

RESUMEN EJECUTIVO
INFORME DE REPRESENTACION LEGAL DE TENEDORES DE TITULOS
HIPOTECARIOS DAVIVIENDA THD 96-1

FIDUCIARIA UNION S.A., en su calidad de Representante Legal de los Tenedores de los Títulos Hipotecarios THD 96-1 presenta a continuación un Informe sobre el Patrimonio Autónomo a corte al 31 de Diciembre de 2004, en virtud de lo establecido en las Resoluciones 400 y 1210 de 1995 de la Superintendencia de Valores y por la Circular Externa No. 010 de 1994 de la misma entidad.

Al 31 de Diciembre de 2004 el Patrimonio Autónomo registra activos por \$13.099 millones con una disminución del 17.43%, frente a junio de 2004 y del 28.30% frente a diciembre de 2003, sus principales rubros corresponden a las inversiones que ascienden a \$4.151 millones y hacen referencia a los valores que el Patrimonio mantiene como de alta liquidez, con el fin de atender los pagos que deban realizarse en virtud de su gestión, la cartera neta que asciende a \$ 8.533 millones y está compuesta fundamentalmente por el saldo de los créditos transferidos al Patrimonio Autónomo para efectos de la Titularización, las cuentas por cobrar por \$238 millones, conformadas por intereses, seguros y diversas que corresponden a partidas operativas dentro del funcionamiento normal del fideicomiso y cargos diferidos por valor de \$177 millones,

En general se observa que la composición de los activos del Patrimonio Autónomo THD 96-1 a cierre del 31 de Diciembre de 2004 se ajusta a las condiciones generales de la emisión, en cuanto a la composición de la cartera y las inversiones de liquidez, de manera que no se observan riesgos significativos relativos a una reducción del mismo. La cobertura del fondo de liquidez frente al valor de los títulos le proporcionan a las títulos una amplia cobertura Por otro lado el comportamiento de los créditos en mora sobre el saldo de la cartera titularizada no presenta mayor riesgo, ya que el mismo se encuentra cubierto ampliamente por los apoyos crediticios y de liquidez incorporados en la estructura.

Los pasivos totales al cierre del segundo semestre del año 2004 ascienden a \$8.056 millones frente a un monto de \$ 11.311 millones presentado en junio del mismo año, y \$14.309 en Diciembre de 2003, lo que implica una disminución del 28.78% frente a Junio de 2004 y del 43.70% respecto a Diciembre de 2003. Dentro de su composición se destacan los Títulos Emitidos por \$ 7.827 millones, las Cuentas por Pagar que ascienden a \$ 229 millones conformadas principalmente por intereses por pagar de los títulos emitidos por \$135 millones, así como comisiones por pagar por \$33 millones, y otras cuentas diversas por \$61 millones. El servicio de la deuda en lo concerniente a obligaciones de capital e intereses se ha cumplido de acuerdo a lo estipulado en el momento de la emisión de los títulos THD 96-1.

En agosto de 2004, el saldo de los títulos era de \$9.425 millones, se han realizado prepagos por \$10.018 millones y pagos de capital por \$70.747 millones, equivalentes al 100% de las series A1,A2,A3,A4,A5,A6,A7 y A8.

En la composición de los pasivos del Patrimonio Autónomo THD 96-1 se observa que todos los rubros guardan consistencia con los términos establecidos en la emisión y por tanto, no se evidencian riesgos que puedan afectar significativamente el cumplimiento de los

compromisos adquiridos, por otro lado el pago de obligaciones tanto de capital como de intereses adquiridas con la emisión THD 96-1 se ha llevado a cabo puntualmente.

La situación financiera del Patrimonio Autónomo THD 96-1 al corte del 31 de Diciembre de 2004 presenta una estructura financiera adecuada, de acuerdo con lo establecido en el prospecto de emisión y colocación.

El Patrimonio al cierre del 31 de Diciembre de 2004 asciende a \$5.043 millones registrando un incremento del 10.76% frente a los \$4.553 millones a Junio de 2004 y un incremento del 27.35% respecto del saldo de \$3.960 en diciembre de 2003, este se encuentra conformado en su totalidad por las utilidades generadas en los ejercicios anteriores por \$3.959 millones y la utilidad del 2004 que alcanzó los \$1.084 millones.

De esta manera, se considera que el Patrimonio Autónomo THD96-1 opera con un adecuado margen de solvencia, y no se observan riesgos significativos que puedan alterar dicho comportamiento, en el periodo observado.

La situación financiera del Patrimonio Autónomo THD 96-1 se considera adecuada, ya que el flujo de efectivo generado le permite cubrir suficientemente las obligaciones inherentes a los títulos. Adicionalmente, las cuentas de sus estados financieros tienen un comportamiento acorde con los términos pactados en la emisión, de manera que no se observan riesgos significativos que puedan afectar su solvencia.

Por tratarse de una emisión originalmente denominada en UPAC's, de acuerdo con la Ley 546 de 1996 se procedió a la conversión de su denominación a la nueva UVR. Al corte de Diciembre 31 de 2.004 el saldo de la emisión corresponde a \$53.632.455,85 UVR's, (145.9324),equivalente en pesos a \$7.827 millones.

Cabe anotar, que los THD - I Emisión 1996, no se encuentran amparados por el seguro de depósitos de que trata el artículo 1o. de la Resolución 002 de 1.996, que modificó el artículo 2o. de la Resolución no. 1 de 1986 de FOGAFIN.

INFORME DE REPRESENTACION LEGAL DE TENEDORES

EMISOR	FIDUCIARIA DAVIVIENDA – PATRIMONIO AUTONOMO THD 96-1
NIT	800.182.281-5
FECHA	ABRIL 17 DE 2005

1. INTRODUCCIÓN

La FIDUCIARIA UNION S.A., en virtud de lo establecido en las Resoluciones 400 y 1210 de 1995 de la Superintendencia de Valores y por la Circular Externa No. 010 de 1994 de la misma entidad, y como Representante Legal de los Tenedores de los Títulos THD 96-1, se permite presentar un informe sobre la emisión en los términos de las citadas normas.

2. CONDICIONES DE LA EMISION

CLASE DE TITULOS	Títulos Hipotecarios Davivienda THD – I Emisión 1996		
CALIFICACION DE RIESGO	“AAA” (Triple A) – Duff & Phelps de Colombia S.A.		
MONTO DE LA EMISION	870.741.322,50 UVRs		
MONTO DE LA OFERTA	870.741.322,50 UVRs		
LEY DE CIRCULACION	Nominativos de Contenido Crediticio		
DESTINATARIOS DE LA OFERTA	El público en general		
VALOR NOMINAL	16.077,50 UVRs		
PLAZO Y TASA	SERIE	PLAZO	TASA DE INTERES
	A1	12 meses	7.50%
	A2	24 meses	9.00%
	A3	36 meses	9.50%
	A4	48 meses	9.75%
	A5	60 meses	10.00%
	A6	72 meses	10.25%
	A7	84 meses	10.25%
	A8	96 meses	10.25%
	A9	108 meses	10.25%
	A10	120 meses	10.25%
PAGO DE INTERESES	Trimestre Vencido.		
AGENTE DE MANEJO	Fiduciaria Davivienda S.A.		
MECANISMOS DE COBERTURA	Fondo de Liquidez: Derivado de la diferencia entre el rendimiento generado por la cartera transferida y la tasa de interés pagada al inversionista (8% de los recaudos).		
INSCRIPCIÓN	Bolsas de Valores de Colombia S.A.		
FECHA DE EMISIÓN	Octubre 28 de 1996		
SALDO VIGENTE	\$7.826 millones		

La inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y la oferta pública de los Títulos THD - I Emisión 1996, fue aprobada por la Superintendencia de Valores mediante la Resolución No. 1113 del 25 de octubre de 1996.

Los créditos que conforman el Patrimonio Autónomo THD 96-1 fueron transferidos el 28 de octubre de 1996 por un valor nominal de 1.057.020.329,28 UVRs por concepto de capital. Los mismos se entregaron con un descuento para un valor final de 870.741.322,5 UVRs, de acuerdo con lo establecido en el prospecto de emisión y colocación y a la certificación enviada para el efecto por el representante legal del Agente de Manejo.

En esta emisión el Originador es el BANCO DAVIVIENDA, el Agente de Manejo es la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. y el representante legal de los tenedores de los títulos es la FIDUCIARIA UNION S.A.

De otra parte, al 31 de diciembre de 2004 se ha realizado la amortización total de los títulos de las series A1, A2, A3, A4, A5, A6 ,A7 y A8, encontrándose vigentes las series A9 y A10., para el periodo observado

De acuerdo con la Ley 546 de 1996 se procedió a la conversión de su denominación a la nueva UVR. Al corte de Diciembre 31 de 2.004 el saldo de la emisión corresponde a 53.632.455,85 UVR's, (145.9324),equivalente en pesos de \$7.826 millones.

3. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE SURGEN DE LA EMISION

3.1 Destinación de los Recursos

Los recursos obtenidos a través de la colocación de los Títulos THD 96-1 fueron destinados al desarrollo de actividades propias del objeto social del Originador, esto es el BANCO DAVIVIENDA, específicamente la concesión de nuevos créditos, de conformidad con lo estipulado en el prospecto de emisión y colocación de los mismos y según lo certificado por el Revisor Fiscal del Originador.

3.2 Pago de Intereses

De acuerdo con las certificaciones expedidas por el revisor fiscal de FIDUDAVIVIENDA, agente de manejo del proceso, se ha cumplido puntualmente con el pago de los intereses de los títulos THD 96-1. El servicio de la deuda en lo concerniente a obligaciones de intereses se ha cumplido de acuerdo a lo estipulado en el momento de la emisión de los títulos TH 96-1.

3.3 Pago de Capital.

El servicio de la deuda en lo concerniente a obligaciones de capital se ha cumplido de acuerdo a lo estipulado en el momento de la emisión de los títulos TH 96-1. A agosto de 2004, el saldo de los títulos era de \$9.425 millones, se han realizado prepagos por \$10.018 millones y pagos de capital por \$70.747 millones, equivalentes

al 100% de las series A1,A2,A3,A4,A5,A6,A7 y A8,de conformidad con las condiciones estipuladas en el correspondiente prospecto de emisión y colocación.

De acuerdo con la información suministrada por el Agente de Manejo FIDUDAVIVIENDA a la fecha se han redimido totalmente las series A1, A2, A3, A4, A5, A6 , A7 y A8.

3.4 Suministro de Información.

FIDUDAVIVIENDA, como Agente de Manejo del Proceso de Titularización, ha cumplido con el deber de suministrar información oportunamente sobre las diferentes actividades inherentes al proceso de emisión y colocación efectuado. Así mismo, ha cumplido con la obligación de suministrar la información financiera del patrimonio autónomo en los cortes semestrales requeridos.

3.5 Suficiencia de Garantías.

Cabe anotar, que los títulos objeto de este proceso de titularización se encuentran debidamente custodiados, endosados y separados de los pagarés y escrituras del BANCO DAVIVIENDA S.A., de acuerdo con la certificación firmada para el efecto por el Revisor Fiscal del Banco, de conformidad con lo establecido en el contrato de representación legal.

3.6 Comisiones de Representación legal.

A la fecha se ha cumplido oportunamente con el pago de las comisiones respectivas al Representante Legal de la emisión.

4. MECANISMOS DE COBERTURA

De acuerdo con las disposiciones establecidas por la Resolución 400 de 1995 de la Superintendencia de Valores, bajo las cuales fue autorizada la emisión de lo títulos, para establecer el mecanismo de cobertura de los Títulos THD 96-1 se analizaron dos tipos de riesgo así:

- Riesgo de crédito: constituido por los posibles retardos en el pago de las cuotas de los créditos titularizados y por las eventuales pérdidas de cartera.
- Riesgo de desfase del cálculo de prepagos: se efectuó un estudio relacionado con la experiencia de los prepagos de los créditos hipotecarios buscando contemplar su incidencia en la proyección del flujo de fondos.

En consecuencia, el mecanismo de cobertura previsto cubre en un 300% los riesgos ya descritos y corresponde a la diferencia o el excedente entre el rendimiento generado por la cartera transferida y la tasa de interés pagada al inversionista, exceso o rendimiento el cual equivale al 8% de los recaudos. Con dicho exceso se constituyó un fondo que tiene un manejo operativo independiente.

El agente de manejo deberá mantener los excesos de flujo de caja hasta lograr un fondo equivalente a los excesos de los últimos doce meses. Una vez el fondo constituido de esta manera supere un valor correspondiente a los excesos de los doce últimos meses, el agente de manejo podrá devolver al constituyente originador los valores que excedan de dicho monto.

Si los dineros que se encuentran en el Patrimonio Autónomo como consecuencia del exceso de flujo de caja no fuesen suficientes para ajustar el flujo de fondos del patrimonio autónomo THD 96-1, y por lo mismo, hiciese falta dinero para los pagos que deben realizarse en la respectiva fecha, el Agente de Manejo venderá la parte de la cartera necesaria para obtener el ajuste completo de dicho flujo.

Así mismo y para tal efecto, el Agente de Manejo podrá vender parte de la cartera titularizada generada por desfases de prepagos calculados, lo cual hasta el momento no ha sido necesario.

5. COMPOSICION DE LA CARTERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO THD 96-1

El Patrimonio Autónomo THD 96-1, constituido mediante Contrato de Fiducia Mercantil celebrado entre la Corporación de Ahorro y Vivienda DAVIVIENDA, hoy BANCO DAVIVIENDA y FIDUDAVIVIENDA, fue constituido por un total de 6.085 créditos por valor de \$62.172.058.739, para emitir un monto total de títulos de \$51.296.531.373.

Los créditos en el momento de la transferencia se encontraban calificados en Categoría A de acuerdo con los criterios establecidos por las Resoluciones 1980 y 2195 de 1994 de la Superintendencia Bancaria, y fueron seleccionados de acuerdo con los parámetros establecidos en el prospecto de emisión y colocación, así como en el Contrato de Fiducia Mercantil. Lo anterior consta en la certificación expedida para el efecto por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del Agente de Manejo.

De acuerdo con los términos señalados en las resoluciones 1980 y 2195 de 1994, a diciembre 31 de 2004, la clasificación de la cartera que conforma el Patrimonio Autónomo THD 96-1 era la siguiente:

(\$ Miles)	Dic-03		Jun-04		Dic-04	
	MONTO DEL CREDITO	%	MONTO DEL CREDITO	%	MONTO DEL CREDITO	%
A	10.262.419	69,20%	8.752.748	69,02%	7.104.255	69,83%
B	1.431.377	9,65%	1.276.745	10,07%	857.537	8,43%
C	805.781	5,43%	560.305	4,42%	260.313	2,56%
D	214.592	1,45%	171.496	1,35%	254.996	2,51%
E	2.115.409	14,26%	1.920.767	15,15%	1.696.242	16,67%
SUBTOTAL	14.829.578	100,00%	12.682.061	100,00%	10.173.343	100,00%
Provisión Cartera	-1.791.912		-1.700.274		-1.640.823	
TOTAL	13.037.666		10.981.787		8.532.520	

A corte del 31 de diciembre de 2004, se observa que la cartera calificada en las categorías subnormales (c, d y e) representa el 21.74% registrando un leve incremento del 3.93%, respecto del nivel presentado en junio de 2004.

En este punto cabe resaltar, que FIDUDAVIVIENDA cuenta con un asistente de cartera encargado de manejar el tema, conocer el estado de los créditos vencidos y la posibilidad de normalización, lo cual permite al Agente de Manejo controlar la calidad de la misma. Así mismo FIDUDAVIVIENDA ha diseñado un mecanismo interno de clasificación de la cartera, el cual se analizará en el numeral 6° del presente informe.

Adicionalmente, el Originador, en virtud del contrato de administración suscrito con el Agente de Manejo para el manejo y control de la cartera titularizada, lleva a cabo las gestiones de cobro correspondientes para aquellos créditos que se encuentran vencidos, de acuerdo con los estrictos procedimientos que se tienen definidos para tal efecto. De otra parte, teniendo en cuenta la suficiente cobertura que ofrece la garantía de los mismos, el riesgo de pérdida previsto es mínimo.

6. COMENTARIO SOBRE LA SITUACION FINANCIERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO THD EMISION 96-1

A continuación se presenta el análisis de los principales rubros que componen los estados financieros del Patrimonio Autónomo THD 96-1, realizado con base en los estados financieros a diciembre 31 de 2004, debidamente firmados por el Representante Legal y el contador de FIDUDAVIVIENDA, quien actúa como Agente de Manejo, copia de los cuales se adjuntan al presente informe.

Cabe aclarar que en razón a que son estados financieros de un Patrimonio Autónomo administrado por una fiduciaria, los mismos no están sujetos a lo establecido en la Circular 100 de la Superintendencia Bancaria en lo referente a la presentación de las notas a estos informes, ni a los estados de flujo de efectivo y de cambios en la situación financiera.

6.1 Principales Cifras del Balance

(\$ Millones)	Jun-03	Dic-03	Jun-04	Dic-04
Activo Total	\$ 21.895	\$ 18.268	\$ 15.864	\$ 13.099
Inversiones	\$ 4.037	\$ 4.633	\$ 4.256	\$ 4.151
Cartera de Créditos	\$ 17.031	\$ 13.038	\$ 10.982	\$ 8.533
Cuentas por Cobrar	\$ 589	\$ 375	\$ 430	\$ 238
Pasivo total	\$ 18.249	\$ 14.309	\$ 11.311	\$ 8.056
Cuentas por Pagar	\$ 358	\$ 318	\$ 269	\$ 229
Títulos Emitidos	\$ 17.889	\$ 13.990	\$ 11.042	\$ 7.827
Patrimonio	\$ 3.646	\$ 3.960	\$ 4.553	\$ 5.043
Utilidad del Ejercicio	\$ 824	\$ 1.137	\$ 594	\$ 1.084

Activos

A diciembre 31 de 2004 el Patrimonio Autónomo registra activos por \$13.099 millones con una disminución del 17.43%, frente a junio de 2004 y del 28.30% frente a diciembre de 2003, sus principales rubros se explican a continuación:

a. El rubro de inversiones ascienden a \$4.151 millones y corresponden a los valores que el Patrimonio mantiene como de alta liquidez, con el fin de atender los pagos que deban realizarse en virtud de su gestión.

b. La cartera neta asciende a \$8.533 millones y corresponde fundamentalmente a los créditos transferidos al Patrimonio Autónomo para efectos de la Titularización. Al respecto es importante realizar las siguientes explicaciones:

- La cartera consignada en el balance está clasificada de acuerdo con los parámetros establecidos por la Superintendencia Bancaria en las categorías A, B, C, D y E, no obstante lo anterior FIDUDAVIVIENDA efectúa una clasificación de la misma según su vencimiento de la siguiente forma:

- . Cartera Hipotecaria Vigente.
- . Cartera vencida hasta 120 días.
- . Cartera vencida de más de 120 días.

Esta clasificación se ha efectuado de acuerdo con los parámetros internos definidos por DAVIVIENDA para la determinación del vencimiento de los créditos, mediante el cálculo de un factor de mora que es aplicado a las cuotas pagadas por cada uno de los créditos

- De acuerdo con el análisis de la cartera vencida en lo referente a la posibilidad de recuperación, así como en el cubrimiento ofrecido por la garantía existente y la facilidad de realización de la misma, se constituyó una provisión que asciende a \$1.641 millones sobre la cartera vencida., para el periodo observado

c. Las cuentas por cobrar ascienden a \$238 millones, conformadas por los siguientes conceptos:

. Intereses	\$112 millones
. Seguros	\$180 millones
. Diversas	\$165 millones

Estas corresponden a partidas operativas dentro del funcionamiento normal del fideicomiso, y que por tanto, no representan riesgo, así mismo se encuentran establecidas dentro del contrato de administración suscrito entre

el Originador y el Agente de Manejo.

- d. Cargos diferidos por valor de \$177 millones que corresponden a gastos pagados por anticipado tales como inscripción en la Bolsa de Valores, actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y pago a la Calificadora de Valores.

En general se observa que la composición de los activos del Patrimonio Autónomo THD 96-1 a cierre del 31 de diciembre de 2004 se ajusta a las condiciones generales de la emisión, en cuanto a la composición de la cartera y las inversiones de liquidez, de manera se observan que la cobertura del fondo de liquidez frente al valor de los títulos le proporcionan a las títulos un amplia cobertura, además el comportamiento de los créditos en mora sobre el saldo de la cartera titularizada no presenta mayor riesgo, ya que el mismo se encuentra cubierto ampliamente por los apoyos crediticios y de liquidez incorporados en la estructura. Para el periodo observado

Pasivos

Los pasivos totales al cierre del segundo semestre del año 2004 ascienden a \$8.056 millones frente a un monto de \$11.311 millones presentado en junio del mismo año, lo que implica una disminución del 28.78% en este período y del 43.70% frente a diciembre de 2003, dentro de la composición de los pasivos, es importante destacar:

- a. La cuenta *Títulos Emitidos* por \$7.827 millones, correspondientes a los títulos de las series A9 y A10 que continúan vigentes.
- b. Las *Cuentas por Pagar* que ascienden a \$229 millones al corte del 31 de diciembre de 2004, se encuentran conformadas así:
- Intereses por pagar de los títulos emitidos por \$135 millones, los cuales corresponden a la causación del período transcurrido desde el último vencimiento.
 - Comisiones por pagar por \$33 millones, que corresponden principalmente a las del Agente de Manejo, que se encontraban pendientes de pago a la fecha de corte.

Se evidencia que en la composición de los pasivos del Patrimonio Autónomo THD 96-1 se observa que todos los rubros guardan una consistencia con los términos establecidos en la emisión y por tanto, no se evidencian riesgos que puedan afectar significativamente el cumplimiento de los compromisos adquiridos.

Patrimonio

El Patrimonio al cierre del 31 de diciembre de 2004 asciende a \$5.043 millones registrando un incremento del 10.76% frente a los \$4.553 millones presentados en junio de 2004, este resultado se encuentra conformado en su totalidad por las utilidades generadas en los ejercicios anteriores por \$3.959 millones y la utilidad del año 2004 que alcanzó los \$1.084 millones.

De esta manera, se considera que el Patrimonio Autónomo THD 96-1 opera con un adecuado margen de solvencia, y no se observan riesgos significativos que puedan alterar dicho comportamiento.

6.2 Principales Cifras del Estado de Resultados

(\$ Millones)	Jun-03	Dic-03	Jun-04	Dic-04
Ingresos	\$ 3.377	\$ 5.429	\$ 2.111	\$ 3.869
Intereses	\$ 1.178	\$ 2.266	\$ 1.086	\$ 2.771
Corrección Monetaria Cartera	\$ 1.476	\$ 1.724	\$ 120	\$ 171
Egresos	\$ 2.553	\$ 4.292	\$ 1.517	\$ 2.786
Intereses Títulos	\$ 945	\$ 1.819	\$ 603	\$ 1.059
Corrección Monetaria	\$ 1.010	\$ 1.138	\$ 547	\$ 665
Comisiones	\$ 397	\$ 734	\$ 309	\$ 549
Otros Gastos	\$ 22	\$ 55	\$ 11	\$ 164
Utilidad del Ejercicio	\$ 824	\$ 1.137	\$ 594	\$ 1.084

Ingresos

El Patrimonio Autónomo THD 96-1 registra ingresos a diciembre 31 de 2004 por \$3.869 millones frente a \$2.111 millones presentados durante el primer semestre del mismo año, cuya composición se describe a continuación:

- a. Ingresos por Intereses que ascienden a \$2.771 millones con un aumento en términos absolutos de \$505 millones comparados frente a Diciembre de 2003, provenientes en su mayoría de los intereses de la cartera de crédito, corresponden al margen adicional sobre la corrección monetaria que se ha pactado en los créditos objeto de la titularización.
- a. La valoración de Inversiones por \$431 millones.
- b. La Corrección Monetaria de la Cartera por \$171 millones, teniendo en cuenta la forma como se pacta el pago de las cuotas de los créditos.
- c. Las recuperaciones operacionales por \$379 millones, otros ingresos operacionales por \$46 millones y otras recuperaciones no operacionales por \$71 millones.

De esta manera, se observa como el Patrimonio Autónomo ha recaudado los flujos suficientes para atender sus pagos.

Egresos

Los egresos del Patrimonio Autónomo THD 96-1 ascienden a \$2.786 millones al corte de diciembre 31 de 2.004, disminuyendo en un 35.09% frente a Diciembre de 2003.

- a) Intereses de los Títulos emitidos por \$1.059 millones. Es importante destacar que los ingresos por intereses de la cartera suman \$2.771 millones de manera que los mismos han sido suficientes para atender las obligaciones generadas hasta el momento por el proceso de titularización.
- b) Las comisiones por \$549 millones, que incluyen las reconocidas al Agente de Manejo, al Originador, al Representante Legal de los Tenedores de Títulos, así como las correspondientes a la custodia de la cartera.
- c) Las provisiones realizadas sobre la cartera de créditos y sobre las cuentas por cobrar, las cuales ascendieron a \$262 millones.

De esta manera, el Patrimonio Autónomo THD 96-1 genera una utilidad a corte del 31 de diciembre de 2004 de \$1.084 millones frente a la utilidad de \$1.137 millones registrada en Diciembre de 2003, lo anterior obedece al comportamiento de las cuentas de corrección monetaria que disminuyo notablemente al igual que las provisiones de cartera de créditos.

6.3 Conclusión.

La situación financiera del Patrimonio Autónomo THD 96-1 se considera adecuada, ya que el flujo de efectivo generado le permite cubrir de manera suficiente las obligaciones inherentes a los títulos. Adicionalmente, las cuentas de sus estados financieros tienen un comportamiento acorde con los términos pactados en la emisión, de manera que no se observan riesgos significativos que puedan afectar su solvencia.

7. **HECHOS RELEVANTES.**

- 7.1 De acuerdo con lo establecido por la Ley 546 de 1999 se decidió que los títulos THD 96-1 denominados en UPAC se expresarían en Unidades de Valor Real UVR, según la equivalencia de 160,7750 UVR por 1 UPAC para el 31 de diciembre de 1999, en concordancia con lo establecido en el Decreto 2703 del 30 de diciembre de 1999 del Ministerio de Hacienda.
- 7.2 Es importante aclarar que los THD 96-1, no se encuentran amparados por el seguro de depósitos de que trata el artículo 1o. de la Resolución 002 de 1.996, que modificó el artículo 2o. de la Resolución no. 1 de 1986, expedidas ambas por FOGAFIN.
- 7.3 La Titularización THD 96-1 fue calificada triple A (AAA) por la sociedad calificadora Duff & Phelps de Colombia S.A., dicha sociedad mantuvo la citada calificación de acuerdo con el reporte efectuado el 13 de octubre de 2004, el cual se encuentra vigente. Esta calificación se le otorga a emisiones con la más alta calidad crediticia, los factores de riesgo se consideran prácticamente inexistentes.

- 7.4 A la fecha de este informe no se conoce ningún hecho relevante que constituya un riesgo significativo para el Patrimonio Autónomo THD 1996-1, que pueda afectar la calidad de la emisión o de los mecanismos de cobertura definidos en el Prospecto de Emisión y Colocación.

8. DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES.

La FIDUCIARIA UNION S.A. no tiene ninguna inhabilidad para seguir ejerciendo la representación legal de los tenedores de los Títulos THD-96 - I Emisión 1996, de conformidad con las circunstancias señaladas en la Resolución 1.210 de 1995 de la Superintendencia de Valores.

9. PRESENTACION DEL INFORME.

El presente informe estará a disposición de los tenedores de los títulos en las siguientes entidades:

SUPERINTENDENCIA DE VALORES
BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA S.A.
DUFF AND PHELPS DE COLOMBIA S.A.
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., Agente de Manejo, Cra.7 No. 31-10, Piso 4.
FIDUCIARIA UNION S.A., Cra. 7 No. 71-52 Torre Banco Unión Colombiano Piso 2,
www.fiduciariaunion.com

10. CERTIFICACION DEL CONTENIDO DEL INFORME A LOS TENEDORES DE TITULOS.

La FIDUCIARIA UNION S.A., como representante legal de los tenedores de los Títulos Hipotecarios Davivienda THD - I Emisión 1996, certifica la debida diligencia empleada en la verificación del contenido del informe, la veracidad del mismo y que en el mismo no se presentan omisiones de información que revistan de materialidad y que puedan afectar la decisión de los tenedores de los títulos.

SIMEON QUINTERO RODRIGUEZ
Representante Legal
FIDUCIARIA UNION S.A.

ANEXO No 1
ESTADOS FINANCIEROS PATRIMONIO AUTONOMO THD 96- I
A DICIEMBRE 31 DE 2004 Y COMPARATIVOS A DICIEMBRE 31 DE 2003

ANEXO No. 2
RENDICIÓN DE CUENTAS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO THD 96-1