buen gobierno corporativo y de los sistemas de riesgos, adoptados por la sociedad.
- Sesionar al menos una (1) vez al Mes.
- Fijar las políticas de la entidad.
- Aprobar el presupuesto anual de la entidad.
- Colaborar con los ejecutivos clave en la construcción de la estrategia corporativa de la sociedad, aprobarla y realizar su control y seguimiento: (i) misión y visión de la sociedad; (ii) objetivos e indicadores de gestión; (iii) plan financiero; (iv) plan para la administración de riesgos; (v) plan para el manejo de la imagen corporativa; (vi) plan de mercado; (vii) políticas laborales; (viii) políticas de administración de conflictos de interés; (ix) políticas para la resolución de controversias internas y externas; (x) políticas para el cierre de la actividad empresarial; (xi) plan de formación para el relevo del ejecutivo principal.
- Definir las políticas para nominar, nombrar, evaluar y remover a los ejecutivos clave de la sociedad.
- Determinar los sistemas de compensación de los ejecutivos clave de la sociedad. De la misma manera, la junta deberá establecer los casos en los cuales única y exclusivamente los ejecutivos clave podrán recibir bonificaciones extraordinarias.

9.1.4.3. **Presidencia**

La Presidencia es la máxima autoridad ejecutiva de la Compañía, cuya función principal consiste en dirigir y controlar el funcionamiento de la entidad, así como ejercer representación legal de la misma.

Las funciones de la Presidencia, se definen en los estatutos de la entidad y en el Código de Buen Gobierno, incluyendo entre otras las siguientes:

- Ejercer la Representación Legal de la Compañía.
- Ejecutar las decisiones de la Asamblea General de Accionistas y la Junta Directiva.
- Presentar a la Asamblea General de Accionistas, el balance general y las cuentas e inventarios al finalizar cada ejercicio.
- Presentar a consideración, seguimiento y direccionamiento de la Junta Directiva, la Planeación Estratégica de la sociedad y los planes y programas para su cumplimiento.
- Ejercer la dirección y manejo de la actividad contractual y la de los procesos de selección de CREDIFAMILIA S.A., adjudicar y suscribir como representante legal los actos y contratos que deba celebrar CREDIFAMILIA S.A. dentro de las atribuciones señaladas por la Junta Directiva, pudiendo delegar total o parcialmente la competencia para celebrar contratos y desconcentrar la realización de licitaciones o concursos en los empleados que desempeñen cargos de nivel directivo o ejecutivo o en sus equivalentes. La delegación de la facultad de celebrar contratos se hará con sujeción a las cuantías que señale la Junta Directiva.
- Fijar las funciones, dirigir, coordinar, vigilar y controlar el personal de CREDIFAMILIA S.A. y la ejecución de las actividades y programas de la sociedad.
- Proveer el recaudo de los ingresos, ordenar los gastos y en general dirigir las operaciones propias de CREDIFAMILIA S.A. dentro de la prescripción de la ley, de las disposiciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva.
- Presentar a la Asamblea de Accionistas y a la Junta Directiva informes detallados sobre la marcha general de la sociedad y sobre el estado de ejecución de las actividades propias de su objeto social.

9.1.4.4. **Oficial de Cumplimiento**

El Oficial de Cumplimiento es nombrado de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos. Sin perjuicio de las demás funciones asignadas por la Ley Aplicable o las disposiciones de la SFC, le corresponde al Oficial de Cumplimiento velar por el efectivo, eficiente y oportuno funcionamiento de las etapas que conforman el SARLAFT.

El Oficial de Cumplimiento tiene como responsabilidades específicas las siguientes:

- Velar por el efectivo, eficiente y oportuno funcionamiento de las etapas que conforman el SARLAFT.
- Presentar trimestralmente, informes presenciales y escritos a la Junta Directiva u órgano que haga sus veces, en los términos establecidos por la Ley.
- Promover la adopción de correctivos al SARLAFT.
- Coordinar el desarrollo de programas internos de capacitación.
- Proponer a la administración la actualización del manual de procedimientos y velar por su divulgación a los funcionarios.
- Colaborar con la instancia designada por la Junta Directiva en el diseño de las metodologías modelos e indicadores cualitativos y/o cuantitativos de reconocido valor técnico para la oportuna detección de las operaciones inusuales.

- Evaluar los informes presentados por la auditoría interna o quien ejecute funciones similares o haga sus veces, y los informes que presente el Revisor Fiscal y adoptar las medidas del caso frente a las deficiencias informadas.
- Diseñar las metodologías de segmentación, identificación, medición y control del SARLAFT.
- Elaborar y someter a la aprobación de la Junta Directiva, los criterios objetivos para la determinación de las operaciones sospechosas, así como aquellos para determinar cuáles de las operaciones efectuadas por usuarios serán objeto de consolidación, monitoreo y análisis de inusualidad.

9.1.4.5. **Secretaría General**

Es responsable de apoyar a la compañía en sus decisiones jurídicas, a partir de la emisión de conceptos, la revisión de documentos y el control y seguimiento de comunicaciones de entes externos.

El Secretario General tiene como responsabilidades específicas las siguientes:

- Prestar a los miembros de la Junta Directiva el asesoramiento y la información para el desempeño de sus cargos.
- Conservar la documentación social.
- Elaborar las actas de las reuniones de Junta Directiva.
- Dar fe de los acuerdos de la junta Directiva.
- Monitorear requerimientos de la SFC y dar respuesta oportuna y eficaz a cada uno de ellos.
- Asesorar y dar concepto jurídico a todas las áreas de la compañía, con el fin de que cada una de ellas cumpla con la normatividad vigente en cada uno de sus procesos.
- Realizar la gestión necesaria para dar respuesta oportuna a las PQR recibidas por los diferentes canales de comunicación y elaborar los reportes internos y externos necesarios.
- Adelantar las actividades relacionadas con las investigaciones de carácter disciplinario que se adelanten respecto a los funcionarios de la compañía de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia.
- Elaborar y/o dar su aprobación en cada contrato y convenio que se realice con entes externos
- Coordinar la respuesta oportuna a los requerimientos recibidos de los entes de control.

9.1.4.6. **Auditoría Interna**

Es Responsable de evaluar y verificar en forma independiente y permanente el Sistema de Control Interno de la entidad y sugerir recomendaciones y medidas que contribuyan a su mejoramiento continuo.

El área de Auditoría Interna tiene como responsabilidades principales las siguientes:

- Apoyar y brindar asistencia técnica a la alta dirección y a los diferentes niveles jerárquicos en la gestión de la entidad, en desarrollo de su labor asesora.

- Evaluar la gestión de riesgos y fomentar la cultura de autocontrol.
- Realizar evaluaciones periódicas sobre la ejecución de planes de acción de la compañía y el cumplimiento de las actividades, en lo relacionado con las actividades de control interno, gestión de riesgos y aquellas que afecten los resultados financieros de la entidad.
- Proponer las medidas preventivas y correctivas necesarias para el cumplimiento de las metas propuestas.
- Verificar el cumplimiento de los requisitos administrativos y financieros, establecidos en las disposiciones de procedimiento y control fiscal para el movimiento de fondos, valores y bienes de la entidad.
- Velar por la correcta ejecución de las operaciones, convenios y contratos de la Entidad y vigilar la correcta inversión de los recursos, e informar al Presidente cuando se presenten irregularidades.
- Evaluar el cumplimiento de las políticas, procesos y procedimientos, establecidos por la Junta Directiva y la alta gerencia de la compañía por todos los funcionarios de la entidad.
- Atender oportunamente las peticiones y solicitudes de informes relacionados con el control interno efectuados por los organismos de control.
- Reportar los eventos de riesgo operativo que surjan en el desarrollo de sus actividades.

9.1.4.7. **Vicepresidencia Financiera y Administrativa**

Es responsable de optimizar los recursos financieros de la entidad, implementando estrategias para asegurar la disponibilidad permanente de recursos financieros y maximizando la rentabilidad de la compañía.

La Vicepresidencia Financiera y Administrativa tiene como responsabilidades principales las siguientes:

- Planear, dirigir y controlar la ejecución de las políticas y estrategias financieras de la entidad, de acuerdo con las normas legales y los lineamientos de la Asamblea General de Accionistas, la Junta Directiva y la Presidencia.
- Dirigir las operaciones de tesorería y decidir sobre las negociaciones y estructura del portafolio de inversiones de la entidad, de acuerdo con las políticas establecidas por la Junta Directiva y la Presidencia.
- Coordinar la elaboración y presentación de los informes financieros que establezcan las normas vigentes y los requeridos por la Junta Directiva y la Presidencia.
- Dirigir la elaboración de los presupuestos financieros y controlar su ejecución, de acuerdo con las prioridades, y proyectos señalados por la Junta Directiva y la Presidencia, y proponer y adoptar los ajustes necesarios.
- Planear, dirigir y controlar la gestión contable de la entidad, con el fin de obtener estados financieros razonables, confiables y oportunos que permitan contar con una adecuada herramienta de gestión.
- Implementar la política de liquidez de la compañía, que garantice que se cuente con la liquidez suficiente para el adecuado desempeño de su operación, sin incurrir en costos fuera de valores de mercado.
- Velar por una adecuada estructura de balance, respecto a la maduración de los activos y pasivos.

- Garantizar la existencia de condiciones administrativas adecuadas para el desarrollo de las operaciones y velar por el eficiente manejo de los recursos.
- Asesorar a la Presidencia y demás áreas de CREDIFAMILIA en la elaboración de planes, programas y proyectos que deban adelantar en desarrollo de su misión institucional y elaborar el plan de acción anual con la programación de la ejecución de las actividades en desarrollo de los lineamientos estratégicos de la entidad.
- Evaluar la incidencia del comportamiento de las variables macroeconómicas y proponer las estrategias necesarias en la entidad para asumir los cambios del entorno.
- Apoyar a las áreas en la definición, implementación y coordinación de los indicadores de gestión que permitan medir la gestión general de CREDIFAMILIA.
- Diseñar, implementar y mantener actualizado el sistema de seguimiento a los indicadores de gestión.

Esta Vicepresidencia se compone de cuatro áreas: (Ver Sección 9.1.5)

- Contabilidad
- Tesorería
- Planeación
- Gestión Humana

9.1.4.8. **Vicepresidencia de Riesgos**

Es responsable de diseñar, planear, controlar, implementar y monitorear los sistemas de administración de riesgo de crédito, operativo, liquidez, mercado y aspectos relacionados con medición de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo. Igualmente debe asegurar el mantenimiento de una cartera sana, a través de estrategias de cobranza administrativa

La Vicepresidencia de Riesgo tiene como responsabilidades principales las siguientes:

- Proponer la adopción de las medidas organizacionales necesarias para la adecuada administración de los riesgos en desarrollo de los negocios de la entidad.
- Medir y controlar los riesgos de acuerdo con las metodologías aprobadas y controlar el cumplimiento de los límites establecidos dentro del marco de políticas y lineamientos definidos por la administración de la entidad y los entes de control.
- Elaborar y presentar ante las instancias respectivas los informes de riesgos necesarios para apoyar la toma de las decisiones sobre gestión y administración de éstos.
- Garantizar la existencia y buen desempeño de los modelos y herramientas tecnológicas para la medición de riesgos.
- Garantizar el mantenimiento de una cartera sana.
- Velar por la existencia de medidas de mitigación adecuadas para la operación y tamaño de la compañía.
- Velar por un adecuado nivel de provisiones, de acuerdo con la normatividad vigente y la exposición a riesgo de crédito de cada Deudor, portafolio y de la compañía.
- Hacer seguimiento y control de los indicadores de liquidez y flujo de caja de la compañía, y sugerir y/o tomar las medidas pertinentes.

Esta Vicepresidencia se compone de cuatro áreas: (Ver Sección 9.1.5)

- Administración de Sistema de Riesgo
- Análisis de Riesgo de Mercado y Liquidez
- Cobranzas y Cartera
- Análisis de Riesgo Operacional y SARLAFT

9.1.4.9. **Vicepresidencia de Operaciones y Tecnología**

Es responsable de diseñar e implementar políticas y metodos y procedimientos operativos de la mano con soluciones tecnologícas, que permitan a la Compañía desarrollar su negocio con eficiencia yrentabilidad, minimizando el riesgo

Sus responsabilidades especificas radican en:

- Planear, diseñar, desarrollar y coordinar la implementación de los proyectos de tecnología en función de la estrategia de la compañía.
- Garantizar la seguridad de la información que se comparte a partir de los portales empresariales, sistemas de información, canales de comunicación y otras redes informáticas.
- Evaluar diferentes estudios y proyectos encaminados a mejorar las condiciones de atención y clientes internos y externos enfocándose en la mejora continua de procesos, tecnología, operación y sistemas de la información requeridos.
- Detectar posibles debilidades en la infraestructura, sistemas de la información, equipos de tecnología, acceso a canales de comunicación y dar respuestas innovadoras acorde con las necesidades de la compañía y competitividad del mercado.
- Garantizar el proceso de cada operación y el control se lleve a cabo en los tiempos establecidos manteniendo la calidad de la información.
- Garantizar la ejecución de las operaciones diarias del Back Office en los términos establecidos cumpliendo con los requerimientos internos y externos.
- Realizar seguimiento al área a través de medición de indicadores.
- Verificar y solucionar los inconvenientes que se presentes con las conciliaciones bancarias.
- Supervisar pagos efectuados y garantizar que los desembolsos cumplan con todos los requisitos de Ley.
- Garantizar adecuados procesos de arqueo de los diferentes portafolios, identificar debilidades y otorgar soluciones oportunas y pertinentes.

Esta Vicepresidencia se compone de tres áreas: (Ver Sección 9.1.5)

- Tecnología
- Operación y Cumplimiento de producto
- Operación y Cumplimiento Financiero

9.1.4.10. **Vicepresidencia Comercial y de Servicio al Cliente**

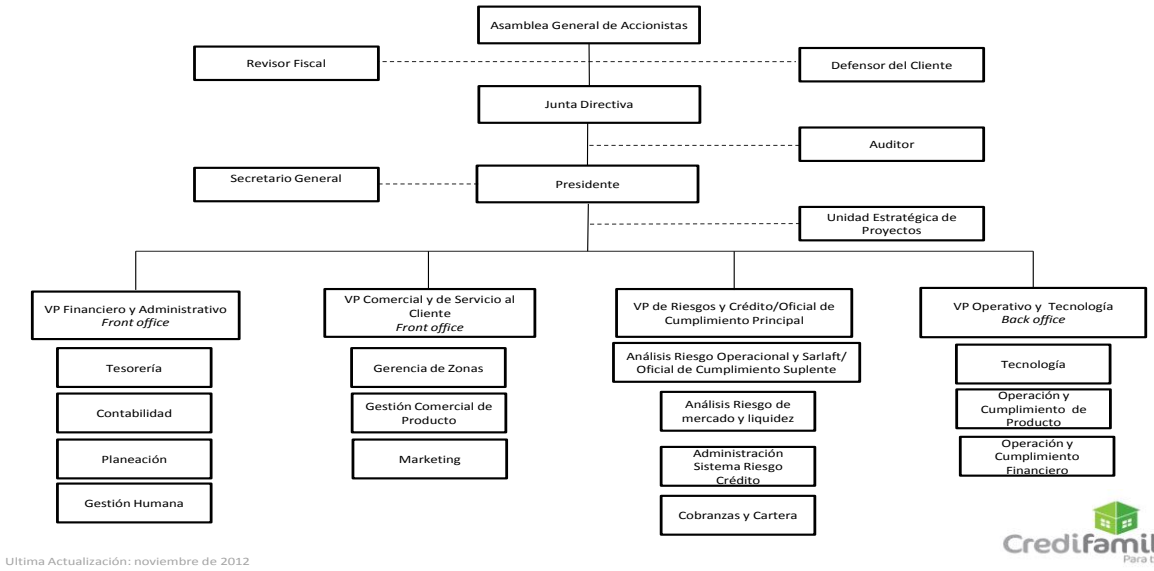
Planificar, controlar, proponer y gestionar las actividades relacionadas con el cumplimiento de las cuotas de colocación y captación, teniendo en cuenta la rentabilidad en los productos y servicios de la compañía.

- Proponer e implementar estrategias acordes con los lineamientos de la Junta Directiva y la Presidencia que permitan ampliar el número de clientes vinculados a la compañía en sus múltiples productos.
- Diseñar y coordinar la ejecución de las estrategias para fortalecer y mantener las relaciones con los segmentos del mercado objetivo y promocionar los productos y servicios de la entidad.
- Promover alianzas estratégicas con entidades que permitan el desarrollo del mercado.
- Planificar, controlar y gestionar las actividades relacionadas con el cumplimiento de las cuotas de colocación establecidas para la compañía tomando en cuenta criterios de rentabilidad en los productos y servicios de la compañía.
- Velar porque las quejas y reclamos presentados por los ciudadanos en relación con la misión, sean atendidas oportuna y eficientemente, y rendir a la administración un informe semestral sobre el particular.
- Liderar la identificación, diseño e implementación de nuevos productos y servicios para satisfacer las necesidades de los clientes.

Esta Vicepresidencia se compone de tres áreas: (Ver Sección 9.1.5)

- Gerencia de Zonas
- Gerencia Comercial de Producto
- Marketing

9.1.5. **Estructura Organizacional del Emisor**



9.1.6. **Accionistas y Composición Accionaria**

A 30 de junio de 2013 CREDIFAMILIA se encontraba en proceso de capitalización, el cual finalizó en el mes de julio del mismo año, reflejando a partir del 31 de julio de 2013 la siguiente composición accionaria, de acuerdo con la información registrada en el libro de accionistas:

Accionista	Porcentaje de participación
GLOBAL SEGUROS DE VIDA S.A.	17,56%
SERRA INVERSIONES S.A.S (JSP)	6,16%
LORENZO KING MAZUERA	4,00%
MARVAL S.A	9,80%
URBANIZADORA MARIN VALENCIA SA	1,02%
PROTERRENOS S.A.S	9,80%
BULANG SAS	0,26%
INVERSIONES TRENZO SAS	0,26%
LA QUEBRADA SAS	0,26%
LA NIJUA SAS	0,26%
MASON ASSETS CORP	9,85%
APIROS S.A.S.	7,74%
GRUPO TESEMA INC	3,12%
JORGE UMAÑA BLANCHE	3,12%
LUIS ALBERTO FORERO POMBO	2,34%
GRUPO 190305 S.A.S	4,16%
FELIPE ECHEVERRI JARAMILLO	3,49%
ENRIQUE ECHEVERRI JARAMILLO	3,49%
PABLO ECHEVERRI JARAMILLO	3,49%
ABBEY REVOCABLE LIVING TRUST UTA	1,07%
CAMILO ENRIQUE CONGOTE HERNÁNDEZ	2,08%
BELMONTE FAMILY TRUST	0,56%
B&D INVESTMENTS LIMITED	1,41%
MARIA DEL ROSARIO CORDOBA GARCES	1,51%
MATILDE CORDOBA DE BOSHELL	0,88%
MARIA ANGELA CORDOBA GARCES	0,88%
PACIFI LAND & INVESTMENT COMPANY, LLC	0,42%
JUAN PABLO CORDOBA GARCES	0,32%
KELLOGG GR, LLC	0,28%
P76 BUSINESS INC (JSP)	0,47%
TOTAL	**100,00%**

9.1.7. **Provisiones y reservas para readquisición de acciones**

CREDIFAMILIA no tiene actualmente provisiones o reservas para readquisición de acciones.

9.1.8. **Operaciones con vinculados, accionistas y/o administradores, con cuantía y condiciones de las operaciones**

Durante los años 2012 y 2011 y el primer trimestre de 2013, se realizaron las siguientes transacciones con partes relacionadas (cifras en miles de pesos):

AÑO 2013/06

NOMBRE	ACTIVOS	PASIVOS	INGRESOS	GASTOS
Miembros de la Junta Directiva				13.983
Accionistas	60.074	5.064.755	24.777	194.265
	60.074	**5.064.755**	**24.777**	**236.583**

AÑO 2012

NOMBRE	ACTIVOS	PASIVOS	INGRESOS	GASTOS
Miembros de Junta Directiva				39.669
Accionistas	5.326	6.104.339	13.511	76.298
	5.326	**6.104.339**	**13.511**	**115.967**

AÑO 2011

NOMBRE	ACTIVOS	PASIVOS	INGRESOS	GASTOS
Miembros de Junta Directiva				34.275
Accionistas			2.500	6.906
	0	**0**	**2.500**	**41.181**

Las operaciones con vinculados en 2012 consisten en los gastos relacionados con miembros de Junta Directiva, correspondientes a los honorarios causados. Los activos y los ingresos relacionados con accionistas corresponden a comisiones por recaudo de seguros. Los pasivos con accionistas corresponden a dos préstamos recibidos así: uno por $5.000 millones a nueve (9) meses a una tasa de 8% y el otro por $1.000 millones a seis (6) meses a una tasa de 10%. Los gastos con accionistas corresponden a intereses sobre esos préstamos. Adicionalmente se tienen operaciones pasivas por $714 millones con otros cinco entes vinculados a la compañía.

9.1.9. **Emisiones de deuda en circulación**

CREDIFAMILIA S.A. a la fecha únicamente tiene en circulación una emisión de un (1) CDT por un valor de $ 6 millones, que vence el 8 de julio de 2013.

9.1.10. **Garantías reales otorgadas a favor de terceros**

CREDIFAMILIA S.A. a la fecha no cuenta con garantías reales otorgadas a favor de terceros, ni garantías abiertas.

9.1.11. **Procesos pendientes, presentados en forma consolidada, por tipo de proceso, con valor, bienes afectados y provisiones efectuadas para ellos**

CREDIFAMILIA S.A. a la fecha no cuenta con procesos pendientes de ninguna naturaleza.

9.1.12. **Situación de relaciones laborales**

El estado de las relaciones laborales de CREDIFAMILIA es normal. La compañía no cuenta con sindicatos o asociaciones de ninguna índole ni han existido convenciones colectivas. La compañía no se encuentra controlada, directamente o a través de sociedades filiales y/o subsidiarias por otra sociedad.

9.1.13. **Riesgos de la sociedad**

9.1.13.1. **Riesgo de Mercado**

CREDIFAMILIA adopta el riesgo de mercado como la posibilidad de que la entidad incurran en pérdidas asociadas a la disminución del valor de sus portafolios, las caídas del valor de las carteras colectivas o fondos que administran, por efecto de cambios en el precio de los instrumentos financieros en los cuales se mantienen posiciones dentro o fuera del balance.

9.1.13.2. **Riesgo de Crédito**

El riesgo de crédito consiste en la posibilidad de que se presenten desviaciones en los flujos de caja futuros de los Créditos Hipotecarios (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las Condiciones Contractuales de los Créditos Hipotecarios), como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de los Deudores. El riesgo de crédito se divide en (i) riesgo de mora por posibles retardos en el pago de las Cuotas Mensuales de los Créditos Hipotecarios y; (ii) riesgo de pérdida por posibles diferencias que puedan presentarse entre el Saldo de Capital de un Crédito Hipotecario y el monto de Recuperación Final de dicho Crédito Hipotecario.

9.1.13.3. **Riesgo de Liquidez**

Se define como riesgo de liquidez la contingencia de que la entidad incurra en pérdidas excesivas por la enajenación de activos a descuentos inusuales y significativos, con el fin de disponer rápidamente de los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones contractuales. Por lo anterior, la gestión del riesgo de liquidez contempla el análisis integral de la estructura de activos, pasivos y posiciones fuera de balance, estimando y controlando los eventuales cambios que ocasionen pérdidas en los estados financieros.

9.1.13.4. **Riesgo Operacional**

El riesgo operacional consiste en la posibilidad que tiene la Compañía en incurrir en pérdidas derivadas por fallas en el recurso humano, procesos, tecnología, infraestructura o acontecimientos externos.

9.1.13.5. **Riesgo LA/FT – Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo**

El riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo consiste en la posibilidad de pérdida que puede sufrir la Compañía al ser utilizada directa o indirectamente a través de sus operaciones para lavar dinero y/o financiar el terrorismo.

9.1.13.6. **Riesgo de reducción de tasas de interés por razón de decisiones administrativas**

Se define como la posibilidad de reducción de los límites máximos de tasas de interés de los créditos hipotecarios por razón de decisiones administrativas, por debajo de los límites definidos regulatoriamente al momento de la Originación de los créditos hipotecarios o en cualquier momento durante la vida de los mismos.

9.1.13.7. **Riesgo de deterioro de las garantías hipotecarias**

El riesgo proveniente de conflagraciones físicas que puedan afectar a los inmuebles objeto de garantía hipotecaria (ej. Incendio, terremoto, inundación) se encuentran cubiertos a través de los Seguros que los protegen, expedidos por las compañías de seguros generales, de conformidad con las normatividad vigente. Los Seguros han sido tomados por el valor comercial de la parte destructible de cada inmueble y corresponde al Emisor mantener vigentes y actualizados dichos seguros.

9.1.13.8. **Riesgo de muerte de los Deudores**

La vida de los Deudores se encuentra asegurada mediante las Pólizas de Vida Grupo Deudores expedidas por compañías de seguros de vida, conforme a lo establecido por la normatividad vigente.

9.1.13.9. **Factores macroeconómicos que afecten la operación de CREDIFAMILIA**

Los cambios en las condiciones económicas y políticas de Colombia, tales como la tasa de crecimiento, la inflación, la tasa de interés, las leyes y regulaciones bancarias, entre otras, pueden afectar negativamente la situación financiera de CREDIFAMILIA y los resultados de su operación.

Adicionalmente, la volatilidad del tipo de cambio puede afectar negativamente a la economía colombiana, los precios de mercado y la liquidez de mismos.

9.1.13.10. **Dependencia del negocio respecto a licencias, contratos, marcas, personal clave y demás variables que no sean de propiedad de CREDIFAMILIA**

El Emisor es propietario de las marcas bajo las cuales opera y su actividad económica no depende de licencias, contratos, marcas, personal clave y demás variables que no sean de propiedad de la Compañía.

9.1.13.11. **Riesgos generados por Carga Prestacional, Pensional y Sindicatos**

El Emisor no posee carga pensional, como tampoco organizaciones sindicales.

9.1.13.12. **Vulnerabilidad de CREDIFAMILIA ante variaciones en las tasas de interés, inflación y/o tasa de cambio**

La condición financiera de CREDIFAMILIA, los resultados de su operación y la calidad de los activos dependen de manera significativa de las condiciones macroeconómicas y políticas que prevalecen en Colombia. En consecuencia, la disminución de la tasa de crecimiento, los períodos de crecimiento negativo, el aumento de la inflación, los cambios en la política, o en el futuro las interpretaciones judiciales de las políticas que involucran asuntos tales como (pero no limitados a) la depreciación de la moneda, la inflación, las tasas de interés, los impuestos, las leyes y regulaciones bancarias y otros acontecimientos políticos o económicos, pueden afectar el entorno empresarial general y a su vez impactar las actividades del Emisor y los resultados de su negocio.

Respecto a la incidencia puntual de las variaciones en el tipo de cambio sobre la operación de CREDIFAMILIA, es importante aclarar que el Emisor tiene una exposición cambiaria mínima, por cuanto actualmente más del noventa y cinco por ciento (95%) de sus operaciones son realizadas en moneda legal colombiana, razón por la cual la afectación de su negocio por la materialización de dicho riesgo es muy bajo, salvo aquellas circunstancias en las que el entorno macroeconómico en general se vea afectado por variaciones abruptas en el tipo de cambio y de manera indirecta afecte la operación de CREDIFAMILIA.

9.1.13.13. **Impacto de las Regulaciones y Normas que atañen al Emisor y de posibles cambios en las mismas**

El Sector Financiero Colombiano se encuentra altamente regulado, dado el interés público fundamental de esta actividad económica. Por ende, CREDIFAMILIA está sujeto a una extensa regulación y supervisión por las autoridades financieras de Colombia. Estas autoridades reguladoras tienen amplios poderes para adoptar reglamentos y otros requisitos que afectan o restringen aspectos de su capitalización, organización y operaciones, incluyendo la imposición de medidas contra el lavado de dinero y la autoridad para regular los términos y condiciones del crédito que se pueden aplicar por los bancos. En caso de incumplimiento de la normativa aplicable, CREDIFAMILIA podría estar sujeto a multas, sanciones o la revocación de licencias o permisos para operar su negocio.

La regulación de este sector ha sido particularmente dinámica y cambiante a lo largo del tiempo, siempre favoreciendo y buscando proteger el ahorro privado y el fortalecimiento del sector

financiero local. No obstante, no se vislumbran cambios importantes en la regulación que puedan impactar de forma desfavorable al subsector de las Compañías de Financiamiento.

9.1.13.14. **Existencia de Créditos que Obliguen al Emisor a Conservar Determinadas Proporciones en su Estructura Financiera**

No existen créditos que obliguen a CREDIFAMILIA a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera.

9.1.13.15. **Operaciones a Realizar que Podrían Afectar el Desarrollo Normal del Negocio**

No se ha presentado ningún acontecimiento que pueda afectar de manera significativa el normal desarrollo de las operaciones de CREDIFAMILIA o sus resultados.

9.1.13.16. **Factores Políticos, tales como Inestabilidad Social, Estado de Emergencia Económica, etc.**

El comportamiento de los fundamentos macroeconómicos incide de forma importante en el desempeño del Emisor y en general de todo el sector financiero. De la misma forma, factores de orden político y social pueden tener incidencia en el adecuado desempeño del sector financiero en general y por ende del Emisor, el cual está expuesto al riesgo sistémico derivado de cambios o modificaciones en el entorno general de la economía, de estabilidad política del país, o por decisiones de política económica que afecten el negocio bancario, así como por la presencia de eventos no previstos o no previsibles en el comportamiento del sector Financiero, sobre los cuales CREDIFAMILIA no tiene control.

9.1.13.17. **Riesgos relacionados con el entorno legal colombiano**

La inestabilidad de las leyes y regulaciones bancarias en Colombia podría afectar negativamente los resultados de CREDIFAMILIA. Así mismo, los cambios en la normatividad o en su interpretación oficial, pueden tener un efecto material en el negocio del Emisor.

9.1.14. **Aspectos de producción y ventas (productos y servicios financieros)**

9.1.14.1. **Productos de Financiación**

Las líneas de crédito de CREDIFAMILIA se orientan a financiar necesidades de vivienda en plazos y montos de acuerdo al perfil del cliente y los requerimientos de financiación. Estas líneas incluyen:

- **Crédito hipotecario**

Línea de crédito orientada a la adquisición de vivienda VIS o no VIS (viviendas cuyo valor es superior a 135 SMLMV), nueva.

Clasificación:

Cartera hipotecaria

- Perfil del cliente:

Personas naturales entre 20 y 65 años, empleados o independientes que cumplan con los criterios de elegibilidad definidos en el Manual del Sistema de Administración de Riesgo de Crédito (SARC), básicamente que demuestren estabilidad laboral, capacidad de pago, solvencia y un buen comportamiento en las centrales de riesgo. En cualquier caso, la suma de la edad del cliente más el plazo del créditos solicitado nunca podrá superar los 70 años,

- Plazo del crédito

PLAZOS POR LÍNEA DE CRÉDITO		
RANGO	**PLAZO MÍNIMO Y MÁXIMO**	
	UVR	**PESOS**
Vivienda VIS	5 - 15 Años	5 -15 Años
Vivienda No VIS	5 - 15 Años	5 -15 Años

- Montos:

Desde 10 SMMLV

- Porcentaje de financiación:

  - Para créditos VIS: Hasta el 70% del valor comercial de la vivienda
  - Para créditos No VIS: Hasta el 70% del valor comercial de la vivienda

- Moneda:

Este crédito se puede otorgar en Pesos o UVR de acuerdo con las preferencias y perfil de riesgo del cliente.

  - Crédito en UVR

La UVR refleja el poder adquisitivo de la moneda con base en la variación del Índice de Precios al Consumidor, IPC, certificado por el DANE, y su valor se calcula de conformidad a una metodología establecida por el Banco de la República.

El periodo de cálculo está comprendido desde el día 16 del Mes en curso hasta el día 15 del Mes siguiente.

$UVR_t = UVR15 * (1+i)^{t/d}$

UVR: Valor en moneda legal del día t del período anterior.

Donde

i: Variación de IPC del Mes anterior al Mes de inicio del período del cálculo.
t: Número de días transcurridos en el período de cálculo.
d: Número total de días del período de cálculo.

- Crédito en Pesos

Créditos indexados a la moneda legal del país sin presentar variaciones en el tiempo.

- Tasas de interés en créditos de vivienda:

Los créditos colocados por CREDIFAMILIA se otorgarán a una tasa de interés fijada de acuerdo con las políticas de riesgo y rentabilidad, sin superar en ningún caso las tasas máximas de interés remuneratorias establecidas por en la Ley Aplicable y reglamentaciones vigentes.

- Créditos en UVR para NO VIS

De conformidad con el artículo 1° de la Resolución Externa N° 3 de 2012 de la Junta Directiva del Banco de la República, la tasa de interés remuneratoria para los créditos de vivienda individual a largo plazo y para los créditos destinados a financiar proyectos de construcción de vivienda denominados en UVR otorgados a partir del 18 de agosto de 2006, no podrá exceder 12.4 puntos porcentuales efectivos anuales (12.4%), pagaderos Mes vencido adicionales a la UVR.

- Créditos en Pesos para NO VIS

De conformidad con el artículo 2° de la Resolución Externa N° 3 de 2012 de la Junta Directiva del Banco de la República, para los créditos de vivienda individual a largo plazo y para los créditos destinados a financiar proyectos de construcción de vivienda denominados en Pesos a tasa nominal fija que se otorguen a partir del 18 de agosto de 2006, la tasa máxima de interés remuneratoria será equivalente a 12.4 puntos porcentuales efectivos anuales (12.4%), pagaderos Mes vencido, adicionados con la variación de la UVR de los últimos doce (12) meses vigente al perfeccionamiento del contrato.

- Para Créditos de Vivienda de Interés Social (VIS)

De conformidad con el artículo 3º de la Resolución Externa N° 3 de 2012 de la Junta Directiva del Banco de la República, la tasa de interés remuneratoria de los créditos denominados en UVR para financiar la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés social no podrá exceder de 10,7 puntos porcentuales (10,7%) adicionales a la UVR.

De conformidad con el artículo 4º de la Resolución Externa N° 3 de 2012 de la Junta Directiva del Banco de la República la tasa de interés remuneratoria de los créditos denominados en Pesos para financiar la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés social no podrá exceder de 10,7 puntos porcentuales (10.7%), adicionados con la variación de la UVR de los últimos doce (12) meses vigente al perfeccionamiento del contrato.

- Interés de Mora

En caso de presentarse mora en el pago de cuotas periódicas y de haber sido pactado el pago de intereses por mora, éstos se liquidarán en forma simple sobre las cuotas vencidas, por el tiempo de la mora, a la tasa pactada. En todo caso, no podrá exceder de una y media veces el interés remuneratorio pactado ni el límite de usura definido por la SFC.

- Sistemas de amortización

Los créditos para adquisición de vivienda pueden ser otorgados con los sistemas de amortización definidos por la SFC:

  - Cuota constante en UVR: Cuota fija en UVR durante la vida del crédito. El valor de la cuota en Pesos aumenta todos los meses de acuerdo con la variación mensual de la UVR publicada por el Banco de la República.
  - Amortización constante en UVR: Todos los meses se amortiza a capital el mismo número de unidades UVR.
  - Cuota decreciente mensualmente en UVR (cíclica por años): El valor de la cuota en UVR decrece mensualmente y vuelve a crecer al cabo de doce (12) meses. Para cada período anual del crédito se repite la serie de 12 cuotas decrecientes.
  - Cuota constante en Pesos: La cuota se mantiene constante a lo largo de la vida del crédito.
  - Abono constante en Pesos: La cuota mensual decrece a lo largo de la vida del crédito, dado que el abono a capital es constante.

- Garantía:

Hipoteca de primer grado sobre la vivienda adquirida y/o Fondo Nacional de Garantías. La garantía exigida, dependerá del análisis del crédito y de las políticas internas establecidas en el Manual del SARC.

- Ingresos del Deudor:

Los requeridos para que la primera cuota no exceda el 30% de los ingresos familiares.

9.1.14.2. **Productos de Ahorro e Inversión**

Para CREDIFAMILIA, el ahorro de las familias no se constituye solamente en una fuente de fondeo para su operación, sino que se considera importante fomentar la cultura del ahorro entre sus clientes.

- **Cuentas de ahorro**

CREDIFAMILIA ofrece una cuenta de ahorros, donde el cliente, se compromete con CREDIFAMILIA a ahorrar un monto determinado en la periodicidad que él decida, de acuerdo con su capacidad financiera.

Este producto es ofrecido a todos los clientes de CREDIFAMILIA. No obstante, es un mecanismo de ahorro contractual para facilitar la bancarización de clientes que por su falta de acceso al sector financiero formal o por condiciones puntuales o temporales del cliente, no puedan acceder al crédito. Con un plan de ahorros, CREDIFAMILIA tiene la oportunidad de conocer los hábitos financieros del cliente y facilitarle de esta manera el acceso al crédito si cumple con las demás políticas de crédito establecidas. Para el cliente el ahorro realizado en CREDIFAMILIA puede ser utilizado para la consecución de subsidio de vivienda familiar, si no lo tiene.

- Perfil del cliente:

Este producto está dirigido principalmente a personas naturales entre 20 y 45 años, solteras o casadas que no sean propietarias de una vivienda, ni su cónyuge o compañero permanente cuyos ingresos familiares oscilen entre uno (1) y cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes. El mercado de mayor potencial para este producto es la población sin trayectoria crediticia en el sector financiero formal, pertenecientes a los estratos socioeconómicos 2 y 3, con un nivel educativo secundario y/o técnico, independientes o empleados.

- Características

    - Cero (0) costo en la cuota de administración y manejo.
    - Cumplir la meta del ahorro genera una calificación adicional al momento de solicitar el crédito de vivienda.
    - Permite aplicar al subsidio de vivienda del gobierno y de las cajas de compensación.
    - Las consignaciones se pueden realizar a través de corresponsales no bancarios, depósitos y transferencias.
    - La cuenta posee seguro de depósitos FOGAFIN
    - Monto mínimo de apertura es de $80,000
    - El cliente puede cerrar la cuenta en cualquier momento y efectuar el retiro total del dinero sin perder los intereses devengados, pero no permite hacer retiros parciales.
    - Los planes de ahorro son de doce (12), dieciocho (18), veinticuatro (24) y treinta y seis (36) meses.
    - No es una cuenta transaccional sino de ahorro contractual.
    - La cuenta puede reconocer una tasa de interés definida por política y desde saldos mínimos, según el esfuerzo del ahorro.
    - Esta cuenta no tiene servicios asociados tales como débitos automáticos o retiros parciales mediante libreta de ahorros u otros medios.
    - No se puede disponer del dinero para efectuar pagos o retiros a menos que quiera retirarse del programa de ahorro, o que estos vayan a ser utilizados en el plan de ahorro.

- **Certificados de Depósito a Término**

El Certificado de Depósito a Término (CDT) es una opción de inversión segura a término fijo, de acuerdo con el plazo elegido por el cliente, así como la periodicidad de pago de intereses y la forma de pago de los mismos. Los CDT ofrecen tasas fijas o variables de acuerdo con el plazo, y por tratarse de un título valor, son negociables en el mercado secundario de valores antes de su fecha de vencimiento.

- Endoso: por tratarse de un título valor, puede ser endosado a un tercero.
- Fraccionabilidad: los títulos se pueden partir en fracciones deseables en caso de que el cliente lo requiera para obtener liquidez en forma parcial.
- Reinversión: sólo se puede hacer al momento del vencimiento, para modificar una de las condiciones de plazo, monto o periodicidad.
- Los intereses se pagan vencidos.
- La base de liquidación es de 360 días.
- Pago de intereses con abono automático a Cuenta Corriente o Cuenta de Ahorros, cheque o efectivo, según la política de manejo de efectivo de la entidad.
- Puede constituirse en efectivo, nota débito o cheque. Los intereses se reconocen desde el día de la apertura, siempre y cuando se tenga confirmación de la disponibilidad del depósito.

- **Bonos ordinarios y bonos hipotecarios**

Los bonos ordinarios son una inversión indexada a las principales tasas de referencia del mercado DTF, IPC, y UVR más unos puntos adicionales según las condiciones del momento del aviso de oferta y con la posibilidad de ser emitidos a tasas fijas. Le permite al cliente invertir el dinero proveniente de excedentes de liquidez en plazos desde 1 año hasta 10 años según la serie que se ofrezca. Las emisiones son totalmente desmaterializadas y administradas por Deceval.

Los bonos hipotecarios, son títulos valores de contenido crediticio emitidos directamente por CREDIFAMILIA, con la finalidad de obtener liquidez para poder desembolsar nuevos créditos destinados a la financiación de largo plazo para la construcción y/o adquisición de vivienda. Estos títulos valores se encuentran respaldados por los Créditos Hipotecarios activos en el balance de CREDIFAMILIA, los cuales cumplen, entre otras, con las siguientes características:

- Están garantizados con hipotecas de primer grado.
- Los créditos que respaldan la emisión están marcados en el balance, por tanto, no se pueden vender, ceder o transferir, ni utilizarlos como garantía de una obligación diferente.
- Dado que los bonos se emiten contra el patrimonio de CREDIFAMILIA, estos no se encuentran separados patrimonialmente, salvo en el caso de un Evento de Liquidación.

9.1.14.3. **Operaciones del Mercado Cambiario**

No está previsto que CREDIFAMILIA realice operaciones del mercado cambiario, como giros y remesas.

En caso que CREDIFAMILIA en algún momento de su operación decida ofrecer este tipo de productos, se seguirá el procedimiento para el desarrollo de nuevos productos que defina la Junta Directiva.

9.1.14.4. **Productos Relacionados con la Tesorería**

La tesorería de CREDIFAMILIA, en cumplimiento de sus funciones, podrá realizar las operaciones que autorice la Junta Directiva. Todas las operaciones de la tesorería y el marco de acción de la misma, están contenidos en el Manual de las Operaciones de Tesorería; sin embargo realizará operaciones de créditos de tesorería, interbancarios y demás operaciones de tesorería comunes en el mercado financiero colombiano, con el cumplimiento de lo establecido en las normas relacionadas. En todos los casos, las operaciones solo se pueden realizar con entidades autorizadas por la Junta Directiva, vigiladas por la SFC, que cumplan con los criterios establecidos en los manuales de riesgos y en las condiciones establecidas, siguiendo a su vez la metodología de cupos de contraparte que ha establecido la entidad.

- **Créditos Interbancarios**

Son préstamos y descuentos de operaciones de corto plazo que los establecimientos de crédito están autorizados para efectuar entre sí y con otros establecimientos de crédito, que constituyen un instrumento de manejo de tesorería, mediante la colocación de excedentes de liquidez del propio sistema financiero.

9.1.15. **Evolución de la sociedad durante los últimos dos (2) años, correspondientes a los ejercicios finalizados en 2011 y 2012, en términos de activos, ventas, producción y utilidades, señalando su posición dentro del sector y la fuente de la información suministrada**

A continuación se hace una ilustración sobre la evolución de las principales cifras de CREDIFAMILIA desde el inicio de su operación, a saber los años 2011, 2012 y el primer semestre de 2013, ya que la entidad entró en operación en Febrero de 2011.

COP MM	Jun. 2013	Dic. 2012	Dic. 2011
Cartera Bruta	42.150,4	23.727,6	1.241,0
Provisiones	(846,5)	(475,5)	(24,8)
Activos Diferidos	1.671,2	1.961,9	2.523,5
Pasivos	31.032,7	21.385,6	239,6
Utilidad/Pérdida del período	(1.200,5)	(2.860,4)	(995,1)
Patrimonio	20.076,9	14.461,6	17.321,9

A lo largo del año 2011, período en cual CREDIFAMILIA inició operaciones, se colocaron 38 créditos hipotecarios para cerrar el año con una cartera total por un valor de $1.241 millones. Es

importante resaltar que en la medida que CREDIFAMILIA en su fase inicial sólo ha venido financiando la adquisición de vivienda nueva, los desembolsos sólo se hacen una vez las viviendas han sido terminadas y escrituradas a nombre de sus propietarios. En este sentido, los desembolsos de cartera siempre presentan un rezago con respecto al Mes en el cual se pre-aprueban los créditos, cercano a los doce (12) meses. Por dicha razón, los efectos del primer año de gestión de CREDIFAMILIA sólo se aprecian a lo largo de 2012.

En este sentido, la gran mayoría de los $22.486 millones que se colocaron en lo corrido del 2012 fueron comercializados y aprobados durante la gestión comercial del 2011. Esto le permitió a CREDIFAMILIA experimentar un crecimiento del 1712% en la colocación de cartera a lo largo de 2012, para cerrar el año con un saldo de $23.727 millones en cartera hipotecaria. A la misma fecha, las aprobaciones producto de su gestión comercial ascendieron a $67.993 los cuales se deberán desembolsar a lo largo del 2013. De esta manera, al cierre de 2012, CREDIFAMILIA acumuló una cartera de aprobaciones por valor de $90.848 de los cuales el 26 % corresponde a créditos ya desembolsados al cierre del mismo ejercicio. Durante el primer semestre de 2013, se desembolsaron 635 créditos por $19.314 millones lo cual muestra un crecimiento de 322% con respecto al mismo semestre de 2012 en el que se desembolsaron 164 créditos por $4.574 millones. A su vez, en el primer semestre de 2013 se ha aprobado créditos por $38.597 millones luego de una aprobación de $26.070 millones en el mismo período de 2012.

Las provisiones de cartera al final del primer semestre de 2013 ascendieron a $846 millones, después de haber cerrado el año 2012 con $475 millones. Estas provisiones corresponden a la provisión general del 1% que deben hacer todos los establecimientos de crédito sobre la cartera total, según las pautas establecidas por la SFC, más la provisión individual según la calificación crediticia. A junio de 2013 se tenía toda la cartera calificada en “A”, salvo 5 créditos calificados en “B”. La provisión individual para créditos en “A” es de 1% y la de los créditos en “B” es de 3,2%. De esta manera, la provisión representa el 2,01% de la cartera bruta, lo cual refleja la solidez del modelo de Originación de CREDIFAMILIA.

El valor de los activos diferidos está representado principalmente por los costos en los cuales incurrió la Compañía en la etapa preoperativa y de su constitución. De acuerdo con la normatividad vigente, estos costos de organización y preoperativos pueden ser registrados en el activo diferido y ser amortizados durante los 5 años siguientes a partir de su causación inicial. Desde el saldo al cierre de Diciembre de 2011 por un valor de $2.523 millones, el activo diferido por este concepto se ha amortizado en $561 millones en 2012 y $278,6 millones en 2013, cerrando junio de 2013 en $1.671,2 millones tras la amortización lineal de los mismos.

En la medida que el ritmo de desembolsos creció de manera sustancial a lo largo del 2012, CREDIFAMILIA inició un proceso de diversificación de sus fuentes de fondeo y de apalancamiento de su operación a través de deuda financiera. En este sentido, al cierre del año 2012 el saldo de los pasivos fue de $21.385 millones del cual $20.821 millones corresponden a obligaciones financieras; y el saldo de los pasivos a junio de 2013 fue de $31.033 millones del cual $30.137 millones corresponde a obligaciones financieras. Esta importante variación es una consecuencia normal y deseable para un establecimiento de crédito en proceso de consolidación, toda vez que inicia el proceso de intermediación de recursos propio de la actividad crediticia. Estas obligaciones están constituidas por líneas de redescuento con FINDETER y créditos

comerciales con entidades de la banca comercial, con plazos que oscilan entre uno (1) y quince (15) años, según la entidad.

Dado que CREDIFAMILIA aún se encuentra en etapa de crecimiento, el resultado neto de su operación continúa siendo negativo. Al cierre de 2011, la compañía arrojó una pérdida neta de $995 millones propiciados en gran medida por los gastos de operación. Durante el ejercicio de 2012, en la medida que la operación comercial se ha robustecido, la carga operativa ha crecido repercutiendo sobre la utilidad de su operación. Al cierre del último ejercicio, la pérdida neta de CREDIFAMILIA ascendió a $2.860 millones, reflejando el mayor esfuerzo operativo en el cual ha incurrido la compañía para apalancar su operación. Al primer semestre de 2013, el resultado fue una pérdida de $1.200,5 millones lo cual significa un incremento de 2,5% con respecto al mismo período de 2012 en el que la pérdida fue $1.171,2 millones. Este resultado muestra la eficiencia que ya está adquiriendo la Compañía ya que la cartera, como se mencionó arriba, creció en una proporción bastante mayor.

Finalmente, el patrimonio de CREDIFAMILIA se ha visto reducido por efecto de las pérdidas acumuladas al primer semestre de 2013 comentadas en el párrafo anterior, por un valor de $5.055,9 millones. Sin embargo, como respaldo a la compañía y para dar una mayor plataforma para el crecimiento, CRDIFAMILIA está en medio de un proceso de capitalización que culmina en julio de 2013. A cierre de junio, el capital suscrito y pagado de la compañía ha crecido en $6.815 millones. Así, el patrimonio de la compañía a la misma fecha es de $20.077 millones.

9.1.16. **Desempeño de los indicadores financieros**

Indicadores Financieros	Últimos 12 meses a junio 2013	2012	2011
Eficiencia (Gastos operacionales / Promedio del activo total)	11,60%	15,82%	7,34%
Rentabilidad del activo promedio	-8,85%	-14,13%	-5,67%
Rentabilidad del patrimonio promedio	-19,18%	-17,93%	-5,74%
Relación de solvencia	77%	66%	282%
Calidad de la cartera (Cartera vencida / Cartera Bruta)	0,02%	0,02%	0,00%

En la medida que CREDIFAMILIA se encuentra en una fase de expansión y consolidación, los principales indicadores de desempeño registran cambios significativos en el período y poca estabilidad. En primer lugar, la solvencia de 77% para junio de 2013 muestra que aún hay suficiente capacidad para crecer la cartera, en particular si se tiene en cuenta que CREDIFAMILIA es una entidad dedicada exclusivamente a crédito hipotecario.

El estar en etapa de crecimiento también tiene una incidencia directa sobre los indicadores de rentabilidad, toda vez que las pérdidas arrojadas hasta la fecha hacen que estos indicadores sean negativos. Sin embargo, al alcanzar niveles de eficiencia patrimonial aceptables y superando un nivel de cartera de $150.000 MM, esta situación se debe revertir y tender a normalizarse.

El mismo efecto se tiene sobre la eficiencia administrativa. En este momento, CREDIFAMILIA cuenta con una plataforma sólida que está permitiendo el crecimiento de la compañía y que no va a requerir de un incremento significativo para continuar creciendo. Esto explica la disminución del indicador de eficiencia en el primer semestre del 2013 y se espera que continúe esta tendencia en los próximos años. La meta de CREDIFAMILIA para la eficiencia administrativa es que los gastos operacionales como porcentaje de los activos totales se ubiquen entre el 2,5% y 3%.

CREDIFAMILIA inició una actividad de fondeo activo en el segundo semestre del 2012, razón por la cual el resultado operacional directo como porcentaje de la cartera es inusualmente alto y deberá tender a disminuirse una vez se materialice un mayor crecimiento. El indicador actual se ubicó en 13,8% para el cierre de 2012 y se espera que llegue a un nivel cercano al 5% en los próximos años.

En general, los indicadores seguirán registrando cambios significativos y sólo llegarán a estabilizarse en niveles acorde con los observados en la industria cuando CREDIFAMILIA alcance cierta escala en su operación. Una fuente de fondeo sostenible y a largo plazo es estratégica para poder mantener un ritmo de crecimiento robusto. De esta manera, esta emisión tendrá un impacto positivo en los indicadores de eficiencia y rentabilidad ya que facilitará el crecimiento de los activos de CREDIFAMILIA. A su vez, consideramos que el desempeño que CREDIFAMILIA ha tenido hasta ahora es positivo y que es lo que se espera de una entidad en proceso de crecimiento que lleva poco más de 2 años de funcionamiento. Por esta razón, dicho desempeño debe ser valorado positivamente al analizar la emisión.

9.1.17. **Descripción de activos de la sociedad, separados por propios, en leasing, rentados y otros**

COP MM	Jun. 2013	Dic. 2012	Dic. 2011
Equipos Muebles y Enseres de Oficina	128	114,3	71,8
Equipo de Computación	78	65,4	36,6
Vehículo (Leasing)	51	50,5	50,5
Depreciación acumulada	(67)	(48,7)	(18,8)
Total	**189**	**181,5**	**140,1**

CREDIFAMILIA cuenta con una base de activos fijos reducida constituida fundamentalmente por los muebles y enseres adquiridos para su operación y los equipos de cómputo y sistemas que conforman su infraestructura tecnológica. Al final del primer trimestre de 2013, el valor de los activos fijos ascendió a $191 millones. A la fecha la compañía solo cuenta con un tipo de activo adquirido a través de operaciones de leasing el cual se señala en la tabla anterior, y ninguno activo adquirido a través de operaciones de renting.

9.1.18. **Marcas y patentes que están siendo usados bajo convenios con terceras personas, indicando regalías ganadas y pagadas**

CREDIFAMILIA S.A. a la fecha no usa marcas ni patentes bajo ningún convenio con terceras personas.

9.1.19. **Protecciones gubernamentales, descripción de estas y los grados de inversión de fomento que afecten la sociedad**

CREDIFAMILIA solicitó al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo – Dirección de Productividad y Competitividad, Secretaría Técnica del Comité de Estabilidad Jurídica, el dos (2) de junio de 2011, la suscripción de un contrato de estabilidad jurídica, dirigido a amparar un conjunto de normas calificadas, para tales efectos, como determinantes para la constitución de CREDIFAMILIA. Esta solicitud fue admitida por dicha Secretaría Técnica, mediante Oficio No. 1-2011-10-04, del cuatro (4) de octubre de 2011. A la fecha de elaboración del presente Prospecto de Colocación el trámite se encuentra en curso.

9.1.20. **Perspectivas de la entidad, planes de inversiones futuras, de diversificación de sus productos y e incremento de la capacidad instalada, para un período de tres (3) a cinco (5) años, indicando su objeto y las fuentes para su financiamiento**

Ver Estudio de factibilidad económica, financiera y de mercado contenido dentro del Anexo No. 5 el cual comprende las proyecciones financieras y de negocio de CREDIFAMILIA.

9.1.21. **Información financiera**

Se adjunta como Anexo No. 8, la siguiente información correspondiente al año 2011, 2012 y primer trimestre de 2013:

1. Balances, estado de pérdidas y ganancias, estado de cambios en la situación financiera, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo con corte al 31 de diciembre de 2011 y 2012.

2. Notas a los estados financieros, informe de gestión y dictamen del revisor fiscal, correspondientes a los ejercicios con corte al 31 de diciembre de 2011 y 2012.

3. Balance y estado de resultados a corte del 31 de diciembre de 2012, comparados con el mismo período del año anterior y anexos de información financiera de acuerdo con los formatos establecidos por la SFC.

4. Estados Financieros intermedios (no auditados) con corte a 30 de junio de 2013.

5. Indicadores financieros de solvencia, rentabilidad, eficiencia financiera, eficiencia administrativa y de riesgo que para el efecto ha establecido la SFC, al corte del 31 de diciembre de 2012.

6. Certificación de todos los estados financieros incluidos en el Prospecto, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 222 de 1995, según el cual el representante legal y contador público bajo cuya responsabilidad se hubieren preparado los estados financieros (todos ellos, en términos del artículo 22 del Decreto 2649 de 1993). La certificación consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme a la Ley Aplicable y que las mismas se han tomado fielmente de los libros, incluyendo además las respectivas firmas.

7. Estudio de factibilidad económica, financiera y de mercado.

9.1.22. **Cumplimiento de las proyecciones contenidas en el Estudio de Factibilidad remitido a la SFC al momento de la constitución de CREDIFAMILIA**

En el presupuesto presentado a la SFC para la consecución de la licencia de funcionamiento, se tenía contemplado iniciar operaciones en la mitad del año 2010. Sin embargo, el proceso de otorgamiento de la licencia tardó más tiempo de lo previsto y CREDIFAMILIA sólo pudo iniciar operaciones a partir de febrero del año 2011, imprevisto que ocasionó un retraso significativo en el desarrollo su plan de negocios y forzó un ajuste en las fechas de ejecución.

Los desembolsos proyectados para el primer año de operación se estimaron en $3.691 millones y para el segundo año en $47.494 millones; la cartera efectivamente desembolsada durante los dos primeros años de operación, correspondientes a los años 2011 y 2012, fueron de $1.243 millones y $22.865 millones, respectivamente. Al contrastar los desembolsos reales con la estimación prevista en el Estudio de Factibilidad se observa un cumplimiento acumulado del 47%. Esta desviación se sustentó fundamentalmente en la realización de un ciclo de desembolso (tiempo transcurrido entre la aprobación del crédito y el desembolso efectivo) más prolongado y en un menor valor promedio en los créditos originados.

No obstante, dada la eficiencia en el modelo de Originación de CREDIFAMILIA y el buen posicionamiento dentro del mercado objetivo, el presupuesto para el tercer año de operación definido en $79,867 millones, el cual corresponde al ejercicio del 2013, excede la estimación prevista en el Estudio de Factibilidad de $72.290, permitiendo un ajuste relevante frente al plan de negocios inicialmente establecido. En la medida que el grueso de los créditos requerido para alcanzar la meta establecida ya han sido aprobados, la sobre-ejecución en el los desembolsos reales al final del ejercicio del 2013 va ser altamente probable.

En cuanto a los resultados de los primeros años de operación, las pérdidas efectivamente registradas han sido menores. La pérdida acumulada al final del segundo año se había estimado en $4.806 millones, mientras que el resultado real después de 2 años de funcionamiento ascendió a una pérdida acumulada de $3.856 millones, logrando un cumplimiento del 80%. Esta desviación se sustenta en la menor colocación de cartera mencionada anteriormente.

En lo relativo a la autosuficiencia de su operación, CREDIFAMILIA no ha alcanzado el punto de equilibrio, situación que se ajusta a las previsiones inicialmente establecidas en el Estudio de Factibilidad. Al encontrarse en una etapa de crecimiento y consolidación de un portafolio de cartera que le permite apalancar su operación, la causación de las provisiones establecidas por la

ley del 2% sobre cada desembolso, afecta de manera significativa el resultado de su operación. Sin embargo, una vez CREDIFAMILIA alcance una cartera del orden de los $150.000 millones, la compañía obtendrá el apalancamiento suficiente para lograr su punto de equilibrio. De acuerdo con las previsiones establecidas, este evento debería darse en el transcurso del cuarto año o 2014.

Vale la pena mencionar que si se ajusta el resultado de la compañía y se descuenta de la utilidad neta el efecto de las provisiones, el punto de equilibrio de la entidad se lograría con una cartera de tan solo $70.000 millones. Como se mencionó anteriormente, el presupuesto para la cartera total al cierre de 2013 se aproxima a los $80.000 millones, razón por la cual de no ser por las provisiones generales exigidas por la ley sobre los desembolsos efectuados, CREDIFAMILIA alcanzaría el punto de equilibrio en este año. Lo anterior, a pesar de ser un ejercicio puramente teórico, cobra especial relevancia si se tiene en consideración que la provisión del 2% a la cual se hace referencia obligó a una causación por un valor de $475 millones al cierre de 2012, mientras que la cartera clasificada diferente a "A" tan solo alcanzó los $45 millones al cierre del mismo ejercicio. Esta proporción arroja una sobrecobertura en la cartera vencida del 1057%, proporción que evidencia la distorsión que este particularidad ejerce sobre el punto de equilibrio de la compañía.

9.2. **Obligaciones de CREDIFAMILIA como Emisor**

9.2.1. **Emisor**

CREDIFAMILIA en su calidad de Emisor de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, debe cumplir con las obligaciones que demande el Proceso de Emisión, las cuales se definen más adelante.

9.2.2. **Garantía General**

CREDIFAMILIA, al ser el Emisor de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, tal y como lo establece el Artículo 6.5.1.2.9 del Decreto 2555 de 2010, tiene la obligación personal, directa e incondicional de pagar el capital y los rendimientos de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, así como de cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el Reglamento de Emisión y en el Prospecto de Colocación, razón por la cual no podrá eximirse de su responsabilidad por el incumplimiento de los Deudores.

9.2.3. **Obligaciones**

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

A. Obligaciones Principales Respecto a la Emisión

1. Emitir los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 en las condiciones señaladas en el Reglamento de Emisión y en el Prospecto de Colocación.

2. Designar al Interventor conforme a lo establecido en el Reglamento de Emisión y el Prospecto de Colocación.

Pagar a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 a través de Deceval, los derechos contenidos en los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 en las Fechas de pago.

3. Administrar los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 emitidos a través de Deceval, o la entidad que en el futuro lo reemplace.

4. Controlar y pagar los costos y Gastos de la Emisión a su cargo, conforme a lo establecido en el Reglamento de Emisión.

5. Pagar los gastos y costos que se originen con ocasión de las Asambleas de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS.

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 Aplicable.

8. Efectuar los reportes periódicos a la SFC, a la BVC, y a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS conforme a las disposiciones legales y a las previsiones contenidas en el Reglamento de Emisión y el Prospecto de Colocación.

9. Llevar la personería para la protección de los Activos Subyacentes contra actos de terceros.

10. Informar al Representante de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, al Interventor y a FOGAFIN sobre las circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de los pagos de capital y rendimientos del Proceso de Emisión.

11. Elaborar el Reporte de Movimiento Mensual y enviarlo al Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 y al Interventor, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Emisión.

12. Informar de manera inmediata al Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, sobre la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento del Reglamento. En este caso, el Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS tomará las medidas adecuadas en beneficio de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS.

13. Las demás previstas a su cargo en la Ley Aplicable, en el Reglamento de Emisión y el Prospecto de Colocación.

B. Obligaciones Principales con respecto a Deceval

1. Informar a Deceval las colocaciones individuales y anulaciones que afecten el Macrotítulo.

2. Entregar a Deceval para su depósito el Macrotítulo que represente los derechos de la Emisión.

3. Suministrar a Deceval la siguiente información de los suscriptores:

   a. NIT y razón social del suscriptor
   b. Fecha de Emisión
   c. Fecha de expedición
   d. Fecha de vencimiento
   e. Monto colocado en número de unidades
   f. Valor de la unidad a la fecha
   g. Ciudad de residencia
   h. Dirección y teléfono
   i. Tasa de interés
   j. Plazo

4. Efectuar los abonos necesarios mediante transferencia electrónica de fondos para el pago de los rendimientos y capital de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

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 mediante acta de prorrateo de un evento de Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 en los términos establecidos por el Artículo 6.5.1.4.5 del Decreto 2555 de 2010.

C. Obligaciones Frente a los Activos Subyacentes

1. Como Emisor de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 y titular de los Activos Subyacentes, CREDIFAMILIA se obliga a no venderlos, ni cederlos, ni transferirlos de ninguna manera, ni someterlos a ningún gravamen, ni utilizarlos como garantías, conforme se establece en el artículo 9 numeral 4 de la Ley 546 de 1999.

2. CREDIFAMILIA no convendrá con otro establecimiento de crédito para que éste asuma la obligación de pagar los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, 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 VIS - CREDIFAMILIA 2013 y la autorización de la SFC. 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 CREDIFAMILIA y cumpla las condiciones establecidas por FOGAFIN para el otorgamiento de la Garantía Adicional.

3. CREDIFAMILIA 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. Así mismo realizará todas las gestiones requeridas ante las Aseguradoras para la administración, mantenimiento y vigencia de los Seguros, en los términos señalados en el Contrato de Administración de Cartera.

4. CREDIFAMILIA 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.

D. Obligaciones y Compromisos Adicionales

1. CREDIFAMILIA se compromete a: (a) continuar con la conducción de sus negocios de la manera como se están conduciendo a la fecha y a preservar, renovar y mantener en plena vigencia su capacidad y existencia legal, y a adoptar todas las medidas que sean necesarias para mantener todos sus derechos, privilegios y prerrogativas que sean necesarias o aconsejables en el giro ordinario de sus negocios, salvo en la medida que expresamente bajo el Reglamento de Emisión 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 VIS - CREDIFAMILIA 2013.

2. CREDIFAMILIA ha obtenido, mantendrá vigentes y cumplirá con todas las aprobaciones gubernamentales, las licencias, autorizaciones, consentimientos, permisos y aprobaciones que sean necesarios para que CREDIFAMILIA pueda cumplir a cabalidad con sus obligaciones bajo el Proceso de Emisión.

3. CREDIFAMILIA se compromete a preservar y mantener la titularidad sobre sus activos fijos, ya sea en propiedad o en arrendamiento, que sean necesarios o útiles para la conducción de sus negocios en buen estado de operatividad, salvo por el desgaste normal por uso.

4. Conforme al artículo 10, literal g) del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, CREDIFAMILIA se obliga a no otorgar hipotecas o prendas que afecten la libre disposición de sus activos fijos, 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 FOGAFIN 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. CREDIFAMILIA se compromete a mantener seguros sobre sus activos con compañías de seguros reputadas, financieramente sólidas y debidamente autorizadas bajo la Ley Aplicable, en sumas y con las coberturas que se acostumbran para los seguros que contratan compañías que adelantan actividades similares a CREDIFAMILIA dentro de Colombia.

6. CREDIFAMILIA se obliga a cumplir los siguientes compromisos financieros:

   CREDIFAMILIA mantendrá un índice mínimo de solvencia exigido en cumplimiento de las normas establecidas por la SFC, o aquel índice que sea establecido por dicha entidad en el futuro, durante el término de la Emisión.

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

   CREDIFAMILIA dará cumplimiento a los programas de apoyo crediticio ofrecidos por el Gobierno Nacional a través de FOGAFIN durante el Término de la Emisión.

9.3. **Normas de Contabilidad**

CREDIFAMILIA trabaja en la implementación de las normas IFRS para su contabilidad. A la fecha se ha identificado el impacto que el nuevo sistema tendría sobre sus estados financieros y se está trabajando en la parametrización del sistema bancario para hacer la transición de acuerdo con los tiempos establecidos por la normatividad vigente. Dado que el proveedor del Software tiene experiencia en otros países y ha hecho una transición similar en el pasado, se espera que para CREDIFAMILIA este proceso sea fluido y no genere mayores contratiempos.

CAPÍTULO 10 - **GARANTE ADICIONAL**

10.1. **Garantía Adicional**

La Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 tendrán la garantía de la Nación, de que trata el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, reglamentada por el Decreto 2782 de 2001 y el Decreto 2711 de 2012, en los términos del Contrato de Garantía.

La garantía de la Nación se otorga a través de FOGAFIN por medio del contrato suscrito el [●] de octubre de 2013 con CREDIFAMILIA.

10.2. **Razón social, domicilio y dirección principal**

El garante adicional de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 será la Nación a través de FOGAFIN, domiciliado en Bogotá, D.C., República de Colombia, en la Carrera. 7 No. 35-40.

10.3. **Objeto social y actividad económica**

FOGAFIN, creado por la Ley 117 de 1985, es una persona jurídica autónoma de derecho público y de naturaleza única, sometida a la vigilancia de la SFC.

El objeto general de FOGAFIN consiste en la protección de la confianza de los depositantes y acreedores en las instituciones financieras inscritas, preservando el equilibrio y la equidad económica e impidiendo injustificados beneficios económicos o de cualquier otra naturaleza de los accionistas y administradores causantes de perjuicios a las instituciones financieras.

10.4. **Clase de garantía otorgada, cobertura y operatividad**

FOGAFIN suscribe los contratos respectivos para otorgar por cuenta de la Nación, garantía a los Bonos Hipotecarios para financiar cartera subsidiable, cuya emisión cumpla con lo previsto en la Ley 546 de 1999 y demás normas que la modifiquen, adicionen o reglamente.

La garantía cubrirá el ciento por ciento (100%) del no pago del capital y de los intereses de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 en favor de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS.

10.4.1. **Operatividad**

1. El pago de la Garantía Adicional será un mecanismo de última instancia, por lo cual, éste sólo procederá una vez el Emisor certifique haber agotado los mecanismos de liquidez con que cuenta, tales como las operaciones interfinancieras y los apoyos transitorios de liquidez del Banco de la República.

2. Surtido este proceso, el Emisor deberá notificar a FOGAFIN con mínimo cinco (5) días calendario de antelación a la fecha de vencimiento de alguna de las obligaciones de pago

de capital o de intereses contenidas en los Bonos Hipotecarios VIS, que hará uso de la garantía otorgada ante la imposibilidad de cumplir con el ciento por ciento (100%) del Flujo Requerido.

3. Recibida la notificación de incumplimiento, FOGAFIN entregará a Deceval, o a la entidad que haga sus veces, las sumas correspondientes al pago de las garantías, mediante depósito en la cuenta que éste indique, para que a través suyo se pague a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS en la Fecha de Pago. Una vez atendidas dichas obligaciones frente a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS, DECEVAL certificará tal pago, a petición de FOGAFIN.

4. El pago de la Garantía Adicional implicará la subrogación legal de FOGAFIN en los derechos de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS frente al Emisor. Una vez pagada la Garantía Adicional, FOGAFIN adquirirá los derechos económicos y políticos en proporción a la relación entre la parte pagada por FOGAFIN y el saldo de capital de la Emisión. Dicha adquisición se llevará a cabo en la forma que se establezca en el Contrato de Garantía y en el Reglamento de Emisión y el presente Prospecto de Colocación, y se hará constar en los documentos garantizados.

5. Adicionalmente, sobre el capital pagado por FOGAFIN se causarán intereses de mora a favor de éste y a cargo del Emisor, a la máxima tasa legal permitida.

6. En el evento en que se ordene la toma de posesión con fines liquidatarios del Emisor de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013:

    i. Si los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS deciden (a) cobrar sus acreencias frente al Emisor en liquidación, o (b) optar por la venta de los Créditos Hipotecarios, o (c) si se vence el término de noventa (90) días a que se refiere el parágrafo 1° del artículo 10 de la Ley 546 de 1999 sin que se decida por parte de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS sobre la cesión del Contrato de Administración de la Cartera o la venta de los Créditos Hipotecarios, los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 dejarán de estar cubiertos por la Garantía Adicional.
    ii. Si los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS, dentro del término de noventa (90) días a que se refiere el parágrafo 1° del artículo 10 de la Ley 546 de 1999, optan por la cesión del Contrato de Administración de la Cartera, FOGAFIN mantendrá la Garantía Adicional en los términos previstos, para lo cual cubrirá en cada Fecha de Pago, la diferencia entre el Flujo Requerido y el Flujo Recaudado de los Créditos Hipotecarios. El pago de la Garantía Adicional implicará la subrogación legal de FOGAFIN en los derechos de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS frente a la Universalidad conformada con los Créditos Hipotecarios, y la adquisición de los derechos políticos y económicos por parte de FOGAFIN en proporción a la relación entre la parte pagada por FOGAFIN y el saldo de capital de la Emisión, en los términos que se establezcan en el Contrato de Garantía y en el Reglamento de Emisión y el Prospecto de Colocación, y se hará constar en los documentos garantizados.

CAPÍTULO 11 - **DE LA CALIFICACIÓN DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2013 Y DEL EMISOR**

Los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, al ser títulos garantizados por la Nación no requieren calificación de conformidad con el artículo 6.5.1.3.3 del Decreto 2555 de 2010. Sin embargo, CREDIFAMILIA optó por obtener una calificación de la Emisión con BRC Investor Services, Sociedad Calificadora de Valores, con el objeto de dotar a los inversionistas de elementos de juicio adicionales para la toma de la decisión de compra. La calificación otorgada por BRC Investor Services, Sociedad Calificadora de Valores a la Emisión fue Triple A (AAA). La calificación se encuentra en el Anexo No. 10 de este Prospecto.

Por su parte, el Emisor cuenta con una calificación A menos (A-) otorgada por BRC Investor Services, Sociedad Calificadora de Valores. La calificación se encuentra en el Anexo No. 9 de este Prospecto.

11.1. **Síntesis de los Fundamentos de la Calificación de la Emisión otorgada por BRC Investor Services, Sociedad Calificadora de Valores**

Se Adjunta como Anexo No. 10 del Prospecto de Colocación.

11.2. **Síntesis de los Fundamentos de la Calificación del Emisor otorgada por BRC Investor Services, Sociedad Calificadora de Valores**

- CREDIFAMILIA, a pesar de tener una corta trayectoria como entidad financiera cuenta con la experiencia de sus socios en construcción de vivienda de interés social (VIS) y no VIS, de sus ejecutivos en préstamos hipotecarios y de los miembros de su Junta Directiva en el sector financiero. Además, los socios pertenecientes al sector de la construcción le permiten tener una base amplia de proyectos para aumentar su base de clientes y cartera

- CREDIFAMILIA es la única entidad privada vigilada por la SFC que se enfoca exclusivamente en créditos de vivienda. Esta orientación le ofrece un amplio espacio de crecimiento de su cartera en el mediano plazo, teniendo en cuenta el importante déficit habitacional que existe en Colombia, el limitado financiamiento al sector hipotecario dirigido a estratos de población con ingresos bajos y el plan del Gobierno de aumentar la oferta de Vivienda de Interés Social (VIS)

- CREDIFAMILIA plantea un crecimiento agresivo de su cartera de crédito al pasar de $21 mil millones en diciembre de 2012 a $95 mil millones en 2013 y a $180 mil millones en 2014. Estos objetivos parecen ambiciosos, pues su logro depende de la adaptación de sus plataformas operacionales, crediticias y de sistemas al crecimiento planteado, lo cual a su vez expone a la Compañía a riesgos importantes en cada uno de estos aspectos. El logro de los objetivos con la administración apropiada de estos riesgos manteniendo niveles de cartera vencida similares a los del mercado podría reflejarse en mejoras de las calificaciones.

- No se ha generado aún cartera vencida o en riesgo (CDE) debido a lo reciente de la colocación de la cartera de crédito; en la medida en que la cartera vaya madurando se observará un aumento natural en este indicador. Para 2013 CREDIFAMILIA estima un indicador de cartera vencida del 1,4% que es inferior al 2,5% actual de cartera vencida hipotecaria en el sistema financiero y que el 3,5% registrado en los últimos tres años.

- A pesar de estas características, debido al enfoque en población urbana asalariada de ingresos medios y bajos, en un escenario en el que la economía se siga enfriando y el desempleo aumente en estos segmentos, el ingreso disponible podría no ser suficiente para el pago de la cuota del crédito como ocurrió en la crisis hipotecaria de 1999 – 2002.

- La rentabilidad de la Entidad fue inferior a la de sus pares por lo reciente de su creación y porque no cuenta todavía con una cartera suficiente para alcanzar el punto de equilibrio. Por consiguiente, el retorno sobre activos a julio de 2012 fue del -8,7% y el retorno sobre capital del -9% frente al 1% y 9% del sector, respectivamente. El Calificado proyecta que los ingresos van a ser mayores que los gastos a partir de julio de 2013 y que va a reportar utilidades de $1,500 millones en 2014. A pesar de que el nivel actual de pérdidas es inferior al proyectado inicialmente, es fundamental que consiga el punto de equilibrio en un corto periodo de tiempo, para que pueda ser auto sostenible.

- Existe un riesgo de calce entre sus activos y pasivos, pues los primeros están en promedio a 15 años mientras que los segundos están concentrados en líneas bancarias a plazos entre uno y cinco años.

CAPÍTULO 12 - **FACTORES DISTINTIVOS DE RIESGO DE LA EMISIÓN**

El inversionista potencial de los Bonos Hipotecarios VIS deberá considerar los riesgos descritos a continuación, así como la información adicional incluida en este Prospecto de Colocación, que son propios de una emisión de títulos de esta naturaleza, sin desconocer los riesgos inherentes a toda emisión de bonos.

Los riesgos identificados como distintivos que pueden afectar el desarrollo de la Emisión son los siguientes:

12.1. **Riesgo de prepago**

El riesgo de prepago es definido como la posibilidad de pago de capital anticipado de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 (Amortización Extraordinaria) derivado de las desviaciones que se lleguen a presentar en los flujos de caja futuros de los Créditos Hipotecarios (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las condiciones contractuales de los Créditos Hipotecarios) como consecuencia del Prepago de los Créditos Hipotecarios.

La ocurrencia de desviaciones en los flujos de caja futuros de los Créditos Hipotecarios está determinada por la probabilidad de que los Deudores realicen Prepagos de los Créditos Hipotecarios, bien sea de manera voluntaria, o como resultado del reconocimiento de Indemnizaciones Provenientes de Seguros o del remate o venta de los bienes inmuebles que constituyen la Garantía Hipotecaria, entre otros. En tal sentido se debe tener en cuenta que los Prepagos de Créditos Hipotecarios pueden estar determinados por un sinnúmero de factores legales, económicos, geográficos, sociales, políticos, etc., como podrían ser entre otros (i) la disposición contenida en el artículo 17 de la Ley 546 de 1999 que establece la posibilidad de prepago de Créditos Hipotecarios total o parcial en cualquier momento y sin ninguna limitación ni penalidad a los Deudores y que este se aplique a disminuir el valor de la cuota o el plazo de la obligación; o (ii) la posibilidad de los Deudores de solicitar la Cesión de Créditos Hipotecarios a una entidad financiera, solicitud que generalmente puede presentarse por la oferta al Deudor en el mercado financiero hipotecario, de una tasa de interés más baja sobre el Crédito Hipotecario.

Teniendo en cuenta la imposibilidad de predecir o determinar con exactitud la tendencia que seguirán los Deudores en la oportunidad de pago de sus Créditos Hipotecarios, los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 pueden estar expuestos a recibir pagos de capital de los Bonos Hipotecarios VIS en cuantías diferentes a las estimadas, lo cual trae como consecuencia una posible disminución en la rentabilidad al vencimiento de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

El riesgo de prepago no está cubierto ni garantizado en la Emisión, razón por la cual no se estructura ni se ofrece ningún mecanismo de cobertura que permita al Tenedor de los Bonos Hipotecarios VIS eliminarlo o mitigarlo. En tal sentido, el riesgo de prepago en caso de presentarse es asumido en su totalidad por el Tenedor de los Bonos Hipotecarios VIS, quien al momento de tomar su decisión de inversión en los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, debe evaluar y definir los supuestos que considere aplicables para determinar el efecto en

la rentabilidad de la Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios VIS derivado del riesgo de prepago.

A título informativo y con la finalidad de facilitar la estimación de la incidencia del riesgo de prepago en la Emisión, se adjunta como parte integral de este Prospecto el Anexo No. 3, contentivo de Tablas de Amortizaciones teniendo en cuenta diferentes escenarios de prepago.

12.2. **Riesgo de reducción de tasas de interés por razón de decisiones administrativas**

Se define como la posibilidad de reducción de los límites máximos de tasas de interés de los Créditos Hipotecarios por razón de decisiones administrativas, por debajo de los límites definidos regulatoriamente al momento de la Originación de los Créditos Hipotecarios o durante la vida de los mismos.

12.3. **Riesgo sistémico**

El riesgo sistémico para los efectos del presente Prospecto es entendido como aquel derivado entre otros de (i) cambios o modificaciones en el entorno general de la economía, en las condiciones macro y micro-económicas y de estabilidad política del país, en el régimen regulatorio del sistema financiero en general y del crédito hipotecario en particular, en el régimen tributario de la Universalidad o de los Bonos Hipotecarios VIS, en las decisiones y fallos jurisprudenciales relacionados con el sistema hipotecario para financiación de vivienda hipotecaria; y (ii) de eventos no previstos o no previsibles en el comportamiento de pagos de los Créditos Hipotecarios y de los Deudores, sobre los cuales el Emisor no tiene control o la posibilidad de controlar, que afecten o puedan afectar sustancialmente y de manera adversa y material los pagos correspondientes a los Bonos Hipotecarios VIS, el valor de mercado para los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS y en general el comportamiento de la Emisión.

Por su naturaleza imprevisible el riesgo sistémico no se encuentra cubierto, ni garantizado en la Emisión, por lo cual no se estructura ni se ofrece ningún mecanismo de cobertura para mitigarlo. En tal sentido, en caso de presentarse este riesgo sistémico, debe ser asumido en su totalidad por los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS.

CAPÍTULO 13 - **VENTA DE LA UNIVERSALIDAD**

13.1. **Venta de la Universalidad**

Para efectos de la Decisión en Evento de Liquidación la Garantía Específica se separa y se convierte en una Universalidad, donde la Universalidad puede ser vendida. Para esto, la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 decidirá los términos y las condiciones para efectuar dicha venta y dará las instrucciones pertinentes al Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013. La venta de la Universalidad será llevada a cabo directamente por el Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS y el tercero adquirente.

Adicionalmente, y hasta que se efectúe la venta de la Universalidad, la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, decidirá quién será el encargado de administrar los activos que hacen parte de la Universalidad.

13.2. **Pérdida de Derechos**

Cuando la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 tome la decisión de vender la Universalidad, los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 perderán de acuerdo con lo establecido en la Ley 546 de 1999 y en el Reglamento de Emisión y en este Prospecto de Colocación, el derecho a reclamar suma alguna a CREDIFAMILIA, así como la Garantía Adicional.

13.3. **Destinatarios de la Oferta de Venta de la Universalidad**

El Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 ofrecerá en venta la Universalidad en las condiciones aprobadas por la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, a otros establecimientos de crédito en cumplimiento de la Ley Aplicable, y en especial de las normas expedidas por la SFC en relación con la cesión de contratos de crédito por parte de las entidades sometidas a su vigilancia.

13.4. **Perfeccionamiento de la Decisión en Evento de Liquidación consistente en la Venta de la Universalidad**

Conforme lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 10 de la Ley 546 de 1999, la Decisión en Evento de Liquidación consistente en la venta de la Universalidad, se entenderá perfeccionada con el solo acuerdo entre el Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, 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 Hipotecarios enajenados, con las facultades que correspondían a CREDIFAMILIA como acreedor.

13.5. **Procedimiento de Valoración de la Universalidad**

La Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 decidirá el ente u organismo encargado de valorar la Universalidad, para lo cual tendrán en cuenta el resultado de las operaciones de los Créditos Hipotecarios y los incrementos patrimoniales determinados conforme lo que se establece a continuación:

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

(ii) A partir de la actualización del saldo se calculará el valor de la corrección monetaria causada durante cada Mes de vigencia de los Créditos Hipotecarios y los rendimientos normales determinados para cada Mes en que se hallen vigentes los Créditos Hipotecarios. No obstante, CREDIFAMILIA y el Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 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 de la SFC.

13.6. **Forma de Valorar los Bonos Hipotecarios VIS**

CREDIFAMILIA asumirá, conjuntamente con el Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, conforme a las instrucciones que le imparta la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, la valoración de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013. Para tales efectos, se tomarán en cuenta los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 emitidos con su valor actualizado, tomando el saldo vigente en UVR por el factor de rendimiento y calculando los rendimientos causados.

13.7. **Destinación de los Recursos de la Venta**

Es entendido por los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 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 prorrata del número de Bonos Hipotecarios VIS que haya suscrito cada Tenedor. Con la repartición de los recursos antes mencionados, se entenderá que ha ocurrido una Amortización Extraordinaria total de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, sin que haya lugar a ningún derecho, recurso o acción legal para obtener el pago de algún monto faltante ya sea por capital o rendimientos, de presentarse esta situación.

13.8. **Devolución de Excedentes**

En el evento en que con los recursos mencionados en el numeral anterior y una vez los gastos de la Emisión, los costos y gastos para la venta la Universalidad y los Bonos Hipotecarios VIS -

CREDIFAMILIA 2013 hayan sido pagados en su totalidad, existiere un excedente, tal excedente será devuelto por el Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS a CREDIFAMILIA, y entrará a formar parte de su proceso liquidatario.

CAPÍTULO 14 - **CONDICIONES GENERALES DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2013 CUANDO SUCEDA UN EVENTO DE LIQUIDACIÓN**

14.1. **Evento de Liquidación**

Cuando por cualquier circunstancia, de acuerdo con la Ley Aplicable, se decida la liquidación de CREDIFAMILIA, y por ende suceda un Evento de Liquidación, ocurrirá por ministerio de la Ley Aplicable, 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 VIS - CREDIFAMILIA 2013, del patrimonio de CREDIFAMILIA y como consecuencia, los Activos Subyacentes dejarán de formar parte del patrimonio de CREDIFAMILIA, y conformarán una Universalidad que será de propiedad de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013. Los Activos Subyacentes por consiguiente no formarán parte del proceso liquidatario de CREDIFAMILIA, ni de la prenda general de los acreedores de CREDIFAMILIA.

14.2. **Administración de los Créditos Hipotecarios**

A pesar de que a la ocurrencia de un Evento de Liquidación, los Activos Subyacentes dejan de formar parte del patrimonio de CREDIFAMILIA, ésta seguirá administrando los Créditos Hipotecarios y los demás Activos Subyacentes conforme lo establecido en el Contrato de Administración de Cartera hasta que ocurra una Decisión en Evento de Liquidación. Sin embargo, todo Flujo Recaudado, y en general, todo flujo relacionado directa e indirectamente con los Créditos Hipotecarios, será depositado por CREDIFAMILIA inmediatamente a su recaudo, en una cuenta designada por el Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS a nombre de la Universalidad. Tales flujos forman parte de la Universalidad, y serán administrados por el Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Emisión y en el presente Prospecto de Colocación.

14.3. **Convocatoria a la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS**

A la ocurrencia de un Evento de Liquidación, CREDIFAMILIA o el Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 informará de manera inmediata a la SFC, con el fin de que esta entidad convoque a la mayor brevedad posible a la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS para que se tome la Decisión en Evento de Liquidación. La Decisión en Evento de Liquidación deberá tomarse dentro de los noventa (90) días siguientes a dicha convocatoria, y consistirá en una de las siguientes alternativas:

i) La enajenación del Activo Subyacente y la cancelación de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, mediante el precio que se reciba por su venta, o, ii) la cesión de la administración del Activo Subyacente a otro establecimiento de crédito o a una sociedad fiduciaria en su calidad de administradora de patrimonios autónomos como Administrador Sustituto de la Cartera, y del Contrato de Administración de Cartera. Independientemente de la alternativa que se escoja, los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013

deberán igualmente dar al Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 las instrucciones necesarias para implementar la decisión escogida.

14.4. **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 VIS dentro del período de noventa (90) días referido en el numeral anterior, con el voto favorable de la mayoría de los votos presentes, con la presencia de por lo menos el 51 % del valor de los Bonos Hipotecarios VIS en circulación.

14.5. **Destinación del Activo Subyacente**

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

14.6. **Pérdida de condición de acreedores de CREDIFAMILIA**

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

En este evento, cuando se decida por la venta de los Activos Subyacentes para forzar la Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, el respaldo de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS para el pago de los Bonos Hipotecarios VIS será exclusivamente el producto de la venta de la Universalidad.

Sin embargo, cuando se decida por la cesión del Contrato de Administración de Cartera el respaldo de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS para el pago de rendimientos y capital de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 será la Universalidad, caso en el cual el Administrador Sustituto de la Cartera seguirá efectuando los pagos en los mismos términos y condiciones establecidos en la Tabla de Amortizaciones, con cargo a los recursos generados por la Universalidad conforme a la Prelación de Pagos establecida en el numeral 4.4.7. del presente Prospecto. En este caso, la garantía de FOGAFIN subsiste.

14.7. **Reversión de Universalidad a CREDIFAMILIA**

En el evento en que los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 no tomen una Decisión en Evento de Liquidación dentro del término de los noventa (90) días a los que se refiere el párrafo 1° del artículo 10 de la Ley 546 de 1999, contados a partir de la convocatoria por parte de la SFC para la toma de la Decisión en Evento de Liquidación, o

decidan convertirse en acreedores dentro del proceso liquidatario de CREDIFAMILIA, todos los Activos Subyacentes que forman parte de la Garantía Específica de la Emisión revertirán al patrimonio de CREDIFAMILIA, y formarán parte de la prenda general de los acreedores.

En tal evento los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 perderán la Garantía Específica, y deberán hacerse parte dentro del proceso liquidatario de CREDIFAMILIA, dentro del cual se reconocerán sus respectivas acreencias, de acuerdo con la Ley Aplicable.

CAPÍTULO 15 - **RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y LEY APLICABLE**

15.1. **Resolución de controversias**

La solución de las controversias o diferencias que se llegaren a presentar con ocasión de la emisión de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, se sujetarán al procedimiento de solución de controversias establecido en el Reglamento de Emisión.

15.2. **Ley Aplicable**

Los Bonos Hipotecarios VIS se rigen por las leyes de la República de Colombia.

CAPÍTULO 16 - **REQUISITOS FORMALES DEL PROSPECTO**

16.1. **Autorizaciones**

La emisión y colocación de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 fue aprobada por la Junta Directiva de CREDIFAMILIA en reunión celebrada el 20 de Septiembre de 2012. La Junta Directiva de CREDIFAMILIA, tal como consta en el acta No 037 del 28 de agosto de 2013, aprobó de manera unánime el Reglamento de Emisión de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013, y las características generales de la Emisión y del Prospecto de Colocación de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013.

16.2. **Advertencias**

"LA INSCRIPCIÓN DEL TITULO EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES Y LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA NO IMPLICAN CERTIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA ACERCA DE LAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS INSCRITAS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O NEGOCIABILIDAD DEL VALOR O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR."

LA INFORMACION FINANCIERA INCLUIDA EN ESTE PROSPECTO SE ENCUENTRA ACTUALIZADA A 30 DE JUNIO DE 2013 Y PUEDE SER CONSULTADA EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES, EN LAS OFICINAS DE CREDIFAMILIA Y EN LA BVC DONDE ESTAN INSCRITOS LOS TITULOS.