

REGLAMENTO DE EMISIÓN  
BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2017  
CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.



El presente Reglamento de Emisión, regula los términos y condiciones de emisión de los Bonos Hipotecarios VIS CREDIFAMILIA 2017

Tabla de Contenido

<b>DEFINICIONES .....</b>	<b>6</b>
<b><u>CAPÍTULO 1 - DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2017 .....</u></b>	<b><u>17</u></b>
1.1. CLASE DE TÍTULO OFRECIDO .....	17
1.2. CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS TÍTULOS .....	17
1.2.1. CANTIDAD, VALOR NOMINAL, INVERSIÓN MÍNIMA Y MONTO TOTAL DE LA OFERTA.....	17
1.2.2. SERIES Y PLAZO DE REDENCIÓN: .....	17
1.2.3. PRECIO DE SUSCRIPCIÓN .....	17
1.3. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS E INVERSIÓN TRANSITORIA .....	18
1.3.1. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS .....	18
1.3.2. INVERSIÓN TRANSITORIA DE LOS RECURSOS.....	18
1.4. BOLSA DE VALORES DONDE ESTARÁN INSCRITOS LOS TÍTULOS .....	19
1.5. LEY DE CIRCULACIÓN Y NEGOCIACIÓN SECUNDARIA.....	19
1.6. PLAZO DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA 2017.....	19
1.7. RENDIMIENTO DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA 2017 .....	19
1.8. PERIODICIDAD DE PAGO DEL CAPITAL Y LOS RENDIMIENTOS .....	21
1.9. METODOLOGÍA DE PAGO DEL CAPITAL Y LOS RENDIMIENTOS .....	21
1.10. AMORTIZACIÓN DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2017 .....	22
1.10.1. AMORTIZACIÓN ORDINARIA.....	22
1.10.2. AMORTIZACIÓN EXTRAORDINARIA .....	22
1.10.3. LUGAR, FECHA Y FORMA DE PAGO DEL CAPITAL Y LOS RENDIMIENTOS .....	24
1.10.4. ESTRUCTURA FINANCIERA DEL PLAN DE AMORTIZACIÓN DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS - ..	25
<b>CREDIFAMILIA 2017 .....</b>	<b>25</b>
1.11. RECOMPRA DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS.....	25
1.12. TRATAMIENTO TRIBUTARIO DE LOS RENDIMIENTOS DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS.....	25
1.13. GARANTÍAS DE LA EMISIÓN .....	26
1.13.1. GARANTÍA GENERAL DE LA EMISIÓN .....	26
1.13.2. GARANTÍA ESPECÍFICA DE LA EMISIÓN .....	26
1.13.3. GARANTÍA ADICIONAL DE LA EMISIÓN .....	26
1.14. OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS.....	26
1.15. CONTROL DE LAVADO DE ACTIVOS.....	27
<b><u>CAPÍTULO 2 - DE LA OFERTA Y LA COLOCACIÓN DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS -</u></b>	<b><u>28</u></b>
<b><u>CREDIFAMILIA 2017 .....</u></b>	<b><u>28</u></b>

<b>2.1. CONDICIONES DE LA OFERTA Y COLOCACIÓN</b> .....	<b>28</b>
<b>2.1.1. VIGENCIA DE LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA, PLAZO DE COLOCACIÓN DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS Y VIGENCIA DE LA OFERTA</b> .....	<b>28</b>
2.1.1.1. VIGENCIA DE LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA .....	28
2.1.1.2. PLAZO DE COLOCACIÓN DE LA EMISIÓN .....	28
2.1.1.3. VIGENCIA DE LA OFERTA .....	28
<b>2.1.2. DESTINATARIOS DE LA OFERTA</b> .....	<b>28</b>
<b>2.2. MODALIDAD Y MEDIOS PARA FORMULAR LA OFERTA</b> .....	<b>28</b>
<b>2.3. REGLAS GENERALES PARA LA COLOCACIÓN Y NEGOCIACIÓN</b> .....	<b>29</b>
<b>2.4. MONTO MÍNIMO DE COLOCACIÓN</b> .....	<b>29</b>
<b>2.5 MITIGANTES PARA EL RIESGO DE REDUCCIÓN DE TASAS DE INTERÉS</b> .....	<b>30</b>

**CAPÍTULO 3 - GARANTÍA ESPECÍFICA DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2017** ..... **31**

<b>3.1. GARANTÍA ESPECÍFICA</b> .....	<b>31</b>
3.1.1. INFORMACIÓN GLOBAL SOBRE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS.....	31
3.1.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS FINANCIADOS CON LA PRESENTE EMISIÓN ...	33

**CAPÍTULO 4 - DEL ADMINISTRADOR DE LA CARTERA** ..... **35**

<b>4.1. RAZÓN SOCIAL, DOMICILIO Y DIRECCIÓN PRINCIPAL DEL ADMINISTRADOR DE LA CARTERA</b> .....	<b>35</b>
<b>4.2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR DE LA CARTERA</b> .....	<b>35</b>
4.2.1. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR DE LA CARTERA .....	35
4.2.2. OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR DE LA CARTERA .....	35
<b>4.3. INFORMACIÓN RELATIVA AL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERA</b> .....	<b>40</b>
4.3.1. TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE LA CARTERA .....	40
<b>4.4. CESIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERA Y FUNCIONAMIENTO DE LA UNIVERSALIDAD</b> .....	<b>40</b>
4.4.1. CESIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERA .....	40
4.4.2. PERFECCIONAMIENTO DE LA CESIÓN .....	41
4.4.3. OBLIGACIONES FRENTE A LOS DEMÁS PARTICIPANTES DE LA EMISIÓN.....	41
4.4.4. CONTABILIDAD INDEPENDIENTE.....	41
4.4.5. INGRESOS DE LA UNIVERSALIDAD.....	42
4.4.6. EGRESOS Y GASTOS DE LA UNIVERSALIDAD .....	42
4.4.7. PRELACIÓN DE PAGOS .....	43
4.4.8. PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN DE LA UNIVERSALIDAD .....	43
<b>4.4.9. VENCIMIENTO DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2017</b> .....	<b>45</b>

<b>4.4.10. TERMINACIÓN DE LA UNIVERSALIDAD .....</b>	<b>45</b>
<b><u>CAPÍTULO 5 - DEL ADMINISTRADOR DE LA EMISIÓN .....</u></b>	<b>46</b>
<b>5.1. INFORMACIÓN GENERAL DEL ADMINISTRADOR DE LA EMISIÓN .....</b>	<b>46</b>
<b>5.1.1. EL ADMINISTRADOR DE LA EMISIÓN .....</b>	<b>46</b>
<b>5.1.2. RAZÓN SOCIAL DEL ADMINISTRADOR DE LA EMISIÓN .....</b>	<b>46</b>
<b>5.1.3. DOMICILIO DEL ADMINISTRADOR DE LA EMISIÓN .....</b>	<b>46</b>
<b>5.2. OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR DE LA EMISIÓN .....</b>	<b>46</b>
<b>5.3. OTRA INFORMACIÓN IMPORTANTE .....</b>	<b>47</b>
<b>5.3.1. ACEPTACIÓN CESIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERA .....</b>	<b>47</b>
<b><u>CAPÍTULO 6 - DEL INTERVENTOR.....</u></b>	<b>48</b>
<b>6.1. RAZÓN SOCIAL, DOMICILIO Y DIRECCIÓN PRINCIPAL .....</b>	<b>48</b>
<b>6.2. CONTRATO DE INTERVENTORÍA.....</b>	<b>48</b>
<b>6.2.1. FUNCIONES DEL INTERVENTOR.....</b>	<b>48</b>
<b><u>CAPÍTULO 7 - DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS.....</u></b>	<b>49</b>
<b><u>CAPÍTULO 8 – DE LOS TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS VIS .....</u></b>	<b>50</b>
<b>8.1. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS VIS -CREDIFAMILIA 2017 50</b>	
<b>8.1.1. DERECHOS DE LOS TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2017 .....</b>	<b>50</b>
<b>8.1.2. OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2017 .....</b>	<b>51</b>
<b>8.2. ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA 2017 ....</b>	<b>51</b>
<b><u>CAPITULO 9 -DEL EMISOR .....</u></b>	<b>53</b>
<b>9.1. OBLIGACIONES DE CREDIFAMILIA COMO EMISOR .....</b>	<b>53</b>
<b>9.1.1. OBLIGACIONES DE CREDIFAMILIA FRENTE A LOS ACTIVOS SUBYACENTES .....</b>	<b>53</b>
<b><u>CAPÍTULO 10 - GARANTE ADICIONAL .....</u></b>	<b>54</b>
<b>10.1. GARANTÍA ADICIONAL .....</b>	<b>54</b>

**CAPÍTULO 11 – DE LA CALIFICACIÓN DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA  
2017 Y DEL EMISOR..... 55**

**CAPÍTULO 12 – VENTA DE LA UNIVERSALIDAD..... 56**

12.1. VENTA DE LA UNIVERSALIDAD .....	56
12.2. PÉRDIDA DE DERECHOS .....	56
12.3. DESTINATARIOS DE LA OFERTA DE VENTA DE LA UNIVERSALIDAD .....	56
12.4. PERFECCIONAMIENTO DE LA DECISIÓN EN EVENTO DE LIQUIDACIÓN CONSISTENTE EN LA VENTA DE LA UNIVERSALIDAD .....	57
12.5. PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN DE LA UNIVERSALIDAD .....	57
12.6. FORMA DE VALORAR LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS .....	57
12.7. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS DE LA VENTA.....	58
12.8. DEVOLUCIÓN DE EXCEDENTES .....	58

**CAPÍTULO 13 - CONDICIONES GENERALES DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS -  
CREDIFAMILIA 2017 CUANDO SUCEDA UN EVENTO DE LIQUIDACIÓN ..... 59**

13.1. EVENTO DE LIQUIDACIÓN.....	59
13.2. ADMINISTRACIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS.....	59
13.3. CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS VIS.....	59
13.4. QUÓRUM Y MAYORÍA PARA DECIDIR.....	60
13.5. DESTINACIÓN DEL ACTIVO SUBYACENTE.....	60
13.6. PÉRDIDA DE CONDICIÓN DE ACREEDORES DE CREDIFAMILIA .....	60
13.7. REVERSIÓN DE UNIVERSALIDAD A CREDIFAMILIA .....	60

**CAPÍTULO 14 - LEY APLICABLE ..... 62**

14.1. 62	
LEY APLICABLE.....	62

## **DEFINICIONES**

Los términos utilizados en este Reglamento 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 2017, 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 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 desmaterializada de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017

**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 CREDICORP CAPITAL S.A.

**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 2017 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 las Tablas de Amortizaciones de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017, en los eventos señalados en la Sección 1.10.2 del Reglamento.

**Amortización Ordinaria:** Significa el pago periódico de los Bonos Hipotecarios VIS -CREDIFAMILIA 2017 en las Fechas de Pago, conforme a la Tablas de Amortizaciones.

**Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017:** Es la asamblea en la cual tienen derecho de participar los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017, 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 2017 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 BVC en el cual se ofrecerán los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017 a los destinatarios de la misma y donde se incluirán las características de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017, 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 2017:** 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 presente Reglamento de Emisión y en el 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 a ello. Para efectos de la presente Emisión, se trata de BRC Investor Services S.A. Sociedad Calificadora de Valores.

**CDT:** Es Certificado de Depósito a Término.

**Contrato de Administración de Cartera:** Es el contrato suscrito entre CREDIFAMILIA y el Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017, mediante el cual esta compañía ha recibido el encargo de custodiar el producto de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017 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 que representa la Emisión

desmaterializada de los Bonos Hipotecarios VIS, incluido en el Anexo No. 2 del 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.

**Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS:** Es el contrato suscrito entre CREDIFAMILIA e ITAÚ ASSET MANAGEMENT S.A. Sociedad Fiduciaria para que esta última ejerza la representación legal de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017.

**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 del presente Reglamento, 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 o mejoramiento de vivienda de interés social principal, 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. Los Créditos Hipotecarios serán expresados en UVR o en Pesos. Con los recursos obtenidos por CREDIFAMILIA como consecuencia de la emisión de la Serie A (Pesos) de los Bonos Hipotecarios VIS sólo podrán originarse Créditos Hipotecarios expresados en Pesos. Por su parte, con los recursos obtenidos por CREDIFAMILIA como consecuencia de la emisión de la Serie B (UVR) de los Bonos Hipotecarios VIS sólo podrán originarse Créditos Hipotecarios expresados en UVR.

**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) del presente Reglamento, cuyo desembolso se espera que ocurra dentro de los doce (12) 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 desmaterializada, 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 2017 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 2017, 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 A y de la Serie B se realice mediante el mecanismo de Demanda en Firme, la Tasa Cupón de todos los Bonos Hipotecarios VIS será igual a la Tasa Ofrecida para este primer Lote para cada una de las diferentes Series.

**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 del inmueble, 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 2017, (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 2017 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 2017.

**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.

**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 Reglamento.

**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 2017.

**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 2017.

**Fechas de Pago:** Son las fechas en las que de conformidad con las Tablas de Amortizaciones se realizarán los pagos de capital y rendimientos de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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. Los Flujos Recaudados provenientes de los Créditos Hipotecarios otorgados en pesos estarán destinados exclusivamente a cumplir con los Flujos Requeridos de la Serie A (en Pesos). Así mismo, los Flujos Recaudados de los Créditos Hipotecarios otorgados en UVR estarán destinados únicamente a cumplir con los Flujos Requeridos de la Serie B (en UVR).

**Flujo Requerido:** Es la cantidad de dinero necesaria para realizar en cada Fecha de Pago las Amortizaciones Ordinarias de acuerdo con la Tablas 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 2017 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 2017.

**Garantía General:** Es el patrimonio de CREDIFAMILIA. La obligación de pagar los rendimientos y capital de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017, 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 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 RNVE, 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 2017, 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 presente 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 Prospecto de Colocación y en el presente Reglamento..

**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 RNVE, 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 presente Reglamento de Emisión y el 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 para cada una de las Series que representa la Emisión desmaterializada 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.

**Mejoramiento de Vivienda:** es un crédito hipotecario dirigido a la mejora de las condiciones habitacionales de la vivienda mediante la remodelación, subdivisión y/o reparación de la misma; como por ejemplo: enchape de pisos, baños, techos, instalación de cocinas integrales, y cualquier otra adaptación a la vivienda.

**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 oficial 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 2017 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 2017 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 2017 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 2017, 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 del Prospecto de Colocación y del presente Reglamento.

**Prepago Total de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017:** Es el pago del capital y rendimientos causados de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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 2017, 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 2017 o Proceso de Emisión:** Es el proceso mediante el cual se emiten, se administran y se pagan los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017.

**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 2017, que se ofrecen en forma pública, como parte del Proceso de Emisión de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017.

**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.

**RNVE:** Es el Registro Nacional de Valores y Emisores administrado por la SFC.

**Reglamento de Emisión o Reglamento:** Es el presente 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 2017.

**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 2017, a FOGAFIN y al Interventor.

**Representante Legal de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 o Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS:** Es ITAÚ ASSET MANAGEMENT S.A. Sociedad Fiduciaria, 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 2017 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 presente Reglamento de Emisión y en el 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.

**Serie:** Define la denominación y el tipo de tasa en las que podrán ser emitidos los Bonos Hipotecarios VIS. Los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 se emitirán en dos (2) Series: Serie A (en Pesos) y Serie B (en UVR).

**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 A (En Pesos) y de la Serie B (UVR) se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa, la Tasa Cupón de los Bonos Hipotecarios VIS de la Serie A será igual a la Tasa de Corte de esta serie para este primer Lote. La Tasa Cupón de los Bonos Hipotecarios VIS de la

Serie B será igual a la Tasa de Corte que tenga esta serie en la subasta del primer Lote

**Tablas de Amortizaciones:** Son las tablas contenidas en el Anexo No. 3 del Prospecto de Colocación, en la que se indican la programación de pago de rendimientos y amortización de capital de cada una de las Series de los Bonos Hipotecarios VIS en las Fechas de Pago correspondientes. Las Tablas de Amortizaciones se actualizarán Mes a Mes en la Fecha de Liquidación y se irán 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 cada una de las Series de la Emisión. Las Tasas Cupón de los Bonos Hipotecarios VIS de la Serie A y de la Serie B será la Tasa de Corte correspondiente de cada Serie 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 se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa, la Tasa Cupón de cada una de las Series de los Bonos Hipotecarios VIS será igual a su correspondiente Tasa de Corte de las subastas del 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 las dos (2) diferentes Series, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa. La Tasa Máxima Ofrecida de la Serie A (En Pesos) y de la Serie B (UVR) podrá variar en cada Lote.

**Tasa Ofrecida:** Es la tasa que el Emisor ofrezca en el respectivo Aviso de Oferta Pública para la Serie A y para la Serie B en cada uno de los Lotes, 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 se realice mediante el mecanismo de Demanda en Firme, la Tasa Cupón de cada Serie de los Bonos Hipotecarios VIS será igual a la correspondiente Tasa Ofrecida para cada Serie en este primer Lote.

**Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS:** Significa todas las personas jurídicas, los fondos de pensiones obligatorias, voluntarias y de cesantías, los patrimonios autónomos y - 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 que adquiera en el mercado primario o secundario los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017.

**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 2017.

**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 2017 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 2017 ante la ocurrencia de un Evento de Liquidación. Cada tipo de Serie en que sean emitidos los Bonos Hipotecarios VIS conformará su propio compartimento dentro de la Universalidad, de forma tal que dentro de la Universalidad se conformará un compartimento para los Bonos Hipotecarios VIS emitidos en UVR (con los Créditos Hipotecarios emitidos en UVR) y otro para los Bonos Hipotecarios VIS emitidos en Pesos (con los Créditos Hipotecarios emitidos en Pesos). Por lo anterior, los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS emitidos en UVR serán respaldados con los activos que conforman el compartimento dentro de la Universalidad destinado para los Bonos Hipotecarios VIS emitidos en UVR. Por su parte, los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS emitidos en Pesos serán respaldados con los activos que conforman el compartimento dentro de la Universalidad destinado para los Bonos Hipotecarios VIS emitidos en Pesos. .

**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 1.000.000 de Pesos.

## **CAPÍTULO 1 - DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2017**

### **1.1. Clase de Título Ofrecido**

Los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017 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 2017 en dos (2) Series. La Serie A (en Pesos) y la Serie B (en UVR). Cada Bono Hipotecario VIS Serie A tendrá un valor nominal de \$1.000.000 y cada Bono Hipotecario VIS de la Serie B tendrá un valor nominal de 10.000 UVR, la cantidad de Bonos Hipotecarios VIS a emitir por cada Serie (Serie A y Serie B) será definida al momento de realizar la Emisión de cada Lote en el Aviso de Oferta Pública respectivo, teniendo en cuenta las condiciones del mercado vigentes para dicha fecha. El número de Bonos Hipotecarios VIS se calculará dividiendo el valor de emisión en el valor de cada bono. El monto total de la Emisión para las dos (2) Series es de \$125.000.000.000, la suma de los montos emitidos en las dos (2) Series no podrá ser superior a \$ 125.000.000.000.

La inversión mínima en el momento de la Emisión será equivalente al valor de un (1) Bono Hipotecario VIS, con una inversión mínima de \$1.000.000 para la Serie A y una inversión mínima de 10.000 UVR para la Serie B. 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. Series y Plazo de Redención:**

Los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 se emitirán en dos (2) Series. Las Series y plazos en los que podrán emitirse los Bonos Hipotecarios VIS, están definidas de acuerdo con su plazo y tasa (la Tasa Máxima Ofrecida será fijada en el respectivo Aviso de Oferta Pública por Subasta Holandesa, teniendo en cuenta las condiciones del mercado en el momento de realización de la Oferta Pública. Para el Aviso de Oferta Pública por Demanda en Firme, la Tasa Ofrecida será la fijada en el primer Lote para cada una de las diferentes Series). Los plazos de vencimiento de los Bonos Hipotecarios VIS se cuentan a partir de la Fecha de Emisión; de la siguiente manera: Serie A (en Pesos), Serie B (en UVR), los vencimientos para las dos (2) Series son quince (15) años.

#### **1.2.3. Precio de Suscripción**

El precio de suscripción de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017 estará conformado por el valor nominal más los intereses causados y calculados sobre el valor nominal de los títulos a suscribir, 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:***

$$\text{Precio} = \{[\text{Valor nominal} \times (1 - \text{Descuento})] * (1 + \text{Interés acumulado})\}$$

***En caso de prima:***

$$\text{Precio} = \{[\text{Valor nominal} \times (1 + \text{Prima})] * (1 + \text{Interés acumulado})\}$$

***Donde***

$$\text{Interés acumulado} = [(1 + \text{tasa})^{(n/360)}] - 1$$

***Dónde:***

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 2017 tendrán una misma rentabilidad (Tasa Cupón).

### **1.3. Destinación de los Recursos e Inversión Transitoria**

#### **1.3.1. Destinación de los recursos**

Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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 doce (12) 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 los Bonos Hipotecarios VIS, en los términos señalados en el numeral 1.10.2 del Reglamento. Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS de la Serie A (en Pesos) solo podrán ser utilizados en la Originación de nuevos Créditos Hipotecarios expresados en Pesos. Por su parte, Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS de la Serie B (en UVR) solo podrán ser utilizados en la Originación de nuevos Créditos Hipotecarios expresados en UVR.

#### **1.3.2. Inversión Transitoria de los Recursos**

Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 serán invertidos por CREDIFAMILIA en tanto se destinan a la Originación de nuevos Créditos Hipotecarios, dentro del término señalado en la Sección 1.3.1 del Reglamento, 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.
- (ii) Depósitos en cuentas de ahorro y/o corrientes de establecimientos de crédito vigilados por la SFC

u otras inversiones autorizadas en el Contrato de Garantía celebrado con FOGAFIN.

(iii) CDT's en establecimientos de crédito vigilados por la SFC.

#### **1.4. Bolsa de Valores donde estarán inscritos los Títulos**

Los Bonos Hipotecarios VIS estarán inscritos en la BVC.

#### **1.5. 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 2017 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 las cuentas correspondientes a cada Inversor, los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017, 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.

#### **1.6. Plazo de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017**

La Serie A (en Pesos) y la Serie B (en UVR) cuentan con un plazo de redención de quince (15) años contados a partir de la Fecha de Emisión.

#### **1.7. Rendimiento de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017**

Las tasas de interés que reconozcan los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017 deberán reflejar las condiciones del mercado vigentes en la fecha de colocación de los mismos, cumpliendo con los lineamientos señalados por el Emisor. En consecuencia, el representante legal del Emisor velará porque las tasas de interés cumplan con los citados lineamientos y cuidará que estos tengan relación con las características de los Créditos Hipotecarios que respaldan la Emisión.

El rendimiento de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017 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.

Acada la Fecha de Vencimiento o la fecha en que se cause el pago total, los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017 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 2017 devengarán intereses de mora, la cual será la tasa máxima legal permitida.

### **Serie A (en Pesos)**

Los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017 Serie A estarán denominados en tasa fija y serán pagaderos en moneda legal colombiana. Los rendimientos de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017 de la Serie A, se calcularán desde el día del inicio del respectivo período, incluido, y hasta el día pactado para su pago, sobre el capital vigente, con base en la tasa de interés correspondiente, empleando la siguiente convención, inclusive para los años bisiestos, días base/días base, según se defina el correspondiente Aviso de Oferta Pública. Para calcular el monto de los intereses se aplicará al capital vigente la tasa de interés correspondiente, con la siguiente fórmula:

Intereses en Pesos pagaderos al fin del período = Saldo de capital en Pesos \*  $\{(1 + \text{tasa E.A.}\%) ^ (n / \text{días base}) - 1\}$

Teniendo en cuenta que: n = número días entre la fecha de inicio del período de causación y la fecha final del período de causación Días Base = 360 que se utilizará para el cálculo y la liquidación de los intereses.

### **Serie B (UVR)**

El rendimiento de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017 de la Serie B, estará dado por la tasa máxima de corte obtenida mediante el mecanismo de Subasta Holandesa o mediante la tasa de interés establecida para la Demanda en Firme, en ambos casos las tasas son Efectivas Anuales. El valor de pago en pesos se calcula multiplicando el valor de los rendimientos en UVR por la UVR del día correspondiente al pago de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017.

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 2017.

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.

### **1.8. Periodicidad de pago del capital y los rendimientos**

El capital y los rendimientos de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017 se pagarán mensualmente (Mes vencido) conforme a la Tablas de Amortizaciones.

De acuerdo con el Decreto 2555 de 2010 o las disposiciones que lo modifiquen o sustituyan, 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.

### **1.9. Metodología de pago del capital y los rendimientos**

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

- a) Tanto para la Serie A (en Pesos) como para la serie B (en UVR), primero se realizarán pagos de rendimientos,
- b) Después se realizarán pagos de capital para amortizar la Serie A y la Serie B, y
- c) Por último, se hará la Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios VIS de la Serie A y la Serie B, 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 1.10.2 del presente Reglamento. 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 2017 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 2017 de la Serie B (UVR) se realizarán en cada Fecha de Pago en Pesos teniendo en cuenta el valor de la UVR vigente a la Fecha de Pago. Para la Serie A (en Pesos) los pagos de capital y los rendimientos se realizarán en cada Fecha de Pago en Pesos. Tanto para la Serie A como para la Serie B, 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 2017 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.

#### **1.10. Amortización de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017**

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

##### **1.10.1. Amortización Ordinaria**

La Amortización Ordinaria de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 ocurrirá periódicamente, en la medida en que el Emisor pague mensualmente los importes de capital y rendimientos en las Fechas de Pago conforme a las Tablas de Amortizaciones.

##### **1.10.2. Amortización Extraordinaria**

Los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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 1.3.1 de este Reglamento.
- j) Los Créditos Hipotecarios desembolsados con los recursos obtenidos mediante la Emisión de los Bonos Hipotecarios VIS alcancen una mora igual o mayor a noventa (90) Días Calendario.

La Amortización Extraordinaria podrá ser total o parcial y se realizará a favor de todos los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS de la Serie A (en Pesos) o de la Serie B (en UVR) según corresponda, a prorrata y por el valor que reciba el Administrador de Cartera de la siguiente manera:

1. Las Amortizaciones Extraordinarias de los Créditos Hipotecarios de la Serie A (en Pesos) se aplicarán en forma proporcional al capital no pagado de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 de la Serie A (en Pesos).
2. Las Amortizaciones Extraordinarias de los Créditos Hipotecarios de la Serie B (en UVR) se aplicarán en forma proporcional al capital no pagado de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 de la Serie B (en UVR).
3. Las Amortizaciones Extraordinarias se abonarán a cada Bono Hipotecario VIS, a prorrata de su valor.
4. 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 Tablas de Amortizaciones, salvo en el evento contemplado en el literal i) de la Sección 1.10.2 del Reglamento de Emisión, donde la Amortización Extraordinaria habrá de

efectuarse cuando se cumpla el término de los doce (12) meses establecidos en la Sección 1.3.1 del presente Reglamento.

5. CREDIFAMILIA dará aviso a Deceval mediante acta de prorrogo, 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.
6. CREDIFAMILIA dará aviso a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 a través de su página web, así como a través de su publicación como información relevante en la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co), 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.
7. Respecto de la Serie B, 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 B, y los trasladará a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS, de acuerdo con el procedimiento previsto en este numeral, en las siguientes Fecha de Pago, siempre y cuando en la siguiente Fecha de Pago se complete una unidad de UVR; de lo contrario se procederá con su acumulación hasta que se logre obtener la unidad entera de UVR en un Fecha de Pago subsiguiente.
8. Para la Serie A (en Pesos) todo valor de Amortización Extraordinaria se trasladará a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS de la Serie A.
9. Toda Amortización Extraordinaria que se realice, será obligatoria para los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017.

CREDIFAMILIA sólo deberá tener en cuenta, para efectos de la Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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.

### **1.10.3. 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 por el Administrador de la Emisión serán pagados a los Inversionistas a través del depositante directo que maneje el portafolio, de acuerdo con los términos señalados en el reglamento de operaciones de Deceval. Los inversionistas de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017 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 2017

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.

#### **1.10.4. Estructura Financiera del Plan de Amortización de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017**

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 las dos (2) Tablas de Amortización para la Serie A y para la Serie B. Las Tablas de Amortización serán ajustadas mensualmente como consecuencia de los eventos de Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios VIS, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 1.10.2 del presente Reglamento, y las Reestructuraciones de los Créditos Hipotecarios.

#### **1.11. 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 BVC. 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.

#### **1.12. 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 los Bonos Hipotecarios VIS.

### **1.13. Garantías de la Emisión**

#### **1.13.1. Garantía General de la Emisión**

La Emisión de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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.

#### **1.13.2. 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 1.3.1 del Reglamento, en las inversiones transitorias señaladas en la Sección 1.4.2. del Prospecto. 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.

La Garantía Específica de la Emisión no es un mecanismo de liquidez, por lo tanto no es necesario preceder a su cobro para que opere la Garantía Adicional, entendiéndose que la Garantía Adicional operará en la forma en que se contempla en el numeral 10.4.1 del Prospecto.

#### **1.13.3. Garantía Adicional de la Emisión**

Los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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 Prospecto de Colocación y cuyos términos se definen en el Contrato de Garantía.

### **1.14. Otras Características de los Bonos Hipotecarios VIS**

- a) Los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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.

#### **1.15. 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 o de la Demanda en Firme.

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 COLOCACIÓN DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2017**

### **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 2017 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 RNVE.

##### **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 del 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, los fondos de pensiones obligatorias, voluntarias y de cesantías, los patrimonios autónomos y - 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 2017.

### **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 Prospecto de Colocación y del presente Reglamento, 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 2017 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 Credicorp Capital S.A., quien actúa como Agente Líder Colocador. Igualmente, el Emisor podrá designar otras firmas comisionistas inscritas en la BVC 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 2017 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. 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.

## **2.5 Mitigantes para el riesgo de reducción de tasas de interés**

Los mitigantes utilizados por CREDIFAMILIA frente al riesgo de reducción de tasa de interés de los Créditos Hipotecarios que conforman los Activos Subyacentes de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 son:

- Realización de operaciones swaps de tasas sobre los flujos mensuales a pagar a los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS.

## **CAPÍTULO 3 - GARANTÍA ESPECÍFICA DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2017**

### **3.1. Garantía Específica**

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 1.3.1. del Reglamento, 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.

#### **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 y Pesos
4. Tipo de vivienda: Vivienda de interés social principal, nueva o usada, o de mejoramiento
5. Sistema de amortización: Cuota constante en UVR o cuota constante en Pesos.
6. LTV máximo: Ochenta por ciento (80%)
7. Plazo de la obligación: Desde cinco (5) años hasta veinte (20) años (conforme Ley 546 de 1999)
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%) al momento del desembolso

En la medida en que los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 serán utilizados en su totalidad por CREDIFAMILIA en la Originación de nuevos Créditos Hipotecarios, a continuación, describimos de manera general el proceso de Originación de Créditos Hipotecarios que tiene implementado CREDIFAMILIA<sup>1</sup>:

#### **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 o un crédito de mejoramiento de vivienda, 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

---

<sup>1</sup>Este es el procedimiento actualmente establecido por CREDIFAMILIA, el cual puede ser objeto de modificaciones.

- 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 hace una verificación documental y luego 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 o solicitantes (que aportan ingreso) cumplen con la Política de Otorgamiento, se aprueba el crédito, de lo contrario se niega, informando de ello al solicitante o los solicitantes.
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 de alta el Solicitante en los sistemas de CREDIFAMILIA y obtenido el pago por concepto de gastos de legalización para vivienda nueva, usada o mejoramiento de vivienda, se realiza el estudio de títulos y avalúo del inmueble. Una vez aprobadas estas revisiones se procede con la generación del paz y salvo a favor del Solicitante para dar inicio al trámite de escrituración del inmueble.
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.

Cuando la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ha expedido la boleta de registro o primera

copia de la escritura, se ha realizado la entrega del inmueble al Solicitante, y se ha recibido solicitud de desembolso por parte del vendedor, CREDIFAMILIA procede a desembolsar el crédito al constructor o al vendedor del inmueble. Para mejoramiento de vivienda, el desembolso se hace directamente al solicitante del crédito.

### **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 y el presente Reglamento, 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. Tipo de Moneda: UVR o Pesos,
5. LTV implícito,
6. Plazo Crédito Hipotecario Aprobado,
7. Ubicación de la vivienda,
8. 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 el numeral 3 del Capítulo II, Título I, Parte III de la Circular Básica Jurídica 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.

## **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 se 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 2017, en caso de que los mismos no hayan sido determinados en el Contrato de Administración de Cartera, previa aplicación de un procedimiento de selección competitivo, 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.

Para tal efecto, el administrador de la cartera informará a los Tenedores de Bonos Hipotecario a través de la página de internet o mediante aviso publicado en las páginas económicas de un diario de amplia circulación, con una antelación no inferior a tres (3) días hábiles a la fecha prevista para realizar el procedimiento de prorrateo, que (i) se va a realizar una Amortización Extraordinaria de determinada cantidad de UVR y/o Pesos de los Bonos Hipotecarios en circulación, (ii) la respectiva emisión, serie y año afectada con el Prepago de los Créditos Hipotecarios, (iii) que la Amortización

Extraordinaria es obligatoria para los Tenedores de Bonos Hipotecarios, (iv) fecha, lugar, hora y forma en que se realizará el procedimiento de prorrato y (v) período en el cual se pagará el valor resultante de la Amortización Extraordinaria.

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 ese 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 2017, 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 2017, 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 2017 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

2017 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 u otras inversiones autorizadas en el Contrato de Garantía celebrado con FOGAFIN.
  - (iii) CDT's en 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 doce (12) 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 2017.
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 Depósito y 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 2017. Para los anteriores efectos, CREDIFAMILIA dará aviso a Deceval con ocho (8) Días Hábiles de antelación a la fecha en la cual se realizarán 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 2017 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 2017 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 2017 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 2017 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 RNVE, 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 Específica 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. Tipo de Moneda: UVR o Pesos
  - h. Valor original del avalúo
  - i. Saldo vigente capital
  - j. Ciudad ubicación garantía
  - k. Número de veces en mora de 30, 60 o 90 días.
  - l. 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 2017 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 2017 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 2017 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. 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 General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS opte 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 - CREDIFAMILIA 2017 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 2017 en el RNVE.
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 2017.
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. anterior.
2. Amortizaciones a capital y pago de rendimientos según lo establecido en las Tablas 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 2017, 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 2017, 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.

**Parágrafo Quinto:** Los Flujos Recaudados provenientes de los Créditos Hipotecarios otorgados en Pesos estarán destinados exclusivamente a cumplir con los Flujos Requeridos de la Serie A (en Pesos). Así mismo, los Flujos Recaudados de los Créditos Hipotecarios otorgados en UVR estarán destinados únicamente a cumplir con los Flujos Requeridos de la Serie B (en UVR).

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

La Universalidad estará subdividida en dos (2) compartimentos o subcuentas de las cuales el primer compartimento (Compartimento A) estará conformado por los Créditos Hipotecarios en Pesos

desembolsados con los recursos de la Serie A (en Pesos) y el otro compartimento (Compartimento B), estará conformado por los Créditos Hipotecarios en UVR desembolsados con los recursos de la Serie B (en UVR). Cada tipo de Serie en que sean emitidos los Bonos Hipotecarios VIS conformará su propio compartimento dentro de la Universalidad, de forma tal que dentro de la Universalidad se conformará un compartimento para los Bonos Hipotecarios VIS emitidos en UVR (con los Créditos Hipotecarios emitidos en UVR) y otro para los Bonos Hipotecarios VIS emitidos en Pesos (con los Créditos Hipotecarios emitidos en Pesos). Por lo anterior, los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS emitidos en UVR serán respaldados con los activos que conforman el compartimento dentro de la Universalidad destinado para los Bonos Hipotecarios VIS emitidos en UVR. Por su parte, los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS emitidos en Pesos serán respaldados con los activos que conforman el compartimento dentro de la Universalidad destinado para los Bonos Hipotecarios VIS emitidos en Pesos.

La Universalidad se valorará 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 a continuación. El valor de la Universalidad será el resultado de la suma del valor en Pesos del Compartimento A más en valor en Pesos del Compartimento B.

Los Créditos Hipotecarios en pesos se valuarán de acuerdo con el valor en libros de la totalidad de los Créditos Hipotecarios en pesos, el cual registra el valor del capital aún adeudado. A partir de la actualización del saldo se calcularán los intereses corrientes determinados para el número de días del Mes en que se hallen vigentes los Créditos Hipotecarios.

Los Créditos Hipotecarios en UVR 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 2017, 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 2017 emitidos, cuyo valor se actualizará en forma mensual para la serie A (en Pesos) tomando el saldo vigente por el factor de interés de la Serie en A (en Pesos), para la Serie B (en UVR) tomando el saldo vigente en UVR por el factor de interés de la Serie en UVR, 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 el Prospecto de Colocación y en el presente Reglamento.

#### **4.4.9. Vencimiento de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017**

En el evento en que los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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 2017, 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 2017 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 amorticen en su totalidad los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017, conforme a las Tablas de Amortizaciones, o cuando la Cartera Hipotecaria haya sido pagada en su totalidad por los Deudores. .

## **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, en el presente Reglamento, en el Contrato de Depósito y Administración de la Emisión y en el reglamento de operaciones de Deceval.

#### **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.

### **5.2. 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 los Macrotítulos representativos de la Emisión para cada una de las Series.
2. Emitir los certificados de depósito a cada uno de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017, los cuales también se podrán descargar directamente por el depositante directo del Tenedor de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017 a través del aplicativo habilitado por Deceval.
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 2017 a favor de los respectivos beneficiarios.
5. Registrar los pagos periódicos a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 que se realicen respecto de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017.
6. Poner a disposición de CREDIFAMILIA o del Administrador Sustituto de la Cartera (cuando este existiere) información sobre (i) los pagos efectuados a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017, los cuales pueden ser verificados en el sistema de información que Deceval ofrece;; y (ii) el saldo de la Emisión mediante un informe de gestión mensual que elabora Deceval.
7. Efectuar las Amortizaciones Extraordinarias conforme con el Reglamento de Emisión.

8. Amortizar Extraordinariamente los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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 RNVE, 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 2017 el cumplimiento de las obligaciones consagradas en el Contrato de Representación de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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.

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

Con el objeto de brindar a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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 2017.

El nombramiento del Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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 2017, y que no se encuentra inhabilitado para desarrollar dichas funciones y el oficio de la SFC autorizando la inscripción de los Bonos Hipotecarios VIS en el RNVE. 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.

La Representación Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios le corresponde a ITAÚ ASSET MANAGEMENT S.A. Sociedad Fiduciaria

El domicilio principal de ITAÚ ASSET MANAGEMENT S.A. Sociedad Fiduciaria es la ciudad de Bogotá, D.C., República de Colombia.

Las oficina principal de ITAÚ ASSET MANAGEMENT S.A. Sociedad Fiduciaria su encuentra ubicada en la Carrera 7 No. 27 - 18 Piso 19.

## **CAPÍTULO 8 – DE LOS TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS VIS**

### **8.1. Derechos y obligaciones de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS -CREDIFAMILIA 2017**

#### **8.1.1. Derechos de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017**

Los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 tendrán además del derecho de recibir el pago por concepto de capital y rendimientos de los Bonos Hipotecarios VIS CREDIFAMILIA 2017 conforme a las Tablas de Amortizaciones, los siguientes derechos:

1. Recibir los certificados de los Bonos Hipotecarios VIS adquiridos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la Fecha de Suscripción por el Administrador de la Emisión o por CREDIFAMILIA.
2. Negociar libremente los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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 2017, por sí, o por medio de apoderado. Los poderes se dirigirán al Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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 2017 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 2017 y designar a quien ha de reemplazarle, mediante decisión que se tome en la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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, el Prospecto y en la Ley Aplicable.
9. Solicitar la convocatoria a la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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 2017, cualquier derecho que le sea conferido bajo el Reglamento de Emisión o el Contrato de Administración de la Cartera

**Parágrafo Primero:** 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.

**Parágrafo Segundo:** Los derechos de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS que adquirieron Bonos Hipotecarios VIS expresados en Pesos, recaerán únicamente respecto de los Activos Subyacentes que conforman el compartimento en Pesos constituido dentro de la Universalidad. Por su parte, los derechos de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS que adquirieron Bonos Hipotecarios VIS expresados en UVR, recaerán únicamente respecto de los Activos Subyacentes que conforman el compartimento en Pesos constituido dentro de la Universalidad

### **8.1.2. Obligaciones de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017**

Los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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 2017 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 2017**

La Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 se regirá por las siguientes estipulaciones:

1. Constitución de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017: Constituirán la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 el conjunto de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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 2017 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 2017 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 2017 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 2017 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 2017 que consten en actas debidamente aprobadas, conforme al Prospecto de Colocación y Reglamento, prestarán mérito ejecutivo frente a las obligaciones que se impongan a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 y, observándose las mayorías, obligarán a los ausentes y a los disidentes. La Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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 2017.
4. Deliberaciones y Decisiones: En materia de deliberaciones, decisiones y mayorías se aplicarán las reglas previstas en el Prospecto de Colocación, en el presente 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 2017 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.

## **CAPITULO 9 -DEL EMISOR**

### **9.1. Obligaciones de CREDIFAMILIA como Emisor**

CREDIFAMILIA, al ser el Emisor de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017, 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 2017, 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.

#### **9.1.1. Obligaciones de CREDIFAMILIA frente a los Activos Subyacentes**

1. Como Emisor de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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 2017, 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 2017 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.

## **CAPÍTULO 10 - GARANTE ADICIONAL**

### **10.1. Garantía Adicional**

La Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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 de contrato suscrito para tales efectos con CREDIFAMILIA.

**CAPÍTULO 11 – DE LA CALIFICACIÓN DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA 2017 Y DEL EMISOR**

Los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017, 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 S.A. 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 información sobre la calificación otorgada por BRC Investor Services S.A. Sociedad Calificadora de Valores a la Emisión se encuentra prevista en el Prospecto de Colocación y en el Aviso de Oferta correspondiente.

## **CAPÍTULO 12 – VENTA DE LA UNIVERSALIDAD**

### **12.1. Venta de la Universalidad.**

#### **12.1. 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 2017 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 2017. 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.

En la medida en que la Emisión estará expresada en dos (2) Series (Pesos y UVR), la Universalidad estará conformada por dos (2) compartimentos o subcuentas dependiendo el tipo de Serie, a saber: un compartimento en Pesos, constituido con los Activos Subyacentes que corresponden a Créditos Hipotecarios expresados en Pesos, y un compartimento en UVR, constituido con los Activos Subyacentes que corresponden a Créditos Hipotecarios expresados en UVR. Como consecuencia de lo anterior, los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS que adquirieron Bonos Hipotecarios VIS expresados en Pesos, serán los únicos autorizados para decidir sobre la venta de los Activos Subyacentes que conforman el compartimento en Pesos constituido dentro de la Universalidad. Por su parte, los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS que adquirieron Bonos Hipotecarios VIS expresados en UVR, serán los únicos autorizados para decidir sobre la venta de los Activos Subyacentes que conforman el compartimento en UVR constituido dentro de la Universalidad.

Adicionalmente, y hasta que se efectúe la venta de la Universalidad, la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017, decidirá quién será el encargado de administrar los activos que hacen parte de la Universalidad (sin diferenciar entre los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS asociados al compartimento en Pesos constituido dentro de la Universalidad o los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS asociados al compartimento en UVR constituido dentro de la Universalidad).

#### **12.2. Pérdida de Derechos**

Cuando la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 tome la decisión de vender la Universalidad, los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 perderán de acuerdo con lo establecido en la Ley 546 de 1999 y en el presente Reglamento de Emisión y en el Prospecto de Colocación, el derecho a reclamar suma alguna a CREDIFAMILIA, así como la Garantía Adicional.

#### **12.3. Destinatarios de la Oferta de Venta de la Universalidad**

El Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 ofrecerá en venta la Universalidad en las condiciones individuales aprobadas por cada grupo de Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS (Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS que adquirieron Bonos Hipotecarios VIS expresados en UVR y Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS que adquirieron Bonos Hipotecarios VIS expresados en PESOS), 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.

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

Conforme lo establecido en el párrafo 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 2017, 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.

#### **12.5. Procedimiento de Valoración de la Universalidad**

La Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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 en pesos se valuarán de acuerdo con el valor en libros de la totalidad de los Créditos Hipotecarios en pesos, el cual registra el valor del capital aún adeudado. A partir de la actualización del saldo se calcularán los intereses corrientes determinados para el número de días del Mes en que se hallen vigentes los Créditos Hipotecarios.
- ii. Los Créditos Hipotecarios en UVR 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.
- iii. 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 2017 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.

#### **12.6. Forma de Valorar los Bonos Hipotecarios VIS**

CREDIFAMILIA asumirá, conjuntamente con el Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017, conforme a las instrucciones que le imparta la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017, la valoración de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017. Para tales efectos, se tomarán en cuenta los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 emitidos con su valor actualizado, tomando el saldo vigente en UVR por el factor de rendimiento y calculando los rendimientos causados.

### **12.7. Destinación de los Recursos de la Venta**

Es entendido por los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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 de los Bonos Hipotecarios VIS, entendiendo que los recursos de la venta del compartimento en Pesos de la Universalidad deberá satisfacer a aquellos Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS que adquirieron Bonos Hipotecarios VIS expresados en Pesos y que los recursos de la venta del compartimento en UVR de la Universalidad deberá satisfacer a aquellos Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS que adquirieron Bonos Hipotecarios VIS expresados en UVR. Con la repartición de los recursos antes mencionados, se entenderá que ha ocurrido una Amortización Extraordinaria total de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017, 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.

### **12.8. 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 2017 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 13 - CONDICIONES GENERALES DE LOS BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2017 CUANDO SUCEDA UN EVENTO DE LIQUIDACIÓN**

### **13.1. 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 2017 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 2017. Los Activos Subyacentes por consiguiente no formarán parte del proceso liquidatorio de CREDIFAMILIA, ni de la prenda general de los acreedores de CREDIFAMILIA.

### **13.2. 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 (dependiendo el tipo de compartimento conformado dentro de la misma), y serán administrados por el Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento de Emisión y en el Prospecto de Colocación.

### **13.3. 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 2017 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 2017, 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 2017 deberán igualmente dar al Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 las instrucciones necesarias para implementar la decisión escogida.

#### **13.4. 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.

#### **13.5. 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 (entendiendo que los recursos derivados de los Activos Subyacentes del compartimento en Pesos de la Universalidad deberá satisfacer a aquellos Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS que adquirieron Bonos Hipotecarios VIS expresados en Pesos y que los recursos derivados de los Activos Subyacentes del compartimento en UVR de la Universalidad deberá satisfacer a aquellos Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS que adquirieron Bonos Hipotecarios VIS expresados en UVR) 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 presente Reglamento de Emisión y en el Prospecto de Colocación.

#### **13.6. Pérdida de condición de acreedores de CREDIFAMILIA**

Cuando se tome alguna Decisión en Evento de Liquidación en las condiciones establecidas en el presente Reglamento de Emisión y en el 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 liquidatorio 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 2017, 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 los Bonos Hipotecarios VIS para el pago de rendimientos y capital de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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 las Tablas 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 Reglamento. En este caso, la garantía de FOGAFIN subsiste.

#### **13.7. Reversión de Universalidad a CREDIFAMILIA**

En el evento en que los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2017 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 liquidatorio 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 2017 perderán la Garantía Específica, y deberán hacerse parte dentro del proceso liquidatorio de CREDIFAMILIA, dentro del cual se reconocerán sus respectivas acreencias, de acuerdo con la Ley Aplicable.

## **CAPÍTULO 14 - LEY APLICABLE**

### **14.1. Ley Aplicable**

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